



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Interesna skupina lokalnih interesov

Številka: 805-01/17-1/ EPA 1861-VII
Ljubljana, 26. 4. 2017

Interesna skupina lokalnih interesov je, na podlagi 16. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15), sprejela naslednje

P O R O Č I L O

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C) - skrajšani postopek

Interesna skupina lokalnih interesov je na 69. seji 26. aprila 2017, ki je potekala skupaj s Komisijo za lokalno samoupravo in regionalni razvoj, obravnavala Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada.

Interesna skupina **ne podpira** predloga zakona.

Vlada predlaga novelo Stanovanjskega zakona prvenstveno zaradi odločbe Ustavnega sodišča, ki je ugotovilo, da je 28. člen Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev v neskladju z Ustavo. Poleg tega se odpravljajo nejasnosti in težave, ki se kažejo pri izvajanju veljavnega Stanovanjskega zakona v praksi na področju najema. Zaradi odločitve Ustavnega sodišča, da so glede višine subvencije najemniki neprofitnih in najemniki tržnih in hišniških stanovanj v različnih položajih, se predlaga izenačitev položaja vseh upravičencev do subvencije najemnine tako, da se upravičencem do subvencije k tržni najemnini, poleg tržnega dela subvencije, prizna tudi neprofitni del. Novela zakona jasneje določa, da so do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino, in so se, ne le prijavili na javni razpis, ampak tudi uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja. Hkrati se predlaga, da subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega bivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec najemno tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče. Na ta način bodo občine po mnenju predlagatelja zakona še dodatno spodbujene k sprejetju stanovanjskih programov in zagotavljanju neprofitnih stanovanj.

Pomembna je tudi odločba, na podlagi katere se bo od vseh najemnikov neprofitnih stanovanj, razen najemnikov, ki so najemno razmerje sklenili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona, torej bivših imetnikov stanovanjske pravice, lahko zahtevala predložitev dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja vsakih pet let. V skladu z veljavno ureditvijo se je namreč lahko ugotavljalo premoženjsko in dohodkovno stanje najemnikov, ki so najemno razmerje sklenili po

14. 10. 2003, ko se je uveljavil Stanovanjski zakon, kar pomeni, da se nekaterim najemnikom in uporabnikom neprofitnega stanovanja aktualno dohodkovno stanje sploh ne preverja. Z novelo zakona se občinam in javnim stanovanjskim skladom ter neprofitnim stanovanjskim organizacijam tudi omogoča, da bi lahko brezplačno pridobivale in obdelovale osebne podatke iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost in občutljivost osebnih podatkov, ki so nujni za realizacijo nalog na stanovanjskem področju. Cilj te dopolnitve je uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju v okviru zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot za ljudi, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo sami rešiti. Namen zakona je tudi povečanje obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, s čimer bi spodbudili in omogočili graditev javnih najemnih stanovanj in tako omogočili več upravičencem dostojno bivališče. Predlog zakona tako omogoča, da se Stanovanjski sklad Republike Slovenije, poleg 10 % zadolževanja na podlagi Zakona o javnih skladih, zadolži še za dodatnih 20 % izkazanega namenskega premoženja sklada brez omejitev. Hkrati se predlaga dodatno (postopno) zadolževanje javnih skladov za 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije.

Interesna skupina ne podpira predloga zakona, ki sicer sledi odločbi Ustavnega sodišča v zvezi z izenačitvijo položaja najemnikov neprofitnih ter najemnikov tržnih in hišniških stanovanj glede subvencije najemnin, vendar ne rešuje ključnih problemov na stanovanjskem področju oz. vprašanja zagotavljanja zadostnega števila (neprofitnih) stanovanj.

Interesna skupina opozarja, da bodo finančno podhranjene občine zaradi ponovnega subvencioniranja neprofitnega dela tržne najemnine še bolj obremenjene, še posebej ob upoštevanju naraščanja števila upravičencev, kar je tudi posledica pomanjkanja neprofitnih stanovanj. Ob tem poudarja, da je edini konkretni prihranek iz naslova Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin prinesla prav ukinitve subvencij neprofitnega dela tržne najemnine, ki pa se s to novelo ponovno uzakonja.

Ob finančni podhranjenosti občin in dodatnih finančnih obveznosti je težko govoriti o spodbujanju gradnje neprofitnih stanovanj, saj občine nimajo dovolj sredstev niti za izvajanje zakonskih nalog, kaj šele za gradnjo stanovanj. Občine bi za namene zagotavljanja stanovanj čim širšemu krogu ljudi, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo sami rešiti, potrebovale dodatna sredstva.

Interesna skupina je tudi opozorila, da je sicer res, da zakon ne bo imel posledic za državni proračun, bo pa imel večje posledice za občinske proračune. V zvezi z institutom subvencioniranja najemnin se interesna skupina sprašuje, zakaj je to naloga občin, saj bi po naravi stvari morala biti nosilec zagotavljanja sredstev za subvencioniranje najemnin država, npr. preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je kot nacionalna institucija zadolžena za reševanje stanovanjskih potreb prebivalcev. Opozorjeno je tudi bilo, da bi moral zakon določiti in opredeliti zgolj najemnino za stanovanje, centri za socialno delo pa so tiste institucije, ki so pristojne ugotavljati upravičenost do subvencij in jih tudi plačevati.

Glede upoštevanja načela enakosti, kar izhaja iz odločbe Ustavnega sodišča, je treba opozoriti, da se načelo enakosti nanaša tako na pravice kot tudi na odgovornosti, kar pomeni, da bi morali biti vsi (polnoletni) stanovalci v neprofitnih stanovanjih enakopravno odgovorni za poravnavo vseh stroškov in ne samo tisti, ki so sklenili najemno razmerje. V praksi se namreč dogaja, da kljub bistvenemu izboljšanju premoženjskega stanja družinskih članov nosilec najema neprofitnega stanovanja ne

plačuje nobenih stroškov, ker je brez dohodka. To je nepravilno in te anomalije predlog zakona ne odpravlja. Dodatno se opozarja na določilo, da je upravičeni prosilec najemnik ali član gospodinjstva, ki se skupaj z najemnikom uvrsti na prednostno listo. To pomeni, da pride na prednostno listo tudi član gospodinjstva, ki pa ni dolžan plačevati stroškov stanovanja.

Nadalje interesna skupina opozarja na neurejeno evidenco stanovanj v lasti države. Sprašuje se, ali sploh zna kdo povedati, koliko stanovanj je v lasti države. Kot je pojasnila predstavnica Ministrstva za okolje in prostor, je v Sloveniji 20.000 neprofitnih stanovanj, od tega najemniki v 8.100 stanovanjih prejemaajo subvencijo za najemnino.

Interesna skupina izpostavlja tudi prikaz pregleda ureditve tega področjih v drugih pravnih sistemih, kjer je kot primer naveden primer Srbija. V zvezi s tem interesna skupina meni, da bi morali navajati primere držav z dobrimi praksami in dobro urejenim pravnim sistemom.

Interesna skupina je tudi opozorila, da bi moral zakon določiti obvezno in bolj pogosto ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in ne le vsakih pet let.

V zvezi z določilom, da so do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičeni tisti, ki so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, se je postavilo vprašanje razlike od sedanje ureditve, ko so upravičeni do subvencije tisti, ki se prijavijo na javni razpis, saj vedno pridejo na prednostno listo. Predstavnica predlagatelja zakona je pojasnila, da se danes dogaja, da so se prosilci prijavili na razpis in potem posledično vložili vlogo za pridobitev subvencije na centru za socialno delo. Na drugi strani pa na prednostno listo ne pride vsak prosilec, saj je to pogojeno z višino dohodka.

Interesna skupina, podobno kot Skupnost občin Slovenije, opozarja na 5. člen novele zakona, ki določa, da subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče. Državni svetniki se pridružujejo opozorilom občin, da se lahko zgodi, da bo najemnik najel stanovanje v regiji, kjer je priznana tržna najemnina višja kot v regiji stalnega bivališča, kar bi pomenilo, da bi morala občina stalnega prebivališča plačevati višjo subvencijo k plačilu tržne najemnine kot je priznana na njenem območju. Občine predlagajo uzakonitev dosedanje prakse, da mora imeti prosilec stalno in začasno prebivališče ter stanovanje v isti občini.

Interesna skupina izpostavlja tudi opozorilo Skupnosti občin Slovenije, da bo lahko najemnik zavrnil ponujeno neprofitno stanovanje v občini stalnega prebivališča in bil zato sicer izbrisan s prednostne liste oz. izgubil pravico do subvencije za tržno stanovanje, a le za čas po preteku enega leta od objave javnega razpisa, ko bo lahko oddal vlogo neposredno na center za socialno delo in pridobil pravico do subvencije. V izogib temu zato občine predlagajo dopolnitev 5. člena novele zakona tako, da bi bili prosilci, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje, po izteku enega leta od zadnjega objavljenega javnega razpisa avtomatično neupravičeni do subvencije k plačilu tržne najemnine.

Interesna skupina opozarja tudi na 7. člen novele zakona, ki Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije omogoča, da se poleg 10 % zadolževanja na podlagi Zakona o javnih skladih, dodatno zadolži še za 20 % izkazanega namenskega premoženja

sklada brez omejitev. V zvezi s tem se opozarja na neustrezno prakso ugotavljanja vrednosti nepremičnin, ki je privedla do bančne luknje. Predlagana rešitev lahko, ob neustreznem načinu vrednotenja premoženja (stanovanj) sklada, povzroči nenadzorovano dodatno zadolževanje. Če se dodatno zadolževanje že dopušča, bi morala biti osnova za zadolževanje tržna vrednost premoženja oz. nepremičnin. V zvezi z 8. členom novele zakona, ki dopušča dodatno (postopno) zadolževanje javnih skladov pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, interesna skupina opozarja na dva javna sklada, ki sta zadolžena več, kot to dopušča veljavna ureditev, in se sprašuje, ali bo kdo za to odgovarjal, saj gre za skupno premoženje in je pomembno, kako se s tem premoženjem upravlja.

Interesna skupina je predlog zakona obravnavala skupaj s Komisijo za lokalno samoupravo in regionalni razvoj, ki pa je predlog zakona podprla.

Sekretarka
Meta Štembal, l.r.

Vodja interesne skupine
Milan Ozimič, l.r.