

Oznaka poročila: ARRS-RPROJ-ZP-2015/141



ZAKLJUČNO POROČILO RAZISKOVALNEGA PROJEKTA

A. PODATKI O RAZISKOVALNEM PROJEKTU

1. Osnovni podatki o raziskovalnem projektu

Šifra projekta	J5-4321	
Naslov projekta	Model za vzpostavitev učinkovitega najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji	
Vodja projekta	10488 Richard Sendi	
Tip projekta	J Temeljni projekt	
Obseg raziskovalnih ur	4538	
Cenovni razred	B	
Trajanje projekta	07.2011 - 06.2014	
Nosilna raziskovalna organizacija	505 Urbanistični inštitut Republike Slovenije	
Raziskovalne organizacije - soizvajalke		
Raziskovalno področje po šifrantu ARRS	5 DRUŽBOSLOVJE 5.08 Urbanizem	
Družbeno-ekonomski cilj	11. Druženopolitični sistemi, strukture in procesi	
Raziskovalno področje po šifrantu FOS	5 Družbene vede 5.09 Druge družbene vede	

B. REZULTATI IN DOSEŽKI RAZISKOVALNEGA PROJEKTA

2. Povzetek raziskovalnega projekta¹

SLO

Zasebni najemni stanovanjski sektor še vedno ostaja v Sloveniji popolnoma zanemarjen kljub stanovanjskim reformam, ki se na osnovi stanovanjskega zakona izvajajo že od leta 1991. Odnos do tega sektorja stanovanjske oskrbe se najbolj kaže v dejstvu, da se v Sloveniji vodi statistična evidenca o pravicah uporabe stanovanj samo za "družbeno lastnino" in "lastnino občanov" (pred letom 1991) oziroma (po letu 1991) za

lastnino "pravne osebe" ali "fizične osebe".

V primerjavi z drugimi državami po svetu ima Slovenija zelo ozko strukturo stanovanjskih statusov. Medtem ko pri nas objavljamo statistične podatke le za zasebno last fizičnih oseb in neprofitna najemna stanovanja v javni lasti, druge države prikazujejo, standardno, vsaj tri osnovne kategorije pravic uporabe stanovanja, in sicer lastniško zasedena stanovanja, socialno oz. neprofitna najemna stanovanja in zasebna najemna stanovanja. Javno tajno pa je, da tudi v Sloveniji obstaja in aktivno deluje zasebni najemni stanovanjski sektor. Kljub temu se uradna politika še vedno vede, kot da ta dejavnost ni pomembna in jo še naprej popolnoma zanemarija. Takšen odnos do tega sektorja stanovanjske oskrbe ima, po našem prepričanju, številne negativne posledice, med drugim:

- dejavnost se opravlja povsem neuradno, tako rekoč »podzemno« – zaradi tega se del tega fonda uradno evidentira pri popisih nepremičnin kot »prazna stanovanja«;
- ne ve se, kolikšen je dejanski obseg najemnega fonda – natančna informacija o tem je zelo pomembna za ugotavljanje in načrtovanje stanovanjskih potreb;
- ni mogoče preverjati oz. kontrolirati kakovosti ponudbe;
- nespodbudno vzdušje za potencialne investitorje oz. najemodajalce – nekatere kapacitete dejansko ostajajo prazne zaradi neustreznih oz. pomanjkljivo urejenih zakonskih zadev (npr. obdavčitev, zapleteni postopki zasilne izselitve ipd.).

Zavedati pa se je treba, da ima zasebni stanovanjski najemni sektor zelo pomembno vlogo pri zagotavljanju dodatne ponudbe stanovanj, tako profitnih kakor tudi neprofitnih, predvsem v večjih urbanih centrih. Uvedba ustreznih in pozitivnih ukrepov stanovanjske politike na tem področju je nujna.

Ključni namen raziskovalnega projekta je vzpostaviti temelje za uresničevanje začrtanih ciljev stanovanjske politike. Glavni in končni cilj raziskave je oblikovati in predlagati ukrepe za ureditev razmer in povečanje ponudbe stanovanj na najemnem trgu.

ANG

The private rented sector continues to be totally ignored in Slovenia despite the implementation of new policies that were introduced by the 1991 housing reforms. The state attitude to this sector is most clearly demonstrated by the fact that the statistical data on housing tenure is published only for (before 1991) 'public ownership' and 'private ownership' or (after 1991) 'legal entities' and 'natural persons'. This is in contrast to the manner of presentation of data on tenure common to many countries in the world where such data is published for at least three standard tenures namely, owner-occupied housing, social or non-profit rented housing and private rented housing. As an important housing care sector, private rented dwellings present an indispensable constitutive part of tenure data.

The fact is that there is, after all, a private rented market in operation in Slovenia although official government policy continues to ignore the activity as if it does not exist. Such an attitude towards this sector has, in our opinion, several negative consequences, inter alia, the following:

- The activity is performed mostly unofficially, in other words, "underground". As such, part of these dwellings are officially recorded during censuses as "vacant dwellings".
- There is no knowledge of the actual size of the rental stock – accurate information on this stock is vital for establishing and planning for housing needs.
- It is not possible to verify or control the quality of the dwellings on offer for private rental.
- The current situation is not stimulative for potential investors or landlords – some dwellings do effectively remain vacant due to inappropriate or inadequately regulated legal issues (e.g., taxation, complicated eviction procedures etc.).

It must be recognised that the private rented sector plays a very important role in the

provision of an additional supply of rental dwellings, profit or non-profit especially in the larger urban areas. As such, a thorough analysis of the situation and activities and the regulation of the private rented sector must be urgently conducted. The main and final aim of the research is to formulate and put forward proposals of measures for the establishment of an efficient private rental market that will contribute to an increase in the supply of housing on the rental market. The efficient operation of the rental market will enable the successful realisation of the housing policy goals that were determined in the national housing program but have not yet to be achieved.

3. Poročilo o realizaciji predloženega programa dela na raziskovalnem projektu²

RAZISKOVALNA HIPOTEZA

Glavna hipoteza raziskave je bila, da če država ne bo uvedla nujno potrebnih ukrepov, ki bodo zagotovili osnovne pogoje za delovanje zasebnega stanovanjskega sektorja, se bo naprej poglobljala vrzel v stanovanjski ponudbi, ki se vleče že od začetka 1990-tih. Natančneje, zasebni najemni stanovanjski sektor bo tudi v prihodnje večinoma deloval ilegalno dokler ne bo država vzpostavila ustreznih pravno-institucionalnih okvirjev, ki bodo omogočili njegovo formalno, normalno in učinkovito delovanje, kar bo eventualno rezultiralo v povečanje ponudbe najemnih stanovanj, ki jih v državi močno primanjkuje.

OPIS RAZISKOVANJA

Delo na raziskovalnem projektu se je začelo julija 2011. Program dela, ki je bil predstavljeni ob prijavi projekta določa štiri zaporedne faze, in sicer:

1. Podrobni pregled tuje literature
2. Analiza različnih sistemov/modelov ureditve zasebnega najemnega sektorja v nekaterih državah EU
3. Analiza dejanskega stanja na področju zasebnega najema v Sloveniji
Terenska raziskava
Analiza stališč državnih inštitucij in nevladnih organizacij
4. Oblikovanje modela in predstavitev priporočil za ureditev razmer v zasebnem najemnem sektorju s konkretnimi predlogi ukrepov za vzpostavitev učinkovitega najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji.

1-2. Pregled literature in primerjalna analiza različnih sistemov

Namen prvih dveh faz je bil pripraviti teoretične osnove, ki so služile kot ogrodje oz. podlaga za oblikovanje priporočil za vzpostavitev učinkovitega najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji.

Primerjalno analizo različnih sistemov delovanja zasebno najemnega stanovanjskega trga v izbranih evropskih državah smo izvedli v okviru naslednjih ključnih karakteristik posameznih sistemov:

- Delež zasebno najemnih stanovanj v skupnem skladu.
- Tip najemodajalca (individualni, institucionalni, drugo).
- Fiskalni ukrepi
- Državne subvencije
- Najemna politika (regulacija najemnine, pogoji za zvišanje najemnine...)
- Pravna ureditev (obdobje najema, odpovedni rok, vzroki za odpoved najemnega razmerja...)

Povzetek pregleda literature in primerjalne analize sistemov delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v izbranih evropskih državah predstavljamo v prilogi I

3. Analiza dejanskega stanja na področju zasebnega najema v Sloveniji

Analizo dejanskega stanja smo izvedli v dveh delih in sicer, 1) Terenska raziskava - analiza kakovosti ponudbe in ugotavljanje glavnih značilnosti delovanja zasebnega najemnega sektorja; 2) analiza stališč državnih inštitucij in nevladnih organizacij, ki se ukvarjajo s problematiko oz. delujejo na področju stanovanjske oskrbe.

3.1 Terenska raziskava

V tretji fazi smo izvedli terensko raziskavo o zasebnem najemnem trgu. Glavni namen terenske raziskave je bil ugotoviti kakšne so ključne značilnosti delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v Sloveniji. Zaradi odsotnosti uradnih informacij o konkretnih najemodajalcih, ki oddajajo svojo nepremičnino v najem smo bili prisiljeni uporabiti posebno raziskovalno metodologijo, in sicer, *tajno opazovanje brez udeležbe* (ang. non-participant covert observation).

Terenska raziskava je pokrila 150 tržnih ponudb za najem, ki smo jih s kontrolirano metodologijo izbora (vir informacij o nepremičninah je bil spletni portal *Nepremičnine.net*) določili za podrobni pregled. V ta namen smo pripravili vprašalnik, s katerim smo želeli pridobiti, med drugim, te informacije: lokacija nepremičnine, dostopnost (javni promet), tip najemne enote, velikost najemne enote, starost nepremičnine, mesečna najemnina, način plačevanja najemnih obveznosti, lokacija najemne enote v enodružinski hiši, opremljenost najemne enote, prostori, ki spadajo k najemni enoti, prostori s souporabo drugih stanovalcev, sistem ogrevanja, urejenost najemne enote, vzdrževanje najemne enote, oblika lastništva najemne enote, naslov bivanja lastnika, informacije o lastniku itd.

Rezultate terenske raziskave predstavljamo v celoti v prilogi II

3.2 Analiza stališč državnih institucij in nevladnih organizacij

Namen analize stališč državnih institucij je bil:

- ugotoviti, če raziskane institucije se zavedajo pomembnosti in potencialne koristi zasebnega najemnega sektorja,
- ugotoviti če pri posamezni instituciji obstaja interes za urejeno in učinkovito delovanje zasebnega najemnega sektorja,
- razumeti zakaj je stanje na tem področju danes takšno kakršno je ter
- pridobiti predloge ukrepov, katerih raziskane inštitucije ocenjujejo, da bi jih bilo treba uvesti za izboljšanje stanje

Za izvedbo te analize smo pripravili različne vprašalnike s ciljnim vprašanji, odvisno od funkcije oz. dolžnosti posamezne državne institucije oz. nevladne organizacije.

Rezultate analize stališč državnih institucij in nevladnih organizacij predstavljamo v celoti v prilogi III

KLJUČNE UGOTOVITVE IN ZNANSTVENA SPOZNAVANJA

1. Pregled literature in primerjalna analiza različnih sistemov

Pregled literature (PRILOGA I) je pokazal, da v nasprotju s sedanjim stanjem v Sloveniji imajo vse države, ki so bile vključene v analizo vzpostavljen sistem delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja, ki temelji na jasno opredeljenih pravnih normah in je podprt s potrebnimi spremljajočimi fiskalnimi ukrepi kakor tudi z ustreznimi ukrepi stanovanjske politike.

Ključna ugotovitev pregleda literature je, da zaradi splošnega krčenja fonda socialnih najemnih stanovanj (predvsem kot posledica implementacije varčevalnih ukrepov za uravnoveženje javnih financ), ki ga je mogoče zaznati v vseh v analizi obravnavanih državah, se povečuje število iskalcev stanovanj, ki so prisiljeni reševati svoj stanovanjski problem na zasebnem najemnem trgu, tudi pri kategoriji ekonomsko šibkejših gospodinjstev. Opisano stanje kaže na to, da mora zasebni najemni sektor prevzeti in odigrati večjo komplementarno vlogo pri zagotavljanju alternativnih dolgoročnih oblik stanovanjske oskrbe.

2. Terenska raziskava

Ugotovitve terenske analize (PRILOGA II) pripeljejo do dveh glavnih zaključkov. Prvič, kakovost pregledane ponudbe zasebnih najemnih stanovanj je presenetljivo visoko, višje kot bi bilo za pričakovati glede na večinoma negativne informacije, ki se pogosto pojavljajo v javnih medijih o tem sektorju. Drugič, zaradi odsotnosti ustreznih pravno-formalnih podlag, ki so potrebne za normalno delovanje zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja, nismo uspeli v raziskavi ugotoviti kakšen je dejanski značaj oz. namen najemnih pogodb, ki jih najemodajalci sklenejo z najemniki. Namreč, sama sklenitev pogodbe ne pomeni, da je dejavnost tudi prijavljena pri ustreznih državnih organih, da najemodajalec plača davek od najemnine. Podobna slabost se kaže tudi v zvezi z registracijo začasnega bivališča na naslovu najema pri kateri smo ugotovili, da večina najemodajalcev sicer to dovoljuje vendar pogosto tudi zahtevajo navedbo lažno, nižjo višino najemnine v najemni pogodbi. Razlagi zakaj sektor danes funkcionira na ta način sta v glavnem dve in sicer, odsotnost ustrezne pravne ureditve razmerij med najemodajalci in najemniki in neustrezna davčna politika, ki ne deluje spodbudno za najemodajalce. Glavni posledici teh pomanjkljivosti sta dve. Prvič, večina najemodajalcev deluje neregistrirano, kar posledično meni, da ne plačuje davkov. Drugič, določen delež stanovanjskega sklada, ki bi lahko bil uporabljen v najemni namen ostaja nezaseden oz. prazen.

Analiza stališč državnih institucij in nevladnih organizacij

Glavne ugotovitve analize državnih inštitucij

adi značaja tega dela raziskave (uporaba različnih vprašalnikov s specifičnimi vprašanji za posamezne inštitucije, in zaradi predpisanih prostorskih omejitev obrazca, lahko v tem delu opredeljena predstavimo le glavno končno ugotovitev analize državnih institucij (rezultati te analize so v celoti predstavljeni v PRILOGI III)

govore, ki smo jih dobili od državnih institucij splošno kažejo, da se vse skupaj dobro odvijajo, vendar opredeljujejo problematičnost sedanjega stanja na tem področju. Iz predlogov za izboljšanje stanja, ki jih dali lahko tudi ugotovimo, da ključne državne inštitucije dobro vedo kaj bi bilo treba urediti za odpravo nepravilnosti in ustvarjanje pogojev za ustrežnejše delovanje zasebnega stanovanjskega trga. Zaradi tega se lahko torej vprašamo: zakaj, dobrih dvajset let po uvedbi stanovanjskih reform, najbolj kompetentni organi države (zakonodajna in izvršilna oblast) niso ničesar naredili za zagotavljanje normalnega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega trga?

Glavne ugotovitve analize nevladnih organizacij

de na to, da smo tudi stališča nevladnih organizacij pridobili prav tako z anketnimi vprašalniki, ki so bili pripravljene posebej za vsako posamezno organizacijo, je nemogoče opredeliti iz teh ovih odzivov strniti v neki skupni povzetek ugotovitev. Vsaka organizacija je pač izrazila svoje stališča, ki se tičejo njenega značaja oz. vloge na zasebno najemnem stanovanjskem trgu. Rezultati te analize in ugotovitve so v celoti predstavljeni v PRILOGI III.

REZULTATI IN UČINKI RAZISKOVALNEGA PROJEKTA IN NJIHOVA UPORABA

Priporočila za ureditev razmer v zasebnem najemnem stanovanjskem sektorju in pričakovani učinki

1. Država mora pravno formalno in evidenčno urediti najemniški trg. ;

Potrebno je sprejeti zakonodajo, ki bo celovito uredila dejavnost in podrobno opredelila ključne dejavnike uspešnega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega trga (obdobje najema, odpovedni rok najemodajalca, odpovedni rok najemnika, vzroke za odpoved najemnega razmerja, regulacijo najemnine ter pogoje za zvišanje najemnine).

Potrebno je uvesti ukrepe za spodbujanje lastnikov zasebnih najemnih stanovanj, da bi stanovanja ponujali na transparenten oz. konkurenčen način (predlagamo uvedbo **socialnih najemnih agencij** – glej prilogo IV).

Z ustreznimi mehanizmi je potrebno doseči, da se čim prej zasedajo prazna stanovanja, ki so zaradi stečajev gradbenih podjetij pristala v stečajni masi oz. so v lasti bank.

Potrebno je zagotoviti ustrežno redno statistično spremljanje o stanovanjih, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu, predvsem preko davčne prijave, kakor tudi statističnih raziskav.

2. **Država mora ustvariti ustrezne pogoje za urejen najemni stanovanjski trg z ustreznimi ukrepi davčne politike:**

- uvedba pozitivnih davčnih ukrepov za spodbujanje oddaje stanovanj v najem;
- primerna (za najemodajalce sprejemljiva) obdavčitev najemnin;
- obdavčitev nenaseljenih stanovanjskih nepremičnin;
- učinkovita davčna kontrola oddajanja v najem.

Celovita pravna in institucionalna ureditev zasebnega najemnega stanovanjskega trga bo prispevala k:

- smotrnejši uporabi obstoječega stanovanjskega sklada,
- znižanju deleža nenaseljenih stanovanj
- povečanju ponudbe najemnih stanovanj in posledičnemu znižanju cene najema ter
- potencialnemu povečanju mobilnosti prebivalstva, kar bi omogočalo večjo fleksibilnost prebivalcev pri iskanju zaposlitev.

Pravilno vodenje evidenc o zasebnem stanovanjskem skladu pa je nujno za planiranje stanovanjskih potreb, kakor tudi za izdelavo evropsko primerljivih evidenc stanovanjskega fonda v Sloveniji.

4. Ocena stopnje realizacije programa dela na raziskovalnem projektu in zastavljenih raziskovalnih ciljev³

Glavna hipoteza raziskave je bila, da če država ne bo uvedla nujno potrebnih ukrepov, ki bodo zagotovili osnovne pogoje za delovanje zasebnega stanovanjskega sektorja, se bo naprej poglobljala vrzel v stanovanjski ponudbi, ki se vleče že od začetka 1990-tih. Med tem bo zasebni najemni sektor tudi v prihodnje večinoma deloval ilegalno.

Prvi dokaz, da zasebni najemni trg še vedno deluje neregularno je že sama metodologija (tajno opazovanje), ki smo jo uporabili za izvedbo terenske raziskave. Zasebni najemni sektor še naprej deluje na netransparenten način tako, da je nemogoče pridobiti natančnih podatkov o njegovem obsegu oz. o najemodajalcih, ki v njem sodelujejo. Drugo potrditev raziskovalne hipoteze predstavljajo odgovori državnih institucij, ki so sodelovale v raziskavi. Povzamemo nekaj značilnejših izjav:

- Zasebni najemni sektor je problematičen, pogoji za delovanje zasebnega najemnega trga pa še niso vzpostavljeni.
- Odstotek lastniških stanovanj kot delež celotnega stanovanjskega fonda previsok, delež najemnih stanovanj pa premajhen.
- Obstoj takšnega števila praznih stanovanj, kot ga kažejo statistični podatki je nesprejemljiv.
- Trg zasebnih najemnih stanovanj je smiselno in nujno treba urediti in zasebne najemnike spodbuditi, da bi stanovanja ponujali na transparenten (konkurenčen) način.
- Država bi morala pravno formalno in evidenčno urediti najemni trg.
- Sedanji trg zasebnih najemnih stanovanj deluje v premalo transparentih okoliščinah.
- Na zasebnem najemnem trgu pogosto prihaja do zlorab in sive ekonomije.
- Področje označuje slabo pravno varstvo pravic iz najemnih razmerij.
- Reševanje sodnih sporov iz naslova najemnih razmerij je izrazito počasno.

V odsotnosti ustreznih ukrepov stanovanjske politike, ki bi podpirali in spodbujali učinkovito delovanje zasebnega najemnega sektorja se torej naprej pogloblja vrzel v stanovanjski ponudbi, ki smo jo napovedali v raziskovalni hipotezi. Ta vrzel se najbolj jasno kaže predvsem pri občasnih razpisih Javnega stanovanjskega sklada MOL (JSS MOL) za dodelitev stanovanj v najem. Zaradi neurejenosti tega področja in posledične pomanjkljive ponudbe zasebnih najemnih stanovanj se na razpise JSS MOL prijavijo tudi takšni iskalci stanovanj, ki bi bili sicer sami sposobni rešiti svoj stanovanjski problem, če bi bila tovrstna ponudba zagotovljena. Tako lahko ugotovimo, da se na vsak razpis JSS MOL povprečno prijavi petkrat več prosilcev kot je število razpisanih stanovanj. V primeru zadnjega razpisa iz leta 2012 pa se je za razpisanih 350 neprofitnih najemnih stanovanj prijavilo 3125 prosilcev, torej skoraj devetkrat več prosilcev kot je bilo ponujenih stanovanj.

Ključni in končni dokaz zgrešenosti sedanje politike pa so statistični podatki registrskega popisa prebivalstva iz leta 2012 po katerih naj bi bilo 12,7 % takšnih stanovanj v katerih stanovalci ne plačujejo najemnine, 21 % je nenaseljenih (praznih), tržno najemnih pa je le 1,8 %.

5. Utemeljitev morebitnih sprememb programa raziskovalnega projekta oziroma sprememb, povečanja ali zmanjšanja sestave projektne skupine⁴

Pri izvedbi raziskavi ni bilo nobenih vsebinskih sprememb.

Sicer pa smo, zaradi potrebe po dodatnih zmogljivostih za izvedbo analize stališč državnih institucij in nevladnih organizacij ter pregleda relevantne zakonodaje v letu 2013 prosili ARRS za soglasje za spremembo sestave projektne skupine. Odobreno je bilo povečanje projektne skupine z dodatnim raziskovalcem.

V letu 2014 se je pa stanje spremenilo obratno. Glede na to, da so bili temelji in vse teoretične in empirične podlage za izvedbo zadnje faze pripravljene, sodelovanje ostalih članov projektne skupine v zadnji fazi (6 mesecev) ni bilo več potrebno. S soglasjem ARRS je tako zadnjo fazo projekta opravil vodja projekta same.

6. Najpomembnejši znanstveni rezultati projektne skupine⁵

Znanstveni dosežek			
1.	COBISS ID	2551235	Vir: COBISS.SI
	Naslov	SLO	Glavne značilnosti slovenskega tihega zasebno najemnega sektorja
		ANG	Major characteristics of Slovenia's silent private rented sector
	Opis	SLO	V članku predstavljamo rezultate terenske analize stanja oz. delovanja zasebnega stanovanjskega najemnega trga v Ljubljani, v glavnem mestu Slovenije. Glavni namen izvedbe raziskave je bil ugotoviti kaj se dejansko dogaja na področju zasebnega najemnega sektorja in kakšne so ključne značilnosti njegovega delovanja v razmerah, ko ta segment stanovanjske oskrbe še vedno deluje večinoma neuradno oz. nelegalno. Končni cilj analize pa je bil oblikovati predloge za vzpostavitev učinkovitega zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja. Ne glede na formalno neurejenost dejavnosti, so rezultati analize dali številne presenetljive pozitivne ugotovitve.
ANG		The paper presents the results of a survey we conducted on the operation of the private rented market in Ljubljana, the capital city of Slovenia. The private rental sector has and continues to operate in Slovenia without being supported by any official state policy. As such, the main purpose of the	

		survey was to investigate the precise nature of its operation in order to gain knowledge of its major characteristics. The principle aim of the survey was to propose a model for the introduction of an efficient private rental sector. In spite of the sector being officially unregulated, the survey results reveal several surprising positive characteristics.
	Objavljeno v	ENHR; Overcoming the crisis; 2013; Avtorji / Authors: Sendi Richard
	Tipologija	1.08 Objavljeni znanstveni prispevek na konferenci
2.	COBISS ID	2581443 Vir: COBISS.SI
	Naslov	<i>SLO</i> Vloga države pri delovanju zasebno-najemnega stanovanjskega sektorja v Sloveniji <i>ANG</i> The role of the state in the operation of the private rental sector in Slovenia
	Opis	<i>SLO</i> Članek predstavlja ugotovitve analize vloge države pri delovanju zasebno-najemnega stanovanjskega sektorja v Sloveniji. Analiza je bila izvedena v okviru tri-letnega raziskovalnega projekta s katero smo podrobno poučevali delovanje in značaj zasebnega najemnega sektorja. Glavni namen analize je bil ugotoviti zakaj uradna politika države še vedno zanemarja zasebni najemni sektor tudi po izvedbi tranzicije iz planskega v tržno ekonomijo v zgodnjih 90-tih prejšnjega stoletja. <i>ANG</i> This paper presents the findings of an analysis of role of the state in the operation of the private rental housing sector in Slovenia. The analysis was conducted as part of a three-year research project with which we performed a detailed examination of the operation and nature of the private rental sector. The main aim of the analysis was to gain a better understanding of the reasons why the private rental sector has continued to be ignored even after the implementation of the transition from a planned to a market economy that occurred in the early 1990s.
	Objavljeno v	ENHR; Beyond globalisation; 2014; 16 str.; Avtorji / Authors: Sendi Richard
	Tipologija	1.08 Objavljeni znanstveni prispevek na konferenci

7. Najpomembnejši družbeno-ekonomski rezultati projektne skupine⁶

	Družbeno-ekonomski dosežek	
1.	COBISS ID	2625219 Vir: COBISS.SI
	Naslov	<i>SLO</i> Slovenski zasebno najemni stanovanjski trg <i>ANG</i> The Slovenian private rented housing market
	Opis	<i>SLO</i> Namen predavanja je bil predstaviti strokovni in širši javnosti rezultate raziskave o značaju in načinu delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v Sloveniji. <i>ANG</i> The lecture was intended to present to the expert and wider public the results of the research on the nature and manner of operation of the private rental housing sector in Slovenia.
	Šifra	F.18 Posredovanje novih znanj neposrednim uporabnikom (seminarji, forumi, konference)
	Objavljeno v	Urbanistični inštitut Republike Slovenije; 2015; Avtorji / Authors: Sendi Richard, Črnič Mali Barbara
	Tipologija	3.25 Druga izvedena dela

2.	COBISS ID	2616259	Vir: COBISS.SI
	Naslov	<i>SLO</i>	Značilnosti zasebnega najemnega sektorja v Sloveniji
		<i>ANG</i>	Characteristics of the private rented sector in Slovenia
	Opis	<i>SLO</i>	Predstavitev ugotovitev raziskave v javnem mediju
		<i>ANG</i>	Presentation of the results of the survey in the public media.
	Šifra	F.18	Posredovanje novih znanj neposrednim uporabnikom (seminarji, forumi, konference)
	Objavljeno v	Urbanistični inštitut Republike Slovenije; Urbani izziv, Posebna izdaja; 2014; Št. 4; str. 117-121; Avtorji / Authors: Sendi Richard	
	Tipologija	1.22	Intervju

8. Drugi pomembni rezultati projektne skupine²

Izvorni znanstveni članek:

Preživetje v neznanem: Pogled v delovanje slovenskega neformalnega zasebnega najemnega sektorja.

Namen članka je prispevati k sedanji vrzeli v strokovni literaturi, ki se kaže na področju raziskovanja in obravnave značaja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v post-socialističnih državah centralne in vzhodne Evrope. V članku predstavljamo ugotovitve raziskave o ključnih značilnosti in načinu delovanja zasebnega najemnega sektorja v Ljubljani, glavnem mestu Slovenije. s katero smo v nasprotju s pričakovanji (zaradi neadekvatne regulacije dejavnosti), ugotovitve raziskave predstavljajo nekaj presenetljivih značilnosti delovanja sektorja.

Članek je trenutno v recenzijskem postopku pri reviji : Journal of Housing and the Built Environment. Elsevier.

9. Pomen raziskovalnih rezultatov projektne skupine³

9.1. Pomen za razvoj znanosti²

SLO

S sprejetjem »Globalne strategije za zatočišča do leta 2000« (Global Strategy for Shelter to the Year 2000) leta 1988, je Generalna skupščina Združenih narodov postavlja temeljne usmeritve za vse države za oblikovanje nove politike za reševanje stanovanjskih problemov njihovih prebivalcev. Za uresničevanje cilja, da bi vsak prebivalec imel stanovanje do leta 2000, je strategija priporočila uvedbo »načela omogočanja« namesto »načela zagotavljanja«. Pravna osnova za uvedbo načela omogočanja v Sloveniji je bil stanovanjski zakon, ki je bil sprejet leta 1991 takoj po uvedbi sprememb družbeno-ekonomskega sistema. Z uvedbo tega načela se je politika države blaginje, s katero je v preteklosti država imela aktivnejšo vlogo pri zagotavljanju stanovanj prebivalcem, umaknila iz ospredja, nadomestila pa jo je politika deregulacije stanovanjske oskrbe. Nova stanovanjska politika naj bi dala poudarek spodbujanju individualne iniciative in zagotovila, med drugim, okrepljeno vlogo zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja.

Enaki ali podobni ukrepi stanovanjske politike so bili uvedeni tudi v večini bivših socialističnih državah srednje in vzhodne Evrope. Vendar pa pregled literature splošno kaže, da post-socialistične države niso še uspele vzpostaviti ustreznih sistemov za učinkovito delovanje zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja.

Z raziskavo, s katero smo podrobno poučevali značilnosti delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v Ljubljani, glavnem mestu Slovenije, smo prišli do ugotovitve in

oblikovali priporočila, ki predstavljajo ustrezno podlago za eventualno izvedbo primerjalnih analiz stanja z drugimi post-socialističnimi državah. Takšne primerjalne analize bi pomembno prispevale k postavitvi teoretskih okvirjev za znanstveno obravnavo in razumevanje stanja, ki prevladujejo v teh državah.

Pričakujemo, da je model in priporočila za vzpostavitev učinkovitega zasebnega najemnega stanovanjskega trga, ki smo jih oblikovali v tej raziskavi mogoče - s potrebnimi prilagoditvami glede na specifično posamezno državo - aplicirati tudi v drugih bivših socialističnih državah, ki imajo podobno socio-politično zgodovino in podobne težave z vzpostavitvijo pogojev, potrebnih za zagotavljanje učinkovitega delovanja zasebnega najemnega sektorja.

ANG

With the adoption of the Global Strategy for Shelter to the Year 2000 in 1988, the General Assembly of the United Nations laid down the fundamental guidelines to all countries interested in the formulation of new policies to meet their housing needs. In order to achieve the goal of providing shelter for all by year 2000, the strategy recommended the adoption of the "enabling principle" instead of the "providing principle". The legal basis for the introduction of the enabling principle in Slovenia was provided by the 1991 Housing Act which was adopted soon after the changing of the socio-economic system. By adopting this principle, the welfare policies, with which the state played a more active role in the provision of housing for the population, were removed from the forefront and substituted with housing care deregulation policies. The new housing policy aimed at putting emphasis on providing incentives for individual initiative intending, among others, to facilitate an enhancement of the role of the private rented housing market.

Identical or similar housing policy measures were introduced also in most of the former socialist countries of Central and Eastern Europe. However, the literature review generally shows that the post-socialist countries have not yet been able to put in place appropriate systems for the efficient operation of the private rented sector.

The findings of the research project with which we examined the characteristics and nature of operation of the private rented sector in Ljubljana, the capital city of Slovenia, present a suitable basis for the eventual execution of comparative analyses of the situations with other post-socialist countries. Such comparative analyses would importantly contribute to setting up a viable theoretical framework for the scholarly discussion and understanding of the situations that currently prevail in the post-socialist countries

It is expected that the model and recommendations which we have designed and presented in this research will be applicable (with the necessary adjustments depending on the specificity of each country) also in other former socialist countries with similar socio-political history and similar problems with the guaranteeing of the conditions required for the efficient operation of the private rented sector.

9.2. Pomen za razvoj Slovenije¹⁰

SLO

Celovita pravna in institucionalna ureditev zasebnega najemnega stanovanjskega trga bo prispevala k:

- spodbujanju lastnikov zasebno najemnih stanovanj, da bi stanovanja ponujali v najem na transparenten način;
- smotnejši uporabi obstoječega stanovanjskega sklada;
- znižanju deleža nenaseljenih stanovanj;
- povečanju ponudbe najemnih stanovanj in posledičnemu znižanju cene najema;
- lažjemu ugotavljanju dejanskega stanja glede ponudbe in povpraševanja, ki je ključna informacija za ocenjevanje in planiranje stanovanjskih potreb;
- potencialnemu povečanju mobilnosti prebivalstva, kar bi omogočalo večjo fleksibilnost prebivalcev pri iskanju zaposlitev.

Razen teh prednosti je nujno treba izpostaviti določena pomembna dejstva v kontekstu širšega

evropskega prostora. Zaradi krčenja različnih oblik socialne pomoči - kot posledica trajajoče globalne finančne krize - analitiki ugotavljajo, da je vedno več ekonomsko-šibkejših prebivalcev prisiljenih iskati stanovanje na zasebnem najemnem stanovanjskem trgu. To pa pomeni, da mora zasebni najemni sektor prevzeti in odigrati pomembnejšo komplementarno vlogo pri zagotavljanju alternativnih dolgo-ročne stanovanjskih možnosti za tiste prebivalce, ki nimajo možnosti postati lastniki a tudi ne morejo pridobiti stanovanja v socialnem najemnem sektorju.

Drugi pomemben dejavniki na mednarodnem nivoju se nanaša na učinke globalizacija in širitev evropske unije. Še posebej temeljna načela o evropski integraciji zahtevajo, da vsaka država zagotovi potrebno osnovno infrastrukturo, ki omogoča fleksibilnost delovnega trga in prosto gibanje prebivalcev Evropske unije. Da bi enakopravno sodeloval pri realizaciji omenjenih načel, Slovenija mora vzpostaviti sistem, ki bo omogočal učinkovito delovanje zasebnega najemnega trga, ki je potrebno za zagotavljanje zaželene fleksibilnosti in mobilnosti prebivalcev EU.

ANG

The comprehensive legal and institutional regulation of the private rented housing sector will contribute to the following:

- encouragement of landlords to offer their property on the private rental market in a more transparent manner;
- better use of the existing housing stock;
- reduction of the share of unoccupied dwellings;
- an increase in the supply of rented dwellings and the consequent lowering of rents;
- easier assessment of the situation regarding supply and demand, which is vital information for estimating and planning housing needs;
- the potential increase of the mobility of citizens, which would result in greater flexibility in the labour market.

In addition to these advantages, it is vital to recognise that due to an increasingly shrinking social housing sector (especially due to welfare state retrenchment policies) a growing number of low-income households are being forced to solve their housing problem within the private rented sector. As such, the private rented sector must assume and play a more complementary role in the provision of long-term housing alternatives for those who are not able to become home owners and, due to a variety of reasons, cannot enter the dwindling social housing sector.

Furthermore, current trends at the international level such as globalisation and EU enlargement (together with its founding principles of European integration) require that European countries provide the basic infrastructures that facilitate labour market flexibility and the free mobility of citizens. The existence and efficient operation of the PRS has a crucial role to play in the guaranteeing of the anticipated flexibility and mobility. In order to be able to equally contribute to the implementation of these principles, Slovenia needs to introduce an appropriate system that will guarantee the efficient operation of the private rented sector.

10.Samo za aplikativne projekte in podoktorske projekte iz gospodarstva!

Označite, katerega od navedenih ciljev ste si zastavili pri projektu, katere konkretne rezultate ste dosegli in v kakšni meri so doseženi rezultati uporabljeni

Cilj		
F.01	Pridobitev novih praktičnih znanj, informacij in veščin	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text" value=""/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text" value=""/>
F.02	Pridobitev novih znanstvenih spoznanj	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE

	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.03	Večja usposobljenost raziskovalno-razvojnega osebja	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.04	Dvig tehnološke ravni	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.05	Spособnost za začetek novega tehnološkega razvoja	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.06	Razvoj novega izdelka	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.07	Izboljšanje obstoječega izdelka	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.08	Razvoj in izdelava prototipa	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.09	Razvoj novega tehnološkega procesa oz. tehnologije	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.10	Izboljšanje obstoječega tehnološkega procesa oz. tehnologije	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.11	Razvoj nove storitve	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>

	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.12	Izboljšanje obstoječe storitve	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.13	Razvoj novih proizvodnih metod in instrumentov oz. proizvodnih procesov	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.14	Izboljšanje obstoječih proizvodnih metod in instrumentov oz. proizvodnih procesov	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.15	Razvoj novega informacijskega sistema/podatkovnih baz	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.16	Izboljšanje obstoječega informacijskega sistema/podatkovnih baz	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.17	Prenos obstoječih tehnologij, znanj, metod in postopkov v prakso	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.18	Posredovanje novih znanj neposrednim uporabnikom (seminarji, forumi, konference)	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.19	Znanje, ki vodi k ustanovitvi novega podjetja ("spin off")	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.20	Ustanovitev novega podjetja ("spin off")	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>

F.21	Razvoj novih zdravstvenih/diagnostičnih metod/postopkov	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.22	Izboljšanje obstoječih zdravstvenih/diagnostičnih metod/postopkov	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.23	Razvoj novih sistemskih, normativnih, programskih in metodoloških rešitev	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.24	Izboljšanje obstoječih sistemskih, normativnih, programskih in metodoloških rešitev	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.25	Razvoj novih organizacijskih in upravljavskih rešitev	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.26	Izboljšanje obstoječih organizacijskih in upravljavskih rešitev	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.27	Prispevek k ohranjanju/varovanje naravne in kulturne dediščine	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.28	Priprava/organizacija razstave	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.29	Prispevek k razvoju nacionalne kulturne identitete	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.30	Strokovna ocena stanja	

	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.31	Razvoj standardov	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.32	Mednarodni patent	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.33	Patent v Sloveniji	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.34	Svetovalna dejavnost	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>
F.35	Drugo	
	Zastavljen cilj	<input type="radio"/> DA <input type="radio"/> NE
	Rezultat	<input type="text"/>
	Uporaba rezultatov	<input type="text"/>

Komentar

--

11.Samo za aplikativne projekte in podoktorske projekte iz gospodarstva!

Označite potencialne vplive oziroma učinke vaših rezultatov na navedena področja

	Vpliv	Ni vpliva	Majhen vpliv	Srednji vpliv	Velik vpliv	
G.01	Razvoj visokošolskega izobraževanja					
G.01.01.	Razvoj dodiplomskega izobraževanja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.01.02.	Razvoj podiplomskega izobraževanja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.01.03.	Drugo: <input type="text"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02	Gospodarski razvoj					
G.02.01	Razširitev ponudbe novih izdelkov/storitev na trgu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.02.	Širitev obstoječih trgov	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.03.	Znižanje stroškov proizvodnje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

G.02.04.	Zmanjšanje porabe materialov in energije	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.05.	Razširitev področja dejavnosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.06.	Večja konkurenčna sposobnost	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.07.	Večji delež izvoza	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.08.	Povečanje dobička	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.09.	Nova delovna mesta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.10.	Dvig izobrazbene strukture zaposlenih	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.11.	Nov investicijski zagon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.02.12.	Drugo:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.03	Tehnološki razvoj					
G.03.01.	Tehnološka razširitev/posodobitev dejavnosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.03.02.	Tehnološko prestrukturiranje dejavnosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.03.03.	Uvajanje novih tehnologij	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.03.04.	Drugo:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04	Družbeni razvoj					
G.04.01	Dvig kvalitete življenja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04.02.	Izboljšanje vodenja in upravljanja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04.03.	Izboljšanje delovanja administracije in javne uprave	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04.04.	Razvoj socialnih dejavnosti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04.05.	Razvoj civilne družbe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.04.06.	Drugo:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.05.	Ohranjanje in razvoj nacionalne naravne in kulturne dediščine in identitete					
G.06.	Varovanje okolja in trajnostni razvoj					
G.07	Razvoj družbene infrastrukture					
G.07.01.	Informacijsko-komunikacijska infrastruktura	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.07.02.	Prometna infrastruktura	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.07.03.	Energetska infrastruktura	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.07.04.	Drugo:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
G.08.	Varovanje zdravja in razvoj zdravstvenega varstva					
G.09.	Drugo:					

Komentar

--

12.Pomen raziskovanja za sofinancerje¹¹

--	--

	Sofinancer			
1.	Naziv			
	Naslov			
	Vrednost sofinanciranja za celotno obdobje trajanja projekta je znašala:		EUR	
	Odstotek od utemeljenih stroškov projekta:		%	
	Najpomembnejši rezultati raziskovanja za sofinancerja		Šifra	
		1.		
		2.		
		3.		
		4.		
		5.		
Komentar				
Ocena				

13. Izjemni dosežek v letu 2014¹²

13.1. Izjemni znanstveni dosežek

--

13.2. Izjemni družbeno-ekonomski dosežek

Končni rezultat raziskovalnega projekta je modela, ki smo ga oblikovali in predlagali kot osnovno ogrodje za vzpostavitev sistema in zagotavljanje učinkovitega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja. Ključni element modela je predlog za uvedbo instituta socialno najemnih agenciji (SNA), ki temelji na izkazanih pozitivnih izkušnjah delovanja podobnih agenciji drugod po Evropi.

Socialna najemna agencija (SNA) je neprofitna oz. nevladna organizacija, ki deluje na stanovanjskem trgu kot vmesni vezni člen med zasebnimi najemodajalci in najemniki na zasebnem stanovanjskem trgu. Lastnik preda nepremičnino v upravljanje SNA, ta pa mu zagotavlja, da vsak mesec dobi dogovorjeno najemnino, ne glede na plačilno disciplino najemnika. Med številnimi prednostmi tega modela velja omeniti predvsem: mobilizacijo nenaseljenih stanovanj, posledično povečanje ponudbe najemnih stanovanj, lažji dostop do stanovanj s sprejemljivo višino najemnine ter povečano varnost najemnega razmerja.

C. IZJAVE

Podpisani izjavljam/o, da:

- so vsi podatki, ki jih navajamo v poročilu, resnični in točni
- se strinjamo z obdelavo podatkov v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov za potrebe ocenjevanja ter obdelavo teh podatkov za evidence ARRS
- so vsi podatki v obrazcu v elektronski obliki identični podatkom v obrazcu v pisni obliki
- so z vsebino zaključnega poročila seznanjeni in se strinjajo vsi soizvajalci projekta

Podpisi:

*zastopnik oz. pooblaščen oseba
raziskovalne organizacije:*

in

vodja raziskovalnega projekta:

ŽIGKraj in datum:

Ljubljana	16.3.2015
-----------	-----------

Oznaka poročila: ARRS-RPROJ-ZP-2015/141

- ¹ Napišite povzetek raziskovalnega projekta (največ 3.000 znakov v slovenskem in angleškem jeziku) [Nazaj](#)
- ² Napišite kratko vsebinsko poročilo, kjer boste predstavili raziskovalno hipotezo in opis raziskovanja. Navedite ključne ugotovitve, znanstvena spoznanja, rezultate in učinke raziskovalnega projekta in njihovo uporabo ter sodelovanje s tujimi partnerji. Največ 12.000 znakov vključno s presledki (približno dve strani, velikost pisave 11). [Nazaj](#)
- ³ Realizacija raziskovalne hipoteze. Največ 3.000 znakov vključno s presledki (približno pol strani, velikost pisave 11) [Nazaj](#)
- ⁴ V primeru bistvenih odstopanj in sprememb od predvidenega programa raziskovalnega projekta, kot je bil zapisan v predlogu raziskovalnega projekta oziroma v primeru sprememb, povečanja ali zmanjšanja sestave projektne skupine v zadnjem letu izvajanja projekta, napišite obrazložitev. V primeru, da sprememb ni bilo, to navedite. Največ 6.000 znakov vključno s presledki (približno ena stran, velikost pisave 11). [Nazaj](#)
- ⁵ Navedite znanstvene dosežke, ki so nastali v okviru tega projekta. Raziskovalni dosežek iz obdobja izvajanja projekta (do oddaje zaključnega poročila) vpišete tako, da izpolnite COBISS kodo dosežka – sistem nato sam izpolni naslov objave, naziv, IF in srednjo vrednost revije, naziv FOS področja ter podatek, ali je dosežek uvrščen v A" ali A'. [Nazaj](#)
- ⁶ Navedite družbeno-ekonomske dosežke, ki so nastali v okviru tega projekta. Družbeno-ekonomski rezultat iz obdobja izvajanja projekta (do oddaje zaključnega poročila) vpišete tako, da izpolnite COBISS kodo dosežka – sistem nato sam izpolni naslov objave, naziv, IF in srednjo vrednost revije, naziv FOS področja ter podatek, ali je dosežek uvrščen v A" ali A'.
- Družbeno-ekonomski dosežek je po svoji strukturi drugačen kot znanstveni dosežek. Povzetek znanstvenega dosežka je praviloma povzetek bibliografske enote (članka, knjige), v kateri je dosežek objavljen.
- Povzetek družbeno-ekonomskega dosežka praviloma ni povzetek bibliografske enote, ki ta dosežek dokumentira, ker je dosežek sklop več rezultatov raziskovanja, ki je lahko dokumentiran v različnih bibliografskih enotah. COBISS ID zato ni enoznačen, izjemoma pa ga lahko tudi ni (npr. prehod mlajših sodelavcev v gospodarstvo na pomembnih raziskovalnih nalogah, ali ustanovitev podjetja kot rezultat projekta ... - v obeh primerih ni COBISS ID). [Nazaj](#)
- ⁷ Navedite rezultate raziskovalnega projekta iz obdobja izvajanja projekta (do oddaje zaključnega poročila) v primeru, da katerega od rezultatov ni mogoče navesti v točkah 6 in 7 (npr. ni voden v sistemu COBISS). Največ 2.000 znakov, vključno s presledki. [Nazaj](#)
- ⁸ Pomen raziskovalnih rezultatov za razvoj znanosti in za razvoj Slovenije bo objavljen na spletni strani: <http://sicris.izum.si/> za posamezen projekt, ki je predmet poročanja [Nazaj](#)
- ⁹ Največ 4.000 znakov, vključno s presledki [Nazaj](#)
- ¹⁰ Največ 4.000 znakov, vključno s presledki [Nazaj](#)
- ¹¹ Rubrike izpolnite / prepisite skladno z obrazcem "izjava sofinancerja" <http://www.arrs.gov.si/sl/progproj/rproj/gradivo/>, ki ga mora izpolniti sofinancer. Podpisan obrazec "Izjava sofinancerja" pridobi in hrani nosilna raziskovalna organizacija – izvajalka projekta. [Nazaj](#)
- ¹² Navedite en izjemni znanstveni dosežek in/ali en izjemni družbeno-ekonomski dosežek raziskovalnega projekta v letu 2014 (največ 1000 znakov, vključno s presledki). Za dosežek pripravite diapozitiv, ki vsebuje sliko ali drugo slikovno gradivo v zvezi z izjemnim dosežkom (velikost pisave najmanj 16, približno pol strani) in opis izjemnega dosežka (velikost pisave 12, približno pol strani). Diapozitiv/-a priložite kot priponko/-i k temu poročilu. Vzorec diapozitiva je objavljen na spletni strani ARRS <http://www.arrs.gov.si/sl/gradivo/>, predstavitev dosežkov za pretekla leta pa so objavljena na spletni strani <http://www.arrs.gov.si/sl/analize/dosez/>. [Nazaj](#)

Obrazec: ARRS-RPROJ-ZP/2015 v1.00a
6D-84-DA-65-21-37-48-C2-A5-8F-B2-76-04-82-74-BA-CF-5A-EF-BB

Priloga 1

PRILOGA I

Splošne značilnosti zasebnega sektorja v izbranih zahodnoevropskih državah

Država	Delež v skupnem skladu	Tip najemodajalca			Fiskalni ukrepi	Državne subvencije
		Individualni	Institucionalni	Drugo		
Avstrija	16 %	zelo malo	večina (<i>korporacije, občinske inštitucije</i>)	-	-upoštevanje stroškov prenove -olajšava na hipotekarne obresti -pospešena amortizacija za najemne enote z nizko najemnino	-ugodna posojila pod pogojem, da ostane najemnina nizka v obdobju odplačevanja kredita - znatna subvencija za investicije za energetske varčnosti -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki -pospešena amortizacija stanovanjskih enot, ki se oddajajo s pod tržno najemnino
Belgija	18 %	86 %	14 %	-	-olajšava na hipotekarne obresti -upoštevanje stroškov prenove -nižji davek na dohodek iz oddajanja v najem	-stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki -socialne najemne agencije prevzamejo zasebne najemne enote v dolgoročni zakup in jih oddajajo v najem na socialnem sektorju
Danska	16 %	8 %	10 %	>50% (<i>profesionalni-individualni – glavni vir dohodka</i>)	-upoštevanje stroškov prenove -olajšava na hipotekarne obresti -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem	-subvencija - urbana prenova -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki
Finska	16	60 %	37 %	3 %	-nižji davek na dohodek iz oddajanja v najem -amortizacijska subvencija (<i>samo za inštitucionalne najemodajalce</i>) -upoštevanje stroškov prenove -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem	- ugodna posojila za novo gradnjo -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki

Država	Delež v skupnem skladu	Tip najemodajalca			Fiskalni ukrepi	Državne subvencije
		Individualni	Institucionalni	Drugo		
Francija	22	95,1 %	3,3 %	1,6 %	-upoštevanje stroškov prenove -znižanje osnove zaradi oddajanja v najem (do določene višine)	-ugodna posojila za investicije za energetske varčnosti -subvencija za prenovo; -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki (36 % gospodinjstev v ZNS) -davčna olajšava za nakup novih stanovanj za oddajo z nizko najemnino (vzpodbuda za zagotavljanje stanovanj z nizko najemnino)
Irska	10	večina	zelo malo	-	-amortizacijska subvencija -upoštevanje stroškov prenove -75% znižanje na hipotekarne obresti	-stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki - lokalne uprave prevzamejo zasebne najemne enote v dolgoročni zakup in jih oddajajo v najem na socialnem sektorju
Nemčija	56%	63 %	17 %	- 9 % zadruga -1% cerkev in druge institucije:	-amortiz. subvencija -upoštevanje stroškov prenove -olajšava na hipotekarne obresti -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem	-ugodna posojila (v večini zveznih državah za stanovanja za najem za gospodinjstva z nizkimi dohodki) -subvencija za investicije za energetske varčnosti -stanov. dodatek za nezaposlene najemnike
Nizozemska	10 %	44 %	37 %	19 % (vključuje najem od sorodnikov)	-amortizacijska subvencija -upoštevanje stroškov prenove -olajšava na hipotekarne obresti -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem	-subvencija za prenovo le v nekaterih lokalnih upravah -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki -subvencija za urbano prenovo

Norveška	17 %	78 %	22 %	-	-nižji davek na dohodek iz oddajanja v najem (<i>le v primeru oddaje enote v istem stanovanju najemodajalca oz. za kratek čas</i>) -upoštevanje stroškov prenove -olajšava na hipotekarne obresti; -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem	-stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki
Španija	7 %	86 %	6,7 %	7,3 % (državne inštitucije)	-upoštevanje stroškov prenove; -olajšava na hipotekarne obresti -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem; -nižji davek na dohodek iz oddajanja v najem	-subvencija za prenovo v nekaterih regijah -stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki
Švedska	17 %	zelo malo	večina (zasebna podjetja)	-	-amortizacija, subvencija -olajšava na hipotek. obresti	-
Švica	About 56 %	63 %	23 %	14 %	-amortizacijska subvencija; -upoštevanje stroškov prenove; -olajšava na hipotekarne obresti -znižanje osnove zaradi izgube iz oddajanja v najem;	-ugodna posojila za stanovanjske enote z nizko najemnino - stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki v nekaterih kantonih in komunah
Združeno kraljestvo (samo Anglija)	17 %	75 %	25 %	-	-upoštevanje stroškov prenove; -olajšava na hipotekarne obresti	-subvencija za prenovo v nekaterih lokalnih upravah - stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki (30-35 % najemnikov v ZNS)

Najemna politika (1)

Država	Regulacija najemnine			Zvišanje najemnine zaradi stroškov naraščanja	Najemnik ima predkupno pravico v primeru prodaje nepremičnine
	Na začetku oddajanja	Za novega (ob zamenjavi) najemnika	Zvišanje najemnine za obstoječe najemnike		
Avstrija	DA če najemodajalec oz. najemnik dobiva subvencijo	DA – a le za nepremičnine zgrajene pred 1953 oz. če najemodajalec oz. najemnik dobiva subvencijo	DA – zvišanje možno le glede na indeks gibanja maloprodajnih cen	Da , za izboljšave na nepremičnini, če so izvedene pod nadzorstvom državnega organa	Ne
Belgija	NE -	NE	DA	DA	NE , vendar mora novi lastnik upoštevati obstoječo najemno pogodbo
Danska	DA - za nepremičnine zgrajene pred 1991	DA - za nepremičnine zgrajene pred 1991	DA -mora biti jasno navedeno v najemni pogodbi oz. zvišanje možno zaradi usklajevanja z inflacijo	DA	DA
Finska	NE	NE	DA	NE	NE
Francija	NE	NE	DA	DA - zaradi preнове oz. izboljšanja energetske učinkovitosti	DA
Irska	NE	DA	DA – mora biti 'market rent' (kva to pomeni??)	DA	NE

Najemna politika (2)

Država	Regulacija najemnine			Zvišanje najemnine zaradi naraščanja stroškov	Najemnik ima predkupno pravico v primeru prodaje nepremičnine
	Na začetku oddajanja	Za novega (ob zamenjavi) najemnika	Zvišanje najemnine za obstoječe najemnike		
Nemčija	DA , če najemodajalec oz. najemnik prejema subvencijo	DA , če najemodajalec oz. najemnik prejema subvencijo	DA - najemnina ne sme naraščati za več kot 20 % v obdobju 3 let	DA , a le v okviru omejitev, ki veljajo za redne višine najemnin. Povečani stroški zaradi izvedbe izboljšav za energetska učinkovitost, se priznajo po drugih predpisih	NE , vendar mora novi lastnik upoštevati obstoječo najemno pogodbo
Nizozemska <i>VELJA LE ZA NEPREMIČNINE Z NAJEMNINO POD 652€/mesec (72% celotnega sklada ZNS)</i>	DA - na osnovi sistema točkovanja	DA - na osnovi sistema točkovanja	DA - zvišanje le zaradi usklajevanja z inflacijo	DA	NE , vendar mora novi lastnik upoštevati obstoječo najemno pogodbo
Norveška	NE - pod pogojem, da višina ostaja v 'razumnih mejah'	NE - pod pogojem, da višina ostaja v 'razumnih mejah'	DA - zvišanje dovoljeno na vsaka tri leta glede na indeks gibanja maloprodajnih cen	NE	NE
Španija	NE	DA	DA - zvišanje dovoljeno glede na indeks gibanja maloprodajnih cen	NE - možno zvišanje le v primeru, da je to izrecno predvideno v najemni pogodbi	NE
Švedska	Najemnina ne sme presegati 105 % višine najemnine, ki se zaračuna za podobna stanovanja v lasti občinskih stanovanjskih organizacij				

Najemna politika (3)

Država	Regulacija najemnine			Zvišanje najemnine zaradi stroškov naraščanja	Najemnik ima predkupno pravico v primeru prodaje nepremičnine
	Na začetku oddajanja	Za novega (ob zamenjavi) najemnika	Zvišanje najemnine za obstoječe najemnike		
Švica	DA	DA	DA	DA	NE
Združeno kraljestvo	NE, sicer pa regulirana za najemnike, ki dobivajo občinski stanovanjski dodatek	NE	NE, vendar mora najemna pogodba nakazati predvidena obdobja revizije višine najemnine	DA	NE

Pravna ureditev najemnega razmerja v izbranih zahodnoevropskih državah

Država	Tipično obdobje najema	Odpovedni rok		Dovoljeni vzroki za odpoved najemnega razmerja
		Najemodajalec	Najemnik	
Avstrija <i>(velja le za najemne enote v večstanovanjskih stavbah)</i>	najmanj 3 leta	1 mesec	3 meseci	<ul style="list-style-type: none"> - vandalizem - kaljenje miru - neplačevanje najemnin
Belgija	<ul style="list-style-type: none"> - dolgoročni najem - 9 let - kratkoročni najem – 1-3 leta 	6 mesecev	3 meseci	<ul style="list-style-type: none"> - izredne razmere (dolgoročni najem) - neplačevanje najemnine (kratkoročni najem)
Danska	<ul style="list-style-type: none"> - omejeno obdobje (hiše in druga lastniška stanovanja) - neomejeno (stanovanja v večstanovanjskih stavbah enega lastnika) 	n.p.	n.p.	<ul style="list-style-type: none"> - potrebe lastnika - prenova oz. rušitev - hujša kršitev - prekinitev zaposlitve (v primeru kadrovskega stanovanja)
Finska	v začetku 1 leto, nato podaljševanje po mesecih	3 meseci	1 mesec	<ul style="list-style-type: none"> - neplačevanje najemnine - nezakonito oddajanje v podnajem (podnajemanje) - nedovoljena raba - kaljenje miru - slabo vzdrževanje - kršitev varnostnih pravil
Francija	<ul style="list-style-type: none"> - 3 leta: individualni lastniki: - 6 let: institucionalni lastniki 	<ul style="list-style-type: none"> - 6 mesecev (neopremljena najemna enota) - 3 meseci (opremljena najemna enota) 	3 meseci (neopremljena enota) oz. 1 mesec (opremljena enota)	<ul style="list-style-type: none"> - hujša kršitev - neplačevanje najemnine - oškodovanje nepremičnine - kaljenje miru <p><i>Za odpoved je potrebna sodna odločba</i></p>

Pravna ureditev najemnega razmerja v izbranih zahodnoevropskih državah (2)

Država	Tipično obdobje najema	Odpovedni rok		Dovoljeni vzroki za odpoved najemnega razmerja
		Najemodajalec	Najemnik	
Irska	6 mesecev nato pravica najema do 3,5 let	28 dni v prvih 6 mesecih, nato več;	28 dni v prvih 6 mesecih, nato več;	<ul style="list-style-type: none"> - prodaja nepremičnine - potrebe lastnika - večja prenovitvena dela - kaljenje miru - neplačevanje najemnine
Nemčija	navadno neomejeno	<ul style="list-style-type: none"> - 3 meseci za obdobje najema do 5 let - 6 mesecev za obdobje najema 5-8 let - 9 mesecev za obdobje najema več kot 8 let 	3 meseci	<ul style="list-style-type: none"> - potrebe lastnika - neplačevanje najemnine za več kot dva meseca - nezakonito oddajanje v podnajem - povzročanje škode na nepremičnini <p><i>Lasnik mora predhodno opozoriti najemnika preden mu da odpoved</i></p>
Nizozemska	navadno neomejeno oz. 1 leto	n.p.	1 mesec	<ul style="list-style-type: none"> - neprimerno obnašanje - potrebe lastnika - potek fiksne pogodbenega obdobja najema
Norveška	navadno oz. 3 leta	n.p.	1-2 meseca	<ul style="list-style-type: none"> - potek fiksne pogodbenega obdobja najema - kršitev pogodbe
Španija	5 let	ob preteku najemne pogodbe	30 dni plus plačilo odškodnine	<ul style="list-style-type: none"> - neplačevanje najemnine - kršitev pogodbe

Pravna ureditev najemnega razmerja v izbranih zahodnoevropskih državah (3)

Država	Tipično obdobje najema	Odpovedni rok		Dovoljeni vzroki za odpoved najemnega razmerja
		Najemodajalec	Najemnik	
Švedska	neomejeno 3 meseci	3 meseci	3 meseci	- neplačevanje najemnine - kaljenje miru
Švica	navadno neomejeno	- pretek najemne pogodbe - prodaja nepremičnine	3 meseci	- prodaja nepremičnine - neplačevanje najemnine
Združeno kraljestvo	navadno 6 mesecev, možno tudi več	2 meseca po prvih 6 mesecih	- pretek najemne pogodbe (za fiksno obdobje najema) oz. po dogovoru - 4 tedni (za nedoločeno obdobje najema)	- neplačevanje najemnine za 2 meseca - neprimerno obnašanje - zanemarjanje oz. oškodovanje nepremičnine

Priloga 2

Rezultati teresne analize zasebne najemne stanovanjske ponudbe

Uvod

Z anketo smo za vsako najemno enoto v vzorcu zbrali odgovore oz. opazovanja za 40 vprašanj. Nekatero osnovne informacije kot so lokacija in velikost najemne enote, cena najema in podobno smo pridobili že iz opisa oglasa, vprašanja o tem ali je bilo stanovanje adaptiramo, o opremljenosti, o lastništvu in o posebnih zahtevah najemodajalca so zastavili anketarji neposredno na terenu. Preostale informacije (npr. ocena o tem ali dejansko stanje najemne enote odgovarja opisu v oglasu, ocena vzdrževanosti in podobno) pa so bile predmet subjektivne ocene anketarjev.

Zastavljena vprašanja lahko razdelimo v devet sklopov in sicer:

1. vrsta ponudbe,
2. fizične lastnosti najemne enote (lokacija, vrsta, tip, velikost, leto zgraditve, adaptiranost),
3. notranja opremljenost (pohištvo, gospodinjski aparati, ogrevanje, internet),
4. zunanja opremljenost (parkirišče, vrt/atrij, dvorišče, dostopnost javnega prometa),
5. ekonomski podatki (najemnina, stroški, avans, varščina),
6. zahteve najemodajalca (tip najemnika, omejitve, možnosti za sklenitev najemne pogodbe in za prijavo bivališča, načinu plačila),
7. urejenost in vzdrževanost najemne enote (po oceni anketarja),
8. kraj bivanja lastnika,
9. ocena ujemanja dejanskega stanja z oglaševanim.

1 Vrsta ponudbe

Med 150 najemnimi enotami, ki so bile predmet naše raziskave je značilna izrazita ponudba zasebnikov. Kar 133 (88,7%) enot so oglaševali preko spleta lastniki sami, le 17 (11,3%) ponudb so oglaševale nepremičninske agencije.

Delež agencijske ponudbe je nekoliko višji t.j. 21% le v primerih, ko je imela najemna enota več lastnikov. Takšen rezultat je logičen in pričakovan, saj je v primeru več lastnikov enostavneje, če najemnika poišče agencija. Kontingenčne tabele - kombinacija podatkov o ponudnikih z ostalimi informacijami o najemni enoti – so prikazane in interpretirane v poglavjih, ki sledijo.

Preglednica 1: Ponudniki najemnih stanovanj

	Število	%
Zasebna ponudba	133	88.7
Nepremičninske agencije	17	11.3
Skupaj	150	100,0

Sklepamo lahko, da v zasebnem najemnem sektorju dominirajo lastniki, ki sami ponujajo nepremičnine v najem in očitno ne potrebujejo storitev profesionalnih nepremičninskih agencij. Glede na trenutne razmere na zasebnem najemnem trgu takšno stanje niti ne preseneča. Tudi v primerih, ko najemne enote oddajajo nepremičninske agencije je njihova vloga dejansko minimalna. Nepremičnino oglašujejo, opravijo ogleds s potencialnimi najemniki in eventuelno sodelujejo pri

pripravi najemne pogodbe, vendar se po tem, ko najdejo ustreznega najemnika njihova vključenost običajno zaključi in vso nadaljnjo komunikacijo z najemnikom prevzame lastnik.

2 Fizične lastnosti najemnih enot

Med fizičnimi lastnostmi najemnih enot smo zbrali podatke o tem, v katerem delu MO Ljubljana je enota locirana, v kakšni vrsti stavbe je, kakšen je tip in kakšna je velikost najemne enote, kdaj je bila stavba zgrajena in to ali je bila adaptirana. Večino teh spremenljivk smo analizirali tudi v kombinaciji z drugimi podatki (npr. višina najemnine, opremljenost, vzdrževanost ipd.) in jih kasneje povzemamo v kontingenčnih tabelah.

Lokacija najemne enote

Pri izvajanju ankete smo poskrbeli, da smo v vzorec zajeli celotno območje mestne občine Ljubljana z enakomerno porazdelitvijo med posameznimi območji. Upoštevali smo območja kot so navedena v bazi nepremičnine.net. Tako je v vzorcu zajetih po 30 najemnih enot iz območij Bežigrada, Centra, Moste-Polje, Šiške in Vič-Rudnika.

Vrsta stavbe

Zanimalo nas je v kakšnih vrstah stavb so najemne enote. Podatek nas je zanimal zato, da smo lahko kasneje ločeno ugotavljali kvaliteto najemnih enot kot na primer razpoložljivost parkirnih površin, uporaba vrta glede na vrsto stavbe. Opredelili smo tri vrste stavb in sicer: samostojno stoječa hiša, dvojček ali vrstna hiša in večstanovanjska stavba. Največ najemnih enot je bilo v večstanovanjskih stavbah (52%), sledijo najemne enote v samostojnih hišah (37,2%), najmanjši del najemnih enot v našem vzorcu je v dvojčkih ali vrstnih hišah (10,8%).

Preglednica 2: Vrsta stavbe v kateri je najemna enota

	Število	%
Samostojno stoječa hiša	55	37,2
Dvojček ali vrstna hiša	16	10,8
Večstanovanjska stavba	77	52,0
Skupaj	148	100,0

Lega stanovanja v stavbi

V vprašalnik smo vključili tudi vprašanje o legi najemne enote v stavbi, saj je to pomemben podatek za oceno kvalitete ponudbe zasebnega najemnega sektorja. Pri tem smo posvetili večjo pozornost preverjanju kakšna sta obseg in delež najemnih enot v kletnih in podstrešnih prostorih. Kvaliteta stanovanj in bivalnih pogojev v zasebnem najemnem sektorju namreč pravno-formalno ni kontrolirana, v medijih pa se večkrat pojavljajo poročila da lastniki oddajajo stanovanja, ki so locirana v kletih ali podstrešnih prostorih, kjer so pogoji bivanja pod-standardni (npr. vlaga, slabo prezračevanje, nizke temperature, slaba osvetljenost kletnih stanovanj ali pa previsoke oz. prenizke temperature v podstrešnih stanovanjih).

Kot lahko razberemo iz preglednice 3 je bila skoraj polovica (t.j. 47,9%) najemnih enot, ki so bile predmet analize locirane v gornjih nadstropjih, v pritličju oz. visokem pritličju pa je bilo 34,4% najemnih enot. Glede na to, da je velik del najemnih enot v večstanovanjskih stavbah takšno razmerje ne preseneča. Delež najemnih enot v kletih je relativno nizek (6,4%), nekoliko večji je delež v mansardah (9,3%). Pri navedenem izračunu nismo upoštevali tistih primerov, kjer se oddaja celoten objekt (t.j. odgovor »hiša« pri vprašanju tip najemne enote)

Ugotovitve o povezavi med lego stanovanja v stavbi in kvaliteto najemne enote prikazujemo v poglavju o urejenosti in vzdrževanosti.

Preglednica 3: Lega stanovanja v stavbi

	Število	%
Klet	9	6,4%
Pritličje ali visoko pritličje	48	34,3%
Nadstropje	67	47,9%
Mansarda	13	9,3%
Dupleks	3	2,1%
Skupaj	140*	100,0%

* izključene so tiste enote (skupno 10), kjer se oddaja celoten objekt

Tip najemne enote

Najemne enote smo razporedili v sedem tipov, ki so prikazani v spodnji preglednici. Med opazovanimi najemnimi enotami sta enaka deleža sob s souporabo prostorov in 2-sobnih stanovanj (to je po 40 enot oz. 26,7%), sledijo 3-sobna stanovanja (25 enot oz. 16,7%), po 15 oz. 10% je bilo garsonjer in 1-sobnih najemnih enot. Celoten objekt t.j. hiša se je oddajal v 10 primerih (6,7%), najmanj je bilo 4-sobnih stanovanj (5 oz. 3,3%). V zasebnem najemnem sektorju torej prevladujejo manjše enote, kar 110 enot oz. 73% je do velikosti 2-sobnega stanovanja.

V nadaljevanju smo analizirali tudi višino najemnine glede na tip najemne enote, zanimalo pa nas je tudi ali v določenih tipih enot prevladujejo posamezni tipi najemnikov (npr. ali so sobe s souporabo prostorov pogosteje namenjene študentom). Te rezultate prikazujemo v poglavju o najemninah oz. o tipu najemnikov.

Preglednica 4: Tip najemne enote

	Število	%
Soba s souporabo prostorov	40	26,7
Garsonjera	15	10,0
1-sobno	15	10,0
2-sobno	40	26,7
3-sobno	25	16,7
4-sobno stan.	5	3,3
hiša	10	6,7
Skupaj	150	100,0

Velikost najemne enote

Pri izboru najemnih enot iz oglasov smo vzorec strukturirali tako, da smo zajeli vse tipe najemnih enot, zato ne preseneča, da je tudi velikost najemnih enot zelo raznolika. Najmanjša enota je merila 8 m², največja 210 m², povprečna velikost najemnih enot v vzorcu je 51,82 m². Najpogostejša velikost najemnih stanovanjskih enot je 20 m², takšnih primerov je bilo 10, sredinska velikost (mediana) je bila 45m². Največji delež enot je v velikostnem razredu med 20 in 39m² (29,1%) in v razredu med 40

do 59 m² (23,6%). To ponovno potrjuje domnevo, da so manjše enote tiste, ki so med najbolj iskanimi na zasebnem stanovanjskem trgu.

Preglednica 5: Velikost najemne enote

	Število	%
do 19 m ²	22	14,9
20 do 39 m ²	43	29,1
40 do 59 m ²	35	23,6
60 do 79 m ²	20	13,5
80 do 99 m ²	15	10,1
100 in več	13	8,8
Skupaj	148	100

Leto zgraditve

V anketi smo vključili tudi podatek o tem, kdaj je bil zgrajen objekt v katerem se nahaja najemna enota. Če bi se relativno velik delež najemnih enot nahajal v starejših stavbah bi lahko sklepali, da gre za manj kvalitetna stanovanja. Rezultate smo združili v razrede, ki so prikazani v spodnji preglednici.

Kot prikazuje spodnja tabela je bilo v našem vzorcu 8,1% najemnih enot v stavbah, ki so bile zgrajene do konca prve svetovne vojne. Delež stavb te starosti na celotnem območju države znaša 14% (SURS;2011), tako, da lahko ugotovimo, da enote, v zasebnem najemnem sektorju niso nujno manj kvalitetne na račun starosti stavb. V našem vzorcu je bilo nadalje 12,2% najemnih enot v stavbah, ki so bile zgrajene med obema vojnama (za celo Slovenijo 7%), več kot polovica pa je bilo takšnih, ki so bile zgrajene v obdobju med 1960 in 1990 (skupaj 56,8%). Tako visok delež je pričakovan, saj je tudi na ravni Slovenije največji del stanovanjskega fonda iz tega obdobja. Po letu 1990 je bilo zgrajenih 25 oz. 16,9% vseh opazovanih najemnih enot.

Preglednica 6: Obdobje zgraditve

	Število	%
do 20. stoletja (do leta 1899)	7	4,7
1900–1918	5	3,4
med obema vojnama (do 1945)	18	12,2
1946–1959	9	6,1
1960–1969	32	21,6
1970–1979	29	19,6
1980–1990	23	15,5
1991–2005	13	8,8
2006–2012	12	8,1
	148	100,0

Prenovljenost najemne enote

Zanimalo nas je ali so bile najemne enote oz. stavbe v katerih se nahajajo v zadnjem času (obdobje petih let) prenovljene oziroma preurejene v smislu gradbenih posegov: prepleskanje stanovanjskih prostorov, prepleskanje fasade, prenova fasade z izboljšanjem energetske učinkovitosti, prenova tlakov, prenova sanitarij, zamenjava oken, zamenjava radiatorjev in drugih inštalacij itd. Ocenjevalci so imeli na voljo štiri stopnje ocen, in sicer »da«, kar je pomenilo, da je oglaševana enota v celoti prenovljena, »ne«, kar je pomenilo, da oglaševana enota ni prenovljena, »delno«, kar je pomenilo, da oglaševana enota le delno prenovljena, »novo«, če je bila oglaševana enota novogradnja. Poleg teh

možnosti so imeli na izbiro še možnost »neznano«. Podatke o prenovljenosti najemnih enot so anketiranci pridobili na dva načina: izpraševanec so povprašali, če je bila enota oz. stavba prenovljena. V kolikor niso dobili podrobnega odgovora so uporabili princip subjektivne ocene – opazovanja in so sami zabeležili opaznejše adaptacije kot na primer prenovljena kopalnica, kuhinjski elementi, obnovljena fasada in podobno. V tem primeru seveda niso mogli ugotoviti ali so bili prenovljeni strukturni elementi kot na primer vodovodne ali električne instalacije, prenova strehe in podobno. Glede na naravo izvajanja ankete – anketarji so se predstavljali kot potencialni najemniki – ni bilo primerno, da bi anketarji najemodajalcem zastavljali preveč podrobna vprašanja.

Kot prikazuje preglednica 7 so bila približno v polovici najemnih enot izvedena temeljitejša prenovitvena dela, pri tretjini opazovanih najemnih enot so bila opravljena nekatera prenovitvena dela (npr. samo kopalnica ali samo kuhinja), pri 15% opazovanih enot pa ni bilo v zadnjih petih letih opravljenih nobenih prenovitvenih del. V devetih primerih (6%) so vprašani odgovorili, da prenovitvenih del ni bilo saj je enota nova.

Preglednica 7: Prenovljenost

	Število	%
Da	74	49.3
Delno	45	30.0
Ne	22	14.7
Novo	9	6.0
Skupaj	150	100

Kot je bilo pričakovati so bile najemne enote najpogosteje adaptirane pri objektih, ki so bili zgrajeni med 1900 in 1918 (80 %). Preseneča pa podatek, da so bili pogosteje (pribl. 69%) adaptirani relativno novejši objekti t.j. zgrajeni med 1980 in 2005, kot pa tisti zgrajeni med leti 1918 in 1979 (pribl. 43 %) (preglednica 8). Ker postajajo z leti nepremičnine vse bolj dotrajane to nedvomno vpliva na znižanje »bivalnega standarda« v takšnih najemnih enotah. Ker imamo o kvaliteti gradnje posameznih objektov in o dejanskem obsegu prenove v eni in drugi skupini našega vzorca premalo podatkov, ne moremo podati zaključkov o tem kaj so bili poglavitni vzroki, da so bili »mlajše« stavbe večkrat prenovljene kot tiste starejše.

Preglednica 8 Adaptacije glede na leto izgradnje objekta (v deležih)

izgradnja/adaptirano	do 1899	1900–1918	1918–1945	1946–1959	1960–1969	1970–1979	1980–1990	1991–2005	2006–2012
da	57,1	80,0	44,4	44,4	46,9	41,4	69,6	69,2	16,7
delno	42,9		38,9	44,4	37,5	34,5	21,7	15,4	8,3
ne		20,0	16,7	11,1	15,6	17,2	8,7	15,4	25,0
novi						6,9			50,0
skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Če opazujemo v kolikšni meri so bile enote prenovljene glede na velikost lahko ugotovimo, da so najpogosteje adaptirane najemne enote v velikosti od 60 do 79m² (68,4%), sledijo enote večje od 100m², ki so bile adaptirane v 64,5%. Na drugi strani pa ugotavljamo da ostajajo najpogosteje neadaptirane manjše najemne enote, to je tiste v velikosti 20 – 39m². Skoraj polovica (45,5%) teh enot ni bilo v ničemer prenovljenih. Sklepamo lahko, da lastniki večjih najemnih enot skrbneje načrtujejo oddajo, v ta namen enote tudi ustrezno (pre)uredijo oz. prenovijo. Tisti pa, ki oddajo v najem manjše najemne enote prenove ne posvečajo toliko pozornosti, saj je povpraševanje po manjših enotah na trgu tako veliko in se za pridobitev najemnikov ni treba posebej truditi in najemne enote adaptirati.

Podobne rezultate dobimo tudi, če opazujemo prenovljenost glede na tip najemne enote: medtem ko so bila 4-sobna stanovanja in hiše prenovljena kar v 80% oz. 60%, so bila 1-sobna stanovanja prenovljena le pri petini tovrstnih stanovanj.

Preglednica 9: Adaptacije po tipu najemne enote (v deležih)

Adaptirano	Tip najemne enote						
	soba s souporabo	garsonjera	1-sobno stan.	2-sobno stan.	3-sobno stan.	4-sobno stan.	hiša
da	47,5	53,3	26,7	47,5	60,0	80,0	60,0
delno	37,5	20,0	26,7	35,0	28,0	20,0	10,0
ne	10,0	20,0	40,0	15,0	8,0	0,0	10,0
novo	5,0	6,7	6,7	2,5	4,0	0,0	20,0
skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

3 Notranja opremljenost najemnih enot (pohištvo, gospodinjski aparati, internet, ogrevanje)

Odločitev lastnika o tem ali bo oddal opremljeno ali neopremljeno stanovanje je odvisna tudi od tipa in narave najemne enote, od tega katere vrste najemnika lastnik želi (študent; družina) in od tega ali želi oddati enoto v najem za krajše ali daljše obdobje. Načeloma velja, da lastniki večjih stanovanj in hiš le te oddajajo neopremljene, saj je velika verjetnost, da bodo najemniki družine oz. odrasli, ki že imajo v lasti svoje pohištvo in opremo. V takih primerih je pričakovati, da najemno razmerje traja daljše obdobje. Najemne enote, ki so opremljene so navadno privlačnejše za mlajše najemnike, ki še nimajo lastnega pohištva in druge opreme in ki stanovanja najemajo za krajša obdobja (npr. čas študijskega leta). Prednost opremljenih najemnih stanovanj je tudi v tem, da je vselitev ali izselitev hitrejša, oddaja oz. najem je fleksibilnejši, za lastnike pa seveda tudi v tem, da za opremljena stanovanja lahko zaračunajo višjo najemnino. Z vidika najemodajalca pa seveda oddajanje opremljenega stanovanja pomeni dodatne stroške nakupa pohištva in opreme ter riziko poškodovanja le-ta s strani najemnika.

Podatki o opremljenosti najemnih enot v naši anketi so bili zbrani na podlagi opazovanj. Anketarji so, če so presodili, da je potrebno, lahko postavili tudi dodatna vprašanja npr. ali bi bilo možno dobiti delovno mizo, če le te ni bilo podobno.

Zabeleženi so bili podatki o opremljenosti s pohištvom pri čemer so bile postavljene tri kategorije: »popolnoma opremljeno« je pomenilo, da je najemna enota opremljena z osnovnim pohištvom t.j. postelja/e, omare, miza, stoli; »delno opremljeno« je pomenilo, da od navedenega pohištva kaj manjka, »neopremljeno« pa da osnovnega pohištva ni.

Pohištvo in gospodinjski aparati

Poleg opremljenosti s pohištvom so anketarji evidentirali tudi opremljenost z osnovnimi gospodinjskimi stroji t.j. štedilnik, hladilnik in pralni stroj, posebej pa so zabeležili tudi možnost uporabe ostalih aparatov – gospodinjskih in drugih - ki so na voljo uporabnikom najemne enote (televizor, mikrovalovna pečica, pomivalni stroj in podobno) in dostop do interneta. Rezultate o notranji opremljenosti prikazujemo v nadaljevanju. V tej skupini rezultatov prikazujemo tudi podatke o načinu ogrevanja najemnih enot.

Kot prikazuje spodnja preglednica je večina opazovanih najemnih enot opremljena s pohištvom (80,7%), 15% opazovanih enot je bilo delno opremljeno s pohištvom in le 4% enot ni bilo opremljenih s pohištvom.

Preglednica 10: Opremljenost s pohištvom

	Število	%
Opremljeno	121	80.7
Delno opremljeno	23	15.3
Neopremljeno	6	4.0
Skupaj	150	100

Če opazujemo opremljenost po tipu nepremičnine lahko ugotovimo, da je bil največji delež opremljenih enot pri sobah s souporabo prostorov, garsonjerah in enosobnih stanovanjih (več kot 80%), medtem ko so bile hiše iz pregledane najemne ponudbe pretežno delno opremljene (70%).

Podobno kot pri opremljenosti s pohištvom je pričakovano tudi opremljenost z gospodinjskimi aparati relativno velika. Velika večina enot je opremljena s štedilnikom (95,3%) in hladilnikom (94,7%), tudi opremljenost z pralnim strojem in dostop do interneta je relativno dober (76% oz. 78%).

Preglednica 11: Opremljenost z gospodinjskimi aparati in dostop do interneta

	Štedilnik		Hladilnik		Pralni stroj		Internet	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
Da	143	95.3	142	94.7	114	76.0	117	78.0
Ne	7	4.7	8	5.3	36	24.0	33	22.0
Skupaj	150	100	150	100,0	150	100	150	100

Četrtnina najemnih enot je opremljena še z drugimi aparati, najpogosteje s televizorjem, sledijo mikrovalovna pečica, pomivalni in sušilni stroj.

To, da je pretežen delež najemnih enot opremljen tako s pohištvom kot tudi z gospodinjskimi aparati kaže na to, da ponudba zasebnih najemodajalcev relativno dobro zadovoljuje osnovne potrebe na tem segmentu zasebnega najema.

Ogrevanje

Za kvaliteto bivanja v zasebnem najemnem sektorju je pomemben tudi primeren način ogrevanja. Ugotovimo lahko, da je sistem ogrevanja v opazovanih najemnih enotah zadovoljiv. Skoraj vse najemne enote t.j. 144 enot oz. 96 % imajo bodisi centralno ogrevanje ali daljinsko ogrevanje, preostale najemne enote so opremljene s sobnim ogrevanjem (peči na drva, električna grelna telesa in podobno). Velik delež ogrevanja centralnega in daljinskega ogrevanja ne preseneča saj gre v celotnem vzorcu za urbano območje.

4 Zunanja opremljenost in dostopnost javnega prometa

V sklopu vprašanj o zunanji opremljenosti so anketarji evidentirali ali ima najemna enota lastno ali skupno parkirišče, za enote locirane v samostojnih hišah pa nas je zanimalo tudi ali je možna uporaba oz. souporaba dvorišča in ali ima enota lasten oz. skupen vhod.

Možnost parkiranja

Kot prikazuje preglednica 12 je bilo lastno parkirišče na voljo le pri nekaj manj kot petini najemnih enot (18%), uporaba skupnih parkirišč je bila možna v 43,3% primerov, medtem ko kar v 58 primerih oz. 38,7% najemniki nimajo možnosti parkiranja.

Preglednica 12: Ponudba in razpoložljivost parkirišč glede na vrsto stavbe (deleži)

	Skupaj	Vrsta stavbe		
		Samostojna hiša	Vrstna hiša/ dvojček	Blok
Lastno parkirišče	18,0	38,2	31,3	1,3
Skupno parkirišče	43,3	18,2	31,3	64,9
Ni parkirišča	38,7	43,6	37,5	33,8
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0

Analiza razpoložljivosti parkirišč glede na vrsto stavbe je pokazala, da na primer pri blokih prevladujejo – kot pričakovano – skupna parkirišča (64,9%), pri vrstnih hišah in dvojčkih je porazdelitev približno enakomerna – tretjina ima lastna parkirišča, tretjina skupna, nekoliko več kot tretjina nima parkirišč. Malenkost več je na voljo lastnih parkirišč, kadar je enota v samostojni hiši (38,2%), nekoliko pa preseneča pa dejstvo, da za tovrstne enote kar 43,6% primerov parkirišča ni na voljo.

Možnost uporabe vrta ali atrija

V ponudbi zajeti v anketi prevladujejo nepremičnine pri katerih uporaba ali souporaba vrta ni vključena. Podrobnejša analiza tudi pokaže, da je pravzaprav delež hiš z vrtom, ki so bile vključene v najemni ponudbi, zajeti v tej raziskavi, majhen. 63,3% samostojnih hiš nima vrtov. Vrt v najemni ponudbi bolj pride do izraza pri vrstnih hišah. V 37,5% je lastni vrt vključen v ponudbo, pri polovici ni, pri preostanku pa je na voljo skupni vrt. Pritličje ali visoko pritličje imata neposreden stik z vrtom. Med vsemi pritličnimi ali visokopritličnimi stanovanji zajetimi v vzorcu je le 8,3% takih, ki imajo lasten vrt, 18,8% skupnega in 72,9% takih, ki vrta sploh nimajo, kljub temu, da so pritlična. Po pričakovanjih je vrt lahko v najemni ponudbi v povezavi s hišo.

Preglednica 13: Kakovost bivanja in možnost uporabe vrta ponudbi glede na vrsto stavbe (deleži)

	Skupaj	Glede na vrsto stavbe		
		Samostojna hiša	Vrstna hiša/ dvojček	Blok
Lasten vrt	9,3	9.1	37.5	3.9
Skupni vrt	13,3	27.3	12.5	3.9
Ni vrta	77,3	63.6	50,0	92.2
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0

Zasebnost - lastni vhod in dvorišče

Rezultati o lastnem dvorišču in vhodu so iz obravnavanega vzorca relevantni samo za najemne enote, ki se nahajajo v samostojnih hišah (t.j. 55 primerov). Več kot polovica najemnih enot (65,5%) ima skupno, 14,5% pa lastno dvorišče.

Preglednica 14: Možnost uporabe dvorišča

	Število	%
Nima dvorišča	3	5,5

Lastno	8	14,5
Skupno	36	65,5
N možnosti uporabe	8	14,5
Skupaj	55	100,0

Za zasebnost in s tem povezano kvaliteto bivanja v najemni enoti je pomembno tudi to, da ima lasten vhod. V opazovanem vzorcu je imel velik del najemnih enot v samostojnih hišah (70%) tudi lasten vhod.

Dostopnost do javnega prevoza

Dostopnost javnega prometa je eden ključnih dejavnikov kvalitete bivanja v zasebnih najemnih enotah, zato so za vsako od ponujenih najemnih enot anketarji ponudnike povprašali tudi o oddaljenosti od postajališč javnega potniškega prometa. Odgovori so razvrščeni v tri kategorije in sicer: »oddaljen« za tiste najemne enote, ki so več kot 15 minut peš hoje od postajališča mestnega potniškega prometa, »srednje oddaljen« za tiste, ki so v oddaljenosti 5 do 15 minut peš hoje in »blizu« za tiste od katerih je do postajališč mestnega potniškega prometa manj kot 5 minut hoje.

Iz rezultatov v spodnji preglednici lahko povzamemo, da je dostopnost najemnih enot v našem vzorcu dobra, saj so postajališča mestnega potniškega prometa pri več kot polovici enot (56,0%) blizu, pri nadaljnjih 38,7% srednje oddaljena in le pri 5,3% oddaljena več kot 15 minut peš hoje. Kot že omenjeno smo v vzorec zajeli enote, ki se nahajajo v urbanem območju, tako da je visoka stopnja dostopnosti mestnega prometa pričakovana.

Preglednica 15: Dostopnost do postajališč javnega potniškega prometa

	Število	%
Blizu	84	56,0
Srednje oddaljen	58	38,7
Oddaljen	7	5,3
Skupaj	150	100,0

Če analiziramo dostopnost do postaj potniškega prometa po lokaciji najemne enote lahko ugotovimo, da imajo nadpovprečno velik delež v kategoriji "blizu" najemne enote na območju Ljubljana-Šiška (71,0%), podpovprečne v tej kategoriji pa najemne enote v območju Vič-Rudnik (30,0%). V tem območju je več kot polovica (60%) najemnih enot v kategoriji »srednje oddaljen«, 10% pa v kategoriji »oddaljen«.

Preverili smo tudi ali je pri najemnih enotah, ki so bolj oddaljene od postajališč potniškega prometa razpoložljivost parkirišč boljša. Analiza je potrdila pričakovanje, da z oddaljenostjo nepremičnine od postajališča potniškega prometa razpoložljivost parkirišč raste. Najemniki v nepremičninah, ki so najbolj oddaljene lahko kar v 75,1 % parkirajo na skupnih parkiriščih. Tudi lastno parkirišče je v primerih, ko je javni potniški promet srednje oddaljen ali oddaljen, precej pogostejše (približno 30 %), kot v primeru, da je javni promet blizu (10,7%).

Preglednica 16: Ponudba in razpoložljivost parkirišč glede na bližino postajališča mestnega potniškega prometa

	Blizu	Srednje oddaljen	Oddaljen	Število skupaj
Lastno parkirišče	10,7	27,6	28,6	27
Skupno parkirišče	46,4	37,9	57,1	65
Ni parkirišča	42,9	34,5	14,3	58

Skupaj	100,0	100,0	100,0	150
--------	-------	-------	-------	-----

5 Stroški povezani z najemom (najemnina, obratovalni stroški, avans, varščina)

Najemnina

Poglavitni ekonomski podatek je seveda višina najemnine. Višina najemnine se v Sloveniji na zasebnem najemnem trgu oblikuje prosto glede na ponudbo in povpraševanje, z zakonom je predpisana le zgornja meja oz. tako imenovana oderuška najemnina (119.člen StZ). Višina najemnine je običajno odvisna od tega, kako velika je stanovanjska enota, na kakšni lokaciji se nahaja, od tega v kakšnem stanju je (starost, dotrajanost) ter od tega ali je opremljena ali neopremljena. Glede na to, da je bil delež neopremljenih enot v našem vzorcu minimalen (7 primerov) jih pri analizi višine najemnin nismo izvzeli iz vzorca.

Iz analize in interpretacije podatkov o višini najemnine in obratovalnih stroškov pa smo izvzeli tiste primere, v katerih so bili v najemnino že všteti obratovalni stroški. Z vključitvijo takih primerov bi bila najemnina višja in posledično rezultati popačeni. Obratovalni stroški so bili vključeni v najemnino v 20 primerih, tako da je velikost vzorca v tem podpoglavju oz. povsod kjer se analiza dotika višine najemnine, 130 najemnih enot.

Mesečna najemnina se je v opazovanih najemnih enotah gibala med 110 € do 1.800 € mesečno, povprečna najemnina je znašala 472 €. Najbolj pogosta višina mesečne najemnine (modus) v našem vzorcu je bila 450 €, enaka je tudi sredinska vrednost (mediana).

Mesečno najemnino za najete enote smo razdelili v razrede. Kot prikazuje spodnja tabela gre za relativno enakomerno porazdelitev med posameznimi razredi, z izjemo razreda, v katerem znaša najemnina med 200 € in 299 € mesečno.

Preglednica 17: Višina mesečne najemnine

	Število	Delež
do 199 €	22	16,9
200 € do 299 €	9	6,9
300 € do 399 €	24	18,5
400 € do 499 €	20	15,4
500 € do 599 €	21	16,2
600 € do 699 €	14	10,8
več kot 700 €	20	15,4
Skupaj	130	100,0

Najemne enote v našem vzorcu so dokaj različnih velikosti, zneski najemnine za večje enote so seveda večji. Da bi pridobili realno sliko o višini najemnin smo v analizo vključili tudi podatek o najemninah za m² najemne stanovanjske enote.

Kot prikazuje spodnja preglednica plačuje največ najemnikov t.j. 55 oz. 42,3% med 9 € in 11,99 € najemnine za m². Povprečna višina najemnine za kvadratni meter je znašala 9,79 €/ m², skoraj identična je sredinska vrednost (modus) t.j. 9,71 € za m², najpogosteje (mediana) najemniki plačujejo po 10 € za m².

Preglednica 18: Višina mesečne najemnine po m²

Najemnina na m ²	Število	%
3 € do 5,99 €	9	6,9
6 € do 8,99 €	42	32,3
9 € do 11,99 €	55	42,3
12 € do 14,99 €	15	11,5
15 € do 21,99 €	9	6,9
Skupaj	130	100,0

Razpon med najnižjo in najvišjo najemnino je dokaj velik – več kot petkratno, saj znaša najnižja najemnina 4,17 € / m², najvišja pa 21,88 € / m². V nadaljevanju smo analiziral tudi to, v kolikšni meri višja najemnine po m² odraža (oz. ne odraža) tudi višjo kvaliteto bivanja v enoti.

Soodvisnost višine najemnine po m² in velikosti najemne enote:

Analiza je potrdila predvidevanja - višina najemnine in velikost najemne enote sta v medsebojni korelaciji, z velikostjo enote se niža najemnina po m². Najvišja najemnina je v najmanjših enotah. Za enote do 19 m² je znašala najemnina v povprečju 13 € za m², za tiste večje od 80 m² pa 8,2 € / m².

Preglednica19: Povprečna najemnina po m² glede na velikost najemne enote

	povprečna najemnina po m ²
do 19 m ²	13,0 €
20 do 39 m ²	10,3 €
40 do 59 m ²	9,5 €
60 do 79 m ²	8,8 €
80m ² in več	8,2 €

Podobno sliko nam pokaže primerjava najemnine za različne tipe najemnih enot. Najvišja povprečna najemnina po m² je za garsonjere (12,6 €/m²), medtem ko je za 4-in več sobna stanovanja in hiše bistveno nižja t.j. 8,3 €/m².

Preglednica 20: Povprečna najemnina po m² za različne tipe najemnih enot

Garsonjera	12,6 €
1-sobno	10,5 €
2-sobno	9,2 €
3-sobno	8,7 €
4-in več sobno stan. in hiše	8,3 €

Iz primerjave smo izvzeli kategorijo »sobe s souporabo prostorov«, saj gre za nesamostojne enote za katere je pričakovati, da je povprečna najemnina nižja od manjših samostojnih enot.

Obratovalni stroški

Tekoči stanovanjski stroški t.j. individualni, ki in se nanašajo na stroške za ogrevanje, porabljeni električno in vodo, odvoz smeti in podobno ter skupni obratovalni stroški t.j. stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe običajno niso vključeni v najemnino. Skladno s stanovanjskim zakonom (St_Z 91.čl) je način plačevanja in obseg stroškov, ki niso vključeni v najemnino opredeljen v najemni pogodbi.

V terenski anketi so anketarji najemodajalce oz. lastnike povprašali tudi o okvirni višini teh stroškov.

Ker so obratovalni stroški v zimski sezoni zaradi stroškov ogrevanja občutno višji, zato smo posebej zbrali podatke o okvirni višini mesečnih obratovalnih stroškov v poletnem in v zimskem času.

V najemnih enotah v našem vzorcu so v poletnem obdobju znašali obratovalni stroški v povprečju mesečno 95 € in se – glede na velikost enote – gibljejo med 20 € pa vse do 300€. Najpogosteje (modus) so stroški obratovanja poleti 100 €.

Kot pričakovano so zaradi stroškov ogrevanja pozimi obratovalni stroški bistveno višji in znašajo v povprečju 152 €, najpogostejša vrednost pa je celo 200€. Med najemniki v našem vzorcu so minimalni stroški, ki jih plačujejo pozimi 20€, maksimalni pa sežejo celo do 500 € mesečno.

Preglednica 21 Obratovalni stroški v poletnem in zimskem času

	Poleti		Pozimi	
	Število	%	Število	%
do 49 €	27	20,8	5	3,8
od 50 € do 99 €	46	35,4	30	23,1
od 100 € do 149 €	30	23,1	24	18,5
od 150 € do 199 €	17	13,1	25	19,2
od 200 € do 249 €	6	4,6	31	23,8
nad 250€	4	3,1	15	11,5
Skupaj	130	100,0	130	100,0

Razpon vzdrževalnih stroškov je pričakovano velik, saj je velik tudi razpon v velikosti pregledanih najetih enot.

Primerjali smo tudi razmerje med obratovalnimi stroški in višino najemnine. V povprečju znašajo poleti obratovalni stroški 21% višine najemnine (npr. najemnina 100 €, stroški obratovanja dodatnih 21€), minimalni tekoči stanovanjski stroški znašajo 4% najemnine, maksimalni pa dosežejo celo 44% višine najemnine. Pri tem moramo pripomniti, da gre v slednjih primerih za takšne enote v katerih najemodajalci bodisi zaračunavajo pavšalne zneske obratovanja, ki so enaki skozi celo leto (npr. najemnina 450€, obratovalni stroški 200€) ali pa za zelo majhne enote, kjer je najemnina relativno nizka, obratovalni stroški pa visoki (npr. najemnina 120 €, obratovalni stroški 50 €).

Zaradi dodatnih stroškov ogrevanja so pozimi obratovalni stroški relativno višji in znašajo v povprečju 35% višine najemnine (najemnina 100 €, obratovalni stroški 35€).

Varščina

Z varščino se lahko lastnik stanovanja zavaruje za povrnitev morebitne škode, ki jo najemnik povzroči v stanovanju. Običajno najemodajalci zahtevajo plačilo varščine ob vselitvi oziroma pri plačilu prve najemnine. Višino varščino praviloma določa najemodajalec. Večina najemodajalcev v našem vzorcu (134 oz. skoraj 90%) je za najete stanovanjske enote zahtevala varščino. Delež tistih, ki zahtevajo varščini je pri agencijski ponudbi višji kot pri zasebni ponudbi.

Višina varščine, ki so jo zahtevali najemodajalci je znašala v povprečju 580 €, kar pomeni 1,33 povprečne najemnine. Kot pričakovano pa ta višina varščine in višina najemnine soodvisni - pri višjih najemninah je višja tudi varščina.

Več kot polovica lastnikov (86 oz. 57,3%) je zahtevala varščino v višini ene najemnine, 17,3% v višini dveh najemnin, 6% pa v višini več kot dveh najemnin. V primerih, ko so lastniki zahtevali relativno visoko varščino (med 1.800 in 3.000 €) so bile opazovane najemne enote bodisi hiše ali pa večja stanovanja v starem mestnem jedru, vendar je bilo tovrstnih enot premalo, da bi lahko podali

ustrezno statistično podkrepnjene zaključke. Zahteve po visoki varščini, predvsem za stanovanja, ki imajo kvalitetno in drago opremo, so v danih razmerah razumljive. V primeru, da varščina ne pokrije nastale škode je za najemodajalca edina možnost tožba najemnika zaradi povzročitve škode, kar pa je lahko zelo dolgotrajen in drag postopek.

Preglednica 22: Razmerje med zahtevano varščino in višino najemnine

	Število	%
Ni varščine	16	10,7
Do višine 1 najemnine	92	61,3
Do višine 2 najemnin	33	22,0
Več kot 2 najemnini	9	6,0
Skupaj	150	100,0

6 Specifične zahteve najemodajalca in urejanje najemnega razmerja

V tem poglavju so zbrani rezultati odgovorov na vprašanja o specifičnih zahtevah in željah najemodajalcev ter o urejanju najemnih razmerij. Med specifičnimi zahtevami nas je zanimalo ali se stanovanje oddaja določenemu tipu najemnikov (npr. študenti, družine ipd.), ali postavlja najemodajalec posebne omejitve (npr. nekadilci, samski, le določen spol, obiski) ter kakšen način plačila želi (bančno nakazilo ali v gotovini na roko ipd.). Nadalje smo želeli pridobiti podatke o tem ali je predvidena sklenitev najemne pogodbe ter tudi to ali lastnik dovoli, da najemnik na naslovu prijavi bivališče.

Tip najemnika

V oglasih za oddajo stanovanj so včasih navedene tudi dodatne želje oz. zahteve najemodajalcev npr. da se oddaja najemne enote le določeni skupini najemnikov. Z anketo smo želeli to dejstvo podrobneje preveriti in analizirati. Opredelili smo naslednje skupine oz. kategorije najemnikov: študentje, pari, družine, samske osebe, ženske/moški ter »ni pomembno«. V primeru, da je bilo že v oglasu navedeno, da je najemna enota namenjena le določeni skupini najemnikov so anketarji to zabeležili, sicer pa so o eventualnih preferencah povprašali lastnike.

Kot prikazuje preglednica 23 za lastnike v 58,7% ni pomembno komu se oddaja nepremičnina.

V primeru, da ima najemna enota več lastnikov je delež takšnih, ki nimajo preferenc glede tipa najemnika še nekoliko višji (69%). Med posameznimi kategorijami posebej izstopa zgolj skupina »študenti« - njim je namenjena nekaj več kot četrtina (40 primerov oz. 26,7%) skupne najemne ponudbe v našem vzorcu. Sledi skupina »dekleta/ženske« (14,5%) in pari (12,9%).

Preglednica 23: Želeni tip najemnika

	Število	%
ni določeno	88	58,7
je določeno	62	41,3
	150	100,0
od tega		
študentje	40	64,5
dekleta/ženske	9	14,5
pari	8	12,9
družine	3	4,8
drugo	2	3,2
Skupaj	62	100,0

Če opazujemo tisti del ponudbe pri katerem je zelena skupina najemnikov specificirana (n = 62), lahko ugotovimo, da je delež študentov kot zaželene skupine relativno velik (64,5%). Predvidevamo, da lastniki to skupino preferirajo, ker študentje najemniki predstavljajo v primerjavi z drugimi skupinami relativno manjše potencialne probleme. Razlog za nakazano preferenco po študentih je lahko več. npr. kratkoročnost najemnega razmerja (študijsko leto oz. čas študija), kar omogoča lastnikom večje možnosti zamenjave najemnikov, večja gotovost pri plačevanju najemnin, ker študentje navadno imajo štipendije oz. starše, ki krijejo stroške najema in seveda, lažja odpoved najemnega razmerja.

Študentom so namenjena relativno manjše najemne enote. Med ponudbo, ki je namenjena študentom gre v več kot polovici primerov (52,5%) za sobe s souporabo kopalnice. Kot pričakovano so rezultati podobni, če opazujemo najemne enote po velikosti: 54,5% enot, ki so manjše od 19m² in tretjina tistih v velikosti 20 do 39 m² je namenjenih študentom. Posebne razlaga tu verjetno ni potrebna, najemodajalci, ki imajo manjše enote vedo, da so te enote primerne za mlade (pretežno samske najemnike t.j. študente).

Prav tako v ponudbi, ki je namenjena študentom v 55% ni nobenih parkirišč, skupna so na voljo v 40%, lastna le v 5%. Zanimivo pa je, da se višina najemnine po m² med posameznimi zelenimi kategorijami najemnikov ne razlikuje. Tako imajo tudi stanovanjske enote, ki bi jih najemodajalci želeli oddati študentom v povprečju približno enako najemnino po m² (t.j. 9,65 €) kot za vse ostale skupine (9,79 €/m²).

Omejitve

Znano je, da imajo najemodajalci oz. lastniki v nekaterih primerih določene posebne zahteve o načinu uporabe stanovanja, kot na primer prepoved kajenja v najetih prostorih, omejitev obiskov, zahtevan mir v določenem času in podobno. Zanimalo nas je v kakšnem obsegu postavljajo te omejitve najemodajalci v našem vzorcu, katere so tiste najpogostejše omejitve, pri katerem tipu najemnih enot se pojavljajo in ali so omejene na določen tip najemnika.

Ugotovimo lahko, da je omejitve v našem vzorcu postavila le manj kot petina najemodajalcev (28 primerov oz. 18,7%). Največ omejitev se nanaša na prepoved kajenja (9 primerov), obiskov ne dovoljujejo oz. jih omejujejo le 4 najemodajalci, enako število najemodajalcev želi mirne in urejene najemnike. Kot pričakovano veljajo omejitve najpogostejše za enote, ki niso samostojne t.j. za najete sobe s souporabo kopalnice (omejitve pri tretjini tovrstnih enot). Med skupinami najemnikov, katerim najemodajalci postavljajo omejitve pa so najpogostejši študentje – med 28 primeri omejitev gre v 12 za najemnike, ki so študentje).

Postavljanje zgoraj navedenih omejitev je v našem vzorcu logično in pričakovano, saj kar v 18ih primerih lastniki oz. najemodajalci bivajo v isti hiši/objektu ali celo v istem stanovanju. Če si najemodajalci z najemniki namreč delijo stanovanjski objekt ali celo stanovanjsko enoto ni presenetljivo, da so postavljena določena pravila, ki zahtevajo mirno uporabo najemne enote.

Kot lahko povzamemo iz rezultatov ankete je postavljanje posebnih omejitev s strani najemodajalcev relativno redko in v pretežni meri omejeno na manjše najemne enote, ki so deloma v souporabi oz. na primere, ko najemodajalec in najemnik bivata v istem objektu oz. stanovanju.

Način plačila

Pri načinu plačila nas je zanimalo, kako poravnavajo najemniki svoje obveznosti. Predvideli smo tri možne odgovore in sicer, da se plačilo izvaja z nakazilom, da najemnik plačuje najemodajalcu z gotovino (t.i. plačilo na roke), kot tretji odgovor smo opredelili »drugo«, s tem da so anketarji zabeležili individualne odgovore. To zadnjo možnost smo dopustili tudi zato, ker smo predvidevali, da

v nekaterih primerih najemodajalci prepuščajo izbiro načina plačila najemniku oziroma, da način plačila ob prvem ogledu oz. obisku potencialnega najemnika še ne bo dogovorjen.

Preglednica 24: Način plačila

	Število	%
nakazilo	63	42,0
gotovina "na roko"	68	45,3
drugo: vpiši	18	12,0
Skupaj	150	100,0

Po načinu plačila je še vedno največji delež plačil najemodajalcem na roko (45%), vendar je delež tistih, katerim najemniki plačila nakazujejo le malenkost nižji t.j. 42%. Pri preostalih vprašanih (12%) pa velja, da bo za način plačila dogovorjen kasneje oz. se najemnik in najemodajalec dogovarjata sprti – večinoma gre za kombinacijo obeh načinov plačil.

Če opazujemo, kakšen je način plačila glede na število lastnikov stanovanja lahko ugotovimo, da je delež plačila v gotovini v primeru eno-lastniških najemnih bolj uveljavljen (49,1%) kot v primeru, da je lastnikov več (37,9 %). Slednje je logično, saj plačila preko nakazil zagotavljajo več transparentnosti, enostavnejša pa so tudi v primeru, da lastniki plačujejo davek od oddajanja nepremičnine v najem.

Preglednica 25: Način plačila glede na število lastnikov najemne enote (deleži)

	Gotovina	Nakazilo	Drugo	Skupaj	N
En lastnik	49,1	39,5	11,4	100,0	114
Več lastnikov	37,9	41,4	20,7	100,0	29

* n=143 (pri 7 vprašanih ni bilo moč ugotoviti ali je en ali več lastnikov)

Glede na sedanjo, v določenih delih ohlapno ureditev delovanja zasebnega najemnega sektorja niti ni toliko presenetljivo, da kar 45,3 % ponudnikov pobira najemnino na roko. Pravzaprav obratno, preseneča relativno velik delež ponudnikov, ki ima to urejeno preko nakazila kar je v nasprotju s prevladujočim javnim mnenjem, da je oddajanje sob oziroma stanovanj pretežno predmet gotovinskega plačevanja.

Najemna pogodba

Odraž urejenosti oz. neurejenosti na zasebnem stanovanjskem trgu je zagotovo vpogled v obseg in delež najemnikov, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo. Najemna pogodba je namreč obvezna po 111. členu Stanovanjskega, ki določa, da »oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe oziroma ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito«.

V anketi smo zato zastavili vprašanje ali se pri vzpostavitvi najemnega razmerja sklene tudi najemna pogodba. Večina anketiranih najemodajalcev (133 oz. 88,7%) je pritrdila, da imajo oz. bodo imeli z najemniki sklenjene najemne pogodbe. Delež sklenjenih pogodb je še nekoliko višji v primeru agencijskih ponudnikov (94,1%).

Glede na tip nepremičnine lahko ugotovimo, da so v našem vzorcu bile sklenjene pogodbe za vse hiše in 4 sobna stanovanja (100%), medtem ko je delež sklenjenih pogodb pri manjših enotah nekoliko nižji (najmanj pri sobah s souporabo prostorov t.j. 75%).

Preglednica 26: Sklenitev najemne pogodbe glede na tip nepremičnine

	Da		Ne		Skupaj
	Število	%	Število	%	Število

Soba s souporabo prostorov	30	75,0	10	25,0	40
Garsonjera	14	93,3	1	6,7	15
1-sobno	12	80,0	3	20,0	15
2-sobno	40	100,0	0	-	40
3-sobno	22	88,0	3	12,0	25
4-sobno stan.	5	100,0	0	-	5
hiša	10	100,0	0	.-	10
Skupaj	133	88,7	17	11,3	150

To ali je pogodba sklenjena ali ne po rezultatih iz našega vzorca ni odvisno od višine najemnine po m², deleži sklenjenih pogodb so na primer enaki pri najemninah v razredu 3 € do 5,99 € in v tistem 9 € do 11,99 € po m². Podobno tudi ni razlik v obsegu sklenjenih pogodb glede na tip najemnika. Delež sklenjenih pogodb pri najemnih enotah namenjenih študentom je 85% in torej ne odstopa bistveno od povprečja. Ta ugotovitev je v nasprotju z očitki, da se študentom le redko ponudi v podpis najemno pogodbo.

Glede na presenetljivo velik delež sklenjenih najemnih pogodb v primeru našega vzorca bi lahko prišli do zaključka, da so razmerja med najemniki in najemodajalci v veliki meri formalizirana in, da je slovenski najemni trg relativno dobro urejen. Žal tako pozitivnih zaključkov ne moremo podati. Prvič, Rezultati o sklenjenih pogodbah temeljijo namreč zgolj na izjavah najemodajalcev, katerih verodostojnosti nismo mogli preveriti.

Drugič, v okviru ankete nismo imeli dejanskega vpogleda v pogodbe in nimamo informacij ali so pogodbe overovljene ali so zgolj podpisane s strani najemnika in najemodajalca. Notarska overovitev za najemne pogodbe namreč ni zakonsko zahtevana, je pa potrebna v kolikor pride do sporov, ki se rešujejo na sodišču. Pomen pogodbe zato ostaja neznanka. Enako velja, da ostaja neznan ali je namen najemne pogodbe tudi ta, da najemodajalec najem prijavi in pristojni davčni upravi plačuje davek na dohodek iz oddajanja premoženja v najem. Poudariti je potrebno, da najemodajalec od junija 2008 ni več zakonsko obvezan, da najemno pogodbo prijavi. Z ukinitvijo obvezne prijave najemnega razmerja leta 2008 država nima več evidence o lastnikih, ki oddajajo stanovanja. Vprašamo se lahko, ali niso morda pogodbe sklenjene le zato (1) da se ustvarja videz, da je najemno razmerje pravno-formalno urejeno in/ali zato, da (2) najemnik ne bi kršil pravil in bi neredno plačeval. Po drug strani pa tudi tisti lastniki, ki imajo sklenjene najemne pogodbe ob neplačevanju najemnine ali stroškov, kar je lahko razlog za prekinitvev pogodb, najemnika ne morejo izseliti v razumnem času.

Plačilo davka na dohodek iz oddajanja nepremičnin v najem je sicer obvezno, a ob umanjkanju evidenc t.j. prijav pogodb, se je davku zlahka izogniti. Od začetka leta 2013 se dohodek iz oddajanja nepremičnin obdavčuje cedularno, to pomeni je izločen iz dohodnine, kar je nedvomno pozitiven premik v smeri bolj stimulatивne ureditve področja zasebnega najema. Pričakujemo tudi lahko, da se bo glede na zahteve iz sprejetega Zakona o evidentiranju nepremičnin /ZEN/ ter predvsem zakonskih sprememb na področju davke na nepremičnine, povečal delež lastnikov, ki bo oddajanje evidentirali.

Iz informacij, ki smo jih dobili z anketo tudi ni moč ugotoviti ali so najemne pogodbe sklenjene tako kot je zakonsko opredeljeno in ali vsebujejo vse obvezne sestavine najemne pogodbe.

Omeniti velja še to, da je bilo tudi nekaj primerov najemodajalcev, ki so pri odgovoru na vprašanje o pogodbi omenili, da je višina najemnine, ki je zapisana v pogodbi dejansko nižja od tiste, ki jo najemnik plačuje. Ti najemodajalci očitno nameravajo zadostiti zakonskim zahtevam in prijaviti

dohodek iz oddajanja nepremičnin v najem, vendar bi si želeli znižati davčno breme. Očitno je tudi to, da v okviru sklenjenih pogodb še obstaja določen prostor za manipulacijo, predvsem v zvezi z višino najemnine. Na razhajanja med višino najemnine, ki je zapisana v pogodbah in tisto, ki jo najemniki dejansko plačujejo opozarjajo tudi številna vprašanja, ki jih najemniki naslavljajo na različne svetovalne službe dostopne preko spleta (Združenje najemnikov, Zveza potrošnikov Slovenije, Pravi nasveti in podobno).¹

Prijava bivališča

Pri pregledovanju najemnih ponudbi nas je tudi zanimalo če ponudniki dovolijo najemnikom prijavo začasnega bivališča na naslovu najemne enote. Področje prijav bivališča ureja Zakon o prijavi bivališča (TPPreb-UPB1), prijava začasnega bivališča je obvezna v roku treh, stalnega pa v roku osmih dni od naselitve. Za najemnike je prijava bivališča – bodisi začasnega ali stalnega - pomembna, ker je osnova za uveljavljanje številnih pravic in socialnih ugodnosti (npr. za študente dodatek za prevoz, dodatek za bivanje izven kraja stalnega bivališča ipd.), pomembna pa je tudi v mnogih življenjskih situacijah (pri vključevanju otrok v vrtce; pri vključevanju v izobraževanje; pri dokazovanju bivanja v skupnem gospodinjstvu; pri kandidaturah za zaposlitev ipd.) Za prijavo bivališča mora najemnik na upravni enoti predložiti podpisano najemno pogodbo.

Kot je razvidno iz prakse (npr. vprašanja za pravne strokovnjake v okviru spletnih forumov) pa se kljub zakonskim zahtevam po prijavi in kljub podpisanim pogodbam najemniki pritožujejo, da jim najemodajalci »ne dovolijo« prijave bivališča. Do določene mere je previdnost lastnikov pri privolitvi k prijavi bivališča, predvsem če gre za stalno bivališče, razumljiva. Stalnega bivališča namreč ni mogoče za drugo osebo spremeniti (odjaviti / preklicati) brez pooblastila te osebe. Če se najemnik zaplete v težave lahko to povzroči precejšnje preglavice tudi lastniku stanovanja, v katerem je najemnik prijavljen.

Po rezultatih naše ankete je bila prijava bivališča možna pri 81,3 % celotne ponudbe. Pri zasebnikih je delež malenkost nižji t.j. 80,5 % ponudb, pri agencijah pa je prijava možna pri 88,2 % ponudbe. Tisto kar bi bilo pri tem tudi dobro vedeti, a žal s to raziskavo ni bilo možno ugotoviti pa j, kakšen delež najemnikov se dejansko začasno registrira na naslovu, kjer najema stanovanjsko enoto. Čeprav le posredno povezana s problematiko zasebnega najema, bi bila ta informacija pomemben pokazatelj pripravljenosti prebivalcev, da uradno spremenijo naslov bivanja, tudi če to le začasno. S tem bi lahko ugotovili potencialno mobilnost prebivalcev, kar je pomembno za načrtovanje ponudbe najemnih stanovanj v bodočnosti.

Odgovori o tem ali najemnik in najemodajalec skleneta pogodbo ter o tem ali se najemnik na naslovu lahko tudi prijavi sta v soodvisnosti – tisti, ki imajo sklenjeno pogodbo se lahko tudi prijavijo. Kot prikazuje spodnja tabela se jih med 133, ki imajo oz. bodo imeli sklenjene najemne pogodbe lahko na naslov prijavi 121 oz. 91%.

¹ Na primer spletna mesta:

http://www.zdruzenje-najemnikov.si/najbolj_pogosta_vprasanja.html

<http://www.zps.si/pravice/stanovanje-upravljanje>

<http://pravinasvet.com/blog/najemna-pogodba-vae-pravice->

<http://www.podsvojostreho.net/forum/>

<http://cekin.si/clanek/nepremicnine/>

V nekaterih primerih v našem vzorcu (6 primerov) pa lastniki dovoljujejo prijavo bivališča, vendar jo pogojujejo s tem, da se na najemno pogodbo vnese nižji znesek najemnine.

Preglednica 27: Prijava bivališča in sklenitev pogodbe

Prijava Pogodba	Da		Ne		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%
Da	121	91,0	12	9,0	133	100,0
Ne	1	5,9	16	94,1	17	100,0
Skupaj	122	81,3	28	18,7	150	100,0

Zanimalo nas je tudi ali se z velikostjo enote povečuje možnost za prijavo bivališča. Preglednica 28 prikazuje, da je pri dovoljenju prijave – podobno kot pri pogodbah - delež pozitivnih odgovori najnižji v primeru najmanjših enot t.j. pri najemu sob s souporabo drugih prostorov. Pri tovrstnih enotah omogoča prijavo 70% najemodajalcev. Le v primeru najema hiš je prijava možna v vseh opazovanih primerih.

Preglednica 28: Možnost prijave bivališča glede na tip najemne enote (deleži)

	Da	Ne
soba s souporabo prostorov	70	30
Garsonjera	80	20
1-sobno	73	27
2-sobno	93	8
3-sobno	80	20
4-sobno stan.	80	20
7 hiša	100	0
Skupaj	81,3	18,7

Kot je razbrati iz vprašanj, ki jih študentje najemniki zastavljajo pravnikom v okviru študentske svetovalnice (Zavod študentska svetovalnica) je to, da najemodajalci študentom ne dovolijo prijave pogost problem. Rezultati iz našega vzorca te trditve niso potrdili, saj ni statistično značilnih odstopanj. V primeru, da so najemne enote namenjene študentom prijavo dovoljuje 77,5 % najemodajalcev.

Vzdrževanost in urejenost najemnih enot

Nadzor nad kvaliteto zasebnega najemnega fonda zakonsko ni urejen, po splošnem prepričanju so najemne enote pogosto slabo vzdrževane in zanemarjene. Z anketo se nam je ponudila izvrstna priložnost, da preverimo ali takšne trditve zares držijo. Vzdrževanost in urejenost oglaševanih enot so anketarji ocenjevali subjektivno, na podlagi opazovanja, pri čemer so za ocenjevanje imeli vnaprej opredeljene kriterije.

Pri oceni vzdrževanosti so opazovali predvsem kako je vzdrževan tlak, strop, okna, vrata, zidove itd., pri tem pa so morali biti pozorni na to ali na primer odpada omet, ali so vlažni zidovi ali razpokani, ali je potrebno prepleskanje itd. Na podlagi tega so oglaševane enote ocenili z eno od naslednjih treh opisnih ocen: odlično vzdrževano, dobro vzdrževano, slabo vzdrževano.

Preglednica 29: Ocena vzdrževanosti enote glede na vrsto stavbe

	Odlično vzdrževano		Dobro vzdrževano		Slabo vzdrževano		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
Samostojno stoječa hiša	25	45,5	23	41,8	7	12,7	55	37,2

Dvojček ali vrstna hiša	10	62,5	3	18,8	3	18,8	16	10,8
Večstanovanjska stavba	33	42,9	36	46,8	8	10,4	77	52,0
Skupaj	68	45,9	62	41,9	18	12,2	148	100,0

Po oceni anketarjev je večina obiskanih najemnih enot odlično ali dobro vzdrževanih (45,9% odlično, 41,9% dobro), slabo vzdrževanih je le nekaj več kot desetina najemnih (12,2%) enot. V preglednici 29 prikazujemo oceno vzdrževanosti najemne enote glede na vrsto stavbe. Zanimiva je ugotovitev, da je delež odlično vzdrževanih najemnih enot v samostojnih hišah (45,5 %) približno enak deležu odlično vzdrževanih stanovanj v blokkih (42,9 %). V blokkih je tudi najmanj slabo vzdrževanih stanovanj (10,4 %). Ta ugotovitev je precej spodbudna, ker kaže, da v primerjavi s samostojnimi hišami, stanovanjski bloki niso bistveno slabše vzdrževani, kot velja splošno prepričanje. V splošnem so med vsemi tipi nepremičnin najbolj vzdrževane vrstne hiše oziroma dvojčki, saj jih je odlično vzdrževanih 62,5 %. Slabo vzdrževanih najemnih enot je v splošnem manj kot petina ne glede na vrsto stavbe.

Rezultati, o vzdrževanosti v dokajšnji meri sovpadajo z rezultati, ki smo jih predstavili pri analizi adaptiranosti najemnih enot. Najslabše so namreč vzdrževana 1-sobna stanovanja (20 % jih je bilo ocenjenih kot slabo vzdrževane), najboljše pa so vzdrževana 4-sobna stanovanja in hiše (prvih je bilo 80 % ocenjenih, da so vzdrževana odlično, hiš pa je takšnih 70 %) oziroma velike najemne enote t.j. tiste večje od 100 m² (78,6 %). Tudi pri najemnih enotah za študente je delež slabo vzdrževanih enot večji in znaša 20%.

Ugotovitev, da najemodajalci v manjše najemne enote, po katerih je na najemniškem trgu največ povpraševanj, najmanj vlagajo, se je torej potrdila tudi pri vzdrževanosti. Najemodajalci namreč pričakujejo (in to se najverjetneje tudi dejansko dogaja), da za manjše nepremičnine, ki jih dajejo v najem, zagotovo dobijo najemnika, ne glede na vzdrževanost najemne enote.

Višina varščine in vzdrževanost sta v soodvisnosti. Za boljše vzdrževane najemne enote je tudi zahtevana varščina višja. Enako velja za višino najemnine, tiste enote z višjo najemnino so tudi boljše vzdrževane. V razredu, v katerem znaša najemnina več kot 700€ je 75,0% najemnih enot odlično vzdrževanih, v razredu 600€ – 699€ mesečno je odlično vzdrževanih 57,1% najemnih enot. Zanimivo pa je, da ta korelacija velja le za absolutno višino najemnine, ne pa tudi za višino najemnine po m². Če opazujemo višino najemnine po m² v primerjavi z oceno vzdrževanosti lahko ugotovimo, da je delež dobro vzdrževanih približno enak t.j. okoli 44% tako pri najemnini od 3€ - 8,99 € /m² kot tudi pri tisti med 12 in 21,99€/m².

Preglednica 30: Vzdrževanost glede na višino najemnine po m² (deleži)

	3 € do 8,99 €	9 € do 11,99 €	12€ do 21,99€
Odlično	40,0	52,7	45,8
Dobro	44,0	40	45,8
Slabo	16,0	7,3	8,3

To ponovno potrjuje že zgoraj navedeno namreč, da so boljše vzdrževane večje enote, ki imajo tudi višji absolutni znesek najemnine in višjo varščino. Manjše enote, z višjimi cenami najemnine za m², pa se zaradi velikega povpraševanja relativno lahko oddajajo, kljub temu da so slabše vzdrževane.

Preglednica 31: Vzdrževanost glede na leto izgradnje objekta (v deležih)

vzdrževanost/ izgradnja	do leta	1946 -	1970 -	1991 -	2006 -
-------------------------	---------	--------	--------	--------	--------

	1945	1969	1990	2005	2012
Odlično	46,88	34,15	40,38	69,23	83,33
Dobro	37,50	53,66	44,23	30,77	16,67
Slabo	15,63	12,20	15,38	0,00	0,00
Skupaj	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Kot prikazuje zgornja preglednica so odlično vzdrževane predvsem najemne enote, ki so v novih nepremičninah, kar je v skladu z našimi pričakovanji. Med tistimi, ki so bile zgrajene po letu 2005, je odlično vzdrževanih 83,3 %, med tistimi, ki pa so bile zgrajene v letih 1991 do 2005, je bilo tako vzdrževanih 69,2 % najemnih enot iz našega vzorca.

Tudi pri oceni urejenosti najemnih enot gre za subjektivno oceno anketarjev o čistoči in izgledu najemne enote. Zavedamo se, da gre za subjektivne ocene posameznika, ki je odvisna od njegovega lastnega dojetja pojma čistoče in urejenosti. Da bi minimizirali stopnjo subjektivnosti smo anketarje opozorili naj poskušajo oceniti stopnjo urejenosti glede na splošno čistočo enote, stanje pohištva (npr. poškodovano, zelo obrabljeno), eventualno prisotnost neprijetnih vonjav in podobno.

Tako kot pri vzdrževanosti so imeli anketarji tudi tukaj možnost tristopenjskih ocen, in sicer, odlično urejena najemna enota, dobro urejena najemna enota in slabo urejena najemna enota. Kot kažejo rezultati, so v splošnem najemne enote ustrezno urejene, saj jih je 48 % odlično urejenih in 38,7 % dobro urejenih. Slabo urejenih najemnih enot je bilo v našem vzorcu 13,3 %.

Preglednica 32: Ocena urejenosti najemne enote glede na vrsto stavbe

Vrsta stavbe/ urejenost	Odlično urejeno		Dobro urejeno		Slabo urejeno		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
Samostojno stoječa hiša	27	49,1	20	36,4	8	14,5	55	37,2
Dvojček ali vrstna hiša	11	68,8	4	25,0	1	6,3	16	10,8
Večstanovanjska stavba	32	41,6	34	44,2	11	14,3	77	52,0
Skupaj	70	47,3	58	39,2	20	13,3	148	100,0

Nekaj manj kot polovica samostojnih hiš (49,1 %) in blokov (41,6 %), v katerih so najemne enote, je odlično urejenih, medtem ko je takšnih vrstnih hiš/dvojčkov 68,8 %. Slabo urejenih je 14,5 % samostojnih hiš in 14,3 % blokov ter 6,3 % vrstnih hiš/dvojčkov.

Zanimivo je, da nobena najemna enota v kleti ni slabo urejena. Odlično jih je sicer urejenih manj kot polovica (44,4 %), vendar so vse preostale dobro urejene, nobena kletna enota v našem vzorcu ni bila ocenjena kot slabo urejena. Ta rezultat je v nasprotju z našimi pričakovanji.

Preglednica33: Ocena urejenosti najemne enote glede na lokacijo najemne enote v stavbi

	Klet	Pritličje ali visoko pritličje	Nadstropje	Mansarda	Dupleks
Odlično	44.4	54.2	41.4	38.5	66.7
Dobro	55.6	33.3	43.1	46.1	33.3
Slabo	0.0	12.5	15.5	15.4	0.0
Skupaj	100	100	100	100	100

Tudi urejenost najemnih enot namenjenih študentom presenetljivo ne odstopa od povprečja – nekoliko manj je sicer odlično urejenih (32,5%), vendar pa je večji od povprečja delež tistih enot, ki so bile ocenjene kot dobro urejene (55,0%).

Enako kot smo ugotovili pri vzdrževanosti je tudi urejenost v soodvisnosti z višino najemnine in višini varščine, kar je pričakovano. Tiste enote z višjo absolutno najemnino in tudi višjo varščino so bile ocenjene, da so boljše urejene kot tiste z nižjo najemnino oz. varščino. Med najemnimi enotami, katerih najemnina znaša več kot 700 € je odlično urejenih 70% enot, dobro urejenih pa 20%, pri tistih med 600 in 699€ pa je odlično urejenih celo 78,8%.

8 O kraju bivanja lastnika

Zanimalo nas je ali lastniki najemnih enot iz našega vzorca bivajo na istem naslovu, na katerem je najemna enota ali bivajo drugod. Iz odgovorov na to vprašanje smo želeli ugotoviti, kakšen je tipičen najemodajalec na slovenskem zasebnem najemnem trgu t.j. ali gre pretežno za male, srednje ali velike najemodajalce. Za male najemodajalce je pogosto značilno, da oddajajo del stavbe ali celo enote v kateri tudi sami bivajo.

Anketarji so vprašanje o tem, kje bivajo lastnikom zastavili neposredno med ogledom. Smatrali smo, da je za potencialnega najemnika popolnoma upravičeno, da se pozanima o tem, kje biva lastnik. Med odgovore smo uvrstili naslednje možnosti, da lastnik (1) živi v istem stanovanju, (2) živi v isti hiši/objektu, (3) živi v sosednjem stanovanju/hiši, (4) živi drugje v Sloveniji, (5) živi v tujini in (6) kraj bivanja lastnika je neznan.

Kot prikazuje spodnja preglednica več kot dve tretjini (67,3%) lastnikov živi drugje v Sloveniji ali v tujini, v isti hiši ali objektu jih živi 19,3%, v sosednji hiši ali stanovanju 6% in v istem stanovanju 4%.

Preglednica 34: Kraj bivanja lastnika najemne enote

Bivanje lastnika	Število	%
Živi v istem stanovanju	6	4,0
Živi v isti hiši/objektu	29	19,3
Živi v sosednjem stanovanju/hiši	9	6,0
Živi drugje v Sloveniji	96	64,0
Živi v tujini	5	3,3
Neznano	5	3,3
Skupaj	150	100

Seštevek prvih treh kategorij v zgornji preglednici zajame skoraj tretjino anketiranih. Iz navedenega sicer ne moremo povzeti trdnih zaključnih ugotovitev, vendar pa informacija o tem, da skoraj tretjina najemodajalcev živi bodisi na istem naslovu ali pa v neposredni bližini, navaja k sklepanju, da gre pretežno za manjše najemodajalce. Tovrstni najemodajalci oddajajo bodisi sobo v isti enoti kot bivajo sami, ali pa enoto v eno ali večstanovanjski hiši, kjer bivajo tudi sami.

Po drugi strani pa tudi za preostanek najemodajalcev – to je tistih 67,3%, ki bivajo drugod ne moremo z zanesljivostjo trditi, da gre za srednje velike ali velike najemodajalce. Predvidevamo pa, da je tudi med tistimi, ki bivajo drugje velik delež takšnih, ki oddajajo zgolj posamezne enote, ki jih imajo v lasti in so jih kupili za bodoče potrebe (npr. bivanje otrok po tem, ko se bodo osamosvojili). Vsekakor je analiza najemnega trga z vidika tega kakšne so karakteristike najemodajalcev t.j. obseg in razmerje med malimi, srednje velikimi in velikimi najemodajalci, eno izmed področij, ki bi jih bilo smiselno v

prihodnosti podrobneje proučiti, če želimo oblikovati instrumente za vzpostavitev in delovanje zasebnega najemnega trga.

Pričakovali bi, da je urejenost in vzdrževanost najemnih enot boljša v primeru, ko lastnik biva v isti ali sosednji enoti oz. hiši. Naš vzorec tega ni potrdil. Delež enot, ki so bile ocenjene kot odlično urejene je v primeru, da lastnik biva v isti oz. sosednji enoti ali objektu le malenkost višji kot kadar lastnik biva drugje (48% in 46%). Razkorak je nekoliko večji pri oceni »dobro urejeno« (43% in 39%), največji pa pri enotah, ki so ocenjene kot slabo urejene. Slednjih je 9% v primeru, da biva lastnik v bližini in 16% v primeru, da biva drugje.

Še bolj zanimivi so podatki o vzdrževanosti. Delež odlično ocenjene vzdrževanosti tlakov, stropov, oken, vrat, zidov in podobno je v primeru, da lastnik biva drugje celo višji (47%) kot v primeru, da lastnik biva v isti oz. sosednji enoti ali objektu (43%). Podobni so deleži pri enotah ki so bile ocenjene kot slabo vzdrževane – v primeru, da lastnik biva v isti oz. sosednji enoti ali objektu je bilo takšnih 16%, v primeru da biva drugje le 11%. Možna razlaga teh rezultatov je, da lastniki pri enotah, ki jih oddajajo drugje namenijo več pozornosti vzdrževanosti oz. enote bolje pripravijo za oddajo.

Zanimalo nas je ali lokacija bivanja najemnika vpliva tudi na in način plačila, natančneje ali so plačila na roko pogostejša v primeru, da najemnik in lastnik bivata v isti oz. sosednji enoti ali objektu.

Preglednica 35: Način plačila glede na lokacijo bivanja lastnika

Način plačila/ lokacija bivanja lastnika	Gotovina		Nakazilo		Drugo		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
Lastnik biva v isti ali sosednji enoti/objektu	29	65,9	9	20,5	6	13,6	44	100,0
Lastnik biva drugje	38	37,6	50	49,5	13	12,9	101	100,0
Skupaj	67	46,2	59	40,7	19	13,1	145	100,0

Kot prikazuje preglednica 35 je plačilo v gotovini prevladujoče (65,9%) v primeru, ko lastnik biva v isti ali sosednji enoti/objektu, medtem ko je v primeru, da lastnik biva drugje, približno polovica plačil preko nakazil (49,5%). Takšen rezultat ne preseneča saj so lastniki in najemniki lahko v več ali manj dnevnem stiku. Preseneča pa, da relativno velik delež tistih, ki živijo drugje v Sloveniji, a kljub temu najemnino sprejemajo v gotovini (skoraj 40%). Način plačila in lokacija bivanja lastnika sta statistično v soodvisnosti.

Preveriti smo želeli tudi ali so razlike v deležu sklenjenih pogodb, če lastnik biva v isti ali sosednji enoti/objektu oz. če biva drugje. Kot prikazuje preglednica najemno razmerje pogosteje ni formalno urejeno v primeru, da lastnik biva v isti ali sosednji enoti kot najemnik. Sklepamo lahko, da je manjši delež pogodb tudi zato, ker bližina bivanja lastnikov pomeni, da lahko lastniki bolje spremljajo, kaj se v najemni enoti dogaja in se jim ne zdi potrebno najema formalizirati.

Preglednica 36: Sklenitev najemne pogodbe in možnost prijave bivališča glede na lokacijo bivanja lastnika

Pogodba in možnost prijave / bivanje lastnika	Pogodba %			Prijava %		
	Da	Ne	Skupaj	Da	Ne	Skupaj
Lastnik biva v isti ali sosednji enoti/objektu	77,3	22,7	100,0	70,5	29,5	100,0
Lastnik biva drugje	93,1	6,9	100,0	85,1	14,9	100,0

9 Ocena ujemanja dejanskega stanja z oglaševanim

Zadnji del vprašalnik je zajemal oceno tega v kolikšni meri se po mnenju anketarjev dejansko stanje najemne enote ujema z opisom v oglasu. Tudi to vprašanje je bilo namenjeno preveritvi pogostih trditev, ki se pojavljajo v medijih in na forumih, da namreč lastniki z opisi enot v oglasih zavajajo potencialne najemnike in da je dejansko stanje najemnih enot pogosto precej slabše. Pogostejša razlaga za to domnevno početje je, da če bi opisi odražali dejansko stanje je pričakovati, da bi bil interes in s tem obiski interesentov precej manj številni. Anketarji so imeli na voljo tri ocene in sicer: stanje se »popolnoma ujema z oglaševanim«; »malo se razlikuje« in »zelo se razlikuje«.

Preglednica 37: Ocena ujemanja dejanskega stanja najemne enote z oglaševanim glede na vrsto ponudbe

Stanje se...	Povsem se ujema		Malo se razlikuje		Zelo se razlikuje		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
Zasebna ponudba	97	72,9	31	23,3	5	3,8	133	100,0
Agencijska ponudba	15	88,2	2	11,8	0	,0	17	100,0
Skupaj	112	74,7	33	22,0	5	3,3	150	100,0

Rezultati naše ankete niso pokazali na večja odstopanja med oglaševanim in dejanskim stanjem najemnih enot. Pri zasebni ponudbi se oglaševane značilnosti najemne enote povsem ujemajo z dejanskim stanjem nepremičnine pri 72,9% oglasov, 23,3% oglasov se malo razlikuje, le pri 3,8% najemnih enot se dejansko stanje zelo razlikuje od oglaševanega. V primeru agencijske ponudbe pa se kar 88,2% oglasov povsem ujema z dejanskim stanjem, 11,8 % se malo razlikuje. Oglasov, ki bi se zelo razlikovali od dejanskega stanja pa pri agencijski ponudbi ni bilo. Iz teh rezultatov je mogoče izpostaviti pomembno ugotovitev t.j. pri celotnem vzorcu je skupaj kar 96,7 % oglasov, ki se z dejanskim stanjem 'povsem ujemajo' oz. 'malo razlikujejo'. Če podoben seštevek naredimo še posebej za agencijske ponudbe pa celo ugotovimo da se vsi oglasi z dejanskim stanjem 'povsem ujemajo' oz. se 'malo razlikujejo'. To kaže na to, so oglaševalci najemnih nepremičnin dokaj natančni pri opisovanju značilnosti svoje ponudbe, torej ne objavljajo zavajajočih informacij.

Ker smo želeli dobiti podrobnejši vpogled v to, kje prihaja do odstopanj med oglaševano in dejansko situacijo, so anketarji oceno odstopanja tudi na kratko opisali. Spodnji citati potrjujejo zgornjo ugotovitev, da v večini primerov dejansko ne gre za odstopanja, ki bi jih lahko opisali kot velika in/ali namerna zavajanja interesentov. Na vsak način pa že posamezni primeri odstopanj, o katerih se informacije hitro razširijo, mečejo slabo luč na najemodajalce v zasebnem sektorju.

Največ odstopanj je bilo podatkih o velikosti in tipu najemne enote, kot na primer:

...Zavajajoč naslov oglasa. Oddaja se soba in ne celotno 2-sobno stanovanje;

...Oddaja se postelja v dvoposteljni sobi, oglaševano kot soba;

...Stanovanje ponujajo v kategoriji 3-sobnih stanovanj, vendar bolj ustreza kategoriji 2-sobnega stanovanja;

...Stanovanje ni bilo ravno dvosobno, prej 1.5-sobno;

...V oglasu piše, da je to garsonjera, vendar ne povedo, da je v enem nadstropju 10 garsonjer (kot nek študentski dom);

...V oglasu piše samo, da gre za tri sobno stanovanje, dejansko pa je nekakšno »študentsko stanovanje« s tremi sobami (opremljenimi s posteljami in mizami) ter kuhinjo;

...Nad kurilnico zgrajeno leta 2001, raba stavbe (po portalu Prostor) je nestanovanjska;

...Oglaševano kot garsonjera, dejansko pa dve mali sobi spalnica+kuhinja. WC in kopalnica pa na hodniku v souporabi z ostalimi stanovalci;

...Stanovanje je 1-sobno in ne 2-sobno, kot se oglašuje;

...V oglasu je navedeno še 800 kvadratnih metrov zemljišča, ki je zagotovo pol manjše;

Odstopanja so bila opažena tudi pri opisih opremljenosti:

.. Soba, ki se oddaja je popolnoma neopremljena in ne delno kot je navedeno v oglasu

..V oglasu je napisano, da gre za popolnoma opremljeno stanovanje, vendar v eni izmed spalnic manjka postelja, za katero naj bi poskrbel najemnik.

..Ne gre za popolnoma opremljeno stanovanje, kot je navedeno v oglasu. Manjka ležišče, ki naj bi ga priskrbel najemnik sam.

..V oglasu je zapisano, da gre za stanovanje z vso opremo, vendar je oprema dveh spalnic v lasti trenutnega najemnika, od katerega je možen odkup.

Starost stavbe

...V oglasu piše, da je bilo stanovanje (blok) zgrajeno 2009, v resnici zgrajeno 1927. V nadaljevanju piše tudi, da je stanovanje prenovljeno, vendar je bilo daleč od tega.

...Letnica izgradnje se ne ujema z oglaševano.

...Hiša je stara in ni bila zgrajena 2002, temveč 1930.

Funkcionalnost

...Stanovanje je v mansardi stare meščanske hiše, pod tuš stopiš naravnost iz kuhinje, tako da samo odgrneš zaveso. Za WC moraš iti ven skozi vhodna vrata v drug del hiše.

...Soba, ki se oddaja, je nerodno pozicionirana za kopalnico in je kopalnica tako prehodna in izhod ni vedno mogoč.

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

- Približno tretjina lastnikov biva v isti ali sosednji hiši/objektu kot najemnik.
- V najemnem zasebnem sektorju prevladujejo manjše enote.
- Pretežen del najemnih enot je opremljen s pohištvom in gospodinjskimi aparati.
- Na slovenskem zasebnem najemnem trgu prevladujejo t.i. manjši lastniki (small-scale landlords)
- Če lastniki želijo določen tip najemnika so to študentje / večja fleksibilnost.
- Najvišje najemnine (za m²) so v najmanjših enotah.
- Deleža plačil najemnine z nakazili in z gotovino sta približno enaka (gotovina (45%) in nakazilo na tekoči račun (42%).
- Po izjavah lastnikov imajo z najemniki večinoma sklenjene pogodbe; opaženi posamezni poizkusi zlorab, postavljanja pogojev.
- Po izjavah lastnikov večina dovoli najemnikom prijavo bivališča; ker je prijava osnova za uveljavljanje številnih pravic, vendar nekateri najemodajalci postavljajo pogoje, da se v tem primeru v najemni pogodbi navede nižja najemnina, kot jo v resnici plača najemnik.
- Pretežen del najemnih enot v vzorcu je relativno dobro urejen in vzdrževan, kar velja tudi za enote locirane v kleti. Nekoliko slabše vzdrževane/urejene so manjše enote (morda zaradi tega, ker prevladuje povpraševanje po manjših enotah kar lahko pomeni, da lastnikom takšnih nepremičnin ni nujno treba se potruditi z vzdrževanjem).
- V nasprotju z informacijami, ki se pogosto objavljajo v javnih medijih o zavajajočih oglasih je bilo ugotovljeno, da oglaševano stanje pregledanih nepremičnin ne odstopa bistveno od njihovega dejanskega stanja.

Priloga 3

ODZIVI DRŽAVNIH INSTITUCIJ IN NEVLADNIH ORGANIZACIJ

1. DRŽAVNE INSTITUCIJE

1.1 Vprašalnik za državne institucije

Za izvedbo analize stališč državnih institucij smo pripravili spodnji vprašalnik, ki smo ga poslali naslednjim organom:

- Ministrstvo za infrastrukturo.
- Ministrstvo za finance.
- Državni zbor RS.
- Parlamentarne poslanske skupine (PS,SD,DL,NSi; **SLS,SDS,DESUS–niso odgovorili**).
- Stanovanjski sklad RS, javni sklad.
- Javni stanovanjski sklad MOL.

VPRAŠANJE 1

Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo ob koncu 2011:

- 90 % (761.300) stanovanj v lasti fizičnih oseb
 - 6 % (47.348) jih v lasti javnega sektorja
 - 3 % (27.798) v lasti druge pravne osebe
 - 1 % (8.210) tip lastništva ni bil znan.
- a) Kako komentirate te podatke? (Kakšno je vaše stališče glede deleža stanovanj v lasti fizičnih oseb (90 %)? Ali je ta delež ustrezen, previsok oz. prenizek? Kakšno je vaše stališče glede deleža stanovanj v lasti javnega sektorja (6 %)? Ali je ta delež ustrezen, previsok oz. prenizek?)
- b) Kakšno je vaše stališče o takšnem predstavljanju statističnih podatkov, ki ne vključujejo podatkov o številu (deležu) stanovanj, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu?

VPRAŠANJE 2

Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo 1.1. 2011 v Sloveniji 'do približno 175.000 (20,7 % stanovanj praznih' (pripomba SURS- podatki pridobljeni iz administrativnih evidenc).

- a) Kakšno je vaše stališče o podatku, da je petina celotnega stanovanjskega sklada prazna?
- b) Ali je v zvezi s tem treba sprejeti kake ukrepe davčnega značaja?
- c) Če da, katere ukrepe konkretno?

VPRAŠANJE 3

Ali ocenjuje Ministrstvo za finance, da je zasebni najemni stanovanjski sektor potreben? Če da, zakaj?

VPRAŠANJE 3.1

Če ocenjujete, da je zasebni najemni stanovanjski sektor potreben, ali ste za to, da se njegovo učinkovito delovanje zagotovi tudi s konkretno finančno podporo države? Če da, kakšno obliko finančne podpore predlagate (npr. subvencije, davčne olajšave...)?

VPRAŠANJE 3.2

Kakšno je stališče (ime institucije) glede sedanje ponudbe zasebnih najemnih stanovanj in sedanjega načina delovanja zasebnega najemnega sektorja?

VPRAŠANJE 3.3 (samo za MzIP)

1. Ali ima Ministrstvo za infrastrukturo in prostor vzvode (pravne in kadrovske) za izvajanje kontrole nad kakovostjo ponudbe zasebnih najemnih stanovanj?
1. Ali menite, da bi Ministrstvo za infrastrukturo in prostor - sektor za stanovanja moralo imeti vzvode za izvajanje kontrole nad kakovostjo ponudbe zasebnih najemnih stanovanj? Če da, prosimo navedite konkretne vzvode.
2. Ali načrtuje Ministrstvo za infrastrukturo in prostor - sektor za stanovanja kakšne konkretne ukrepe na področju zasebnega najema? Če da, prosimo jih natančno opišite, z navedbo časovnega okvirja za načrtovane ukrepe. Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se nanašajo na:

1. pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)
2. obdavčitev
3. financiranje
4. najemno politiko
5. drugo.....

VPRAŠANJE 3.4 (samo za SSRS)

1. Ali SSRS izvaja oz. načrtuje izvedbo specifičnih ukrepov na področju zasebnega najemnega sektorja?

- a) Če da, prosimo, da opišete konkretne ukrepe (ki se izvajajo oz. so načrtovani), z navedbo časovnega okvirja za vsak ukrep.
a) Razen ukrepov, ki jih sprejema in izvaja SSRS, katere druge ukrepe je potrebno sprejeti na državnem nivoju na tem področju? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se na nanašajo na:

- pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)
- obdavčitev
- financiranje
- najemno politiko
- drugo.....

2. Katere druge ukrepe je potrebno sprejeti na državnem oz. lokalnem nivoju na tem področju, ki pa jih ne pripravlja oz. sprejema Ministrstvo za infrastrukturo in prostor- sektor za stanovanja?

VPRAŠANJE 4 (samo za MF)

Ali ocenjuje Ministrstvo za finance, da je sedanja stopnja obdavčitve dohodka iz oddajanja stanovanj v najem (cedularna obdavčitev s 25 % od davčne osnove) primerna?

- a) Če da, prosimo, da obrazložite.
b) Če ne, prosimo, da navedite višino obdavčitve, za katero menite, da bi bila ustrežnejša.

VPRAŠANJE 5 (samo za MF)

Po navedbah Združenja lastnikov nepremičnin (ZLAN), je »ob upoštevanju desetodstotnih normiranih stroškov efektivna obdavčitev 22,5-odstotna. Takšen sistem obdavčevanja je ugodnejši za večje najemodajalce in tiste z višjimi drugimi dohodki, za manjše pa izrazito neugodnejši«. Kakšen je vaš komentar o tej navedbi?

VPRAŠANJE 6 (samo za MF)

Kakšen je, po oceni Ministrstva za finance učinek sedanje višine davka na dohodek iz oddajanja stanovanj v najem za državni proračun? Kakšen je povprečni letni prihodek v državni proračun iz tega vira?

VPRAŠANJE 7 (samo za MF)

Prosimo, da izpolnite spodnjo tabelo o prilivih v državni proračun iz dejavnosti oddajanja stanovanj v najem

Leto	Št. pogodb o oddaji in najemu stanovanja* (pogodbe sklenjene v posameznem letu)	Neto priliv v državni proračun
1991		
1992		
...		
...		
2012		

VPRAŠANJE – 8 (samo za MF)

Nekateri strokovnjaki predlagajo uvedbo ukrepa »davčnih počitnic«, ki bi spodbudil najemodajalce na zasebnem trgu, da uradno registrirajo svojo dejavnost.

- a) Ali menite, da bi bila uvedba ukrepa »davčnih počitnic« smiselna?
b) Če da, kakšno obdobje trajanja »davčnih počitnic« bi vi predlagali?
c) Če ne prosimo, da obrazložite zakaj ste proti uvedbi tega ukrepa?

VPRAŠANJE 9 -(samo za MF)

Prosimo za oceno učinkov, ki ji pričakuje Ministrstvo za finance po načrtovani uvedbi davka na nepremičnine:

- a) za državni proračun?
b) na večje investitorje na področju zasebnega najema?
c) na ponudbo stanovanj?

VPRAŠANJE 9.1 –samo za JSS MOL

Kateri so, po mnenju JSS MOL, ključni ukrepi, ki jih je treba sprejeti oz. izvajati za izboljšanje stanja na tem področju. Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se na nanašajo na:

- pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)
- obdavčitev
- financiranje
- najemno politiko
- drugo.....

VPRAŠANJE 9.2 (samo za JSS MOL)

Prosimo, da izpolnite spodnjo tabelo.

Število stanovanj, ki jih je JSS MOL pridobil oz. zagotovil v celotnem obdobju delovanja (od 1992 do 2013):

<i>Neprofitni najem</i>	<i>Socialni najem</i>	<i>Kadrovska stanovanja</i>	<i>Drugo</i>

Opomba: Glede na to, da je bila kategorija »socialna stanovanja« (formalno) ukinjena leta 2003, lahko podatek za socialni najem podate samo za relevantno obdobje, torej 1992-2003.

VPRAŠANJE 9.3 (samo za MF)

Prosimo, da izpolnite spodnjo tabelo.

Število stanovanj, ki jih je SSRS pridobil oz. zagotovil v celotnem obdobju delovanja (od 1991 do 2013)

<i>Neprofitni najem</i>	<i>Tržna stanovanja (kupec živi v stanovanju)</i>	<i>Tržna stanovanja (za oddajo v zasebni najem)</i>	<i>Drugo (prosimo navedite)</i>

VPRAŠANJE 10

Kakšna je vloga Poslanske skupine (naziv skupine) pri:

- pripravljanju
- sprejemanju
- izvajanju stanovanjske zakonodaje?

VPRAŠANJE 11

Kakšna je vloga Poslanske skupine (naziv skupine) pri:

- pripravljanju
- sprejemanju
- izvajanju stanovanjske politike?

VPRAŠANJE 12

Ali je Poslanska skupina (naziv stranke) kdaj razpravljala oz. obravnavala problematiko delovanja zasebnega najemnega sektorja v Sloveniji?

- Če da, o čem konkretno? Ali so bili na tem področju opaženi kakšni problemi? Če da, kateri in kakšni so bili sklepi Poslanske skupine?
- Ali ima Poslanska skupina-NSi kakšne konkretne predloge ukrepov za ureditev področja oz. delovanja zasebnega stanovanjskega najemnega sektorja? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se na nanašajo na:
 - pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)
 - obdavčitev
 - financiranje
 - najemno politiko
 - drugo.....

VPRAŠANJE 13

Prosimo, da nam posredujete vaša morebitna dodatna stališča (ki niso podana v zgornjih odgovorih) v zvezi z delovanjem oz. urejanjem delovanja zasebnega najemnega sektorja.

1.2 Odgovori državnih institucij

Q1

Državni zbor-Odbor za infrastrukturo in prostor (DZ-OIP)

a)

Delež stanovanj v lasti fizičnih oseb je previsok. Vendar se je glede na krizo in mesečne prihodke prebivalstva, ki se za večino vseskozi zmanjšujejo, po mojem mnenju potrebno vprašati kaj bi za večino ljudi, ki so zdaj lastniki stanovanj (tudi kupljenih po t.i. Jazbinškovem zakonu) pomenilo, če bi v današnjem času plačevali najemnine za reševanje osnovnega stanovanjskega problema. Zato bi bilo potrebno narediti temeljito analizo socialne strukture prebivalstva in njihovih stroškov za najem, pa tudi kredit, za reševanje stanovanjskega vprašanja, ob tem pa upoštevati tudi ostale osnovne življenjske izdatke (mesečne stroške bivanja, to je položnic) ter osnovnih življenjskih potrebščin ter seveda stroškov, ki jih imajo družine in posamezniki. Vprašanje je namreč, koliko bi ob zmanjševanju že tako nizkih prejemkov sploh ostalo za najemnine.

Po drugi strani pa je v nezavidljivem položaju hkrati mnogo družin, ki so si za reševanje osnovnega stanovanjskega problema najele kredite (s hipoteko na to stanovanje ter hipoteko na neko drugo nepremičnino), ki mesečne obroke kredita ob zmanjševanju prihodkov komaj odplačujejo, mnogokrat pa tudi glede na število družinskih članov živijo v neprimernih stanovanjih, hkrati pa se jim »lastništvo«, to je hipotekarni kredit, maščuje pri socialnih in družinskih prejemkih ter ceni vrta itd., saj se jim obvezni mesečni obrok kredita pri uveljavljanju pravic nikjer ne upošteva, temveč se jim (ob plačevanju kredita) zaradi »lastništva« vseskozi ob zmanjševanju prihodkov hkrati povišujejo osnovni mesečni izdatki. Posebej problematično je, da je stanovanja dandanašnji nemogoče prodati na način, da bi si s prodajno ceno družine tudi pokrile kredite, ki jih imajo pri bankah, prav tako zaradi »lastništva« te družine ne morejo kandidirati za neprofitna, tudi službena, stanovanja, čeprav živijo v neprimernih (kaj je primerno stanovanje, predeljuje stanovanjski zakon) stanovanjih. Marsikatera družina bi tako rada živela v najemnem stanovanju, da bi se rešila »lastništva«, to je hipotekarnega kredita in občutno višjih stroškov, ki jih »lastništvo« prinaša (višja cena vrta, upoštevanje lastnine pri otroškem dodatku in drugih družinskih prejemkih ob hkratnem neupoštevanju mesečnega obroka za kredit in višine kredita (ki ga družine še morajo odplačati v naslednji desetletjih).

b)

Glede statističnih podatkov, ki ne vključujejo podatkov o stanovanjih, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu, bi bilo dobro pridobiti podatke. Nekaj podatkov je gotovo na DURS-u, saj je dohodke od oddajanja potrebno prijaviti.

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor (MZIP)

a)

Podatki o lastništvu se nanašajo na celoten stanovanjski fond in zajemajo tudi stanovanja v individualnih hišah, zato je posledično delež stanovanj v lasti javnega sektorja zelo nizek. Delež je višji, če se primerja lastništvo zgolj v večstanovanjskih objektih. Ne glede na to, pa je stališče ministrstva, da je delež stanovanj v lasti fizičnih oseb previsok in bi bilo potrebno doseči ugodnejše razmerje glede na stanovanja v lasti javnega sektorja. Pri tem še posebej poudarjamo, da je eden od osrednjih ciljev povečati zlasti število najemnih stanovanj, pri čemer lastništvo ni najbolj pomembno.

b)

Statistični podatki bi po našem mnenju morali vsebovati podatek o številu (deležu) stanovanj, ki se oddajajo v najem v javnem in zasebnem sektorju.

c)

Ministrstvo, Sektor za graditev in stanovanja, razpolaga z oceno o številu oz. deležu stanovanj, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu. V Sloveniji je 62.152 najemnih stanovanj (vir: SURS, registrski popis 2011), gospodinjstev pa je 813.872 (vir: SURS, registrski popis 2011), delež gospodinjstev, ki je v najemnih stanovanjih je tako 7,6%.

Najemnih stanovanj je več vrst: neprofitna, tržna, službena ali namenska (za upokojenca). Največ je neprofitnih najemnih stanovanj in sicer 42.666 ali slabih 70%; v njih prebiva 102.913 prebivalcev ali 47.288 (5,8%) gospodinjstev. Tržnih stanovanj je 12.387, kar je cca 20%.

e)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin vzpostavlja Register nepremičnin, oddanih v najem, ki ga bo vodil GURS.

Ministrstvo za finance (MF)

a)

- Osnovna pristojnost MF je zagotavljanje javnih prihodkov v obsegu za pokrivanje javnih izdatkov – glavni vir so davčni prihodki
- Lastniška struktura stanovanj je za davčni namen irelevantna. Seveda pa je v vsakem sistemu davčna politika vpeta v širše cilje ekonomske in socialne politike države, kar pomeni, da se je mogoče z davčnimi ukrepi odzvati tudi na specifične potrebe politik na posameznih področjih, tudi stanovanjskem.
- Iz podatkov registra nepremičnin izhaja, da ima skoraj 80 % lastnikov stanovanjskih nepremičnin (fizične in pravne osebe) v lasti eno samo tako nepremičnino, okoli 20 % lastnikov razpolaga z dvema stanovanjskima, in le nekaj več kot 2 % lastnikov razpolaga s tremi ali več stanovanjskimi nepremičninami. Stanovanjskih nepremičnin, ki teoretično niso zasedena s strani lastnika, je torej okoli 270.000, vendar je del le teh v neuporabnem stanju, izkušnje pa kažejo, da je velik del »drugih« stanovanj v uporabi družinskih članov lastnika. Po ocenah je torej dejansko razpoložljivih stanovanjskih nepremičnin za oddajo v najem precej manj.
- Podatki kažejo na to, da je lastništvo nad stanovanjem v Sloveniji predvsem socialni element, zaradi katerega nas različne mednarodne analize, glede na visok delež lastniških stanovanj, poleg drugih kazalcev (majhne razlike v dohodkih, visoka stopnja socialnih pravic, dostopnost in kakovost izobraževanja itd.) uvrščajo v egalitarno in socialno družbo.
- Glede deleža stanovanj v lasti javnega sektorja je načelno stališče, da mora stanovanjski fond, ki je financiran iz javnih sredstev, igrati predvsem funkcijo socialnega korektiva, čemur danes ni tako. Znatno delež teh stanovanj je namenjen tržnemu oddajanju v najem, problematično pa je predvsem, da se (pre)velik delež teh stanovanj oddaj z neprofitno najemnino tudi uporabnikom, ki upravičenosti do take subvencije ne izkazujejo. Na MF s to statistiko in analizami ne razpolagamo, zato se do primerne deleža stanovanj v last javnega sektorja ne moremo opredeliti.

b)

- Z vidika davčnega sistema je evidenca stanovanj, ki se oddajajo v najem, kot neke vrste kontrolni podatek, zelo zaželen. Včasih je tako evidenco zagotavljal Stanovanjski zakon, po ukinitvi obveznosti v okviru tega resornega predpisa pa je MF poskusilo tako evidenco vzpostaviti v okviru sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in sicer v Evidenci trga nepremičnin. Določba je postala operativna sredi letošnjega leta, vendar Geodetska uprava (GURS) ugotavlja, da ni učinkovita. V evidenco je do sedaj sporočilo podatke o oddajanju v najem za stanovanja vsega okoli 1.500 najemodajalcev. Večina je poročala o brezplačnem oddajanju v najem družinskim članom, GURS pa ocenjuje, da je podatek o odplačani najemnini realen v vsega 30 %. Torej se zastavlja vprašanje učinkovitosti ukrepa.
- Po drugi strani je statistika o stanovanjskih nepremičninah v najemu pomembna tudi z vidika načrtovanja stanovanjske politike, zato MF tako evidentiranje in statistike podpira. Za potrebe davčnega nadzora pa še vedno kot najučinkovitejši ukrep ostaja nadzor na terenu, ki naj bi se z ustanovitvijo mobilnih enot na Davčni upravi v bodoče intenziviral.

Stanovanjski sklad RS (SSRS)

a)

Razmerje stanja lastništva stanovanj je posledica predhodnih sistemov. Kot kaže lastniška struktura v Sloveniji, večina Slovencev še vedno teži k nakupu nepremičnine za dolgoročno ureditev svojega bivanja. Kratkoročni najemi so pogosto le začasna rešitev ter pomenijo za posameznika, zlasti če si je ta že ustvaril družino, stanje negotovosti, odvisnosti od najemodajalca in seveda razmer na trgu. Dolgoročni najemi stanovanj na trgu, pri nas z izjemo neprofitnih najemnih stanovanj, niso pogosta praksa. Razširitev tovrstne ponudbe Sklada na tem področju je bila vsekakor zelo zaželena. Namen Sklada je pomagati reševati stanovanjski problem državljanom, zato smo v letošnjem letu preko javnega razpisa zainteresiranim ponudili stanovanja za najem, kar se je izkazalo za izredno dobrodošlo pomoč tistim, ki jim tovrstna možnost najema nudi udobje in varnost (več v odgovoru na Vprašanje 3.4).

b)

Na predstavljanje statističnih podatkov Sklad nima vpliva in ne deluje na zasebnem trgu, v smislu kot izhaja iz vaših vprašanj. Kot tudi opozarjamo, je stališče Sklada, da evidence niso ustrezne in bi jih bilo potrebno uskladiti z dejanskim stanjem in namenom ter nato sproti posodabljati. Prav tako menimo, da (različne) ocene kot take niso merodajne niti potrebne, saj je možno pridobiti podatke oziroma utemeljene ocene ob izvedbi posameznih postopkov.

Javni stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana (JSSMOL)

a)

Mnenje JSS MOL je, da je v strukturi stanovanjskega fonda močno prevelik delež stanovanj v lasti fizičnih oseb (90 %) in premajhen delež stanovanj v lasti javnega sektorja (6 %). Samo razmerje lastništva sicer ne pokaže razmerja med stanovanji, namenjenimi oddaji v najem in lastništvo zasedenimi stanovanji, ki bi bil edini relevanten kriterij, v skladu s katerim bi lahko presojali stanje stanovanjske preskrbe v Republiki Sloveniji. Na stanovanjskem trgu namreč nedvomno obstaja manjko stanovanj namenjenih za oddajo v najem pod pogoji, ki bi ustrezali potrebam prebivalstva*, s tem pa se bistveno znižuje tudi mobilnost prebivalstva, možnost korektnega reševanja stanovanjskega problema glede na kraj zaposlitve ipd.

**To je najem za daljše časovno obdobje, navadno za nedoločen čas, v skladu z vnaprej opredeljenimi pravicami in dolžnostmi lastnikov in najemnikov.*

b)

Predstavljanje statističnih podatkov, ki ne vključujejo podatkov o številu (deležu) stanovanj, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu daje izkrivljeno sliko najemnega stanovanjskega trga. JSS MOL je v preteklosti na podlagi takratnega stanovanjskega zakona od 1.1.1998 izvajal registracijo najemnih pogodb v obliki računalniške aplikacije za stanovanja, ki so bila v lasti fizičnih ali pravnih oseb in so se oddajala v najem. S postopkom registracije se je delno reguliralo tudi ta del najemnih razmerij, saj so najemne pogodbe morale vsebovati vsaj z zakonom predpisane obvezne elemente najemne pogodbe. Zaradi antibirokratskega programa je bila ta z zakonom predpisana obveznost registracije s 25.6.2008 ukinjena. S tem smo izgubili tudi še tiste podatke o zasebnem najemnem trgu, do katerih smo prišli na ta način. V register je bilo v 10,5 letih vnesenih 22.480 najemnih pogodb oz. 4085 na leto. Vsi lastniki najemnih pogodb sigurno niso registrirali, vendar že iz podatkov tistih, ki so registracijo izvedli, lahko vidimo, da je bilo v okviru zasebnega najemnega sektorja rešeno večje število stanovanjskih vprašanj kot pa v okviru najemnega stanovanjskega fonda JSS MOL, kjer je bilo v istem obdobju oddanih povprečno letno 3555 najemnih stanovanj. V tem trenutku stanovanjski fond JSS MOL in MOL obsega 3982 stanovanj.

Nova Slovenija (NSi)

a)

Glede na evidence drugih evropskih držav, se zdi, da je v Sloveniji pri deležu stanovanj v lasti fizičnih oseb problem predvsem v neustrezni metodologiji priprave evidenc, ki ne upoštevajo zasebno-najemnih stanovanj. Delež stanovanj v lasti javnega sektorja je primerljiv z nekaterimi drugimi evropskimi državami (npr. Nemčijo) in s tega vidika niti ni posebej problematičen.

Bolj kot vprašanje o ustreznosti posameznega deleža, se je potrebno vprašati, ali evidence Statističnega urada odražajo tudi sliko dejanskega stanja v Sloveniji. Dejstvo je, da v Sloveniji na eni strani lahko identificiramo dokaj velik manjko stanovanj (vsaj glede na informacije v medijih in odzive ljudi v zvezi s stanovanjsko problematiko), na drugi strani pa se v medijih in na terenu pojavljajo informacije, na podlagi katerih lahko sklepamo, da je veliko stanovanj v lasti fizičnih oseb praznih (tako novogradnje, ki se neuspešno prodajajo na trgu, kot stara stanovanja, ki – verjetno zaradi visokih najemnin – niso zanimiva za najemnike.

b)

Statistični podatki, ki ne vključujejo podatkov o številu (deležu) stanovanj, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu, ne odražajo realne slike stanovanjskega trga v Sloveniji, zato bi bilo zelo koristno in nujno, da bi te podatke – v kolikor je možno – vključili v ustrezne evidence.

Socialni demokrati-- Odbor za urejanje prostora in stanovanjsko politiko pri Strokovnem svetu za infrastrukturo in prostor SD (SD-OUP)

a)

Delež lastninskih stanovanj je previsok. Delež stanovanj v lasti javnega sektorja je prenizek in bi se moral približati 10%, predvsem pa ne bi smeli prodajati sedanjih stanovanj v javni lasti in bi jih morali obdržati kot najemna stanovanja.

b)

Država bi morala zagotoviti ustrezno redno statistično spremljanje o stanovanjih, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu, predvsem preko davčne prijave, kakor tudi statističnih raziskav

Pozitivna Slovenija (PS) - Odgovori člana parlamentarnega odbora za infrastrukturo in prostor

Ukrepi in dosežki stanovanjske politike do sedaj so bili usmerjeni in so delovali predvsem na strani povpraševanja, s čimer so samo dodatno dvigovali cene nepremičnin, med tem ko na strani ponudbe, ki bi znižala cene nepremičnin in omogočila mladim družinam dostop do nepremičnin ni bilo storjeno praktično ničesar.

Slovenija se v zadnjem obdobju tranzicije ni izkazala na tem področju, saj je značilna slaba dosegljivost stanovanj. Slaba je na področju lastniških stanovanj; kar kaže razmerja med cenami nepremičnin in letnim dohodkom gospodinjstva, ki je v Sloveniji v primerjavi z drugimi tranzicijskimi državami zaradi precenjenosti stanovanjskega trga doseglo eno izmed višjih vrednosti. Še manjša pa je dosegljivost najemnih stanovanj po neprofitni ceni, saj so subvencije, ki pokrijejo razliko med tržno in neprofitni najemnino ozko osredotočene zgolj na najbolj ranljive skupine. Število neprofitni stanovanj je v urbanih središčih(Ljubljana, obala...) premajhno.

a)

Najemni stanovanjski fond ostaja relativno skromen, velika večina slovenskih gospodinjstev prebiva v lastniških in solastniških stanovanjih. Delež neprofitnih najemnih stanovanj je 5 %, vseh najemnih stanovanj pa je 9,2 %. Pridobivanje novih neprofitnih stanovanj poteka počasi, v zadnjih dveh letih okrog 400 stanovanj letno. Na nepremičninskem trgu je sicer veliko praznih/neprodanih stanovanj, ki pa večinoma predstavljajo nekakovosten stanovanjski fond. V zadnjih letih se je namreč gradilo stihijsko, ne oziraje se na kakovost bivanj, funkcionalnost nepremičnin in cenovno dosegljivost. Program NSP mora temeljiti na strokovnih analizah po posameznih segmentih in ne po statističnih podatkih.

b)

Zaradi slabih evidenc na državni ravni in neizvajanju kontrol na terenu, ne vemo s kakšen je delež stanovanj, ki se oddaja na črno. Posledično imamo zato tudi manjše davčne prihodke.

Državljska lista (DL)

a)

Delež je dejstvo, posledica preteklih odločitev države na tem področju takoj po osamosvojitvi in ga uravnava trg nepremičnin ter stanovanjska in davčna politika v Sloveniji. Naše mnenje je, da mora država predvsem pravno formalno in evidenčno urediti najemniški trg (morda na podoben način in sistemom »korenček in palica«, kot so to nazadnje poskušali s sistemom merjenja dejanske porabe toplote v sistemih daljinskega ogrevanja).

b)

Trenutno ne vidimo posledic takšnega predstavljanja podatkov v spremembah v praksi.

Q2

DZ

Prazna stanovanja bi po mojem mnenju bilo treba obdavčiti

MF

a)

Z vidika premoženjskega davka, kjer se obdavčuje vrednost (stanovanjske) nepremičnine, je to, ali je stanovanje prazno ali zasedeno, drugotnega pomena, saj ne vpliva na davčno osnovo. Prav tako z vidika obdavčevanja dohodkov iz nepremičnine, seveda ob učinkovitem nadzoru morebitnega neprijavljanja oddajanja v najem.

b)

Vsekakor je mogoče z vidika nacionalnega interesa podpreti cilj povečanja izkoriščenosti stanovanjskega fonda, in v ta namen uveljaviti tudi ukrepe davčnega značaja, ki pa so praviloma lahko le podpora siceršnjim drugim ukrepom resorne (stanovanjske) politike, ki morajo imeti jasno opredeljene cilje in namene. Davčni ukrep po mnenju MF ni primeren kot samostojen ukrep brez širšega konteksta, pri uvajanju davčnih ukrepov pa je treba tudi paziti, da se ohranijo osnovna načela enakopravne obravnave zavezancev v enakem položaju in da ob kombinaciji različnih ukrepov za dosego istega cilja ne pride do kumulacije davčnih in drugih spodbud.

c)

V zadnjem času se MF s to problematiko srečuje predvsem v okviru priprave zakona o davku na nepremičnine. V osnutku zakona, ki je bil poslan v javno in medresorsko obravnavo v letošnjem letu, je bil predlagan ukrep povišanja davčne stopnje za tim. nerezdenčna stanovanja, kot stanovanja, v katerih lastnik nima stalnega prebivališča in jih tudi ne oddaja v odplačni najem. Ukrep naj bi spodbudil evidentiranje najemnih razmerij in poročanje o dohodkih za davčne namene. Vendar se na podlagi prejetih pripomb ugotavlja, da tako javnost, kot resorno ministrstvo, predlaganemu ukrepu nista naklonjena, oziroma tako eni kot drugi predlagajo širitev definicije rezidenčnega stanovanja. To dokazuje, da je smiselno v davčni predpis vgraditi le ukrep, ki je podprt z jasnimi cilji ki pa ta hit glede stanovanjske politike še niso dorečeni. Ob tem je treba poudariti tudi pomembnost administrativne enostavnosti in preglednosti predpisa in izvajanja. V razpravi o predlaganem ukrepu se je namreč pokazalo, da nekaterih podatkov, potrebnih za izvajanje (med drugim tudi celovitega podatka o najemnem stanovanjskem trgu), še ni mogoče zagotoviti, ali pa bi bilo izvajanje, ob širitvi definicije tudi na oddajanje v neodplačani najem »ožjim družinskim članom« administrativno zelo zahtevno.

JSS MOL

Menimo, da je nesprejemljivo, da je ob takšnem pomanjkanju najemnih stanovanj toliko stanovanj praznih, kljub različnim vzrokom, zakaj so ta stanovanja prazna. Doseči bi morali, da se čim več nezasedenih stanovanj aktivira. Kot smo navedli že pod točko 4. se nam zdi najpomembnejši ukrep za doseg tega cilja ustrezna davčna politika. K temu prispeva tudi subvencioniranje najemnin, saj vodi k sigurnejšemu sprotne plačevanju najemnine.

Z ustreznimi mehanizmi bi morali doseči tudi, da se čim prej zasedajo prazna stanovanja, ki so zaradi stečajev gradbenih podjetij pristala v stečajni masi oz. so v lasti bank.

NSi

a)

PS NSi meni, da bi morala država z ustreznimi spodbudami in nadzorom stremeti k temu, da se prazna stanovanja zapolnijo, saj je delež praznih stanovanj previsok. Ta delež kaže tudi na nedelujoč trg stanovanj, če seveda na drugi strani upoštevamo veliko povpraševanje in socialne stiske predvsem mladih, ki iščejo stanovanja z namenom osamosvojitve od staršev in vzpostavitve lastne družine.

b)

V PS NSi menimo, da je potrebno k problemu potrebno pristopiti čim prej in na sistematičen način. Vodilno vlogo pri reševanju tega problema bi vsekakor morala imeti vlada oz. pristojna ministrstva, ki imajo vse potrebne vire (kadrovske, informacijske,...), da identificirajo težave in pripravijo ustrezne (strokovne in mednarodno primerljive) predloge za reševanje nastale situacije.

SD

Naše osnovno stališče je, da bi morali z ukrepi ugodnejše davčne politike in z najemanjem stanovanj preko socialnih agencij oz. javnih skladov spodbuditi, da bi čim več praznih stanovanj prišlo na najemni trg, ker je narodnogospodarsko neracionalno vlagati dodaten velik kapital v gradnje novih najemnih stanovanj, namesto v oddajanje sedanjega fonda, pri čemer bi morali spodbujati zlasti prenovno starega stanovanjskega fonda.

Osnovno vprašanje je ureditev evidenc praznih stanovanj, vendar je vprašljivo, ali bi bil pravilen ukrep dodatna obdavčitev praznih stanovanj, ker je zelo problematična učinkovitost nadzora fiktivno zasedenih stanovanj, ki se bodo potem pojavila kot posledica večje obdavčitve. Obratno, koristno bi bilo razmisliti o občutni davčni olajšavi na davek od premoženja oz. davek na najemnine v primeru, da davčni zavezanec predloži najemno pogodbo, sklenjeno za nedoločen čas ali najmanj za 5 let in z najemnino, ki ne bi presegala določene višine na posameznih območjih v Sloveniji. Na drugi strani pa bi morali zaostri tudi nadzor nad oddajo stanovanj v najem. Prezaposlitev odvečnih carinikov na to področje bi zanesljivo dala ustrezen izplen za državo glede na razmerje med pobranimi davki in stroški za njihovo delo. Če je potrebno za to dopolniti predpise v zvezi z davčnim nadzorom, potem je to potrebno takoj storiti.

PS

Predlagamo spodbudnejšo davčno politiko za oddajanje na zasebnem trgu, saj je večina lastnikov zainteresirana za večletno oddajo, seveda z možnostjo odpovedi pogodbe pod določenimi pogoji (predlagamo progresivno davčno lestvico, v odvisnosti od trajanja najema in tako aktivno spodbudimo dolgoročni najem in večjo varnost nastanitve najemnikom). Zato poslanci Odbora za infrastrukturo in prostor aktivno sodelujejo s predlogi za konkretne rešitve, se pogovarjajo s strokovno in zainteresirano javnostjo in se na terenu seznanjajo s perečo problematiko neaktivne stanovanjske politike. Cilj NSP je učinkovita in trajnostno naravnana stanovanjska urbanistična politika z povečevanjem najemniškega sektorja, z različnimi oblikami najemnega sektorja, pozdravljamo tudi spodbujanje

vlaganja v obstoječi stavbni fond in prenovu večjih naselbinskih območij. Za kar pa bo potrebne sprejeti ustrezne ukrepe z viri financiranja.

DL

Odgovor na to vprašanje je dejansko podan v točki 7. Naši predlogi v pogajanjih za koalicijo so bili naslednji:

Cilj:

- Vzpodbuditi lastnike za dajanje stanovanj v najem
- Povečati prihodke državnega proračuna iz naslova davka od prihodka na najemnine
- Povečati pravno varnost najemnikov in lastnikov stanovanj

Način:

- Zniža se obdavčitev prihodkov iz najema stanovanj
- Zniža se obdavčitev nepremičnin, ki se dajejo v najem (po ZUJF ...)
- Na novo in na podlagi registra nepremičnin se vzpostavi evidenca najemnih stanovanj
- Poostri se kontrola nad uporabo praznih stanovanj
- Izvede s PR akcija ozaveščanja lastnikov in najemnikov

Q3

JSS MOL

Naša ocena je, da vsekakor potrebujemo tudi zasebni stanovanjski najemni sektor, ta pa bi moral biti, seveda ob ustreznih podpori javnopравnih subjektov*, bistveno bolj razvit tudi v delu ponudbe neprofitnih (ali strokovnih) najemnih stanovanj.

**Država oz. občine bi morale ob ustreznih zakonskih regulativih spodbujati gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj z ustreznimi spodbudami kot so, vložki zemljišč, davčnih spodbud oz. finančnih sredstev, s tem pa zniževati investicijski strošek zasebnika in mu v skladu s tem omogočiti minimalni donos na vložena sredstva.*

a)

Veliko ljudi zaradi slabega ekonomskega položaja ne more reševati stanovanjskega vprašanja z lastnimi sredstvi. Za večino teh ljudi je sprejemljiva rešitev le najem stanovanja. Ker javni sektor ne more zadovoljiti vseh potreb na tem področju, predstavlja zasebni najemni sektor pomemben dejavnik pri reševanju stanovanjskih vprašanj teh občanov. To je še posebej pomembno v Ljubljani, kjer je primanjkljaj javnih najemnih stanovanj največji **, finančna sredstva za njihovo zagotavljanje pa so omejena.

***V tem trenutku približno 3500 neprofitnih najemnih stanovanj in (zelo grobo) 1000 bivalnih enot.*

b)

Na JSS MOL menimo, da je v Sloveniji potrebno povečati delež najemnih stanovanj. Ker javni sektor sam ne zmore zagotoviti dovolj najemnih stanovanj je potrebno izvesti ukrepe za stimulacijo čim večje oddaje zasebnih stanovanj. Menimo, da bi ob ustreznih ukrepih lahko dosegli vsaj še enkrat večji delež zasebnih najemnih stanovanj, kot pa ga dosegamo v javnem sektorju.

NSi

PS NSi meni, da je zasebno najemni stanovanjski sektor potreben, saj ustrezno dopolnjuje ponudbo stanovanj v lasti javnega sektorja. Odgovor na vprašanje, kakšen bi bil ustrezen delež zasebnih najemnih stanovanj bi v tem trenutku težko podali, bi se pa verjetno pri primernosti deleža teh stanovanj kazalo zgledovati po državah, ki imajo stanovanjsko politiko bolj urejeno kot Slovenija.

SD

a)

Zasebni najemni stanovanjski sektor mora biti osnovni nosilec najemnega stanovanjskega trga (razlogi):

- država in občine niti kratkoročno niti dolgoročno niso finančno sposobne zagotoviti ustrezno število in kakovost najemnih stanovanj,

- najemna stanovanja v zasebni lasti morajo biti normalen sestavni del stanovanjskega trga in vlaganja domačega in tujega zasebnega kapitala, še posebej tudi t.i. institucionalnih investitorjev – zavarovalnic, nepremičninskih skladov itd.,
- država mora ustvariti predvsem ustrezne pogoje za urejen najemni stanovanjski trg z ukrepi davčne politike (obdavčitev nepremičnin in najemnin), uvedbo t.i. socialnih agencij oz. krepitev vloge javnih skladov pri najemanju in oddajanju v najem zasebnih stanovanj, davčno kontrolo oddajanja v najem itd.,

b)

Delež zasebnih najemnih stanovanj bi moral biti 60-70%, kar je verjetno že sedaj, samo da se večina najemnih stanovanj oddaja na "črno".

PS

Nova najemna stanovanjska politika je nujna. Imamo namreč le stanovanjsko politiko, zasnovano v letu 2000, ki ni bila uspešna. Nova, medresorsko usklajena stanovanjska politika mora biti osnovana na temeljiti analizi stanja. Izhajati ne sme le iz tržnih načel in obstoječih mehanizmov njenega financiranja. Zgolj subvencioniranje profitnih najemnin mladim družinam, na kar je močno usmerjena zdajšnja stanovanjska politika, ne zadošča več. Država bi morala subvencionirati stroškovno najemnino in tako spodbuditi investicijski cikel ter privabiti zasebni sektor. S tem bi se uredila tudi pravno varnost najemniškega sektorja, ki na področju tržnih najemnin nima varoval. Pomembno je spodbujati večji obseg najemniškega sektorja tudi z ustrezno davčno politiko (npr. davek na nepremičnine).

DL

a)

Zasebno najemni stanovanjski sektor je potreben in mora biti sestavni del stanovanjskega trga v Sloveniji. Ustrezen delež v celotnem stanovanjskem skladu mora temeljiti na pošteni konkurenci in je odvisen od uspešnosti zasebnega ali državnega dela na trgu ponudbe najemniških stanovanj. Država mora zagotavljati urejene in jasne pogoje za delovanje skladov.

b)

Zasebno najemni stanovanjski sektor je potreben in mora biti sestavni del stanovanjskega trga v Sloveniji. Ustrezen delež v celotnem stanovanjskem skladu mora temeljiti na pošteni konkurenci in je odvisen od uspešnosti zasebnega ali državnega dela na trgu ponudbe najemniških stanovanj. Država mora zagotavljati urejene in jasne pogoje za delovanje skladov.

Q3.1

NSI

V PS NSi menimo, da bi bilo v Sloveniji smiselno in glede na trenutno situacijo vsekakor smiselno in tudi nujno, slovenski trg zasebnih najemnih stanovanj urediti in zasebne najemnike spodbuditi, da bi stanovanja ponujali na transparenten (konkurenčen) način, kar bi se verjetno odrazilo tudi v bolj dostopnih cenah. Tako bi bilo po našem mnenju smiselno z (pozitivnimi) davčnimi spodbudami spodbuditi tiste, ki stanovanja dajejo v najem. V kolikor smo seznanjeni je v pripravi zakon, ki bo lastnike stanovanj davčno obremenil in zato bi bila uvedba paketa davčnih olajšav za tiste, ki stanovanja nudijo v najem, verjetno pozitivna poteza za reševanje situacije stanovanjskega trga v Sloveniji.

SD

Sedanja ponudba zasebnih najemnih stanovanj ni ustrezna iz več razlogov:

- najemodajalci niso pripravljeni oddajati stanovanj v najem za nedoločen čas oz. dolgoročno zaradi rizika nerednega plačevanja najemnin in s tem povezanih rizikov dolgotrajnih sodnih postopkov – deložacij,
- zaradi tega, ker se večina zasebnih stanovanj oddaja na "črno", najemniki ne morejo dobiti subvencij najemnine, ker nimajo sklenjene najemne pogodbe,
- dejanske stanarine so pogosto celo previsoke, vendar so posledica pomanjkanja ponudbe normalnih najemov.

PS

V Sloveniji poznamo diferenciran tržni najemni sektor. Bivanje v tovrstnih stanovanjih zaznamuje nizka dosegljivost ob relativno nizki kakovosti in velika negotovost pri ohranitvi stanovanj. Slednja je močno prisotna tudi v službenem najemnem sektorju, kjer izguba zaposlitve sočasno prinese tudi izgubo stanovanja. Vendar pa za razliko od neprofitnih najemnih stanovanj, tržna najemna stanovanja najpogosteje niso subvencionirana. Tržni najemni sektor je v veliki meri dostopen visoko izobraženim, ki jim dohodki omogočajo osamosvojitve. Ta služi predvsem kot prehodni sektor

na poti do drugih, manj negotovih oblik stanovanjskega razmerja. Predlagamo spodbudnejšo možnost za oddajanje, saj je večina lastnikov zainteresirana za večletno oddajo, seveda z možnostjo odpovedi pogodbe pod določenimi pogoji

DL

DL se zavzema za čim bolj svoboden trg s čim manj poseganja države s subvencijami ali davki. Dejstvo pa je, da pogoji za delovanje trga še niso vzpostavljeni in da imamo v Sloveniji na tem področju slabe pogoje delovanja, zato bo država za spodbujanje trga najemniških stanovanj morala v prehodnem obdobju uvesti kakšen sistem spodbud in kazni, saj je sivega trga preveč.

SSRS

Sklad ne deluje na zasebnem trgu, v smislu kot izhaja iz vaših vprašanj, temveč le v smislu izvajanja svojih javnih nalog, ki mu jih določa zakonodaja in Akt o ustanovitvi. Sklad uspešno upravlja z več kot 3.000 najemnimi stanovanji, preko 2.000 stanovanjskih enot pa je Sklad po ugodnih cenah prodal na trgu in tako mnogim omogočil nakup lastne stanovanjske enote, kar si morda drugače ne bi mogli uresničiti. Sklad ima v teku tudi večji nepremičninski projekt, to je gradnja stanovanjske soseske Brdo, ki bo po predvidenih terminskih planih dokončana ravno v času okrevanja nepremičninskega trga.

Stanje na nepremičninskih trgih v Sloveniji kot drugje po svetu, trenutno ni v zavidljivem položaju, zato se je oblikovanja stanovanjskih politik in posledično poslovnih strategij glavnih akterjev na nepremičninskem trgu, potrebno lotiti še posebej skrbno in preiščljeno. Poslovna politika Sklada je zato naravnana proevropsko in prepozna potrebo po oblikovanju kvalitetnega najemnega fonda stanovanjskih enot za tiste državljane, ki si nakupa bodisi ne morejo privoščiti bodisi v najemu vidijo bolj smotno rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja ob upoštevanju stanja na finančnih in nepremičninskih trgih. Pri načrtovanju delovanje je Sklad, kot javni objekt, za razliko od zasebnih subjektov omejen zlasti z javnofinančno, stanovanjsko in stvarnopravno zakonodajo.

Q3.2

MzIP

Situacija na zasebnem najemnem trgu stanovanj je problematična z vidika predvidevanj, da se veliko število stanovanj oddaja nelegalno. Izrazito počasno je tudi reševanje sodnih sporov iz naslova najemnih razmerij, kar kaže na slabo pravno varstvo pravic iz najemnih razmerij.

JSSMOL

Kot smo navedli že v odgovoru pod točko 1 ugotavljamo, da je ponudba zasebnih najemnih stanovanj, kljub načinu predstavljanja statističnih podatkov v Sloveniji, večja od javnega najemnega sektorja. Značilno za zasebni najemni sektor v Ljubljani, kot smo ga spoznali skozi postopke registracij najemnih pogodb je, da se najemne pogodbe sklepajo večinoma za 1 leto, potem pa se s sklepanjem dodatka k najemni pogodbi podaljšuje najemno razmerje, vendar skoraj vedno zopet za 1 leto. Takšna najemna razmerja zato niso varna, posledično se dogaja tudi, da se morajo najemniki velikokrat seliti. Potrebni so torej konkretni ukrepi, predvsem v obliki davčnih spodbud, s katerimi bi stimulirali oddajanje stanovanj za večje časovno obdobje in najemnikom omogočili čim večjo varnost najema.

NSi

Menimo, da sedanji trg zasebnih najemnih stanovanj deluje v premalo transparentnih okoliščinah, kjer pogosto prihaja do zlorab in sive ekonomije. Izdelava ustreznih in evropsko primerljivih evidenc stanovanjskega fonda v Sloveniji, uvedba davčnih spodbud in bolj poostrelega nadzora ustreznih inšpekcijskih služb bi bil po našem mnenju lahko eden od pravih korakov v smeri odprave že omenjenih problemov stanovanjskega trga.

PS

NSP bi moral biti dolgoročni strateški dokument politike z razvojem stanovanjskega trga in politik. Predlog, ki je sedaj v javni obravnavi, ne določa načrta razvoja po področjih, časovnih obdobjih, organizaciji, nosilcih in predvsem ne po viru financiranja. Ker ni merljivih rezultatov - so samo opisni, niso jasna izhodišča in cilji za letno oz. več letno evalvacijo. Samo dober namen programa ne zagotavlja dosego nobenega navedenega cilja. Nabor ukrepov brez konkretnih navedb (spremembe zakonodajne ureditve - katere, kakšen je cilj sprememb; stimulaturna obdavčitev davka na nepremičnine - za koliko, kakšen bo učinek, do kdaj; okrepitev davčnega nadzora - pomanjkanje ustreznih kadrov in prepoved zaposlovanja; izvedba vzorčnih projektov - dobra ideja in jo pozdravljamo - manjka še okvirna

ocena velikosti in načina financiranja.. za vsak predlog predlagamo pristojnemu ministrstvu izvedbeni opisni načrt in merljive cilje).

DL

Preveč oddajanja na črno, še vedno se lastnikom stanovanj splača imeti stanovanja (in ne turistične apartmaje) za vikend na morju, sistem evidentiranja in nadzora nad oddajanjem v kr kratkoročne (turistične) namene ali dolgoročne je zelo slab in neučinkovit.

Q3.3 (MZIP)

1)

Neposredne pravne podlage, da bi MZIP izvajal kontrolo nad kakovostjo ponudbe zasebnih najemnih stanovanj, ni. Ima pa inšpekcija pristojnost ukrepanja, če gre za najemno razmerje (ne glede na to v čigavi lasti je stanovanje), kadar lastnik opusti svoje dolžnosti in ne zagotovi pogojev za normalno uporabo stanovanja.

2)

Kot že rečeno, posredno kontrolo nad kakovostjo najemnih stanovanj v uporabi vrši inšpekcija. Menimo, da bi s povečanjem ponudbe najemnih (tako zasebnih kot javnih) stanovanj, ureditvijo najemnih razmerij in ustrezno davčno politiko prišlo do situacije, ko bi nekakovostna/nepriemerna stanovanja postala nezanimiva in bi jih trg na ta način sam izločil. V tem smislu gredo ukrepi predvideni v osnutku NSP 2013-2022 v smeri povečanja ponudbe najemnih stanovanj.

3)

Z namenom zagotavljanja uravnotežene ponudbe primernih najemnih stanovanj so v osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022 predvideni ukrepi za aktiviranje obstoječega in nezasedenega stavbnega fonda, predvsem z izvajanjem ustrezne davčne politike in ureditvijo najemnih razmerij. Na slabšo dostopnost do stanovanj namreč v veliki meri vpliva prav pomanjkanje najemnih stanovanj (le 8% delež vseh stanovanj). Večina najemnih stanovanj je v javni lasti. Ker je neprofitna najemna administrativno določena in že več let ni bila spremenjena, ne pokrije vseh stroškov in ne zagotavlja interesa investitorjev za zagotavljanje novih neprofitnih stanovanj. Z namenom spodbujanja gradnje novih (najemnih) stanovanj je treba opustiti sistem dodeljevanja prikritih socialnih pomoči v obliki »neprofitnih najemnin« in spremeniti kategorizacijo najemnih stanovanj v javna in zasebna najemna stanovanja ter postopoma oblikovati nizkoprofitno najemnino, ki odraža vrednost stanovanja.

Po dostopnih podatkih in analizah Statističnega urada Republike Slovenije in stanovanjskih anketah ocenjujemo, da se skoraj petina najemnih stanovanj nahaja na črnem trgu, s čimer se bistveno slabša položaj najemnikov. Razloge je treba iskati predvsem v neustrezni davčni politiki. Država mora uvesti ugodnejše davčne pogoje za investitorje in lastnike javnih ter zasebnih najemnih stanovanj. Obenem je treba izboljšati davčni nadzor. Podoben cilj in na to vezani ukrepi morajo veljati tudi za nezazidana stavbna zemljišča, namenjena stanovanjski gradnji. Tako najemniki kot lastniki najemnih stanovanj opozarjajo na neustrezen sistem s katerim se zagotavlja varnost najema stanovanja. Posledica te negotovosti in slabih izkušenj je oddaja stanovanj za kratek čas, oddaja na sivo oziroma črno, mnoga stanovanja pa ostajajo prazna. Namen NSP je z ukrepi stanovanjske politike zagotoviti večjo varnost najemnikov in lastnikov stanovanj. Sankcionirati je treba oddajanje in najemanje stanovanj brez sklepanja najemnih pogodb in v zvezi s tem vzpostaviti učinkovit nadzor, obenem pa zagotoviti hitrejša in učinkovitejša reševanja sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji.

4)

Potrebni ukrepi za učinkovito oblikovanje in izvajanje stanovanjske politike se na državni ravni nanašajo na ukrepe, ki so predvsem v pristojnosti Ministrstva za finance in Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve.

Na lokalni ravni se nanašajo predvsem na ukrepe, ki bi jih morale zagotoviti občine pri kreiranju potrebne stanovanjske politike za prebivalce, ki prebivajo na njenem območju.

Q3.4 (SSRS)

Kot smo že omenili, je Sklad z namenom pomagati reševati stanovanjsko vprašanje državljanom, objavil Javni poziv za nakup stanovanj in Javni razpis za oddajo stanovanj v najem na območju celotne Slovenije. Gre za nov produkt možnosti varnega reševanja stanovanjskega vprašanja preko stroškovnega najema. Sklad si ves čas aktivno prizadeva, da bi se spremenila zakonodaja, ki je vezana na področja nepremičnin, saj menimo, da obstoječa potrebuje temeljite spremembe in posodobitve, ki bi nazadnje tudi Skladu omogočale poti in sredstva za uresničevanje njihovega

poslanstva. V pripravi je tudi Nacionalni stanovanjski program, za katerega pričakujemo, da bo prav tako doprinesel k ureditvi stanja na nepremičninskih področjih.

Q4 (MF)

Z uvedbo cedularne obdavčitve za dohodke iz oddajanja premoženja v najem, ki jih davčni zavezanec ne dosega v okviru opravljanja dejavnosti, se doseže pregledna in predvidljiva davčna obravnava dohodka iz oddajanja premoženja v najem, namenjena stimuliranju trga oddajanja nepremičnih v najem in večjemu prostovoljnemu napovedovanju tovrstnega dohodka. Z znižanjem višine priznanih normiranih stroškov s 40 % na 10 % od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se želi spodbuditi uveljavljanje dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki jih za v najem oddano premoženje plačuje zavezanec sam. Ker se ti stroški zavezancem priznajo na podlagi računov, uvedba cedularne obdavčitve tudi spodbuja k temu, da bodo najemodajalci od ponudnikov storitev, povezanih z vzdrževanjem premoženja, zahtevali izdajo računa. Zavezanec lahko torej v sistemu cedularne obdavčitve uveljavi dejanske stroške in v primeru, da so ti višji od 10 % prihodka, seveda zniža svojo davčno osnovo.

Glede določitve cedularne obdavčitve dohodkov iz oddajanja premoženja v najem (ki niso doseženi v okviru organiziranega podjetja) na način, da se ti dohodki obdavčijo po proporcionalni davčni stopnji v višini 25 %, s priznavanjem normiranih stroškov v višini 10 % oziroma dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, se ocenjuje, da se bodo – ob predpostavki nespremenjenih dohodkov zavezancev, ki so v letu 2010 izkazali dohodke iz oddajanja premoženja v najem s tem ukrepom lahko zvišali za približno 11 mio. evrov v letu 2013 in 2 mio. evrov v letu 2014.

Q5 (MF)

Pred uvedbo cedularnega sistema obdavčevanja tudi za dohodke iz oddajanja premoženja v najem so bili preučeni vsi možni vidiki in vplivi takšne spremembe. Poleg pozitivnih učinkov (pregledna in predvidljiva davčna obravnava teh dohodkov in s tem pozitiven vpliv na trg oddajanja nepremičnin v najem) je bil znan tudi prerazporeditveni učinek, in sicer da se nekaterim davčnim zavezancev primerjalno gledano lahko davčna obremenitev poveča in drugim zavezancem zmanjša. Taka obdavčitev za zavezance v prvem davčnem razredu pomeni za te dohodke občutno zvišanje povprečne efektivne stopnje obdavčitve dohodkov iz oddajanja premoženja v najem. Samo pri zavezancih v zadnjem davčnem razredu, z višjo povprečno mejno davčno stopnjo od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, se z uvedbo cedularne obdavčitve dohodkov iz oddajanja premoženja v najem davčna obremenitev zniža. Vendar je bilo, po natančnejši proučitvi navedenega z analitičnega vidika, in sicer glede na povprečni delež dohodkov iz oddajanja premoženja v najem v skupnem dohodku zavezanca, glede na število zavezancev, ki dosegajo samo dohodke iz oddajanja premoženja v najem, ter glede na povprečno efektivno davčno stopnjo teh zavezancev v sistemu sintetične obdavčitve v primerjavi s proporcionalno davčno stopnjo, ugotovljeno, da navedeni učinek kumulativno ne bo velik.

Poleg tega, Zakon o dohodnini zavezancu v primeru oddajanja premoženja v najem ponuja več možnosti za optimizacijo davčne obveznosti. Ena med njimi je tudi možnost izvajanja oddajanja v najem v okviru dejavnosti in določb, ki urejajo cedularne obdavčitve dohodkov iz opravljanja dejavnosti, od katerih se davčna osnova ugotavlja z upoštevanjem normiranih odhodkov. Dohodki iz organiziranega opravljanja dejavnosti oddajanja premoženja v najem v okviru statusne oblike samostojni podjetnik se od 1.1.2013 lahko obdavčijo z upoštevanjem normiranih odhodkov v višini 70 %, če prihodki letno ne presegajo 50.000 EUR, davčna stopnja pa je predpisana v višini 20 %.

Q6 (MF)

MF s tako podrobnim podatkom (letni prihodek od oddajanja stanovanj v najem) ne razpolaga. Podrobnejša obrazložitev pod naslednjim vprašanjem (tabela) o prilivih v državni proračun iz dejavnosti oddajanja stanovanj v najem.

Q7 MF)

Vse do uveljavitve zadnje novele Zakona o dohodnini so bili dohodki iz oddajanja premoženja v najem obdavčevali sintetično po progresivnih davčnih stopnjah, pri čemer so se pri ugotavljanju davčne osnove priznavali normirani stroški v višini 40 %. To pomeni, da se je zavezancu odmerila dohodnina na letni ravni, upoštevajoč vse aktivne dohodke, ki jih je zavezanec v posameznem letu prejel. Tako se je na podlagi vse dohodkov prejetih v posameznem letu, upoštevajoč vse pripadajoče olajšave posameznemu zavezancu in preostala znižanja, izračunala neto davčna osnova od katere se je odmerila dohodnina. Podatki o odmerjeni dohodnini samo od dohodka iz oddajanja premoženja v najem torej ni možno pridobiti.

So pa zavezanci morali od teh dohodkov med letom plačevati akontacijo dohodnine, in sicer se je iz naslova dohodkov iz oddajanja premoženja v najem obračunala akontacija dohodnine po stopnji 25 %. Pošiljamo vam podatke od leta

2001 dalje, saj s starejšimi podatki ne razpolagamo. Prav tako ne razpolagamo s podatki o številu najemnih pogodb. Zavezanci namreč poročajo o dohodkih iz tega vira, ki pa lahko izhajajo iz več pogodb ali pa je v okviru ene pogodbe več nepremičnin. Te analize se ne spremlja.

V preglednici podajamo informacijo o letnih zneskih akontacije dohodnine od dohodkov iz oddajanja v najem za vse premoženje (ne samo za stanovanja).

Davčno leto	Akontacija dohodnine od dohodkov iz oddajanja premoženja v najemu
-------------	---

Q8 (MF)

Davčne počitnice so ukrep, ki ga v določenih primerih uporabljajo predvsem države v razvoju, da bi pripomogle k razvoju ali diverzifikaciji določenih domačih gospodarskih panog, ki so še v 'pionirski' oziroma mladi fazi razvoja. Ukrep se uveljavi za novoustanovljena podjetja – za zavezance za davek od dohodkov pravnih oseb tako, da ti določeno obdobje ne plačujejo davka oziroma so davka oproščeni. V primeru dejavnosti oddajanja nepremičnin v najem ne gre za panogo z navedenimi značilnostmi.

Dejstvo pa je, ker gre za določen sektor ali panogo, ki je na podlagi takšnega ukrepa oproščen od davka, da gre lahko za škodljiv davčni ukrep (po pravilih Kodeksa ravnanja na področju podjetniškega obdavčevanja), če bi veljal na področju podjetniškega obdavčevanja. Davčni ukrep, ki je po vsebini selektiven, pa lahko predstavlja državno pomoč v skladu s pravili za dodeljevanje državnih pomoči, ki so pravila EU? Državna pomoč praviloma ni dovoljena, lahko pa je pod določenimi pogoji dopustna. Navedeni pogoji so določeni z EU zakonodajo. Praviloma je treba dovoljeno državno pomoč priglasiti. Če je nek ukrep državna pomoč, je zahtevnejši in dražji za izvajanje.

Vsekakor ima takšen ukrep tudi javnofinančne posledice.

Menimo, da uvedba takšnega ukrepa s takšnim ciljem, ni primerna in ni smiselna.

Q9 (MF)

a)

Ministrstvo za finance načrtuje uvedbo davka na nepremičnine, katerega prihodek bi se po novem delil med državo in občine. In sicer predlaga, da se 50 % prihodka od osnovnih stopenj, določenih z zakonom, nameni državnemu proračunu, razliko pa proračunom občin. Torej bi občinam pripadel prihodek od osnovnih stopenj, vključno s posledicami morebitnega zvišanja davčnih stopenj, ki bi ga določila posamezna občina za nepremičnine na svojem območju.

Vlada RS je v Programu stabilnosti, ki ga je potrdila Evropska komisija, iz naslova davka na nepremičnine za leto 2014 predvidela 250 mio. evrov prihodkov državnega proračuna.

b)

Tega učinka ne moremo oceniti, saj ne razpolagamo s primernimi podatki.

c)

Eden od pričakovanih učinkov davka na nepremičnine je tudi spodbujanje racionalnejše izrabe nepremičnin, torej tudi bolj ekonomičnega ravnanja s praznimi nepremičninami (stanovanji) oz. njihovega oddajanja v najem. Delno bo k temu prispevala vezava davčne osnove na vrednost nepremičnine, kar bo spodbudilo predvsem večjo skrbnost lastnikov več vrednost stanovanj, to pa so stanovanja v okoljih z večjim povpraševanjem. Za dosego cilja pa je pomembno tudi določiti dovolj oz. primerno visoko davčno stopnjo. Davek mora namreč lastniku praznega stanovanja predstavljati dovolj veliko breme, da ga bo poskusil kompenzirati z dohodkom od nepremičnine.

Q9.1 (JSS MOL)

V zvezi s pravno ureditvijo področja, ki se tiče pravic najemnikov in lastnikov, se nam ta v tem trenutku ne zdi problematična, saj na obeh straneh zagotavlja zadostno raven varnosti posameznika pred kakršno koli arbitrarnostjo. Lajšanje pogojev za prekinitve najemnega razmerja bi lahko vodila le v povečanje socialnih stisk in nenazadnje tudi brezdomstva.

Ključna se nam zdi ureditev davčne politike, ker bi morala sloneti na progresivni lestvici v odvisnosti od trajanja najemnega razmerja ter posledično vzpodbujanju dolgoročnega najema in s tem čim večje varnosti nastavitve.

Financiranje najemnega fonda stanovanj bi moralo biti jasneje opredeljeno v strateških in izvedbenih dokumentih s področja stanovanjske politike (SZ-1, Nacionalni stanovanjski program...) ter trenutnim nosilcem javnopravnega statusa (SSRS in občinski skladi) omogočeno, predvsem glede na sedanjo in predvideno javnofinančno situacijo ter ocenjen stanovanjski primanjkljaj na neprofitnem področju, povečevanje neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Q9.2 (JSS MOL)

V zvezi z vprašanjem pod to točko pojasnjujemo, da stanovanj, ki smo jih pridobili oz. zagotovili v celotnem obdobju delovanja (podatke lahko posredujemo od leta 1995, ko je bila ustanovljena Mestna občina Ljubljana in ne od leta 1992, kot želite) ni možno enačiti z oddajo v najem. V najem smo vedno oddajali tudi stanovanja, ki so se sproščala v okviru obstoječega fonda. V kakšne vrste najem je bilo posamezno stanovanje oddano je bilo opredeljeno z najemno pogodbo. Kadrovskih stanovanj namensko v MOL nikoli nismo gradili. S sklenitvijo najemne pogodbe smo kot kadrovska opredelili stanovanja, ki so se sprostila iz obstoječega fonda, in novo pridobljena stanovanja, zato vam podatkov v zeleni obliki ne moremo posredovati.

Posredujemo vam lahko le podatek, da smo v obdobju od leta 1995 do vključno leta 2012 zagotovili 2286 stanovanj, ob koncu leta 2012 pa je JSS MOL in MOL razpolagal z 3982 stanovanji in 211 bivalnimi enotami.

Na razpisih za najemna stanovanja smo oddali stanovanja, kot smo pojasnili in po namenih kot je razvidno v spodnji tabeli.

Q9.3 (MF)

Zagotavljanje z lastnimi nepremičninami

Sklad je od leta 2001 dalje zagotovil skupaj z občinami (različni programi sofinanciranja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj) 2.342 neprofitnih najemnih stanovanj po celotni Sloveniji. Sklad je tako pridobil 1.051 neprofitnih najemnih stanovanj, od tega je 986 neprofitnih najemnih stanovanj že v lasti Sklada, 65 stanovanj bo dokončanih v letu 2013.

Upravljanje z lastnimi nepremičninami

Sklad je od leta 1991 pridobil skupaj 3.848 stanovanj in 13 samskih sob, in sicer:

- na podlagi pogodb o neodplačanih prenosih — 2.878 stanovanj in 13 samskih sob;
- na podlagi pogodb o poravnavi obveznosti — 484 stanovanj;
- na podlagi kupoprodajnih pogodb — 486 stanovanj.

Sklad je imel na stanje 31.12.2013 v lasti 2.971 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji (v 112 različnih občinah).

Prodaja tržnih stanovanj

Za povečanje ponudbe stanovanj v Sloveniji je Sklad preko 7-ih javnih razpisov od leta 2002 dalje na trg ponudil 2.341 tržnih stanovanj, večinoma v osrednjeslovenski regiji, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje.

Sklad je od leta 2002 dalje na trgu ponudil 2.341 stanovanj na področju celotne Slovenije. Večina stanovanj je bila takoj prodana, saj so bile cene stanovanj bistveno nižje od cen nepremičnin na prostem trgu. V letu 2009 pa se je tudi Sklad soočil s spremenjenimi gospodarskimi razmerami in posledično manjšim številom transakcij na nepremičninskem trgu. Razlogi so predvsem v nižji kupni moči, ki se je odražala v neprodanih nepremičninah. Zaradi naraščajoče finančne krize je kupna moč potencialnih kupcev premajhna za realizacijo nakupa stanovanj. Zaradi omenjenega stanja in neprodanih stanovanj je Sklad na podlagi sklepa Nadzornega sveta z dne 8.12.2009 javna razpisa iz let 2007 in 2008 delno zaprl in neprodana stanovanja ponudil občinam v razpolagalno pravico. Sklad je tako za posamezne lokacije z občinami oziroma lokalnimi stanovanjskimi skladi sklenil dogovore o razpolagalni pravici za stanovanja, za katera so le ti izkazali interes za oddajo najemnikom. Razpolagalna pravica pomeni, da Sklad še naprej ostane lastnik stanovanja, občine oz. skladi pa po zakonsko določenem postopku o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem določijo najemnike, kateri sklepajo najemne pogodbe z lastnikom stanovanja. Od skupno 527

stanovanj, ponujenih v prodajo preko razpisov 2007 in 2008, je Sklad prodal 261 stanovanj, 206 stanovanj je namenil neprofitnemu najemu preko podeljenih razpolagalnih pravic občinam in skladom, preostala stanovanja pa so oddana oziroma ponujena v tržni najem.

Nakup stanovanj s strani Sklad za oddajo v najem

Sklad je 25. maja 2012 v Uradnem listu RS, št. 38/2012 in na svoji spletni strani objavil Javni poziv za nakup stanovanj. Gre za interventni ukrep za sprostitev blokade na nepremičninskem trgu. Z objavo poziva, ki je namenjen najširšemu krogu zainteresiranih ponudnikov, med katere sodijo fizične in pravne osebe tako zasebnega kot javnega prava ter lokalne skupnosti, namerava Sklad predvsem aktivirati »mrtvi fond stanovanj«. Javni poziv je še vedno odprt. Skupaj je Sklad preko javnega razpisa za nakup stanovanj kupil 130 stanovanj na 14 lokacijah:

Oddaja stanovanj v najem

Sklad je na podlagi Javnega poziva za oddajo stanovanj v najem z dne 15.02.2013 in 3 opravljenih izborih zainteresiranim državljanom oddal že 131 stanovanj. Stanovanja so namenjena vsem zainteresiranim prosilcem, pri čemer imajo prednost pri izboru najemnikom mlade družine, družine z osnovnošolskim otrokom, družine in mlade osebe.

Vseljiva stanovanja s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti so na voljo na podlagi najema z ugodno najemnino, namenjena pa so predvsem družinam in mladim, ki še nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja in ga želijo rešiti z ugodnim najemom.

Sklad prosta stanovanja sproti oddaj po pogojih iz razpisa vsem prosilcem do oddaje vseh stanovanj po posebnem protokolu izbora najemnikov s pomočjo posebnega računalniškega programa.

Q10

DZ

Sam odbor ne sprejema »svojih« zakonov in aktov, temveč so mu v obravnavo posredovani od predsednika Državnega zbora, ki mu jih posreduje v obravnavo. Prav tako odbor ne izvaja posamezne zakonodaje, temveč je za izvajanje zadolžena izvršna oblast, to je Vlada

NSi

Poslanska skupina NSi (PS NSi) kot parlamentarna stranka lahko aktivno sodeluje predvsem pri pripravljanju in sprejemanju stanovanjske zakonodaje. NSi kot politična stranka je aktivna predvsem pri identificiranju posameznih problemov v družbi (v tem primeru na področju stanovanj) in opozarjanju na te probleme v okviru svojih možnosti. PS NSi je tako že večkrat opozorila predvsem na probleme mladih družin in vseh tistih, ki želijo pridobiti lastno ali najemniško stanovanje, a jim je to zaradi slabe stanovanjske politike Republike Slovenije (pre)pogosto onemogočeno.

SD

Sodelovanje pri pripravi stališč stranke SD glede oblikovanja dokumentov nacionalne stanovanjske politike in zakonodajnih ter drugih ukrepov za izvajanje stanovanjske politike.

PS

Naloge delovnih teles Državnega zbora in način njihovega dela opredeljuje Poslovník Državnega zbora (41. do 56. člen Poslovnika), ki opredeljuje način dodelitve posamezne zadeve delovnemu telesu; obveznost, da je matično delovno telo seznanjeno z vsemi predlogi, pobudami in vprašanji, ki jih nanj naslovi civilna družba; možnost, da delovno telo v okviru svojega delovnega področja zahteva od vlade in drugih državnih organov ter javnih zavodov, javnih podjetij in javnih skladov, katerih ustanoviteljica je država, pojasnila in podatke, ki jih potrebuje pri opravljanju svojih nalog; možnost, da delovno telo lahko za pridobivanje informacij lahko opravi javno predstavitev mnenj, na katere lahko povabi strokovnjake in druge osebe, ki bi lahko dale koristne informacije, predsednik delovnega telesa pa lahko na sejo k obravnavi posameznih točk tudi povabi predstavnike institucij, katerih delo je neposredno povezano z vsebino obravnavanih vprašanj, strokovnjake in predstavnike zainteresirane javnosti, in drugo.

Odbor za infrastrukturo in prostor v obravnavo sprejema Zakone posredovane s strani Vlade RS.

DL

Odbor aktivno spremlja pripravo in sprejemanje zakonodaje na stanovanjskem področju in svoji poslanski skupini pripravlja ustrezne strokovne pripombe in mnenja na podlagi izkušenj in stališč pri trenutnem izvajanju stanovanjske zakonodaje, ki so v pomoč pri postopkih sprejemanja v Državnem zboru.

SSRS

Pogoje poslovanja Sklada določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 6/2011), ki je stopil v veljavo 28.1.2011 in določa: »Sklad v interesu države deluje na področju celotne države in skladno s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.«

Ob tem si Sklad hkrati ves čas intenzivno prizadeva doprinesiti tudi k izboljšanju zakonodaje na področju delovanja, kljub temu, da pri pripravljanju, sprejemanju oziroma izvajanju politike nima formalne vloge. Zakonodajalca in pripravljavca njegovi predlogi ne zavezujejo

MzIP

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ima pri pripravljanju, sprejemanju in izvajanju stanovanjske zakonodaje kot resorno oz. pristojno ministrstvo eno ključnih vlog, poleg Ministrstva za finance in Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve.

Q11

NSi

PS NSi v okviru dela v Državnem zboru sodeluje pri pripravljanju in sprejemanju stanovanjske zakonodaje, ki je seveda odsev določene stanovanjske politike. NSi zagovarja naslednjo stanovanjsko politiko, ki jo je zapisala tudi v svoj program: »Vsakemu državljanu, zlasti pa družinam z otroki, mora biti zagotovljen dostojen stanovanjski standard v lastnem ali najetem stanovanju ali stanovanjski hiši. V ta namen se zavzemamo za ureditev trga nepremičnin, za možnost preprostega zamenjevanja stanovanj glede na spremenjene potrebe, za učinkovito izrabo celotnega stanovanjskega fonda, predvsem pa za zagotovitev zadostnega števila lokacij za gradnjo stanovanjskih hiš in nujne infrastrukture.

SD

Spremljanje izvajanja nacionalne stanovanjske politike in predlaganje ukrepov za njene spremembe.

DL

Odbor aktivno spremlja pripravo, sprejemanje in izvajanje stanovanjske politike in svoji poslanski skupini pripravlja ustrezne pripombe in mnenja na podlagi izkušenj in stališč pri trenutnem izvajanju stanovanjske politike, ki so poslancem DL v pomoč pri koalicijskih usklajevanjih in postopkih sprejemanja v Državnem zboru.

Q12 (DZ-OIP in Poslanske skupine)

DZ

Odkar sam delujem v tem odboru, odbor te tematike ni obravnaval. Vem pa, da je objavljen osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022, h kateremu je širša javnost vabljen, da posreduje svoje pripombe. Ko bo stanovanjski program sprejela Vlada, bo ta posredovan v obravnavo Državnemu zboru. Odbor bo torej stanovanjski program obravnaval, ni pa znano kdaj.

NSi

PS NSi je o problematiki delovanja zasebnega stanovanjskega najemnega sektorja v Sloveniji do sedaj večinoma razpravljala v okviru družinske socialne problematike. Podatki in informacije pa kažejo, da bi bilo smiselno razpravo o trgu najemniških stanovanj zastaviti tudi kot samostojno problematiko, ki se jo je potrebno v Sloveniji lotiti bolj celovito in sistematično. V razpravah je bilo izpostavljeno predvsem neizvajanje obstoječe zakonodaje na tem področju in nizka stopnja nadzora nad izvajanjem zakonskih predpisov s tega področja. Visoka stopnja sive ekonomije je bila v tem kontekstu interpretirana kot posledica pomanjkljivega nadzora in nestimulativnega davčnega okolja.

SD

Odbor bo obravnaval problematiko delovanja zasebnega najemnega sektorja stanovanj sistematično v okviru novega NSP ter vseh izvedbenih predpisov s tega področja.

Konkretno smo že sprejeli stališča, pripombe in predloge k osnutku NSP in podprli predloge Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija za ustrezno opredelitev najemnega stanovanjskega trga v novem NSP kot enega ključnih področij nove nacionalne stanovanjske politike.

V nadaljevanju bomo obravnavali pobudo za uvedbo stanovanjskega dodatka za ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjska in drugih ukrepov države za ustvarjanje pogojev za normalizacijo razmer na tem področju.

Stališča Odbora so vsebovana v zgoraj navedenih "stališčih, pripombah in predlogih k osnutku novega NSP"

PS

Predlagamo spodbudnejšo davčno politiko za oddajanje na zasebnem trgu, saj je večina lastnikov zainteresirana za večletno oddajo, seveda z možnostjo odpovedi pogodbe pod določenimi pogoji (predlagamo progresivno davčno lestvico, v odvisnosti od trajanja najema in tako aktivno spodbudimo dolgoročni najem in večjo varnost nastanitve najemnikom). Zato poslanci Odbora za infrastrukturo in prostor aktivno sodelujejo s predlogi za konkretne rešitve, se pogovarjajo s strokovno in zainteresirano javnostjo in se na terenu seznanjajo s perečo problematiko neaktivne stanovanjske politike. Cilj NSP je učinkovita in trajnostno naravnana stanovanjska urbanistična politika z povečevanjem najemniškega sektorja, z različnimi oblikami najemnega sektorja, pozdravljamo tudi spodbujanje vlaganja v obstoječi stavbni fond in prenavo večjih naselbinskih območij. Za kar pa bo potrebne sprejeti ustrezne ukrepe z viri financiranja.

DL

NAŠE UGOTOVITVE:

- v Sloveniji so gospodarske aktivnosti na področju gradbeništva močno upadle, večjih gradbenih podjetij z organizirano gradbeno operativo pa praktično ni več;
- potreba po obnovi stanovanjskega fonda v smeri energetske učinkovitosti je zelo visoka, sredstev zanjo primanjkuje (primer Slovaške, ki energetske obnovo svojega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah v privatni lasti rešuje tudi preko stanovanjskega hranilništva, ki ga država vzpodbuja);
- stanovanja iz nasedlih naložb večjih nepremičninskih projektov se zelo počasi aktivirajo, potrebe po »naravnem prirastu« stanovanj ostajajo. Mladi se osamosvajajo in poročajo, kasneje sledijo ločitve, ustreznih novih projektov večstanovanjske gradnje pa na zanimivih lokacijah praktično ni;
- v danih razmerah bi bilo nujno obuditi vzpodbujanje pomoči mladim pri prvem reševanju stanovanjskega problema preko makroekonomskih ukrepov – npr. s subvencioniranjem namenskih kreditov za obnovo, gradnjo, nakup;
- standardi t.i. neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji so zelo visoki glede na trenutne zmožnosti dodatnih socialnih transferov državnega proračuna – primer Velike Britanije, ki je na tem področju z uvedbo poenotenih projektov izgradnje in delnih znižanjem standardov – npr. v primeru socialnih stanovanj je v VB dovolj eno parkirno mesto po stanovanju, dosegla optimizacijo stroškov izgradnje;

PREDLOG PRVIH REŠITEV:

- Sestaviti nacionalni stanovanjski program, ki bi povezal še delujoče dele gradbenega sektorja na področju Slovenije in mu zagotovil izgradnjo določenega števila stanovanj neprofitnega tipa letno ter vzpodbudil ustvarjanje organiziranega trga najemnih stanovanj. Program bi moral vzporedno ponuditi tudi možnost stimuliranega dolgoročnega namenskega varčevanja (primer stanovanjskega hranilništva) občanov.
- Narediti je potrebno posnetek stanja na področju potreb po stanovanjih socialnega tipa, zajeti pričakovanja najemnega trga stanovanj in sestaviti enostaven, pregleden in učinkovit program;
- izkoristiti trenutno še velik kapitalski potencial Stanovanjskega sklada RS in razmisliti o njegovem preoblikovanju v gospodarsko družbo in aktivaciji njenega kapitala v projektih izgradnje stanovanj
- Vzpostavitev in ureditev področja najemnih stanovanj skozi ustrezno davčno politiko, ureditvijo nepremičninskih evidenc, nadzora nad praznimi stanovanji in osveščanja najemnikov in najemodajalcev.

POVZETEK GLAVNIH UGOTOVITVE ANALIZE DRŽAVNIH ORGANOV

Povzetek ugotovitev državnih organov

V tem povzetku predstavljamo stališča, ki so bila med vsemi sodelujočimi državnimi inštitucijami, najpogosteje izražena. Veliko anketirancev je izrazilo stališče, da je zasebno najemni sektor problematičen, da pogoji za delovanje zasebnega najemnega trga še niso vzpostavljeni;

- Vsi v anketi sodelujoči se strinjajo, da je odstotek lastniških stanovanj kot delež celotnega stanovanjskega fonda previsok, delež najemnih stanovanj pa premajhen.
- Anketiranci prav tako večinsko ugotavljajo, da je obstoj takšnega števila praznih stanovanj, kot ga kažejo statistični podatki nesprejemljiv.
- Anketiranci so tudi mnenja, da so natančni podatki o stanovanjskih nepremičninah v najemu pomembni tudi z vidika načrtovanja stanovanjske politike.
- Velja tudi splošno stališče, da je smiselno in nujno trg zasebnih najemnih stanovanj urediti in zasebne najemnike spodbuditi, da bi stanovanja ponujali na transparenten (konkurenčen) način, kar bi se verjetno odrazilo tudi v bolj dostopnih cenah.
- Prav tako smiselna bi bila uvedba (pozitivnih) davčnih ukrepov za spodbujanje oddaje stanovanj v najem.
- Anketiranci tudi splošno ugotavljajo, da je reševanje sodnih sporov iz naslova najemnih razmerij izrazito počasno.
- Vsi anketiranci se strinjajo, da bi država morala pravno formalno in evidenčno urediti najemni trg.

Med pomembnejšimi stališči posameznih inštitucij velja omeniti predvsem naslednja:

- Sedanji trg zasebnih najemnih stanovanj deluje v premalo transparentnih okoliščinah.
- Na zasebnem najemnem trgu pogosto prihaja do zlorab in sive ekonomije.
- Področje označuje slabo pravno varstvo pravic iz najemnih razmerij.
- Zasebni najemni stanovanjski sektor mora biti osnovni nosilec najemnega stanovanjskega trga.
- Najemna stanovanja v zasebni lasti morajo biti normalen sestavni del stanovanjskega trga in vlaganja domačega in tujega zasebnega kapitala.
- Slovenija se v zadnjem obdobju tranzicije ni izkazala na tem področju, saj je značilna slaba dosegljivost stanovanj.
- Z ustreznimi spodbudami in nadzorom stremeti k temu, da se prazna stanovanja zapolnijo.
- Z ustreznimi mehanizmi doseči, da se čim prej zasedajo prazna stanovanja, ki so zaradi stečajev gradbenih podjetij pristala v stečajni masi oz. so v lasti bank.

2. NEVLADNE ORGANIZACIJE

Za izvedbo te analize smo pripravili različne vprašalnike s ciljnim vprašanji, odvisno od funkcije oz. dolžnosti posamezne državne institucije oz. nevladne organizacije. Vprašalnike smo poslali na naslove naslednjih nevladnih organizacij:

- Združenje najemnikov Slovenije (ZNS)
- Združenje lastnikov razlaščenega premoženja ZLRP)
- Združenje lastnikov nepremičnin (ZLN)
- Mladinski svet Slovenije (MSS)
- Študentska organizacija Univerze v Ljubljani (ŠOU-rooms)
- Svet za pravice najemnikov (*niso odgovorili*)

Združenje najemnikov Slovenije (ZNS)

- Kako, konkretno poteka nudenje pomoči najemnikom, ki jo izvaja ZNS ter seznanjanje o njihovih pravicah?*
ZNS izvaja brezplačno pravno pomoč na sedežu ZNS, Tavčarjeva ul. 3, vsak torek od 17h do 20h. Pravno pomoč nudita dva dipl. univ. pravnik, ki poleg pravnih mnenj in nasvetov po potrebi oblikujeta tudi pismena mnenja. Enostavnejše zadeve komentiramo tudi telefonsko in po elektronski pošti, tudi izven navedenih uradnih ur.
- Konkretno kje in na kakšen način (ob katerih dogodkih, na katerih forumih oz. posvetih, s kakšnimi sredstvi...) se aktivno vključujete v razprave glede stanovanjske problematike?*
Sodelovali smo na številnih posvetih glede stanovanjske problematike, kot je posvet, ki ga je organiziral Mladinski svet Slovenije, posveti, ki jih organizira GV Izobraževanje, sodelovali smo na letnih nepremičninskih srečanjih v Portorožu. Naši predstavniki so sodelovali v številnih radijskih in televizijskih oddajah. Svetu za varstvo pravic najemnikov MOL poročamo o tekočih problemih najemnikov, ki jih zaznamo v stikih s njimi.
Ob sprejemanju Stanovanjskega zakona l. 2003 smo naša stališča predstavili poslanskim skupinam, pristojnemu parlamentarnemu odboru, pristojnemu ministru in predsedniku države. Pogosto na nepravilnosti in krivice opozarjamo tudi Varuha človekovih pravic.
Smo dejavni člani Mednarodnega združenja najemnikov IUT in Feantse.
- Prosimo navedite ključne probleme s katerimi se najpogosteje srečuje (in jih rešuje) odbor najemnikov denacionaliziranih stanovanj.*
V zvezi z problematiko najemnikov- bivših imetnikov stanovanjske pravice smo izčrpali vsa možna pravna sredstva in smo trenutno omejeni na nudenje pravne pomoči. Ključni problem tega segmenta najemnikov je, da je stanovanjska zakonodaja naperjena proti njim in da jim posledično grozi brezdomstvo. Ti najemniki so pretežno starejši, ki so v času ko so bili aktivni vlagali v stanovanja, njihovi vložki so sedaj razvrednoteni, so utrujeni in obupani zaradi stalnih pritiskov lastnikov naj se iz stanovanj izselijo. S strani lastnikov se srečujejo z nezakonitimi dvigi najemnin in stroškov, prisiljeni so živeti v stavbah, ki jih lastniki pogosto ne vzdržujejo. Tudi sodišča jim niso naklonjena, ne glede na to pa si pravednosti tudi v primerih očitnih nezakonitosti ne morejo privoščiti zaradi visokih pravnih stroškov.
- Prosimo navedite predloge za spremembe stanovanjskega zakona, ki so nujne za varen in dolgoročen najem, ki ste jih v preteklosti predlagali Ministrstvu za infrastrukturo in prostor (oz. prej Ministrstvu za okolje in prostor, v nadaljevanju: MIP/MOP).*
Zakonodaja naj omeji kratkoročne tržne najeme s predpisovanjem minimalnih rokov oddajanja stanovanj v najem. Predvidele bi se lahko tudi možnosti, da lahko najemnik v utemeljenih primerih zahteva nadaljevanje najemnega razmerja tudi po preteku časa, za katerega je bila sklenjena najemna pogodba, če to ne posega prekomerno v interese lastnika. Predvidijo naj se davčne vzpodbude za dolgoročno oddajanje stanovanj in višje obdavčitve za prazna stanovanja.

Stanovanjska zakonodaja naj bo socialno občutljiva in bolj humana. Subvencioniranje najemnin naj bo z večjim posluhom do ljudi v stiski, kar pomeni, da je potrebno dosedanje cenzuse za pridobitev subvencije dvigniti.

Pomembno je tudi, da bi začela stanovanjska inšpekcija učinkovito delovati.

Nevladnim organizacijam kot so združenja najemnikov je potrebno dati široka pooblastila, ne le v smislu nudenja brezplačne pravne pomoči ampak tudi v smislu enakovrednega partnerja ko gre za urejanje višine najemnin, v primeru določanja maksimalnih najemnin, ugotavljanja oderuških najemnin in podobno. V Evropi je glede tega dovolj dobrih praks.

Socialno šibke najemnike je potrebno zavarovati pred brezdomstvom tako, da se jim zagotovijo pred evikcijo najnujnejši prostori.

5. *Kakšen je bil dosednji odziv MIP/MOP na vaše predloge? Prosimo navedite, katere od vaših predlogov je MIP/MOP upošteval oz. implementiral?*

MIP/MOP naših predlogov do sedaj ni upošteval oz. implementiral

6. *Prosimo opišite konkretne pozive, ki jih je ZNS poslal poslanskim skupinam in predstavnikom mestne oblasti, naj prisluhnejo vašim strokovnim rešitvam v zvezi z najbolj perečimi stanovanjskimi rešitvami.*

Naše predloge strokovnih rešitev smo posredovali MOP in poslanskim skupinam ob sprejemanju SZ l. 2003, nato ob priliki Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona novembra 2007 in spisali predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona 16.3.2010, ki ga je dal v obravnavo poslanec Miran Potrč.

Z letnimi poročili smo seznanjali MOL o stanju na najemnem področju.

7. *Kako ocenjujete dosedanje dosežke ZNS pri razreševanju ključnih problemov najemnikov?*

Ne moremo se pohvaliti s kakršnimkoli dosežki pri razreševanju ključnih problemov najemnikov doma, saj država ti problemi ne zanimajo, jih ni pripravljena reševati in jih posledično ne priznava.

Na mednarodnem področju smo l.2010 dosegli obsodbo Evropskega odbora za socialne pravice pri Svetu Evrope, s katero je bila Republika Slovenija spoznana za kršiteljico človekovih pravic najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

L.2004 je ZNS vložilo skupinsko pritožbo na Evropsko sodišče za človekove pravice v Strasbourgu, v kateri pritožniki zahtevajo, da se ugotovi, da je država zaradi prisilnega odvzema stanovanjske pravice, diskriminatorne privatizacije, desetletnega poseganja v zakonske pravice najemnikov in onemogočanja sodelovanja v postopkih denacionalizacije kršila človekove pravice do mirnega uživanja premoženja, do nedotakljivosti doma, do poštenega sojenja in pri tem tudi kršila konvencijsko prepoved diskriminacije.

V kratkem času pričakujemo sodbo, saj so bila doslej opravljena vsa pravdna dejanja.

8. *Kako ocenjujete sodelovanje državnih in drugih inštitucij z ZNS? Če obstajajo določene težave oz. ovire prosimo, da jih opišete.*

Sodelovanje je le simbolično, naš predstavnik je bil doslej član v večini Stanovanjskih svetov ministrov vendar, od tega ni bilo kakšnih pozitivnih rezultatov v smeri izboljšanja stanja najemnikov. Na naše predloge v smeri izboljšanja položaja neprofitnih najemnikov- bivših imetnikov stanovanjske pravice je bil vedno odgovor, da država nima denarja. Tudi glede predlogov za izboljšanje položaja drugih neprofitnih najemnikov ni bilo zaznati interesa njim v prid. Vladne predstavnike predvsem skrbi, da se ne bi kdorkoli s neprofitnim najemom okoristil ali dobil morda subvencijo, ki mu ne pripada. V glavnem pa prevladuje miselnost, da je za to kategorijo državljanov vse dobro in da si za revščino v kateri so, sami krivi.

9. *Kako ocenjujete veljavno zakonodajo, ki se nanaša na pravice najemnikov na stanovanjskem področju?*

Veljavna zakonodaja je do najemnikov diskriminatorna, napisana je v korist najemodajalcev in najemnikom ne nudi osnovnega pravnega varstva. Glede na to, da je večina najemnih pogodb kratkoročnih je sodno varstvo za najemnike brezpredmetno, saj se najemne pogodbe iztečejo prej kot je razpisan prvi narok v primeru spora.

10. *Kako ocenjujete učinkovitost delovanja državnih inštitucij, ki so odgovorne za področje stanovanjske oskrbe?*

Učinkovitost državnih inštitucij s področja stanovanjske oskrbe je minimalna in ne zadosti niti najnujnejšim potrebam.

11. *Ali ocenjuje ZNS, da je zasebno najemni stanovanjski sektor potreben? Če da, zakaj?*

Zasebni najemni sektor je potreben, ker na ta način pridemo do večje ponudbe najemnih stanovanj za populacijo, ki je sposobna plačevati tržne najemnine. Vsekakor pa je ključnega pomena javni neprofitni sektor, ki bi moral zadostiti potrebam večini prebivalstva in predvsem tistim, ki niso sposobni plačevati tržnih najemnin. Država je v skladu z Evropsko socialno listino dolžna zagotoviti pogoje, da bodo stanovanja za državljane dosegljiva po dostopnih cenah. Država te svoje obveznosti ne more prevesti na zasebni sektor.

12. *Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo 1.1. 2011 v Sloveniji 'do približno 175.000 (20,7 %) stanovanj praznih' (pripomba SURS- podatki pridobljeni iz administrativnih evidenc).*

a) *Kakšno stališče ima ZNS o podatku, da je petina celotnega stanovanjskega sklada prazna?*

b) *Ali je v zvezi s tem treba kaj narediti?*

c) *Če da, kaj konkretno?*

Število praznih stanovanj je statistični podatek, ki ni zajel najema na črno. Vsekakor je trenutno veljavna obdavčitev previsoka, kar ima za posledico, da lastniki oddaje v najem oziroma prihodkov od najemnin ne prijavijo Durs-u. Tudi najemnih pogodb niso dolžni registrirati, kar otežuje morebitni nadzor nad prihodki od najemnin. V zvezi s tem, bi bilo smotno ustrezno znižati davek in okrepiti inšpekcijske službe.

13. *Kateri so, po mnenju ZNS ključni ukrepi, ki jih je treba sprejeti oz. izvajati za izboljšanje stanja na tem področju? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se nanašajo na:*

6. *pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)*
7. *obdavčitev*
8. *financiranje*
9. *najemno politiko*
10. *drugo.....*

Poleg ukrepov navedenih pod tč.4 bo morala država rešiti problem najemnikov-bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki ga v dvajsetih letih ni hotela rešiti.

Potrebno je povečati ponudbo neprofitnih stanovanj do takšne mere, da bi bila zagotovljena konkurenca.

Črtati je potrebno odpovedne razloge, ki najemnika sankcionirajo z odpovedjo najemne pogodbe zaradi dejanj, ki sama po sebi ne predstavljajo protipravnega ravnanja in ne posegajo v temeljne interese lastnikov, temveč gre za situacije, ki so za povprečnega posameznika nujne sestavine normalnega življenja.

Združenje lastnikov razlaščenega premoženja (ZLRP)

1. *Ali obstajajo kakšne težave pri uveljavljanju omenjene temeljne človekove pravice na področju denacionaliziranih stanovanj oz. stanovanjskih objektov, ki se uporabljajo za oddajo v najem*

Denacionalizirana stanovanja, ki so bila razlaščenim lastnikom vrnjena samo v last, ne pa tudi v posest, kršijo pravico do lastnine, ki je zagotovljena z Ustavo RS. Za takšno omejitev lastnine, ki lahko traja nedoločeno dolgo, lastniki ne prejema nikakršne odškodnine, saj imajo zatečeni najemniki zakonsko pravico zasedati stanovanje »za nedoločen čas in neprofitno najemnino«. Ker gre izključno za stanovanja, zgrajena pred letom 1945, je seveda tudi uradno predpisana najemnina temu primerno nizka. Lastnik denacionaliziranega stanovanja nima nikakršne možnosti, razen krivdne, da bi takšno najemno razmerje s svoje strani prekinil, da bi uporabljal svojo lastnino ali z njo kakorkoli svobodno razpolagal ali tržil. Je pa z zakonom zavezan, da jo kot vsi drugi dejanski lastniki primerno vzdržuje.

2. *Če da, prosimo navedite težave, s katerimi se najpogosteje srečujete na tem področju.*

Kljub neštetim pozivom slovenskim oblastem, naj se neustavno stanje konča, doslej vidnejšega napredka na tem področju še ni. Osnovna dilema ostaja: najemniki v denacionaliziranih stanovanjih imajo pravico bivati v vrnjeni zasebni lastnini »nedoločen čas za neprofitno najemnino«.

3. *Če obstajajo težave, prosimo opišite na kakšen način jih rešujete.*

Težave skušamo reševati tudi direktno s stranko v denacionaliziranem stanovanju. Želimo ji pojasniti, da bodisi potrebuje lastnik izpraznjeno stanovanje za svojo družino, ali pa želi prejemati ustrezno najemnino, ne več neprofitne.

4. *Kako ste uspešni pri razreševanju navedenih težav?*

Žal pri reševanju navedenih težav, ki se vlečejo že od sprejetja ZDEN (1991) torej 22 let, zadeva še ni končana. Kljub našim pripombam na razna ministrstva je del teh stanovanj še vedno zaseden s prejšnjimi lastniki, ki plačujejo neprofitno najemnino. Tako lastniki ne morejo ustrezno vzdrževati teh stanovanj niti plačevati davka.

5. *Ali pri razreševanju navedenih težav kdaj sodelujete oz. potrebujete pomoč državnih organov (na nacionalnem oz. lokalnem nivoju)?*

Opisanih težav pod točkama 1. in 2. za sedaj ne moremo razreševati niti uspešno niti neuspešno, saj nam to preprečujeta Zakon o denacionalizaciji in Stanovanjski zakon.

6. *Če da, prosimo navedite ključne državne organe s katerimi sodelujete.*

O denacionaliziranih stanovanjih smo dve desetletji intenzivno sodelovali predvsem z Ministrstvom za okolje in prostor in Ministrstvom za pravosodje.

7. *Kako ocenjujete sodelovanje državnih in drugih institucij z ZLRP? Če obstajajo določene težave oz. ovire prosimo, da jih opišete.*

Sodelovanje je bilo korektno, bistveni rezultati pa so izostali.

8. *Kako ocenjujete veljavno zakonodajo, ki se nanaša na pravice najemnikov in pravice lastnikov denacionaliziranih stanovanj?*

Veljavna zakonodaja je za lastnike denacionaliziranih stanovanj katastrofalna, za najemnike pa pomeni nadaljnje ohranjanje privilegijev iz časa SFRJ na račun nekdanjih razlaščenih lastnikov.

9. *Kako ocenjujete učinkovitost delovanja državnih institucij, ki so odgovorne za področje stanovanjske oskrbe? Pozitivnega napredka ne opazimo v nobenem segmentu.*

10. *Ali ocenjuje ZLRP, da je zasebno najemni stanovanjski sektor potreben? Če da, zakaj?*

Zasebni najemni stanovanjski sektor je nujen ob podatku, da je v Sloveniji 80% stanovanj v zasebni lasti. Pravzaprav predstavlja glavno priložnost, da predvsem mlade, manjše in manj premožne družine pa tudi posamezniki hitro pridejo do strehe nad glavo. Prav tako je lastnikom treba dati priložnost, da na pregleden, zaščiteno in zakonit način tržijo svojo lastnino, kar si v sedanjih neurejenih razmerah komajda upajo.

11. *Kakšno stališče ZLRP glede sedanje ponudbe zasebnih najemnih stanovanj (kakovost, kvantiteta...) in sedanjega načina delovanja (pravna ureditev...) zasebnega najemnega sektorja?*

Kakovosti stanovanj nihče ne preverja, evidentiranje redkih najemnih pogodb na občinah je zgolj temelj za obdavčitev, nihče ne preverja resničnost navedb o višini najemnin in nekaj zasebnih stanovanj se oddaja na črno.

12. *Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo 1.1.2011 v Sloveniji do približno 175.000 (20,7 %) stanovanj praznih (pripomba SURS- podatki pridobljeni iz administrativnih evidenc).*

- a) *Kakšno stališče ima ZLRP o podatku, da je petina celotnega stanovanjskega sklada prazna?*
- b) *Ali je v zvezi s tem treba kaj narediti?*
- c) *Če da, kaj konkretno?*

a) Takšen podatek je neuporaben, številka pa mnogo previsoka.

b) Seveda bi bilo treba ugotoviti naravo teh »praznih« stanovanj. Ali so to kompletna, samostojna, vzdrževana in uporabna stanovanja, ali opuščena, neuporabna, kakorkoli pomanjkljiva, oddana na črno, za občasno uporabo (vikend stanovanja), ali gre za integrirana stanovanja v večjih stanovanjskih hišah, ki jih je v Sloveniji izredno veliko in jih nikakor ni mogoče izenačevati niti po uporabi niti po lastniški strukturi s tistimi v stanovanjskih blokih.

c) Na prvem mestu je seveda koristno sodelovanje med najemodajalcem in lokalno oblastjo, ki bi morala imeti zanesljive podatke o razpoložljivih zasebnih najemnih enotah, njihovi velikosti in kvaliteti, tudi najemnih stroških in zasedenosti. Prav tako bi se nanjo obračali tudi prosilci za lastniška najemna stanovanja in dobivali ustrezne informacije. Predvsem pa bi lahko lokalna oblast sama, na podlagi sklenjene pogodbe o najemu, brez vmešavanja sodišča urejala odnos med najemodajalcem in najemnikom.

13. *Kateri so po mnenju ZLRP ključni ukrepi, ki jih je treba sprejeti oz. izvajati izboljšanje stanja na tem področju? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se nanašajo na:*

1. *pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)*
2. *obdavčitev*
3. *financiranje*
4. *najemno politiko*
5. *drugo.....*

1. Predlogi iz prejšnje točke se skušajo izogniti pretiranemu poseganju sodstva v odnose med najemodajalcem in najemnikom. Določila medsebojne pogodbe morajo biti na drug način nemudoma izvršljiva brez dolgotrajnih sodnih postopkov.

2. Nenadno znižanje priznanih vzdrževalnih stroškov s 40 % na 10 % po 1.1.2013 za najemodajalca pomeni občutno zvišanje cedularnega davka, ki znaša 25 % od davčne osnove. To bo lastnike še bolj odvrčalo od evidentiranega najema.

3. Kaj razumete pod besedo financiranje v zvezi z najemninami? Ali je to vprašanje višine najemnin? Najemnine morajo biti ustrezne s kvaliteto najemnega stanovanja.

4. Trg zasebnih najemnih stanovanj je treba urediti po dobrih zgledih v uspešnih zahodnih državah in poskrbeti, da bo lastnik lahko brez strahu zaradi neurejene zakonodaje oddajal svojo nepremičnino v urejen najem.

5. »Denacionalizirana stanovanja« bi morala takoj izgubiti svoj anahronistični poseben status, saj gre v resnici za prava zasebna stanovanja, ki spadajo v slovenskih seštetih 90 %. Z uvedbo davka na nepremičnine bo problem omejenega lastništva na denacionaliziranih stanovanjih sicer znova v ospredju.

14. *Prosimo, da nam posredujete vaša morebitna dodatna stališča (ki niso podana v zgornjih odgovorih) v zvezi z delovanjem oz. urejevanjem delovanja zasebnega najemnega sektorja.*

Glede na naše odgovore vam želimo sporočiti, da smo še pri nadaljnjih vaših vprašanjih, v kolikor jih boste imeli pripravljeni sodelovati z našimi sugestijami. Želimo si, da bi se ta problematika obojestransko uspešno uredila!

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN (ZLAN)

1. *Ali obstajajo kakšne težave pri uveljavljanju omenjene temeljne človekove pravice na področju denacionaliziranih stanovanj oz. stanovanjskih objektov, ki se uporabljajo za oddajo v najem?*

Pravica do lastnine je zagotovljena tudi z Ustavo RS. Ta pravica se lahko omeji v javnem interesu in ob odškodnini. Administrativno določanje najemnin in prisilna ureditev najemnih razmerij (netržni položaj nekaterih najemnikov), ki velja za »denacionalizirana stanovanja«, je taka omejitev lastninske pravice. Ker – če in dokler – obstaja razlog za omejevanje teh lastninskih pravic, ki je v javnem interesu, mora biti za to določena tudi odškodnina. Pri denacionaliziranih stanovanjih takšne odškodnine ni.

2. *Če da, prosimo navedite konkretne težave, s katerimi se najpogosteje srečujete na tem področju.*

Zavzemamo se, da bi se najemna razmerja v stanovanjih, ki jih zasedajo nosilci nekdanje stanovanjske pravice uredila v skladu z ustavo, to je ob upoštevanju temeljnih človekovih pravic. Za to ni političnega posluha.

3. *Če obstajajo težave, prosimo opišite na kakšen način jih rešujete.*

S predlogi za spremembo zakonodaje.

4. *Kako ste uspešni pri razreševanju navedenih težav?*

Sodna praksa je omejila nekatere pravice nosilcev bivše stanovanjske pravice na tiste najemnike, ki so te pravice osebno uživali in vsaj nekaterih ne priznava njihovim potomcem ali sostanovalcem.

5. *Ali pri razreševanju navedenih težav kdaj sodelujete oz. potrebujete pomoč državnih organov (na nacionalnem oz. lokalnem nivoju)?*

Problem je rešljiv izključno s sodelovanjem državnih organov.

6. *Če da, prosimo navedite ključne državne organe s katerimi sodelujete.*

Sodelujemo z ministrstvom pristojnim za stanovanjska vprašanja ter z ministrstvom za finance. Z državnim zborom sodelujemo, kadar je v obravnavi kak predpis s tega področja.

7. *Kako ocenjujete sodelovanje državnih in drugih institucij z ZLAN? Če obstajajo določene težave oz. ovire prosimo, da jih opišete.*

Glavna ovira so politični razlogi. Zaradi socialnih vidikov je zaščita najemnikov pred zaščito lastnikov.

8. *Kako ocenjujete veljavno zakonodajo, ki se nanaša na pravice najemnikov in pravice lastnikov denacionaliziranih stanovanj?*

Za povsem neustrezno.

9. *Kako ocenjujete učinkovitost delovanja državnih institucij, ki so odgovorne za področje stanovanjske oskrbe?*

Državne institucije doslej problema niso bile sposobne urediti. Trenutno ni videti razlogov, da bi se njihova učinkovitost povečala. Prvi test bo oblikovanje novega nacionalnega stanovanjskega programa.

10. *Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo ob koncu 2011:*

- 90 % (761.300) stanovanj v lasti fizičnih oseb
- 6 % (47.348) jih v lasti javnega sektorja
- 3 % (27.798) v lasti druge pravne osebe
- 1 % (8.210) pa tip lastništva ni bil znan.

a) *Kako komentirate te podatke? (Kakšno je vaše stališče glede deleža stanovanj v lasti fizičnih oseb (90 %)? Ali je ta delež ustrezen, previsok oz. prenizek? Kakšno je vaše stališče glede deleža stanovanj v lasti javnega sektorja (6 %)? Ali je ta delež ustrezen, previsok oz. prenizek?)*

b) *Kakšno je vaše stališče o takšnem predstavljanju statističnih podatkov, ki ne vključujejo podatkov o številu (deležu) stanovanj, ki se oddajajo v najem na zasebnem trgu?*

Po našem mnenju je delež stanovanj v lasti fizičnih oseb odločno prevelik. Izvira iz stanja v socialistični dobi, ko je bilo stanovanje edino premoženje večje vrednosti, ki je bilo lahko v zasebni lasti, pa še tu je bila omejitev s številom enot (praviloma dve). Drugi razlog je privatizacija po letu 1991. Vsa stanovanja v družbeni lasti (razen nekaj izjem kot so vojaška in nekatera državna in občinska) so bila ponujena v zasebni odkup po simbolični ceni.

Najemni sektor je premajhen v njem pa javni del relativno prevelik. Povečati bi bilo treba privatni najemni sektor, javnega pa zadržati na približno sedanji ravni. Po našem mnenju predstavljajo stanovanja, ki so trenutno neprodana ustrezní potencial. Če bi jih prevzeli institucionalni najemodajalci, bi jih lahko oddajali. Stanovanja bi bila v funkciji, njihovi sedanji lastniki sicer ne bi dobili kupnine, dobili pa bi lahko priliv najemnin. Bolje, kot pa da čakajo in brezuspešno ponujajo. Tudi z makroekonomskega stališča bi to bilo boljše. Če jih ne prevzamejo institucionalni

najemodajalci, jih morajo ponujati zasebnikom. Ti jih lahko kupijo le, če dobijo kredit. V sedanjih razmerah ga banke ne morejo dati in smo v začaranem krogu.

11. Ali ocenjuje ZLAN, da je zasebno najemni stanovanjski sektor potreben? Če da, zakaj?

Da, zasebni najemni sektor je nujno potreben. Stališče našega združenja vsekakor je v prid razvoju zasebnega najemnega sektorja. Sodimo, da je najemni sektor nasploh prešibek. Na njem skoraj ni institucionalnih najemodajalcev. Znotraj sektorja pa praktično ni zasebnih institucionalnih najemodajalcev (zavarovalnic, bank, privatnih nepremičninskih skladov in podobno.) Najemna stanovanja ponuja le peščica zasebnikov, ki oddajajo po eno ali dve stanovanji, ki jih trenutno ne potrebujejo. Investitorjev, ki bi investirali v stanovanja z namenom oddajanja v najem ni. Izjema so le javna podjetja in skladi, ki nudijo neprofitna stanovanja.

12. Kakšno je stališče ZLAN glede sedanje ponudbe zasebnih najemnih stanovanj (kakovost, kvantiteta...) in sedanjega načina delovanja (pravna ureditev...) zasebnega najemnega sektorja?

Nasploh pri nas kontrola kvalitete najemnih stanovanj ne deluje. Najemodajalcu je nemogoče prepovedati, da oddaje nekvalitetna stanovanja, ker je najemniku priznana pravica do stanovanja, ki je močnejša kot pravica do kvalitetnega stanovanja, če mu jo konkretni najemodajalec ne more nuditi.

Glede kvantitete je naše mnenje, da organizacija najemnega trga ne spodbuja v stopa novih ponudnikov. Ta trg seveda ni perfecten in na njem sta si najem in nakup v konkurenci. Zakonska ureditev ne spodbuja prehoda iz nakupnega trga v najemni. Imamo množico praznih stanovanj, namenjenih prodaji, ki ne najdejo poti na najemni trg.

13. Po podatkih registrskega popisa, ki so bili objavljeni v letu 2012 je bilo 1.1. 2011 v Sloveniji 'do približno 175.000 (20,7 %) stanovanj praznih' (pripomba SURS- podatki pridobljeni iz administrativnih evidenc).

d) Kakšno stališče ima ZLRP o podatku, da je petina celotnega stanovanjskega sklada prazna?

e) Ali je v zvezi s tem treba kaj narediti?

f) Če da, kaj konkretno?

Prepričani smo, da so podatki preveč splošni. Mnogo »praznih« stanovanj je zasedenih bodisi nelegalno, bodisi temelji evidenca na podatku, da tam ni nihče prijavljen. Nekaj stanovanj je tudi tako slabih, da niso primerna za bivanje. Predvsem je potrebna analiza »nezasedenosti«. Ob vsem tem pa je treba vedeti, da je za vsako ponudbo na trgu potreben določen presežek. (Zasedene prodajne police v trgovinah s hrano niso indikacija, da imamo hrane preveč!!!) Ugotoviti bi bilo treba katere stanovanja niso na najemnem trgu. Tega podatka ni.

Potrebno je najprej ugotoviti naravo nezasedenosti, potem razloge nezasedenosti in po tem te razloge odpravljati. Nihče ne pove zakaj naj bi se lastniku splačalo, da je njegovo stanovanje nezasedeno.

14. Kateri so, po mnenju ZLAN ključni ukrepi, ki jih je treba sprejeti oz. izvajati za izboljšanje stanja na tem področju? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se nanašajo na:

a) pravno ureditev področja (pravice najemnikov, pravice lastnikov...)

Urediti fleksibilnost najemnih razmerij. Če je najemno razmerje (praviloma) trajno, predstavlja to za lastnika dodatni rizik. Neučinkovitost sodstva prav tako odvrča občasne najemodajalce od oddajanja.

b) Obdavčitev

Visoki davki stimulirajo črni oziroma sivi najemni trg.

c) Financiranje

Na najemnem trgu ni finančnih spodbud

d) Najemno politiko

Potrebno bi jo bilo prenoviti.

e) Drugo

Spodbude za reševanje stanovanjskih razmer enakomerno porazdeliti med pomoč pri nakupu in pomoč pri najemu.

15. Prosimo, da nam posredujete vaša morebitna dodatna stališča (ki niso podana v zgornjih odgovorih) v zvezi z delovanjem oz. urejevanjem delovanja zasebnega najemnega sektorja.

1. Zagotoviti bi bilo treba boljše sodelovanje med različnimi vladnimi organi, ki imajo skrb za stanovanjsko področje. To velja zlasti za ministrstva s področja stanovanjskega gospodarstva in financ, pa tudi gospodarstva.

2. Razprave ob predlogih za spreminjanje zakonodaje, pa tudi obdavčenja, kaže, da odločevalci področja stanovanjskega gospodarstva ne poznajo dovolj. Več bi bilo treba storiti za vsestransko osvetlitev vprašanj, ki so ključna za nadaljnji razvoj.

Mladinski svet Slovenije (MSS)

1. Kakšno je stališče MSS o veljavni zakonodaji, ki se nanaša na stanovanjsko problematiko mladih?

Stanovanjski zakon vse preveč prepušča razmerje med najemniki in najemodajalci njim samim. Zaščita tako najemnikov kot najemodajalcev je na zelo nizkem nivoju. Na strani najemodajalcev vemo za številne kršitve pravic najemodajalcev, ki se tičejo neupravičenih odpovedi najemnih razmerij, oviranje prijave prebivališča, zaračunavanja stroškov, postavljanje neprimernih zahtev ipd. Na strani najemnikov poznamo primere neplačevanja najemnine po 10 let in več, ko jih najemodajalci niso mogli izseliti zaradi tako tarajajočih sodnih postopkov. Z davkom, ki ga plačajo najemodajalci, se načeloma strinjamo, vendar jim mora ob tem država zagotavljati ustrezno pravno varstvo in spodobne roke za reševanje sporov.

Zagotovo manjka zakonska povezava med stanovanjsko zakonodajo in prijavo prebivališča, ki danes več ni tako samoumevna kot nekoč, saj mnogi najemniki ne morejo prijaviti bivališča, kjer bivajo.

Stališče MSS je, da potrebujemo stanovanjski program, ki bo prispeval k uravnoteženju na stanovanjskem področju, in sicer s:

- povečanjem fonda trajno najemniških stanovanj, ki bo prispevalo k mobilnosti prebivalstva in varnosti najemov
- ukrepi, ki bodo spodbudili oddajanje praznih stanovanj oz. zagotovili, da bodo prazna stanovanja na trgu oz. v uporabi
- ukrepi za iskalce prvega stanovanja (mladi in tisti, ki se zaradi stanovanjskih razmer še vedno niso uspeli trajno odseliti od staršev).

2. Katere so, po vaših informacijah, najpogostejše težave s katerimi se srečujejo mladi pri najemanju stanovanj na zasebnem trgu?

- Cenovna nedostopnost najemnin glede na prihodke mladih.
- Nizka varnost najema zaradi:
 - kratkoročnih najemnih pogodb in odpovednih rokov,
 - prekernih oblik zaposlitve (zaposlitev za določen čas, avtorske pogodbe ipd.) in pogostih izpadov prihodkov
 - visoke stopnje brezposelnosti, ki so ji podvrženi mladi.
- Onemogočanje prijave (stalnega) bivališča, kar izrazito poslabšuje položaj teh mladih, še bolj pa mladih družin, saj tako nimajo pravic do socialnih transferjev, vezanih na občino, npr. subvencije k najemnini, nimajo možnosti vpisa otrok v javni vrtec ter nekaterih drugih pravic (npr. udeležba na lokalnih volitvah) v lokalni skupnosti, v kateri bivajo. Večina mladih najemnikov je sicer prepričanih, da je prijava prebivališča popolnoma v rokah najemodajalca in ne njih samih.
- Zahteve idr. vedenje najemodajalcev, npr. ne dovolijo preurejanja, ki bi omogočilo večjo funkcionalnost, pogosti obiski z namenom nadzora, neupravičeno zaračunavanje stroškov ipd., ki so lahko tudi posledica neizkušenosti ali slabe informiranosti mladih o zakonskih in praktičnih vidikih najema. Težavo pri stroških povzroča tudi dejstvo, da so tekoči stroški, ki jih zaračunava upravitelj, na istem računu kot investicije ali stroški, ki bi jih moral poravnati lastnik stanovanja; menimo, da bi pri stanovanjih v najemu morali to dvojje jasno ločiti.
- Diskriminacija ob samem iskanju stanovanja: lastniki pogosto nočejo v stanovanju parov, mladih družin ipd.

3. Po vaših informacijah, katere so 'značilne' kategorije mladih, ki rešujejo svoj stanovanjski problem v zasebnem najemnem sektorju?

- Mlade družine, ki nimajo možnosti bivati pri katerih od staršev in ki ne morejo pridobiti neprofitnega stanovanja ali pa zaradi stalnega bivališča v drugi občini niti ne izpolnjujejo osnovnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v občini, v kateri živijo.
- Mladi pari, ki začenjajo skupno življenje.
- Mladi posamezniki na prehodu iz izobraževanja na trg dela; torej tisti, ki zaključujejo študij in morebiti že delajo v obliki študentskega dela, nekateri že iščejo službo ipd. in nimajo več pravicedo t.i. študentskega ležišča.
- Mladi posamezniki na trgu dela, ki se odselijo od staršev ali zaradi službe v drugem kraju ali pa ker nimajo možnosti živeti pri starših oz. živeti pri starših v skladu s svojimi željami in potrebami.

4. Kakšno je stališče MSS glede sedanje ponudbe zasebnih najemnih stanovanj (kvalitetat, kvantiteta...) in sedanjega načina delovanja (pravna ureditev...) zasebnega najemnega sektorja?

Pravih najemnih stanovanj, torej stanovanj za varen in dolgoročni najem, ne glede na (ne)profitnost najemnine, ni. Vse preveč je kršitev pravic najemnikov, črnega trga itd. Trenutna ureditev je nevzdržna že sedaj, dolgoročno pa še toliko slabše, saj bomo imeli vse več mladih in starejših, ki ne bodo lastniki stanovanj, ne bodo prišli do neprofitnega najema in hkrati ne bodo imeli kje legalno bivati.

5. *Ali ocenjuje MSS, da je zasebno najemni stanovanjski sektor potreben? Če da, zakaj?*

Trenutno je, vsaj za večino mladih, zasebni sektor izhod v sili, saj bi bila večina najemnikov mnogo bolj zadovoljna z varnejšim in trajnejšim ter po možnosti cenejšim najemom, kot je to mogoče v zasebnem sektorju.

6. *Kako ocenjujete učinkovitost delovanja državnih inštitucij, ki so odgovorne za področje stanovanjske oskrbe (splošno)?*

Delo teh institucij očitno ne sledi dejanskim potrebam prebivalstva; ne zagotavlja kapacitet za normalno mobilnost prebivalstva in za dostopnost do stanovanj. Slabo se skrbi tudi za informiranje in pravno pomoč na tem področju ter za sankcioniranje nezakonitega ravnanja.

7. *Kakšna je vaša ocena o učinkih stanovanjske politike in ukrepov (prejšnjega nacionalnega stanovanjskega programa), ki se nanašajo na zagotavljanje stanovanj za mlade? (Prosimo, da se odgovori nanašajo na specifične ukrepe stanovanjske politike).*

- Varčevalne sheme: neučinkovite zaradi hitre rasti cen stanovanj in drugih okoliščin.
- Subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja: preozek in preveč izoliran in nedodelan ukrep, da bi lahko govorili o učinkih.

8. *Kateri so, po mnenju MSS ključni ukrepi, ki jih je treba sprejeti oz. izvajati za izboljšanje stanja na področju zasebnega najema? Prosimo navedite konkretne ukrepe, ki se nanašajo na:*

- Povečanje število stanovanj, trajno namenjenih najemu.
- Subvencioniranje najemnin oz. stanovanjski dodatek po pravičnih kriterijih – po socialnem položaju in hkrati ob upoštevanju dejanskih možnosti prebivalcev (npr. kriterij primerne velikosti stanovanja z namenom spodbujanja najema primerno velikih stanovanj nima smisla, če stanovalci v svojem okolju dejansko nimajo možnosti pridobiti takšno, običajno manjše stanovanje).
- Državno poročstvo za mlade in za iskalce prvega stanovanja pri nakupu stanovanja; in sicer za tiste, ki so sposobni odplačevati anuitete in so zaposleni za določen čas – torej kreditno nesposobni z vidika bank.
- Obdavčitev nepremičnin in najemnin, vendar le z upoštevanjem dejanskih možnosti prebivalcev v različnih okoljih (nimajo se povsod vsi možnost preseliti v manjše stanovanje) ter z zagotavljanjem učinkovitejše pravne varnosti in hitrejših sodnih postopkov pri izdelitvi najemnikov za nejmodajalce.
- Davčna spodbuda za najemodajalce, ki dajejo stanovanja v trajni ali dolgoročni najem.
- Postavitev roka za rešitev sporov med najemniki in najemodajalci.
- Redno letno nujno preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema in ugotavljanje dejanskega bivanja pri najemnikih v javnih stanovanjih.
- Dosledno in občutno sankcioniranje najemodajalcev, ki omogočajo neprijavljeno bivanje oz. ovirajo prijavo bivališča najemnikom.
- Povezava med stanovanjsko zakonodajo in prijavo prebivališča (npr. uzakonitev določila o prijavi prebivališča kot obvezne sestavnine najemne pogodbe) spremembe v zakonodaji v smeri zaščite najemnikov in najemodajalcev.
- Določitev institucije (na občinski ali regijski ravni), ki nudi informacije in pravno pomoč najemnikom in na katero se ti lahko obrnejo.
- Ustanavljanje stanovanjskih organizacij, ki bi najele stanovanja od posameznikov in jih dajale v podnajem.
- Skrajšanje in olajšanje postopkov za pridobivanje dokumentacije za gradnjo stanovanj in prednostna obravnava pri fizičnih osebah, ki si na ta način rešujejo stanovanjsko vprašanje.
- Redno spremljanje in javno objavljane vseh ključnih kazalnikov stanovanjske politike na lokalni in nacionalni ravni, in sicer:
 - Delež prihodkov na člana gospodinjstva, ki ga gospodinjstvo namenja za najem ali odkup stanovanja.
 - Kvadratura stanovanjske površine na osebo kot kazalnik kvalitete bivanja.
 - Delež mladih v starosti med 18 in 34 let, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši.
 - Delež zaposlenih mladih v starosti med 18 in 34 let, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši.
 - Število in velikost dolgotrajno (npr. več kot 1 leto) praznih stanovanj; prazna stanovanja glede na lastništvo (fizične osebe, lokalna skupnost, država, zasebno podjetje, javno podjetje)
 - Nadzor nad stanovanji v javni lasti (koliko je oddanih preko razpisov po kriteriju socialnega statusa, koliko zaposlenim v javnem sektorju, koliko je praznih itd.).
 - Lastniška struktura in doseganje optimalne strukture (ki jo je najprej potrebno opredeliti; npr.: 60% lastniška stanovanja, 30% najem za nedoločen čas, 10% najem za določen čas; univerzitetna središča lahko imajo več najema za določen čas ipd.).
 - Povprečna oddaljenost prebivalcev od pomembnejših točk, npr. od delovnega mesta.

1. ŠOU-rooms dobi informacije večinoma preko e-maila, kamor lastniki stanovanj napišejo informacije glede nastanitve, ki jo oddajajo. Nekateri lastniki pa pridejo osebno v našo pisarno in nam tako podajo vse potrebne podatke.
2. Naša organizacija posreduje vse nastanitve od posameznih sob do stanovanj in celo celih hiš.
3. Pri nas nimamo nobenih specifičnih pogojev. Glede pogodbe je vse odvisno od lastnika ter od študentov, vendar skoraj vsi to pogodbo podpišejo. Tudi glede oddaljenosti od šolskih ustanov ni nobenih pogojev, saj so nekateri raje nastanjeni malce izven centra.
4. Ponudniki nastanitev postavljajo različne pogoje in največ jih je zagotovo glede kajenja. So bili tudi pogoji, da so študentje malce bolj umirjeni vendar je to zelo redko. Glede samskega stana pa je odvisno predvsem koliko sob oziroma postelj je na voljo.
5. Ne, ŠOU-rooms ne vpliva na ceno, saj je ta v celoti odvisna od lastnikov.
6. V dveh semestrih pride približno 1300 tujih študentov. Polovica od teh ima nastanitev v študenstkih domovih, ostali pa iščejo nastanitev preko naše organizacije. Nekaj pa je tudi takih, da sami iščejo nastanitev.
 - a) Do sedaj smo pomagali čisto vsakemu, ki je prišel v našo pisarno ali pa nam je napisal e-mail, da potrebuje nastanitev.
7. Takih informacij je zelo malo. Večino nam jih napiše, da so dobili nastanitev in da se za to zahvaljujejo, nekateri pa napišejo zraven, da so zelo zadovoljni z nastanitvijo. Imeli smo le en primer, kjer so se študentje pritožili nad lastnikom, ker so se hoteli izseliti po enem mesecu imeli pa so pogodbo za pol leta.
8. Tudi tukaj je stvar enaka kot pri zgornjem vprašanju. Večinoma napišejo, da je nastanitev oddana oziroma zasedena, bil pa je en problem, da so se študentje prej izselili in tako je lastnik ostal brez najemnine.
9. Na žalost teh podatkov nimam in tudi ne vem ali obstajajo. Lahko se sklepa, da če na leto pride približno 1300 tujih študentov, pomagamo 600im velika večina pa išče le sobo, ostali prostori pa so v uporabi z ostalimi.
11. Glede na trenutno situacijo, se mi zdi, da je delovanje državnih inštitucij povsem zadovoljivo.

Priloga 4

PRILOGA IV

UVEDBA SOCIALNIH NAJEMNIH AGENCIJ

Predlog za uvedbo instituta socialno najemnih agencij temelji na izkazanih pozitivnih izkušnjah delovanja podobnih agencij drugod po Evropi, še posebej v Belgiji, kjer so se tovrstne agencije najuspešnejše uveljavile. V zadnjem obdobju je opaziti, da Belgijski model socialnih najemnih agencij se, z ustreznimi prilagoditvami, vedno bolj uvaja tudi vzhodnoevropski državah, v katerih je zasebni najemni stanovanjski sektor splošno še vedno slabo oz. sploh nerazviti.

Socialna najemna agencija (SNA) je praviloma neprofitna oz. nevladna organizacija, ki deluje na stanovanjskem trgu kot vmesni vezni člen med zasebnimi najemodajalci in najemniki na zasebnem stanovanjskem trgu. SNA torej opravlja funkcijo posrednika med najemnikom in lastnikom nepremičnine v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem. Sistem deluje na takšen način, da zasebni lastnik, ki želi sodelovati v shemi preda, za dogovorjeno obdobje, svojo nepremičnino v upravljanje SNA. Od trenutka, ko nepremičnino prevzame SNA, je lastnik rešen vsakršne skrbi glede njene oddaje v najem in pobiranja najemnine. SNA je dolžna zagotoviti, da najemodajalec vsak mesec dobi dogovorjeno najemnino, skrbi tudi za potrebno vzdrževanje nepremičnine v času veljavnosti pogodbe.

Uvedba instrumenta SNA ima številne prednosti, najpomembnejši med njimi so:

1. Nižja najemnina - SNA se dogovori z lastnikom nepremičnine za nižjo najemnino, kot je tržna, kar omogoča lažji dostop do stanovanj s sprejemljivo višino najemnine.
2. Na drugi strani pa je lastnik nepremičnine razbremenjen vseh poslov povezanih z oddajo stanovanja, dolgoročno pa mu je zagotovljena dogovorjena najemnina ne glede na plačilno disciplino najemnika.
3. Spodbuda za mobilizacijo nenaseljenega stanovanjskega sklada in posledično povečanje ponudbe najemnih stanovanj.
4. Možnost kontroliranja kakovosti najemnih stanovanj na zasebnem trgu.
5. Povečana varnost najemnega razmerja.
6. Zagotavljanje alternativne oblike bivanja, ki lahko prispeva k zmanjšanju potreb po lastniških stanovanjih.

Predlagana rešitev zahteva najtesnejše sodelovanje med SNA in oddelki, ki nosijo odgovornost za stanovanjsko oskrbo na lokalnem nivoju. Zaradi tega bi bile SNA vzpostavljene s posebno opredelitvijo v okviru pravno formalne ureditve statusa lokalnih (občinskih) stanovanjskih skladov. Pomemben sestavni element uvedbe SNA je sprejemanje ukrepov in ustvarjanje možnosti za krepitev vloge zasebnih neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so v nekaterih državah EU nepogrešljive pri zagotavljanju cenovno dosegljivih stanovanj. Gre za učinkovito izvajanje instrumenta javno-zasebnega partnerstva, ki je pri nas še vedno slabo razvito.

Veljavni Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij predvideva partnersko sodelovanje med nepremičninsko stanovanjsko organizacijo in javnim partnerjem. Po tem pravilniku je javni partner Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Naš predlog prinaša dve ključni novosti v primerjavi z obstoječo ureditvijo, in sicer:

- ustanovitev drugačnega tipa neprofitnih stanovanjskih organizacij in
- določitev občinskega stanovanjskega organa kot javnega partnerja.

Kot pomemben ukrep za uspešno implementacijo predlagane rešitve predlagamo ustanovitev posebnih neprofitnih stanovanjskih organizacij kakršnih pozna velika večina razvitejših evropskih držav. Gre za neodvisne neprofitne organizacije, ki bodo s podporo občinskih organov prevzeli vlogo osrednjega posrednika najemnih stanovanj za dosegljivo najemnino na zasebnem najemnem trgu. SNA delujejo kot gospodarski subjekti, ki v sodelovanju z lokalno oblastjo prevzamejo skrb za ustrezno ponudbo cenovno dosegljivih stanovanj in zagotavljajo lažji dostop do njih. Gre za tako imenovano »socializacijo zasebnega najemnega stanovanjskega trga«. Socializacija zasebnega najemnega trga je v

strokovni literaturi definirana kot »odstranitev tržnih mehanizmov pri upravljanju zasebnih najemnih stanovanj in njihovo nadomeščanje z mehanizmi socialnega upravljanja«.

Dejavnosti SNA se financirajo iz najemnine in cene storitev, ki jih plačujejo stanovalci oz. namesto njih kdo drug (npr. občinske institucije, ki zagotavljajo socialne subvencije).

Temeljni pogoj za uspešno delovanje SNA je ustrezno reguliran zasebni najemni stanovanjski sektor. Regulacija sektorja pa zahteva pripravo in sprejetje ustrezne zakonodaje skupaj z ukrepi, ki so potrebni za uspešno izvajanje stanovanjske politike in zagotavljanje učinkovitega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega trga. Ključni ukrepi na tem področju so:

1. Pravna ureditev razmerja med lastniki oz. najemodajalci in najemniki

1.1 Opredelitev obdobja najema:

- kratkoročno
- dolgoročno
- neomejeno

1.2 Določitev odpovednih rokov:

- odpovedni rok najemodajalca,
- odpovedni rok najemnika.

1.3. Določitev vzrokov za odpoved najemnega razmerja.

1.4 Določitev maksimalnega obdobja trajanja sodnih postopkov izselitve.

2 Najemna politika

Različne oblike regulacije najemnine:

- ob začetku oddajanje nepremičnine v najem,
- ob zamenjavi najemnika,
- za obstoječe najemnike,
- zaradi naraščanja stroškov (inflacije),
- zaradi kritja stroškov prenove (izboljšave) nepremičnine,
- zaradi prejetja subvencij.

3 Fiskalni ukrepi

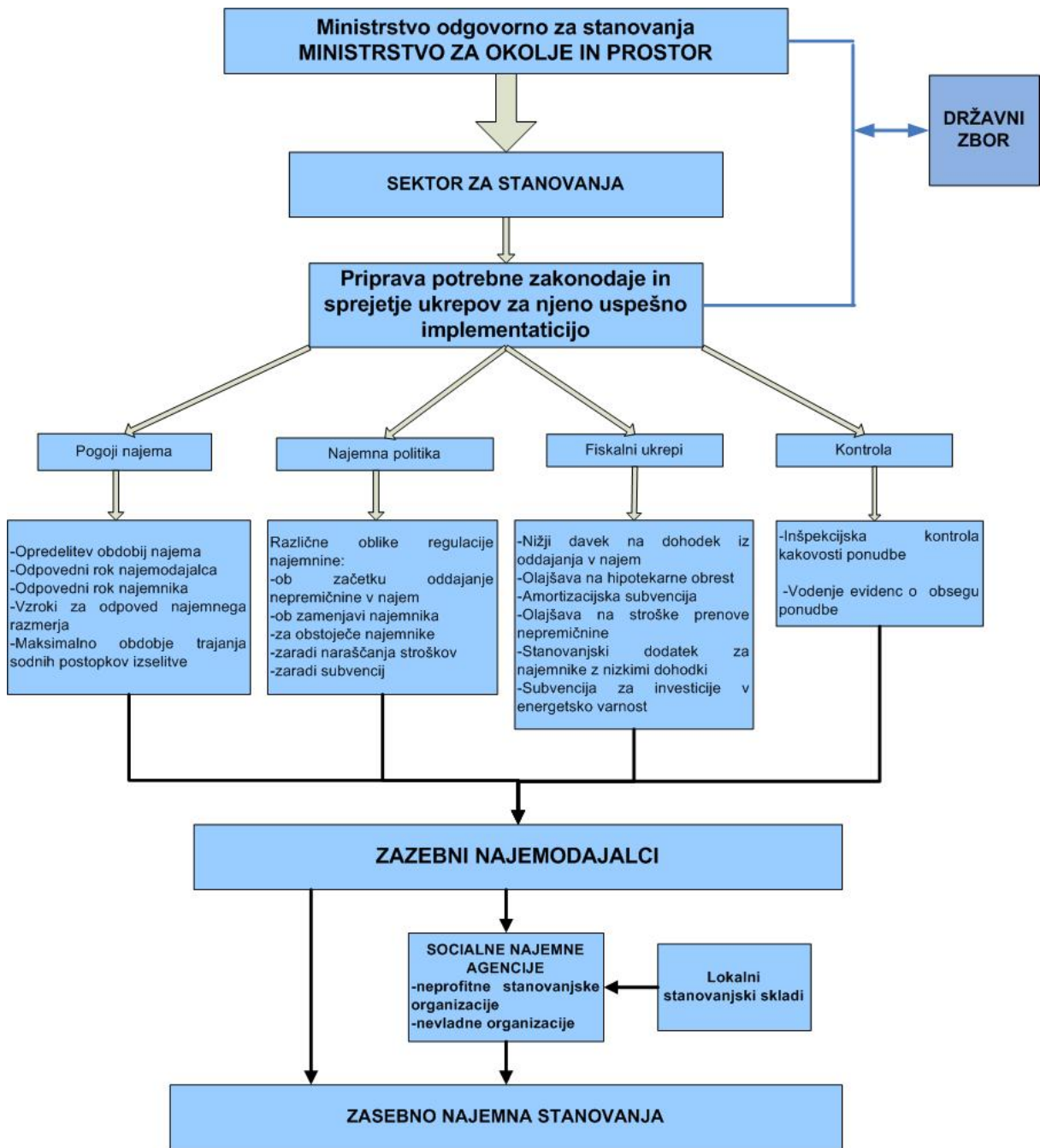
- nižji davek na dohodek iz oddajanja v najem
- olajšava na hipotekarne obrest
- amortizacijska subvencija
- olajšava na stroške prenove nepremičnine
- stanovanjski dodatek za najemnike z nizkimi dohodki
- subvencija za investicije v energetska varnost

4 Kontrola

4.1 Inšpekcijska kontrola kakovosti ponudbe.

4.2 Vodenje evidenc o obsegu ponudbe.

Spodnja shema prikazuje kompleksni model, ki ga predlagamo za uvedbo in zagotavljanje učinkovitega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja v Sloveniji.



Priloga 5

PRILOGA V

IZREDNI DOSEŽEK

Shematični prikaz modela za vzpostavitev sistema in zagotavljanje učinkovitega delovanja zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja

