

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**PREVERBA ELEMENTA NEPROFITNE NAJEMNINE
ZA VZDRŽEVANJE IN OBNOVO NEPROFITNEGA
STANOVANJA**

Ljubljana, september 2018

NINA PEČAR

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Nina Pečar, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Preverba elementa neprofitne najemnine za vzdrževanje in obnovo neprofitnega stanovanja, pripravljenega v sodelovanju s prof. dr. Andrejo Cirman

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD	1
1 STANOVANJE	3
1.1 Opredelitev pojma	3
1.2 Opredelitev primerne stanovanja	4
2 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	5
2.1 Opredelitev pojma	5
2.2 Neprofitna najemna stanovanja v Evropi	5
2.3 Neprofitna najemna stanovanja v Sloveniji	7
2.4 Ureditev neprofitnega najemnega sektorja v Sloveniji	9
3 NEPROFITNA NAJEMNINA	11
3.1 Opredelitev pojma	11
3.2 Neprofitna najemnina v izbranih evropskih državah	12
3.2.1 Anglija.....	12
3.2.2 Avstrija.....	13
3.2.3 Nemčija	13
3.2.4 Francija	14
3.2.5 Danska.....	14
3.2.6 Nizozemska	15
3.2.7 Hrvaška	15
3.3 Neprofitna najemnina v Sloveniji	15
3.3.1 Izračun osnove.....	16
3.3.2 Izračun stopnje	20
3.4 Kritika izračuna neprofitne najemnine	22
4 VZDRŽEVANJE STANOVANJA IN STANOVANJSKIH STAVB	23
4.1 Opredelitev pojma	23
4.2 Oblike vzdrževanja	24
4.2.1 Tekoče vzdrževanje	24
4.2.2 Investicijsko vzdrževanje	25
4.2.3 Intervencijsko vzdrževanje.....	26
4.3 Vzdrževanje stanovanj v izbranih evropskih državah	26

4.3.1	Anglija	26
4.3.2	Francija	27
4.3.3	Danska	27
4.3.4	Avstrija	27
4.3.5	Švedska	28
4.4	Standardi vzdrževanja v Sloveniji.....	28
5	PREVERBA ELEMENTA NEPROFITNE NAJEMNINE.....	31
5.1	Opis vzorčnega primera stanovanja.....	31
5.2	Sredstva namenjena vzdrževanju stanovanja.....	36
5.3	Ocena stroškov vzdrževalnih del.....	42
5.3.1	Cenovna opredelitev vzdrževalnih del	42
5.3.2	Stroški vzdrževalnih del v vzorčnem stanovanju	44
5.4	Preverba ustreznosti elementa neprofitne najemnine	48
5.4.1	Dvig vrednosti točke	49
5.4.2	Dvig stopnje za vzdrževanje	50
5.4.3	Dvig vrednosti točke in stopnje za vzdrževanje.....	51
6	USTREZNOST ELEMENTA ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJ PO MNENJU AKTERJEV NEPROFITNE STANOVANJSKE OSKRBE	53
	SKLEP	57
	LITERATURA IN VIRI	61
	PRILOGE	65

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Velikost neprofitnega najemnega sektorja v posameznih državah Evrope.....	6
Tabela 2:	Struktura stanovanjskega fonda pred privatizacijo in po privatizaciji	8
Tabela 3:	Korekcijski faktor glede na uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja	18
Tabela 4:	Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih	21
Tabela 5:	Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa ter normalna doba trajanja posameznih elementov v letih	32
Tabela 6:	Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja v posameznih obdobjih	37
Tabela 7:	Vrednost stanovanja v EUR v posameznih obdobjih.....	37

Tabela 8: Prejeta sredstva namenjena vzdrževanju stanovanja v EUR v posameznih obdobjih.....	38
Tabela 9: Popravljenost točkovanje gradbenega dela stanovanja v posameznih obdobjih	39
Tabela 10: Popravljenost vrednost stanovanja v EUR v posameznih obdobjih.....	40
Tabela 11: Popravljenost sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja v EUR v posameznih obdobjih	40
Tabela 12: Cena zamenjave oziroma obnove posameznega elementa v EUR.....	45
Tabela 13: Ocena izdatkov v EUR za vzdrževalna in obnovitvena dela v posameznih obdobjih glede na standarde vzdrževanja	47
Tabela 14: Izračun potrebnega dviga vrednosti točke	50
Tabela 15: Izračun potrebnega dviga stopnje za vzdrževanje	51
Tabela 16: Izračun potrebnega sočasnega dviga vrednosti točke in stopnje za vzdrževanje.....	52

KAZALO SLIK

Slika 1: Model vzdrževanja.....	24
Slika 2: Skica vzročnega stanovanja.....	31
Slika 3: Sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja v EUR v posameznih obdobjih	42
Slika 4: Prikaz skupnih prejetih sredstev v EUR za vzdrževanje ter skupnih izdatkov za vzdrževalna dela v ekonomski dobi stanovanja.....	48
Slika 5: Deleži za vzdrževanje v sklopu neprofitne najemnine.....	55

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Točkovalni zapisnik.....	1
Priloga 2: Odgovori Mestne občine Ptuj.....	9
Priloga 3: Odgovori Javnega medobčinskega sklada Maribor.....	10
Priloga 4: Odgovori Mestne občine Velenje	12
Priloga 5: Odgovori družbe Nepremičnine Celje d.o.o.....	13
Priloga 6: Odgovori Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica – javni sklad.....	14
Priloga 7: Odgovori Mestne občine Kranj	15
Priloga 8: Odgovori Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.....	16

UVOD

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Ur. l. RS št. 92/2015, predvideva, da si prebivalci s pomočjo države ustvarijo možnosti in pogoje, s katerimi bi si v različnih življenjskih obdobjih priskrbeli svojim možnostim in potrebam primerno stanovanje. Ena od možnosti, ki jih ponuja država, so neprofitna najemna stanovanja.

Po Stanovanjskem zakonu (SZ-1), Ur. l. RS, št. 69/2003, je neprofitno najemno stanovanje tisto stanovanje, ki se oddaja z neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja. Predvidoma so namenjena ljudem, katerim lasten dohodek ne omogoča najema oziroma nakupa lastnega stanovanja (SZ-1).

Zakon predpisuje najvišjo dovoljeno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % letno od vrednosti stanovanja, kar naj bi pokrivalo stroške vzdrževanja, upravljanja, amortizacijo in stroške financiranja. Z elementom najemnine, ki je namenjen vzdrževanju stanovanja, se zagotavljajo sredstva za materialna vlaganja, s katerimi se ohranja uporabna vrednost stanovanja (Hočevnar Frantar, 2003, str. 98 - 100).

Skupni cilj neprofitnih najemnih stanovanj je dostojno in dostopno stanovanje (Baldiri & Straub, 2013, str. 217). Kakovost bivanja je v veliki meri odvisna od kakovosti stanovanja. Kakovostna stanovanja naj ne bi omogočala samo dolgo in zdravo življenje temveč morajo biti tudi kakovostno grajena, ustrezati potrebam uporabnika ter povzročati čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja (ReNSP15–25).

Leta 2012 je po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v stanovanjih v slabem stanju živelo okrog 32 % gospodinjstev. Okoli 70 % stanovanj v Sloveniji je starejših od 30 let, kar pomeni, da je stanovanjski fond potreben prenove, energetske in funkcionalne, v nekaterih primerih pa tudi protipotresne prenove (ReNSP15–25).

Van Mossel in Jansen (2010, str. 215) sta mnenja, da je zelo pomembna naloga stanovanjskih združenj zagotavljati ustrezno vzdrževanje stanovanjskega fonda. V nekaterih večstanovanjskih objektih, grajenih v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja, sta način gradnje in zniževanja sredstev namenjenih gradnji privedla do povečevanja dolgoročnih stroškov povezanih s potrebno po zamenjavi oziroma sanaciji vgrajenih gradbenih elementov in tudi povečevanja obratovalnih stroškov (Shabha, 2003, str. 320). Zato odločitve v fazi projektiranja in gradnje vplivajo na potrebe in stroške kasnejšega vzdrževanja.

Zaradi staranja stanovanjskega fonda in zagotavljanja primernih ter kakovostnih stanovanj, ki bi omogočala kakovostno bivanje, je redno vzdrževanje in obnavljanje stanovanj nujno. Glavni cilj vzdrževanja je ohraniti vrednost stavbe, katera je odvisna od kakovosti in stanja stavbe (Shabha, 2003, str. 315).

Lastniki neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji naj bi imeli sredstva za izvedbo vzdrževalnih in obnovitvenih del zagotovljena v sklopu neprofitne najemnine, ki je zakonsko določena. Zaradi vse večjega opozarjanja akterjev na trgu neprofitnih najemnih stanovanj, da z neprofitno najemnino ni mogoče pokrivati stroškov vzdrževanja, se postavlja vprašanje ali je višina neprofitne najemnine oziroma delež namenjen vzdrževanju stanovanja ustrezno postavljen.

Namen magistrskega dela je s pomočjo domače in tuje strokovne literature proučiti določitev vrednosti stanovanja in višino neprofitne najemnine v Sloveniji ter kolikšen del sredstev je namenjen vzdrževanju ter obnovi stanovanja.

Cilj magistrskega dela je preveriti ali element neprofitne najemnine, ki je namenjen vzdrževanju, dejansko omogoča vzdrževanje in obnovo neprofitnega stanovanja v tolikšni meri, da se za namene obnove in vzdrževanja stanovanja ne bi koristilo sredstev, ki so v neprofitni najemnini namenjena za upravljanje, amortizacijo in financiranje.

Za preveritev raziskovalnega vprašanja bom v teoretičnem delu zbrala ustrezno literaturo ter zakonodajo, iz katere bom pridobila potrebne podatke za kasnejšo analizo v empiričnem delu naloge. V empiričnem delu naloge bom na primeru stanovanja prikazala potrebna vzdrževalna dela ter ocenila njihove stroške. Primerjala jih bom s sredstvi, ki so v sklopu neprofitne najemnine namenjena vzdrževanju stanovanja. Na podlagi dobljenih rezultatov naredim analizo ustreznosti višine sredstev namenjenih vzdrževanju neprofitnega stanovanja z morebitnim dvigom vrednosti točke ali stopnje za vzdrževanje v sklopu neprofitne najemnine.

Za dodatno preveritev zadostnosti elementa neprofitne najemnine, ki je namenjen vzdrževanju neprofitnega stanovanja, sem na posamezne ponudnike neprofitnih stanovanj v večjih mestnih občinah naslovila tudi vprašalnik glede vzdrževanja stanovanj ter ustreznosti višine sredstev namenjenih vzdrževanju. Prejete odgovore analiziram ter podam ključne ugotovitve.

Magistrsko delo je strukturirano v šestih poglavjih, tematika pa je dodatno razdelana v podpoglavjih.

V uvodu je predstavljena obravnavana problematika, sledi opredelitev pojma stanovanja ter opredelitev primerne stanovanja.

V drugem poglavju je opredeljen pojem neprofitnega najemnega stanovanja, prikaz neprofitnih najemnih stanovanj v Evropi ter nato v Sloveniji in ureditev neprofitnega najemnega sektorja.

V tretjem poglavju se osredotočim na neprofitno najemnino in prikažem neprofitne najemnine v izbranih evropskih državah. Nato se osredotočim na neprofitno najemnino v

Sloveniji, njen izračun osnove in stopnje. V zadnjem podpoglavju pa podam kritiko izračuna neprofitne najemnine.

V četrtem poglavju opredelim pojem vzdrževanja, prikažem oblike vzdrževanja ter prikaz vzdrževanja v izbranih državah Evrope. Zadnje podpoglavje vsebuje standarde vzdrževanja v Sloveniji.

Peto poglavje je namenjeno preverbi elementa neprofitne najemnine za vzdrževanje in obnovo neprofitnega stanovanja. V podpoglavju je opisan primer vzorčnega stanovanja, sredstva namenjena vzdrževanju stanovanja v sklopu neprofitne najemnine, ocena stroškov vzdrževalnih del ter preverba ustreznosti neprofitne najemnine s predpostavljenim dvigom vrednosti točke ali stopnje za vzdrževanje stanovanja.

V zadnjem, šestem poglavju naredim analizo vprašalnikov, ki so bili posredovani ponudnikom neprofitnih stanovanj v slovenskih mestnih občinah.

Magistrsko delo zaključim s predstavitvijo rezultatov ter jih povežem s sklepnimi ugotovitvami.

1 STANOVANJE

1.1 Opredelitev pojma

Po SZ-1 je stanovanje opredeljeno kot skupina prostorov, ki so funkcionalna enota, praviloma z enim vhodom, namenjeno za trajno bivanje. Stanovanje ima ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere).

Stanovanje, kot socialna dobrina, ima v vsaki družbi poseben pomen. Je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelj vseh človekovih pravic (Varuh človekovih pravic Republike Slovenije, brez datuma).

Stanovanja se delijo glede na lastniški status, torej obstajajo lastniška in najemna stanovanja. Najemna stanovanja se po SZ-1 ločijo na:

- neprofitno najemno stanovanje (stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja),
- tržno najemno stanovanje (stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu),
- službeno najemno stanovanje (stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb),
- namensko najemno stanovanje (stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva).

1.2 Opredelitev primerne stanovanja

Ustava Republike Slovenije, ki je veljala do leta 1991 je občanom zagotavljala pravico, da pod pogoji, ki jih določa zakon, trajno uporabljajo stanovanje za zadovoljevanje osebnih in družinskih stanovanjskih potreb. Novejša ustava ne jamči več stanovanjske pravice kot ene od človekovih pravic, pač pa v 78. členu vsebuje določbo, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje (Varuh človekovih pravic Republike Slovenije, brez datuma).

Primerno stanovanje je v 10. členu SZ-1 opredeljeno kot stanovanje, ki se nahaja v eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Za stavbo je skladno s predpisi o graditvi objektov izdano gradbeno dovoljenje. Primerno stanovanje zadošča potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov ter ustreza površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena SZ-1.

Pri gradnji neprofitnih stanovanj je bistvenega pomena skrb za racionalno gradnjo, zato je pomembno definiranje standardov o graditvi stanovanja. V Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, Ur. l. RS, št. 1/2011 in 61/2017 – GZ, so opredeljeni naslednji deli stanovanja:

- del namenjen bivanju (npr. dnevna soba, delovni kot, dnevni kot, delovni kabinet),
- del namenjen spanju (npr. spalnica, otroška soba, spalni kot),
- del namenjen pripravljanju hrane (npr. kuhinja, kuhinjska niša),
- del namenjen uživanju hrane (npr. jedilnica, jedilni kot),
- del namenjen osebni higieni (npr. kopalnica, stranišče),
- praviloma tudi predprostor (npr. hodnik, veža).

V Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj je določeno tudi, da mora imeti stanovanje inštalacijo in potrebne naprave za oskrbo s hladno in toplo pitno vodo, oskrbo z električno energijo, ogrevanjem ter vsaj predhodno izvedeno inštalacijo, ki omogoča kasnejšo vgradnjo napeljave in opreme za telekomunikacije. V prostoru, kjer se nahaja vodovodni priključek, mora biti urejen odtok odpadne vode. Zagotoviti je potrebno ustrezno prezračevanje s stalno izmenjavo zraka.

Monk (2009, str. 33) pravi, da se je z uporabo izolativnih materialov in zasteklitve boljše kakovosti, modernizacijo kopalnic in upoštevanje standardov primerne stanovanja povečala sama kakovost gradnje stanovanj.

Vsem zahtevam SZ-1 in Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj morajo ustrezati tudi neprofitna najemna stanovanja.

2 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

2.1 Opredelitev pojma

Enotna formalna opredelitev neprofitnih stanovanj na evropski ravni ne obstaja zaradi širokega kroga ponudnikov neprofitnih stanovanj, upravičencev do neprofitnih stanovanj in raznolikosti najemnih razmerij. Skupni cilj neprofitnih najemnih stanovanj je dostojno in dostopno stanovanje (Baldiri & Straub, 2013, str. 217).

Po SZ-1 je neprofitno najemno stanovanje tisto stanovanje, ki se oddaja z neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja. Predvidoma so namenjena ljudem, katerim lasten dohodek ne omogoča najema oziroma nakupa lastnega stanovanja (SZ-1).

Whitehead in Scanlon (2007, str. 8) pravita, da se opredelitve neprofitnih stanovanj razlikujejo glede na lastništvo, izvajalca izgradnje neprofitnih stanovanj, višino najemnine, financiranje izgradnje stanovanj ter namen za katerega se zagotavlja stanovanje. Baldiri in Straub (2013, str. 217) navajata, da so financerji oziroma graditelji neprofitnih stanovanj lahko javne organizacije, neprofitne organizacije, organizacije z omejenim dobičkom, v nekaterih primerih pa tudi zasebna dobičkonosna podjetja. V državah Evrope se fondi neprofitnih stanovanj razlikujejo glede na starost stanovanj, odstotkovno vrednost v fondu najemnih stanovanj ter načinom nastanitve (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 5).

2.2 Neprofitna najemna stanovanja v Evropi

Whitehead in Scanlon (2007, str. 9) sta ugotovili, da so potrebe po neprofitnih stanovanjih visoke ter rastejo. To je posledica višjih cen stanovanjskih enot po večini Evrope, migracijskih tokov ter delno tudi poslabšanja dohodkovnih razmer v nekaterih državah. Neprofitna najemna stanovanja v državah Evrope zasedajo različne vrednosti v celotnem fondu stanovanj, od 35 % na Nizozemskem do nizkih 4 % na Madžarskem, zaradi velike privatizacije teh stanovanj (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 5).

V tabeli 1 so prikazani deleži posameznih sklopov stanovanj v stanovanjskem fondu ter število neprofitnih stanovanj v posameznih državah Evrope. Največje število neprofitnih stanovanj je v Franciji, kar 4,23 milijonov stanovanjskih enot. Anglija po številu neprofitnih stanovanjskih enot zaseda drugo mesto, kljub temu, da se je število enot zaradi pravice do nakupa od leta 1979 znižalo za dober milijon stanovanjskih enot (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 8). V Nemčiji je kar 55 % stanovanjskega fonda najemnega, med katerimi je le 11 % neprofitnih najemnih stanovanj. Na Irskem prevladujejo lastniško zasedena stanovanja, neprofitnih najemnih stanovanj je le 8 %. V Avstriji četrtnina stanovanjskega fonda pokrivajo neprofitna najemna stanovanja.

Tabela 1: Velikost neprofitnega najemnega sektorja v posameznih državah Evrope

	Lastniško zasedena stanovanja (%)	Zasebna najemna stanovanja (%)	Neprofitna najemna stanovanja (%)	Število neprofitnih najemnih stanovanj
Nizozemska	54	11	35	2.400.000
Avstrija	55	20	25	800.000
Danska	52	17	21	530.000
Švedska	59	21	20	780.000
Anglija	70	11	18	3.983.000
Francija	56	20	17	4.230.000
Irska	80	11	8	124.000
Nemčija	45	49	6	1.800.00
Madžarska	92	44	4	167.000

Vir: Whitehead & Scanlon (2007).

Glede na razlike med velikostjo fonda neprofitnih stanovanj med državami Evrope so prav tako razlike med državami glede upravičencev do neprofitnih najemnih stanovanj. V nekaterih državah so upravičenci do stanovanj zelo revni ljudje, drugje pa gospodinjstva z nizkimi dohodki ter tudi srednje dohodkovna gospodinjstva, medtem ko je za zelo revne ljudi namenjena drugačna oblika stanovanj. Na primer na Švedskem in v Avstriji so neprofitna najemna stanovanja na razpolago vsem gospodinjstvom, na Nizozemskem in Angliji pa so namenjena tistim gospodinjstvom, ki z razpoložljivim dohodkom ne morejo rešiti stanovanjskega vprašanja (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 6 in 8).

Lastništvo neprofitnih najemnih stanovanj je v državah Evrope različno. Na Madžarskem in Švedskem so vsa stanovanja v lasti občin za razliko od Nizozemske in Danske, kjer je večina neprofitnih stanovanj v lasti stanovanjskih združenj. V Angliji je polovica stanovanj v lasti občin, polovica pa v lasti stanovanjskih združenj, podobno je tudi v Avstriji (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 11).

Z novim tisočletjem se je povečalo zanimanje za širjenje neprofitnega najemnega sektorja v večini držav. Anglija se je zavezala povečati fond za 20.000 enot, podobno tudi Irska. Danska želi povečati število cenovno dostopnih stanovanj, medtem ko je Avstrija zelo učinkovita pri širitvi fonda neprofitnih stanovanj (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 10).

Finančna kriza konec leta 2008 je imela različne vplive na stanovanjsko politiko v državah Evrope. V Švici in skandinavskih državah je bil vpliv finančne krize majhen, za razliko od

držav južne Evrope. Tukaj se je poslabšal ekonomski položaj prebivalcev, hkrati pa se je omejila javna poraba ter investicijske naložbe. Potreba po neprofitnih oziroma socialnih stanovanjih se je povečala tudi zaradi migracijske in begunske krize (Poggio & Whitehead, 2017, str. 3).

V času po krizi vse več držav, kot so Anglija, Španija in Italija vse bolj podpirajo razvoj sektorja cenovno ugodnih stanovanj, katera se oddajajo z najemnino, ki je višja od neprofitne, a je še vedno nižja od najemnine stanovanj, ki se oddajajo na prostem trgu (Poggio & Whitehead, 2017, str. 3). Države se tako soočajo s potrebo po diverzifikaciji ponudbe, da zadostijo raznolikim skupinam, ki rešujejo svoj stanovanjski problem.

2.3 Neprofitna najemna stanovanja v Sloveniji

Pred drugo svetovno vojno je bila stanovanjska oskrba dobro urejena predvsem znotraj mest. Med lastniškimi in zasebnimi najemnimi stanovanji je bilo tudi nekaj neprofitnih stanovanj v lasti občin in pravnih oseb ter službena stanovanja v lasti gospodarskih družb (Breznikar, 2011, str. 12).

Leta 1956 je bilo uvedeno financiranje gradnje stanovanj s prispevki zaposlenih občanov, ki je bilo v modificirani obliki prisotno v stanovanjski politiki vse do leta 1990. Hkrati se je leta 1958 nacionalizirala velika večina najemnih stanovanjskih zgradb in stavbnih zemljišč (Breznikar, 2011, str. 12). »V tem obdobju so občine prevzele odgovornost za izgradnjo, vzdrževanje in razdeljevanje stanovanj« (Stanojević, 2013, str. 6). Pri financiranju gradnje je sodelovalo tudi prebivalstvo, ali s sredstvi za nakup, lastnim delom, plačilom lastne udeležbe pri dodelitvi stanovanj, posredno tudi z odplačevanjem posojil in amortizacijo družbenih stanovanj, obračunano v stanarinah (Breznikar, 2011, str. 12).

Proces decentralizacije se je okrepil leta 1965, ko je prišlo do prenosa pristojnosti iz državnih na nedržavne organizacije. Podjetja so prevzela odgovornost za oskrbo zaposlenih z ugodnimi stanovanjskimi posojili in najemnimi stanovanji. Torej so bila najemna stanovanja last delovnih organizacij, delodajalec pa je bil tudi najemodajalec stanovanja. Kot dopolnilo delovnim organizacijam se je oblikoval program solidarnostnih stanovanj, ki je bil namenjen brezposlenim, invalidom, mladim družinam, torej tistim, ki niso imeli ugodnosti iz zaposlitve (Mandič, 1996, str. 138).

Ko se je začela oblikovati nova država, se je začel oblikovati tudi trg najemnih stanovanj. Leta 1991 so bili odpravljeni vsi inštrumenti starega sistema stanovanjske oskrbe, kot so družbeno najemna stanovanja, programi solidarnostnih stanovanj po občinah ter ugodna posojila podjetij za zaposlene. Država je oblikovala nove inštrumente sistema stanovanjske oskrbe, kot so socialna in neprofitna stanovanja, pomoč pri nakupu in gradnji, subvencije najemnine in subvencije obresti (Mandič, 2007a, str. 50). Hkrati pa je država s t.i. Jazbinškovim zakonom omogočila odkup družbenih stanovanj po izredno ugodni ceni, ki je bila znatno nižja od tržne. S tem se je privatiziralo družbena stanovanja, hkrati pa se je

pričel oblikovati trg, ki temelji na zakonitostih ponudbe in povpraševanja (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, 2012, str. 3).

Načrtovano je bilo, da bi neprofitna najemna stanovanja do leta 2000 predstavljala 19 % celotnega stanovanjskega fonda (Mandič, 1996, str. 179). Le manjši delež neprofitnih stanovanj je bil dejansko zgrajen hkrati pa se je število privatiziranih stanovanj povečalo, kot prikazuje tudi tabela 2. V letu 2000 so imele občine v Sloveniji v lasti 21.260 stanovanj.

Tabela 2: Struktura stanovanjskega fonda pred privatizacijo in po privatizaciji

	Struktura leta 1991 pred privatizacijo (%)	Načrtovana struktura za leto 2000 (%)	Dejanska struktura leta 2002 (%)
Lastniško zasedena stanovanja	67	75	90
Privatna najemna stanovanja	0	5	2
Neprofitna najemna stanovanja	33	19	7
Drugo	-	-	1
Skupaj	100	100	100

Vir: Cirman & Mandič (2013).

S sprejetjem Nacionalnega stanovanjskega programa v letu 2000 so začeli inštrumenti stanovanjske oskrbe napredovati. Oblikovali so se novi programi za ranjivejše skupine, kot so starejši, žrtve nasilja, ljudi s fizičnimi in mentalnimi motnjami, hkrati pa je neprofitni sektor pričel izvajati okoljske in energijsko učinkovite ukrepe. Vendar je bilo veliko predlaganih ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa iz leta 2000 neizpoljenih tudi zaradi pomanjkanja finančnih sredstev (Cirman & Mandič, 2013, str. 285).

Stanovanjski fond v lasti občin na celotnem območju Slovenije se je med letoma 2000 in 2009 zmanjšal kljub temu, da je bilo v tem obdobju zgrajenih 4.513 stanovanj. Število zgrajenih stanovanj je predstavljalo le okoli 20 % od načrtovanih in ocenjenih potreb po novih stanovanjih, ki jih je predvidel Nacionalni stanovanjski program v tistem obdobju. Nekatera stanovanja so občine prodale, sočasno pa je potekal tudi proces denacionalizacije stanovanj. Število neprofitnih najemnih stanovanj je v letu 2010 po podatkih Ministrstva za okolje in prostor znašalo 16.909 od tega je bilo 2.824 stanovanj v lasti Stanovanjskega

sklada Republike Slovenije (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije, 2012, str. 6 in 65).

V času krize je bilo financiranje gradbenih projektov s strani bank praktično ustavljeno, število novozgrajenih stanovanj je upadlo, hkrati so banke omejile posojila za nakupe stanovanj, povečala se je brezposelnost zato se je povečalo tudi povpraševanje po neprofitnih stanovanjih. Po oceni ReNSP 15–25 je bilo leta 2015 v Sloveniji 20.460 javnih najemnih stanovanj, kjer so poleg neprofitnih stanovanj vštete tudi bivalne enote, tržna stanovanja ter službena stanovanja. Samo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je imel konec leta 2015 v lasti 4.107 stanovanjskih enot medtem, ko je Stanovanjski sklad Republike Slovenije gospodaril s 2.963 stanovanji (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2016, str. 13).

Na razpis za neprofitna najemna stanovanja v Ljubljani se je leta 2014 prijavilo dvakrat več prosilcev kot leta 2004, kar je tudi skladno s povečanjem revščine v Sloveniji, saj se je število ljudi, ki živijo pod pragom revščine od leta 2005 do 2014 povzpelo iz 12,2 na 14,5 odstotka (Pirnat, 2016). Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih v zadnjih letih presega ponudbo za desetkrat (Jesenšek, 2016).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je konec leta 2016 izvedel anketo med slovenskimi občinami. Največ potreb izkazujejo mestne občine, kar 73 % od 9.100 ocenjenih potreb po javnih najemnih stanovanjih na področju celotne Slovenije (Žontar Djordjevič & Burnazović, 2017, str. 91). Podobno oceno primanjkljaja javno najemnih stanovanj je podalo tudi Združenje stanovanjskih skladov Slovenije. Samo v Ljubljani primanjkuje okrog 4.000 javno najemnih stanovanj (Novak, 2017).

V času pisanja magistrskega dela Slovenija doživlja gospodarsko rast, zato so se postopno okrepile tudi državne naložbe v stanovanjsko gradnjo. Mestna občina Ptuj je v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije po dolgi dvajsetih letih pristopila h gradnji novih neprofitnih stanovanj, po 13 letih bodo nova neprofitna stanovanja v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije zgradili tudi v Sečoveljah. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana bo v soseski Novo Brdo v Ljubljani zgradil 172 neprofitnih stanovanj medtem, ko bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije 479 stanovanj na isti lokaciji oddajal s stroškovno najemnino. Hkrati pa Stanovanjski sklad Republike Slovenije pripravlja dokumentacijo za gradnjo 350 stanovanj v Mariboru ter 200 stanovanj v Kranju (Križnik, 2018).

2.4 Ureditev neprofitnega najemnega sektorja v Sloveniji

Neprofitni najemni sektor v Sloveniji je urejen s SZ-1, kateri ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi

stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

Na podlagi SZ-1 so bili sprejeti naslednji podzakonski akti vezani na urejanje neprofitnih stanovanj:

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 79/2015 in 91/2015);
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004 in 69/2005);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/2004 in 18/2011).

Neprofitni najemni sektor je tako zakonsko urejen s SZ-1 ter s sprejetimi podzakonskimi akti, kjer je urejeno dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj v najem, oblikovanje najemnin v neprofitnih najemnih stanovanjih ter subvencioniranje najemnin, ugotavljanje vrednosti neprofitnega najemnega stanovanja ter standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Za reševanje stanovanjske problematike je bila v letu 2015 sprejeta ReNSP15–25, katere glavno vodilo za oblikovanje te pa je načelo javnega interesa za ustvarjanje pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja.

Zaradi preteklih aktivnosti države na stanovanjskem področju, ki so bile predvsem usmerjene v področje socialnih transferjev za zagotavljanje varnosti prebivalstva, se trenutno srečujemo s sledečim (ReNSP15–25):

- primanjkljaj stanovanj na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje,
- primanjkljaj najemnih stanovanj za ranljivejše skupine,
- delež zasebnih stanovanj je zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda,
- stanovanjski fond se stara in ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe ter povečuje življenjske stroške,
- investitorji ne izkazujejo interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu,
- stanovanjska in davčna zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe,

- nizka mobilnost prebivalstva – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

ReNSP15–25 predvideva opustitev poimenovanja neprofitnih stanovanj ter prikritih socialnih pomoči v obliki neprofitne najemnine. Oblikovala naj bi se stroškovna najemmina za javna najemna stanovanja, katera naj bi odražala realno vrednost stanovanja. Sočasno bi se oblikoval stanovanjski dodatek, ki bi predstavljal finančno korekcijo plačilne zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva (ReNSP15–25).

Cirman in Mandič (2013, str. 286) ugotavljata, da glede na spremembe, ki jih je doživel fond neprofitnih najemnih stanovanj v zadnjih dveh desetletjih je le-ta glede na starostno strukturo in kvaliteto samih stanovanj neuravnotežen. Hkrati pa se stanovanjske organizacije soočajo z dodatno težavo ta je, da metodologija določevanja neprofitne najemnine ni ustrezno določena.

3 NEPROFITNA NAJEMNINA

3.1 Opredelitev pojma

Neprofitna najemmina je nadomestilo za uporabo stanovanja, katero plačuje najemnik neprofitnega stanovanja lastniku stanovanja. Neprofitna najemmina naj bi pokrila vse stroške v najširšem pomenu besede, ki jih ima lastnik s stanovanjem, vendar pa naj ne bi prinašala dobička, kar je značilno za tržno najemnino (Internet Media d.o.o., brez datuma).

Določitev neprofitne najemnine je ena ključnih elementov stanovanjske politike. Z najemnino se omogoči cenovno dostopnost stanovanj za najemnike. Neprofitna najemmina je lahko določena na osnovi vrednosti nepremičnine, ki se oddaja v najem in njenih lastnosti ali pa je najemmina določena glede na prihodke gospodinjstva (Eastgate & Wallace, 2012, str. 4 in 6). Metode za določitev višine najemnine, ki je vezana na samo nepremičnino, so sledeče: najemmina temelji na trenutnih stroških za pridobitev nepremičnine, preteklih stroškov za pridobitev nepremičnine s trenutnimi stroški upravljanja ali pa je določitev najemnine vezana na gibanje privatnega najemnega trga (Eastgate & Wallace, 2012, str. 7).

Neprofitna najemmina v evropskih državah ni določena enotno. V določenih državah je višina najemnine odvisna od prihodkov gospodinjstev, kar pa v večini primerov pomeni, da z najemnino ni mogoče pokriti stroškov izgradnje stanovanja, hkrati pa tudi v najemnini niso zajete posamezne lastnosti stanovanja. Neprofitna najemmina, ki bi pokrivala dejanske stroške naložbe pa bi lahko bila za socialno ranljivejše skupine cenovno nedostopna (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 7).

3.2 Neprofitna najemnina v izbranih evropskih državah

3.2.1 Anglija

Neprofitne najemnine v povojnem obdobju so temeljile na preteklih stroških in so pokrivala finančne izdatke, zmanjšane za prejete subvencije. Najemnine v stanovanjih stanovanjskih združenj so bile regulirane na enak način kot najemnine v privatnem sektorju. V sedemdesetih letih prejšnjega stoletja so bile socialne najemnine oblikovane s politiko, ki je temeljila na dohodkih gospodinjestev, kar je vodilo do težav pri financiranju popravil in vzdrževanja stanovanja. Leta 1988 je prišlo do spremembe, ko so stanovanjska združenja lahko določila najemnino, ki je pokrivala vse stroške kar pa je privedlo do tega, da so se neprofitne najemnine zvišale nad stopnjo inflacije. Tako je do leta 1997 veliko večino prihodkov od najemnin pokrila vlada s stanovanjskimi dodatki. Z letom 1997 so se najemnine usklajevale s stopnjo inflacije (Whitehead, 2007, str. 63).

V začetku enaindvajsetega stoletja je vlada določila prestrukturiranje najemnine v celotnem socialnem sektorju, te naj bi se ravnale po tržnih načelih (Tang, 2012, str. 222). Neprofitna najemnina za posamezno stanovanje se oblikuje glede na lokacijo in stanje nepremičnine, ki se izražata v vrednosti nepremičnine, in v velikosti nepremičnine ter v odvisnosti od višine lokalnega dohodka (Department for communities and local government, 2014, str. 7).

Pri izračunu neprofitne najemnine je upoštevana utež v višini 0,7 za višino lokalnega dohodka in 0,3 za vrednost nepremičnine. Kljub upoštevanju tega razmerja so zaradi večjih razlik v vrednosti nepremičnin v celotni Angliji glede na dohodke, neprofitne najemnine višje na lokacijah, kjer so vrednosti nepremičnin večje (Tang, 2012, str. 222). Postavljena neprofitna najemnina naj bi lastnikom stanovanj omogočala ohranjanje vrednosti premoženja in izpolnjevanje svojih obveznosti do najemnikov (Department for communities and local government, 2014, str. 7).

Neprofitna najemnina je na območju Londona in jugovzhodu Anglije višja od povprečne neprofitne najemnine na celotnem območju Anglije za približno 30 % oziroma 15 % na jugovzhodu Anglije. Na severovzhodu, severozahodu, območju Yorkshira in vzhodnem delu osrednje Anglije je neprofitna najemnina nižja za 10-20 odstotkov od povprečne. Malenkost nižje od povprečne neprofitne najemnine so neprofitne najemnine na vzhodu, jugovzhodu in jugozahodu Anglije (Tang, 2012, str. 224). Kot pravi Whitehead (2007, str. 63) se neprofitne in tržne najemnine med posameznimi regijami in območji zelo razlikujejo. Na primer na severu Anglije je ta razlika relativno majhna, v bolj zaželenih območjih kot je npr. London pa znaša razlika tudi okrog 60 %.

Določena neprofitna stanovanja so posamezni ponudniki po letu 2012 spremenili v t.i. cenovno dostopna stanovanja (affordable housing), kjer se je neprofitna najemnina dvignila do 80 % tržne najemnine. Z dvigom najemnin so pridobili sredstva za nove investicije v stanovanjsko oskrbo (Booth, 2015).

Predlagano je, da se od leta 2015 naprej neprofitne najemnine letno usklajujejo z indeksom cen življenjskih potrebščin kateremu se prišteje ena odstotna točka (Department for communities and local government, 2014, str. 4).

3.2.2 Avstrija

»Neprofitne najemnine, kot posebne kategorije najemnin, avstrijsko pravo pojmovno ne pozna. Se pa neprofitnim najemninam pomensko približa ureditev tako imenovanih. subvencioniranih stanovanj ter stanovanj, ki so zgrajena s strani družbeno koristnih gradbenih združenj.« (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 33)

Reinprecht (2007, str. 38) pravi, da so najemnine v novih subvencioniranih stanovanjih v Avstriji soodvisne s stroški izgradnje stanovanja. V nekaterih primerih morajo tudi najemniki prispevati del sredstev, ki so bila potrebna za izgradnjo neprofitnega stanovanja. Načeloma so najemnine tako v subvencioniranih kot zasebnih najemnih stanovanjih oblikovane na osnovi stroškov za izgradnjo stanovanja. Najemnine v subvencioniranih stanovanjih so se v zadnjih desetih letih povečale za skoraj 30 %, vendar so še vedno približno za 30 % nižje od privatnih najemnih stanovanj. Povprečna najemnina v subvencioniranih stanovanjih znaša 7,12 EUR/m² mesečno. V ta znesek so zajeti stroški financiranja, stroški vzdrževanja, obratovalni stroški, administrativni stroški ter davek (Tockner, 2017, str. 4).

Najemnine za stanovanja zgrajena pred letom 1953 so določene glede na kakovost nastanitve. Pri teh stanovanjih se upošteva ali je v stanovanju zgrajena kopalnica oziroma je stanovanje sploh nima in na kakšen način je urejeno ogrevanja. A kategorija stanovanja ima kopalnico in centralno ogrevanje medtem, ko D kategorija stanovanja nima sanitarij v stanovanju oziroma jih ni v objektu. V posamezni kategoriji je določena maksimalna najemnina na kvadratni meter. V primerih, ko se v stanovanju izvedejo večja obnovitvena dela pa se neprofitna najemnina dvigne (Reinprecht, 2007, str. 40).

3.2.3 Nemčija

V Nemčiji obstajajo trije sklopi neprofitnih stanovanj. Prvega urejajo zvezne države, kjer so stroge dohodkovne meje za upravičence teh stanovanj, prav tako so določene zgornje meje najemnin. Najemnina znaša na začetku 4 EUR/m² mesečno, sčasoma pa se najemnina dvigne. Drugi sklop neprofitnih stanovanj predstavljajo neprofitna stanovanja višjega ranga, katera so na voljo le v nekaterih zveznih državah Nemčije. Ta stanovanja so boljše kakovosti, upravičenci teh stanovanj imajo lahko tudi do 60 % višje dohodke kot upravičenci stanovanj v prvem sklopu. Neprofitne najemnine v teh stanovanjih so višje in se tudi skozi čas najema dvignejo. V Berlinu, na vzhodu Nemčije in starejših industrijskih območjih zahodne Nemčije znaša začetna najemnina 5 EUR/m² mesečno, na območju južne Nemčije pa se najemnina giblje od 7 EUR/m² mesečno. Ponudniki teh stanovanj, ne glede na to ali gre za novogradnjo ali rekonstrukcijo neprofitnih stanovanj, ne prejmejo

nepovratnih sredstev za gradnjo ampak lahko prejmejo hipotekarno posojilo s subvencionirano obrestno mero (Droste & Knorr-Siedow, 2007, str. 95).

Izvajalci gradnje neprofitnih stanovanj imajo postavljeno zgornjo mejo stroškov izgradnje neprofitnega stanovanja, hkrati pa si prizadevajo graditi stanovanja, ki zadoščajo ekološkemu standardom ter služijo tudi kot učinkovit model za tržna stanovanja. Hkrati pa v Nemčiji v današnjem obdobju ni bistvene razlike med stroški izgradnje neprofitnega stanovanja ter stanovanja, ki je namenjen oddaji ali prodaji na trgu (Droste & Knorr-Siedow, 2007, str. 92).

3.2.4 Francija

Neprofitne najemnine v Franciji so v povprečju za okrog 30 % do 40 % nižje od tržnih najemnin, v večjih mestih pa je razlika še večja. Razmerja med najemninami so se tako povešale zaradi rasti cen stanovanj od leta 1997 (Levy-Vroelant, 2007, str. 79).

Kot pravi Levy-Vroelant (2007, str. 79) so neprofitne najemnine regulirane na območju celotne države, fond neprofitnih stanovanj je relativno homogen, kar privede do majhnih nihanj v višini najemnin. Nihanje najemnin ni vezano na lokacijo nepremičnine, edino pri razliki med mestom Pariz in ostalimi mesti. Najemnina v neprofitnih stanovanjih Francije je odvisna predvsem od starosti stavbe in oblike financiranja izgradnje stanovanja. Stavbe, ki so bile zgrajene s prejšnjim režimom financiranja imajo nižje najemnine. Najemnine v neprofitnih najemnih stanovanjih znašajo nekaj manj kot 4 EUR/m² mesečno do več kot 8 EUR/m² mesečno, odvisno od lokacije in vrste neprofitnega stanovanja. Najnižja najemnina se zaračunava v socialnem stanovanju na najcenejših območjih, najvišja pa za bolj kakovostno neprofitno stanovanje v Parizu. Za srednje kakovostno neprofitno stanovanje se najemnina giblje od 4,40 EUR/m² do 5,76 EUR/m² mesečno. Najrevnejši najemniki lahko prejmejo tudi stanovanjski dodatek s strani države, ki krije do 60 % neprofitne najemnine.

3.2.5 Danska

Neprofitna stanovanja na Danskem imajo zakonsko določeno najemnino, katera temelji na preteklih stroških in se ne usklajuje z gibanjem trga. Najemnina za stanovanja grajena po letu 1999 je zakonsko določena na 3,4 % stroškov izgradnje stanovanjske enote letno, katerim se dodatno prišteje še fiksni strošek hipotekarnega kredita, katerega nudi Danska vlada za izgradnjo stanovanj. Povprečna dovoljena cena izgradnje kvadratnega metra stanovanja je v letu 2004 znašala 2.024 EUR, posledično zaradi visokih cen zemljišč na območju Kopenhagna. Določena neprofitna najemnina, katera ima prištete stroške hipotekarnega kredita, ni odvisna od gibanja obrestne mere, ker je privedlo do tega, da Danska ustvarja dobiček z delom neprofitne najemnine, ki je namenjen stroškom hipotekarnega kredita, saj s trenutnimi nizkimi obrestnimi merami najemniki plačajo več, kot dejansko znaša strošek hipotekarnega kredita (Scanlon, 2007, str. 46).

Scanlon (2007, str. 46-47) je ugotovila tudi, da so neprofitne najemnine na gosto poseljenih območjih, kot je Kopenhagen, nižje od tržnih najemnin. Dostikrat imajo starejša stanovanja, ki se nahajajo na dobrih lokacijah, precej nižje najemnine kot novejša stanovanja. Zato se dogaja, da je na nekaterih podeželskih območjih ugodneje kupiti hišo kot imeti v najemu neprofitno stanovanje.

3.2.6 Nizozemska

Najemnine neprofitnih stanovanj so nižje od tistih, ki se oddajajo v najem na prostem trgu, večina najemnin pa je nadzorovanih s strani države že od druge svetovne vojne. Sicer se odstotek nadziranih najemnih stanovanj zmanjšuje, saj so leta 1975 uvedli stanovanjski dodatek in s tem omogočili, da se neprofitne najemnine počasi približujejo prosto oblikovanim najemninam. Ker vlada nadzira najemnine, ta določi višino najemnine ter tudi najvišji odstotek, za koliko se lahko pogodbeni najemnin poviša. Povprečna mesečna neprofitna najemнина na Nizozemskem znaša 353 EUR. Kar 44 % fonda neprofitnih stanovanj ima mesečno najemnino manjšo od 337 EUR, 4 % fonda pa ima mesečno najemnino višjo od 541 EUR (Elsinga & Wassenberg, 2007, str. 140).

3.2.7 Hrvaška

Hrvaška ima neprofitna stanovanja urejena s tako imenovano varstveno najemnino, katere pogoje in merila določa vlada Republike Hrvaške. Najemnin je določena glede na plačilno sposobnost gospodinjstva, vendar le-ta ne sme biti nižja od višine, ki omogoča pokrivanje stroškov vzdrževanja stanovanja. Upravičenci, ki plačujejo varstveno najemnino so Hrvaški branilci v času domovinske vojne, imetniki stanovanjske pravice pred uveljavitvijo zakona iz leta 1996 in gospodinjstva stanovanj, ki so bila zgrajena za manj premožne osebe (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 48).

3.3 Neprofitna najemnin v Sloveniji

Neprofitna najemnin v Sloveniji je zakonsko določena z namenom, da ne prihaja do zlorab lastnikov stanovanj, saj naj ne bi prinašala dobička (Internet Media d.o.o., brez datuma) in je nespremenjena že od leta 2003 s sprejetjem SZ -1. Do uvedbe evra se je neprofitna najemnin spreminjala glede na gibanje valutnega tečaja. S sprejetjem evra leta 2007 pa 116. člen SZ-1 določa vrednost točke ter s tem enotnost na področju obračunavanja neprofitne najemnine (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 107).

Neprofitna najemnin se izračuna na podlagi metodologije, ki je določena z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. l. RS št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 79/2015 in 91/2015. Skladno s 1. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje

subvencioniranih najemnin se določa način in postopek izračuna najvišje najemnine, ki jo lahko lastnik stanovanja zaračunava najemniku neprofitnega stanovanja.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki se določa na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Ur. l. RS št. 127/2004, 69/2005, 75/2005, kjer so določena merila in način točkovanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

3.3.1 Izračun osnove

Osnova za določitev višine neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, katera je določena na osnovi 116. člena SZ-1 in Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Vrednost stanovanja se skladno s 4. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin izračuna po spodnji enačbi (1):

$$\text{Vrednost stanovanja} = \text{število točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{uporabna površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)} \times \text{vpliv lokacije stanovanja} \quad (1)$$

Torej na vrednost stanovanja vpliva pet elementov. To so število točk, vrednost točke, uporabna stanovanjska površina, vpliv velikosti stanovanja in vpliv lokacije stanovanja (Hočevar Frantar, 2003, str. 99). Večina elementov iz enačbe (1), potrebnih za izračun vrednosti stanovanja, je opredeljenih v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Posamezni elementi so razvidni iz točkovalnih zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanja in stanovanjskih stavb.

Točkovalni zapisnik je sestavljen iz (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, 2. člen):

- splošnih podatkov o stanovanju,
- površine stanovanja,
- vpliva velikosti stanovanja na vrednost,
- točkovanja gradbenega dela stanovanja,
- razpredelnice za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih elementov,
- točkovanja opreme,
- povzetka elementov za izračun vrednosti stanovanja.

V 3. členu Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb so opredeljeni dejavniki, ki vplivajo na točkovanje gradbenega dela stanovanja. Točkovanje gradbenega dela stanovanja opredeljujejo naslednji dejavniki (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, 3. člen):

- konstrukcija z upoštevanjem leta izgradnje oziroma rekonstrukcije le-te ter leta izvedbe morebitnih investicijskih vzdrževalnih del,

- okna z upoštevanjem vrste in starosti okvirjev ter senčil in vrsta zasteklitve,
- vrata z upoštevanjem starosti in načina izvedbe,
- tlaki z upoštevanjem starosti po posameznih prostorih,
- način obdelave notranjih sten,
- fasada z upoštevanjem toplotne zaščite, zaključnega sloja in starosti,
- inštalacije, kot so vodovod z upoštevanjem razvoda hladne in tople vode ter starosti razvoda, elektrika z upoštevanjem starosti napeljave, ogrevanje z upoštevanjem centralnega ali etažnega ogrevanja, ki obsega izvor ogrevanja, starost inštalacije in grelna telesa, plinska napeljava, skupna televizijska antena, kabelska televizija, telekomunikacijski priključek, domofon, prisilno prezračevanje,
- druga oprema, kot je na primer dvigalo, klimatska naprava, individualne merilne naprave za porabljeno vodo in toplotno energijo (delilniki), protivlomne naprave,
- druge pripadajoče površine stanovanju, kot je zunanje pokrito parkirišče, zunanje nepokrito parkirišče ali atrij pri stanovanju,
- skupne površine, ki niso zajete v uporabno stanovanjsko površino in pripadajo stanovanju, kot so npr. skupna soba, sušilnica, pralnica, kolesarnica, zaklonišče ter skupno zunanje parkirišče, ki pripada stanovanjski stavbi oziroma parkirišče v skupni garaži, skupne sanitarije, skupna kopalnica,
- odbitne točke za neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja (vidna vlaga), sanitarnih prostorov ločenih od stanovanja ter za mansardno oziroma podstrešno stanovanje (poševni zidovi, manjša svetla višina).

V točkovanem zapisniku, ki služi za ugotavljanje vrednosti stanovanja, je zajet tudi izračun popravljene neto tlorisne površine stanovanja. Ta zajema prostore za pripravo hrane, bivanje, spanje ter osebne prostore in se pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1 medtem, ko se površine pomožnih prostorov pomnožijo s korekcijskimi faktorji kot sledi (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, 2. člen):

- balkon, odprta terasa s faktorjem 0,25;
- loža s faktorjem 0,75;
- pokrita terasa ali balkon s faktorjem 0,50;
- shramba izven stanovanja s faktorjem 0,75;
- klet ali drvarnica v zidanem objektu s faktorjem 0,50;
- lesena drvarnica s faktorjem 0,25;
- garaža v stavbi ali izven stavbe s faktorjem 0,50.

Glede na uporabno popravljeno neto tlorisno površino se pri izračunu vrednosti stanovanja uporabi korekcijski faktor (glej tabela 3).

Tabela 3: Korekcijski faktor glede na uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja

Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja	Vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)
Do 30 m ²	1,057
Nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
Nad 45 m ² do 65 m ²	1,000
Nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
Nad 75 m ²	0,950

Vir: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (2004).

Za izračun vrednosti stanovanja skladno z enačbo 1 je potrebno upoštevati še vrednost točke ter vpliv lokacije. Vrednost točke je določena v 116. členu SZ-1 in znaša 2,63 EUR. Vpliv lokacije stanovanja, ki vpliva na vrednost neprofitnega stanovanja, je določen v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Lokacijski vpliv na vrednost stanovanja lahko določijo občine z odlokom. Element lokacije stanovanja vpliva na vrednost stanovanja, vendar največ do 30 % višine najemnine (Hočevar Frantar, 2003, str. 99). V kolikor občina ne sprejme odloka za vpliv lokacije pri izračunu neprofitne najemnine se skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin upošteva količnik 1.

»Vrednost lokacije se odraža v vrednosti zemljišča, torej v najemninski osnovi in ne stopnji.« (Cirman, brez datuma). Ob neupoštevanju lokacije stanovanja pri izračunu neprofitne najemnine je posledično podcenjen tudi element stroškov financiranja (Cirman, brez datuma). Torej investitorji na zanimivejših lokacijah, kjer je zemljišče za gradnjo dražje, ne dobijo v celoti povrnjenih stroškov financiranja (Cirman & Zupančič, 2003, str. 177).

Na višjo najemnino zaradi lokacije vplivajo naslednja merila (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 8. člen):

- velikost mesta oziroma naselja, ki se opredeli s številom prebivalcev;

- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, pri čemer se upošteva vrsta povezave (cestna, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteta teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, pri čemer se upošteva čas in stroške prevoza, ki so odvisni predvsem od kakovosti prometnic, prometnih sredstev in razpoložljivosti ter časovne dostopnosti javnega prometa;
- opremljenost z infrastrukturo oziroma komunalna opremljenost, izražena z možnostjo, da se obstoječe sekundarno omrežje takoj priključi na obstoječe primarne vode vodovoda, toplovoda, plinovoda, kanalizacijskega kolektorja, razdelilne transformatorske postaje in kabelske televizije;
- oddaljenost od virov emisij in motnje zaradi hrupa, ki lahko nastanejo zaradi bližine železniške proge, regionalne ceste, gospodarskih objektov in podobno;
- bližina zelenih površin, kot so objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (športna igrišča na prostem, javna otroška igrišča, parki in naravne zelene površine);
- bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov, kot so stavbe namenjene kulturi in razvedrilu, muzeji, upravni objekti, izobraževalni, trgovski, zdravstveni objekti in podobno;
- atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, v kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 7. člen). Občine, katere so sprejele odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine so naslednje:

- Občina Postojna, kjer znaša faktor vpliva lokacije za območje Postojne 0,90, za ostala naselja pa 0,85 (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 54/2005),
- Občina Sežana, kjer znaša faktor vpliva lokacije za mesto Sežano in naselje Hrpelje - Kozina 1,10, v Tomaju, Štorje in Povirju 0,90, v Dutovljah pa je faktor vpliva nespremenjen (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 67/2006),
- Mestna občina Slovenj Gradec, kjer je faktor vpliva spremenjen za stanovanja, ki se nahajajo v naseljih Pameče, Šmartno, Podgorje in druga naselja izven mesta Slovenj Gradca ter znaša 0,90 (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 120/2007),
- Občina Kočevje, kjer vpliv lokacije v Krajevnih skupnostih Stara Cerkev, Ivan Omerza Livold, Šalka vas znaša 0,90, v naselju Koprivnik in v Krajevni skupnosti Kočevska Reka znaša 0,80, v Kočevju pa ostaja nespremenjen (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 59/2006),

- Mestna občina Nova Gorica, kjer znaša faktor vpliva lokacije 1,15, v naseljih Kromberk, Pristava, Rožna dolina, Solkan znaša faktor vpliva 1,10, v naseljih Ajševica in Loke 1,00, v naseljih Bukovica, Dombrava, Dornberk, Grgar, Ozeljan, Prvačina, Renče, Stara Gora, Šempas, Šmihel, Vogrsko, Volčja Draga 0,90, v ostalih naseljih pa je faktor vpliva lokacije 0,80 (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 63/2004),
- Občina Krško, kjer so posamezne lokacije in faktor vpliva razdeljene na tri območja. V območje A, kjer je faktor vpliva 1,10 so všteta območja Brestanice, Krškega, Leskovec pri Krškem, Senovo, v B območju znaša faktor vpliva 1,07 kjer so všteta Krajevne skupnosti Krško polje, Raka, Podbočje, Veliki Podlog. V C območju to je Dolenja vas, Gora, Koprivnica, Rožno – Presladol, Senuše, Spodnji Stari Grad – Spodnja Libna, Veliki Trn, Zdole, Gora znaša faktor vpliva lokacije 1,05 (Odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine, Ur. l. RS, št. 16/2014).

Kot je razvidno je samo šest občin v Sloveniji sprejelo odlok o vplivu lokacije na višino neprofitne najemnine. Faktor vpliva lokacije se giblje od 0,80 pa do 1,15. To pomeni, da v nekaterih naseljih, kjer je bil z odlokom sprejet faktor manjši od 1 je posledično vrednost stanovanja manjša. V naseljih, kjer je faktor lokacije večji od 1 pa je vrednost stanovanja zaradi vpliva lokacije večja ter s tem tudi višina neprofitne najemnine. Zgoraj naštetih šest občin je tako opredelilo posamezna naselja glede na njihovo velikost, opremljenost z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od hrupa, bližine zelenih površin ter atraktivnosti lokacije.

Torej na vrednost stanovanja vpliva pet elementov. To so število točk, vrednost točke, uporabna stanovanjska površina, vpliv velikosti stanovanja in vpliv lokacije stanovanja (Hočevar Frantar, 2003, str. 99). Zakonsko določena vrednost stanovanja je osnova za določitev višine neprofitne najemnine, hkrati pa je z zakonom določena najvišja letna stopnja neprofitne najemnine.

3.3.2 Izračun stopnje

Skladno s 118. členom SZ-1 se najemnina za neprofitna najemna stanovanja oblikuje v skladu metodologijo, katera pri izračunu neprofitne najemnine upošteva elemente kot so stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroški za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let in stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe. Torej naj bi lastnikom neprofitnih stanovanj zagotavljala pokrivanje vseh naštetih stroškov (Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS, 2017).

Za posamezne elemente so določene najvišje stopnje v najemnini. Struktura najvišje dovoljene letne stopnje neprofitne najemnine je prikazana v tabeli 4.

Tabela 4: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

Elementi najemnine	Stanovanja stara do 60 let	Stanovanja starejša od 60 let
Stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
Stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
Amortizacija	do 1,67	do 0,97
Stroški upravljanja	do 0,40	do 0,40
Skupaj	do 4,68	do 4,68

Vir: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (2003).

Zgornja letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek stopenj posameznih elementov najemnine ter lahko skladno s SZ-1 znaša največ 4,68 % od vrednosti stanovanja (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 3. člen).

a) Element vzdrževanja

Stroški vzdrževanja so v 118. členu SZ-1 opredeljeni kot »materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11 % od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.«

Stroški vzdrževanja združujejo investicijsko in tekoče vzdrževanje (Hočevar Frantar, 2003, str. 100).

b) Element financiranja

Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali lastna sredstva. Priznani stroški financiranja lahko znašajo največ 1,50 % od vrednosti stanovanja letno (SZ-1, 118. člen). »Obresti za najeta posojila so obresti, izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere.« (SZ-1, 118. člen)

Kot določa SZ-1 lahko občine zaračunavajo sredstva iz naslova stroškov financiranja v kolikor jih ponovno uporabijo za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

Cirman in Zupančič (2003, str. 177) sta mnenja, da element financiranja vsebuje stroške dolžniškega financiranja kot tudi oportunitetne stroške lastniških virov.

c) Element amortizacije

118. člen SZ-1 opredeljuje amortizacijo kot strošek za nadomestitev stanovanja. V neprofitni najemnini se upošteva v višini 1,67 % od vrednosti stanovanja letno za stanovanja stara do 60 let, pri starejših pa se upošteva strošek v višini 0,97 % letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih za podaljšanje dobe koristnosti stanovanja.

d) Element upravnških storitev

Stroški upravnških storitev lahko znašajo največ 0,40 % od vrednosti stanovanja letno. Sredstva so namenjena za storitve upravljanja v stanovanjskem objektu po določbah SZ-1 in podzakonskih aktov. Storitve, ki jih mora obvezno opravljati upravnik so določene s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb, Ur. l. št. 60/2009, 87/2011 in 85/2013.

3.4 Kritika izračuna neprofitne najemnine

Cirman in Mandič (2013, str. 286) ugotavljata, da se stanovanjske organizacije soočajo s težavo, da metodologija določevanja neprofitne najemnine ni ustrezno postavljena. Ta akterjem na trgu neprofitnih najemnih stanovanj ne omogoča vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda, še manj pa gradnjo novih javno najemnih stanovanj. Ocena Združenja stanovanjskih skladov pri Gospodarski zbornici Slovenije je, da je fond javnih stanovanj od leta 2007 do 2016 osiromašen za 82 milijonov evrov zaradi prenizko postavljenih najemnin (Kralj, 2017).

Ker vrednost točke in posledično neprofitna najemnina ni bila povišana od leta 2003, je to eden od ključnih razlogov za stagnacijo v zagotavljanju novih neprofitnih stanovanj v državi. Če bi vrednost točke valorizirali z indeksom cen življenjskih potrebščin, bi morala biti točka ob koncu 2015 višja za 25,9 %. Če pa bi jo valorizirali z indeksom stroškov stanovanjske gradnje, ki jih objavlja GZS Zbornica za gradbeništvo in IGM, bi bila vrednost točke višja celo za okrog 48,31 % (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 107).

Problematična je torej vrednost točke 2,63, katera je nespremenjena od leta 2003 oziroma sprejetja evra. S povišanjem vrednosti točke bi dobili povišano vrednost stanovanja ter posledično tudi višjo mesečno najemnino za neprofitno stanovanje.

Hkrati bi bila potreba sprememba točkovalnih zapisnikov na podlagi katerih se izvede točkovanje gradbenega dela stanovanja. S točkovanjem se ovrednoti starost konstrukcije ter vrsta in starost posameznih vgrajenih elementov in naprav. Ob vse večjem poudarku na

uporabi materialov z boljšimi izolacijskimi lastnostmi, gradnja nizko energijskih objektov, vgrajevanje različnih prezračevalnih sistemov v objekte le-te niso dosledno zajeti v točkovanju gradbenega dela stanovanja.

Pomanjkljivost je tudi ta, da večina občin v Sloveniji, razen šestih, ni sprejela odloka o vplivu lokacije na vrednost stanovanja. Tako je neprofitna najemnina v večjih mestnih središčih kot je na primer Ljubljana tudi do 4 krat nižja od prosto oblikovanih najemnin (Šabić, 2011, str. 52). V Mestni občini Maribor ter v Občinah Piran, Izola in Ankaran so neprofitne najemnine do 50 % manjše od prosto oblikovanih najemnin (Plešic, 2016, str. 20; Knežević, 2016, str. 28). Cirman in Zupančič (2003, str. 177) zato menita, da je »dolgoročni cilj oskrbe z neprofitnimi stanovanji je pod velikim vprašajem, saj ob neupoštevanju elementa lokacije ni mogoče obravnavati najemnine v tržnem smislu.«

ReNSP15–25 predvideva opustitev poimenovanja neprofitnih stanovanj ter prikritih socialnih pomoči v obliki neprofitne najemnine. Oblikovala naj bi se stroškovna najemnina za javna najemna stanovanja, katera naj bi odražala realno vrednost stanovanja (ReNSP15–25). S tem ukrepom bi pridobili dovolj sredstev za pokritje vseh elementov, ki so upoštevani v najemnini, hkrati pa bi se omogočilo vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

4 VZDRŽEVANJE STANOVANJA IN STANOVANJSKIH STAVB

4.1 Opredelitev pojma

Vzdrževanje stanovanja oziroma objekta pomeni manjše izboljšave ali večje obnovitveno delo katero je potrebno, da se le-ta ohrani v zadovoljivem stanju, sočasno pa tudi ohrani vrednost stanovanja oziroma objekta. Dostikrat je vzdrževanje povezano z izpolnjevanjem zakonskih predpisov (El-Haram & Horner, 2002, str. 116). Prav tako lahko vzdrževanje podaljša življenjsko dobo stanovanja oziroma stanovanjskega objekta in omeji postopno povečanje stroškov vzdrževanja (Van Mossel & Jansen, 2010, str. 228).

Kot pravita Kern in Bojnec (2017, str. 39) na vzdrževanje stanovanjskega objekta vpliva več posrednih dejavnikov kot je finančna zmožnost in interes lastnika, solastniški delež, med sosedski odnosi v večstanovanjskem objektu, odnos upravnika do vzdrževanja objekta in hišna uprava kot je nadzorni odbor ali hišnik. Mandičeva (2007b) ugotavlja, da so odločitve o vzdrževalnih delih in izvedba le-teh težje izvedljive v večstanovanjskih objektih, kot pa v manjših objektih, kjer je število stanovanjskih enot manjše.

Pri ohranjanju vrednosti stavbe je potrebno upoštevati dolgoročne finančne izdatke in ne samo začetne investicijske stroške (Shabha, 2003, str. 315). Mac-Barango in Kakulu (2011, str. 416) menita, da bi bilo potrebno plan vzdrževanja vključiti v fazo projektiranja gradbenega projekta ter ga pričeti izvrševati z izgradnjo stavbe. Glede na vgrajene materiale ter zasnovo projekta bi se lahko že na začetku določilo obseg prihodnjih stroškov vzdrževanja gradbenega projekta.

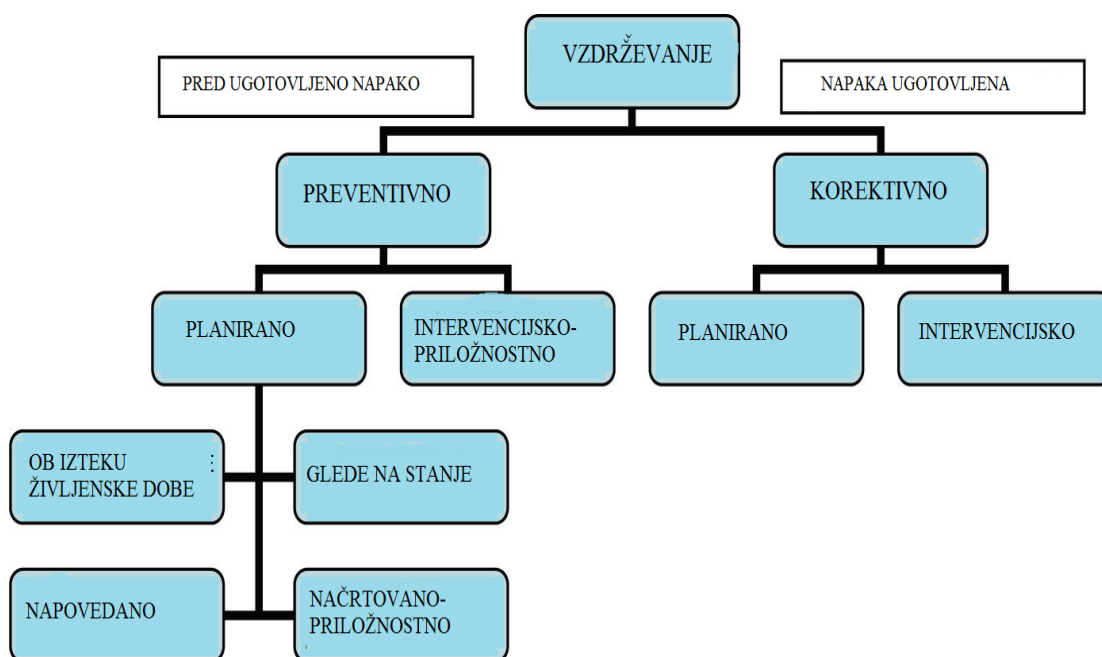
Pri gradnji neprofitnih stanovanj, kjer se gradbene izvajalce pridobiva na podlagi javnih naročil, je pomembna najnižja cena in kratek rok izgradnje. Zato so dostikrat vgrajeni manj kakovostni materiali, ki zadostujejo minimalnim standardom ali pa je izvedba slabša, kar privede do večjega števila reklamacij in napak v stanovanjih in skupnih delih, v kasnejšem obdobju pa tudi večje stroške vzdrževanja (Hegler, 2007, str. 109).

Da se doseže minimalni stanovanjskih standard in prepreči nastajanje škode v stanovanjih in stanovanjskih objektih ter ugotovi vsem zahtevam SZ-1 in Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, Ur. l. RS, št. 1/2011 in 61/2017 – GZ, je potrebno izvajati redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj ter večstanovanjskih objektov (Občina Ajdovščina, 2016, str. 17).

4.2 Oblike vzdrževanja

Vzdrževalna dela se delijo na tekoča, investicijska ter intervencijska vzdrževalna dela. Vzdrževalne strategije stanovanj in stanovanjskih stavb se lahko ločijo v številne oblike kot je to prikazano v sliki 1.

Slika 1: Model vzdrževanja



Prirjeno po Lind in Muyingo (2012, str. 16).

4.2.1 Tekoče vzdrževanje

»Tekoče vzdrževanje predstavlja redne posege na zgradbi in njenih elementih, ki jih mora izvajalec gradnje v garancijskem roku, uporabnik pa po navodilih za tekoče vzdrževanje izvajati do zamenjave dela ali elementa na stavbi. Tekoče oziroma redno vzdrževanje

predstavlja preventivo za ohranjanje uporabne vrednosti stavbe ali elementa v dobi trajanja, ki jo predvideva investicijsko vzdrževanje.« (DOMtim d.o.o., brez datuma). Tekoče vzdrževanje zmanjšuje tveganje za napake in ga je smiselno izvajati, v kolikor je strošek rednega vzdrževanja manjši od morebitnega stroška ob zamenjavi elementa.

Mac-Barango in Kakulu (2011, str. 415) menita, da ne glede na to kako dobro je stavba zgrajena le-ta potrebuje redne preglede in vzdrževanje. Učinke tekočega vzdrževanja lahko razdelimo na popolne, brez učinka ter delno učinkovite. Popolni učinek tekočega vzdrževanja pomeni, da je po izvedenem vzdrževanju elementa ta kot nov (Lind & Muyingo, 2012, str. 16). Z vzdrževanjem omogočamo nemoteno uporabo in bivanje v stavbi (Kern & Bojnec, 2017, str. 53).

Odločitev za izvedbo tekočega vzdrževanja je odvisna od starosti vgrajenega elementa, obdobja izvajanja vzdrževanja oziroma stanja elementa in specifičnosti posameznega vgrajenega elementa (Lind & Muyingo, 2012, str. 19). Z izvajanjem tekočega vzdrževanja se zmanjša možnost pojava napake na vgrajenem elementu ter tudi podaljšuje življenjsko dobo vgrajenega elementa. Po drugi strani pa se lahko izvajajo določena vzdrževalna dela, katera še niso nujno potrebna. S tem se zvišujejo stroški nepotrebne vzdrževanja. Zato sta Lind in Muyingo (2012, str. 19) mnenja, da je potrebno imeti dobre informacije o posameznem vgrajenem elementu.

Redna oziroma tekoča vzdrževalna dela manjše vrednosti na skupnih delih so opredeljena v Prilogi 3 Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Za ta dela skrbi upravnik stavbe sproti ter ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov. Med ta dela se štejejo popravila oziroma zamenjava manjših posameznih delov strešne kritine, popravila ključavničarskih in kleparskih izdelkov, popravila podov, vrat ter oken na skupnih delih, inštalacij centralne kurjave na skupnih delih, servisiranje osebnih dvigal, toplovodnih postaj in skupnih naprav, vzdrževanje telekomunikacijskih naprav, zvoncev, domofonov ter vseh priključkov skupne inštalacije stavbe (Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, Ur. l. RS, št. 20/2004 in 18/2011). Med tekoča vzdrževalna dela v stanovanjih Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (2017, str. 39) šteje tudi popravila odtočnih kanalizacij, sanacijo električnih inštalacij, delne zamenjave strojnih inštalacij in sanitarne opreme ter izpraznitve stanovanj po opravljenih deložacijah.

4.2.2 Investicijsko vzdrževanje

Razlika med tekočim in investicijskim vzdrževanjem je ta, da investicijsko vzdrževanje pomeni izboljšanje gradbenega elementa oziroma dela stavbe (Lind & Muyingo, 2012, str. 15). Baldiri in Straub (2013, str. 221) pravita, da je investicijsko vzdrževanje opredeljeno kot večje vzdrževalno delo, kjer sestavni del stavbe oziroma stanovanja v celoti popravimo, rekonstruiramo ali zamenjamo z novim elementom. Za ta dela ne potrebujemo gradbenega dovoljenja in lokacijske informacije (Kern & Bojnec, 2017, str. 45 in 47).

Z investicijskimi deli, ki se jih izvaja po poteku življenjske dobe vgrajenih elementov, se ohrani uporabna vrednost elementov ter povečuje vrednost stanovanja in večstanovanjske stavbe (Kern & Bojnec, 2017, str. 45). Ker imajo vgrajeni gradbeni elementi različno življenjsko dobo se lahko celovita obnova stanovanja oziroma objekta razdeli na manjša investicijska vzdrževalna dela ob preteku življenjske dobe posameznih elementov. To so na primer izolacija strehe, izolacija fasade, zamenjava stavbnega pohištva, obnova ogrevalnega sistema, obnova kopalnice ter obnova elektroinstalacije. Posamezna investicijska dela se tako porazdelijo v daljše časovno obdobje (Baldiri & Straub, 2013, str. 221).

4.2.3 Intervencijsko vzdrževanje

Intervencijsko vzdrževanje je nenačrtovano vzdrževanje in se izvaja, ko se določen gradbeni element ali le del elementa okvari in je potrebna čimprejšnja vzpostavitev normalne uporabe nepremičnine, s katerim se tudi prepreči nadaljnja škoda v stanovanju oziroma na skupnih delih nepremičnine. Izvede se popravilo ali zamenjava okvarjenega dela oziroma celotnega gradbenega elementa. Vzdrževanje je lahko takojšnje, lahko pa se vključi v dolgoročnejsi plan vzdrževanja (Lind & Muyingo, 2012, str. 15).

Določena intervencijska dela se morajo izvesti hitro, da se prepreči nadaljnja škoda. Ker pa velikokrat pride do nepričakovanih okvar ob nepravem času so stroški teh vzdrževalnih del večji od predvidenih (Lind & Muyingo, 2012, str. 19). V kolikor je potrebno izvesti intervencijska vzdrževalna dela na skupnih delih nepremičnine, se lahko koristi finančna sredstva iz sredstev rezervnega sklada (DOMtim d.o.o, brez datuma).

4.3 Vzdrževanje stanovanj v izbranih evropskih državah

4.3.1 Anglija

El-Haram in Horner (2002, str. 120) sta ugotovila, da so stroški vzdrževanja povezani s karakteristiko objekta, z načinom uporabe stanovanja, vzdrževalnimi strategijami ter politiko države. V kolikor sredstva namenjena vzdrževanju niso pravilno ocenjena lahko pride do izpada določenih vzdrževalnih del zaradi pomanjkanja sredstev ali na drugi strani do neustrezne porabe sredstev za vzdrževalna dela, katera še ne bi bilo potrebno izvesti. Za vzdrževanje stanovanjske enote v Angliji letno porabijo v povprečju 1.200 funtov. Potrebo po intervencijskem vzdrževanju javijo uporabniki stanovanj, izvedba večjih vzdrževalnih del je vezana na stanje samih gradbenih elementov. Ustvari se pregled stanja objekta ter se predvidi potrebe po vzdrževanju oziroma življenjska doba posameznega vgrajenega elementa in potrebna sredstva v obdobju od 25 do 30 let (Sharp & Jones, 2012, str. 416 in str. 422).

Kot pravita El-Haram in Horner (2002, str. 115) so se izdatki namenjeni vzdrževanju obstoječega stanovanjskega fonda v Angliji v letih od 1986 do 1996 povečali za 66 %,

pričakovana pa je še dodatna rast stroškov vzdrževanja. Podoben trend kažejo tudi druge države.

4.3.2 Francija

Levy-Vroelant (2007, str. 72) pravi, da so se nekoč standardna neprofitna stanovanja v Franciji, ki so bila zgrajena pred letom 1977, spremenila v nekvalitetna stanovanja in so predmet uničenja ali v planu celovite mestne prenove.

Trenutno se stanovanjski fond v Franciji sooča s potrebo po trajnostni in okoljski prenovi. Vlada Francije je pričela spodbujati uporabo trajnostnih materialov in izvedbo inovativnih energetskih sistemov pri gradnji neprofitnih stanovanj. Neprofitna stanovanja so zelo degradirana, razen v večjih mestih, kar bi odpravili z boljšim vzdrževanjem in upravljanjem neprofitnih stanovanj (Levy-Vroelant, 2007, str. 77-78).

4.3.3 Danska

Na Danskem se je gradnja neprofitnih stanovanj od leta 1940 zelo povečala. Izgradnja se je financirala s krediti, katerih odplačilna doba je petdeset let. Sedaj se dogaja, da je večina teh kreditov že poplačanih, najemnina pa se še vedno obračunava z vključenim stroškom financiranja. Približno 50-66 % teh sredstev, zbranih od leta 2000, je namenjenih Nacionalnem skladu za neprofitna stanovanjska združenja. Zbrana sredstva Nacionalni sklad nameni za vzdrževanje in obnovo stanovanjskega fonda, še posebej za stanovanja in objekte zgrajene v šestdesetih in sedemdesetih letih prejšnjega stoletja (Scanlon, 2007, str. 47).

Van Mossel in Jansen (2010, str. 215) sta mnenja, da je zelo pomembna naloga stanovanjskih združenj zagotavljati ustrezno vzdrževanje stanovanjskega fonda. Danska združenja letno porabijo več kot 2,8 milijard EUR za vzdrževanje stanovanjskega fonda v njihovi lasti. V ta znesek niso vključene investicijske naložbe.

4.3.4 Avstrija

Dolžnost avstrijskega najemnika je izvajanje sprotih vzdrževalnih del. V kolikor je zaradi stanja stanovanja ogroženo zdravje ali škoda v objektu mora najemnik to sporočiti najemodajalcu, kateri je dolžan opraviti vzdrževalna dela. Takšna vzdrževalna dela so na primer zamenjava svinčenih inštalacijskih cevi oziroma večja investicijska dela v stanovanju. Hkrati mora najemodajalec financirati vzdrževalna dela na skupnih delih kot so na primer izolacija strehe ali fasade, priključitev na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, ureditev naprav za zmanjšanje porabe energije in podobno (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 30).

4.3.5 Švedska

Švedska se sooča s povečanimi potrebami po izvedbi vzdrževalnih del, saj je bilo v obdobju šestdesetih in sedemdesetih let prejšnjega stoletja zgrajenih približno en milijon stanovanj. Ta stanovanja so potrebna večje prenove, kar pa povečuje izdatke za vzdrževanje (Lind & Muyingo, 2012, str. 14). Kljub predvidenem petletnem planu vzdrževalnih del, se dejansko izvede na rok le del vzdrževalnih aktivnosti, zato se pojavlja potreba po izvedbi intervencijskih vzdrževalnih del, ko se napaka na vgrajenem elementu ali napravi že pojavi (Lind & Muyingo, 2012, str. 20).

4.4 Standardi vzdrževanja v Sloveniji

Opis vzdrževalnih del, ki jih je potrebno opraviti, da se ohrani stavba in njene dele v stanju, ki omogočajo normalno rabo, so v Sloveniji opredeljeni v Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

»Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, inštalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.« (Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj). Kot pravi Kanduč (2003, str. 105) lahko Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj uporabljajo upravniki objektov za lažje planiranje in izvajanje vzdrževalnih del hkrati pa je z njegovo pomočjo možna razdelitev vzdrževalnih del na lastnika stanovanja in najemnika. Elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika stanovanja so redno čiščenje gradbenih elementov in vgrajenih naprav, menjava tesnil oken ter zamenjava razbitih stekel, nadomestitev pokvarjenih delov rolet in senčil, popravilo ključavnic ter kljuk, tečajev vrat ter pleskanje vrat, redno pleskanje zidov in stropov, popravilo poškodovanih delov zidov in stropov. Hkrati mora najemnik opravljati redno servisiranje vodomero v stanovanju skladno s predpisi. Pri sanitarni opremi mora izvajati popravila in nadomestila tesnil, ventilov, sifonov, izvajati kontrole priključkov pritočne in odtočne vode ter preprečevati zamakanje. Pri elektroinštalaciji nadomešča pokvarjene oziroma poškodovane varovalke, vtičnice in stikala, izvaja kontrole prepustnosti plinske instalacije ter menja tesnila plinske instalacije v stanovanju. Izvaja redno praznjenje sistema ogrevanja, menjava ventile ter tesnila radiatorjev. Pri napravah za pripravo sanitarne vode izvaja redne letne preglede, čisti vodni kamen v grelnem registru, izvaja kontrolo tesnosti ter zamenjavo tesnil (Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj).

Čeprav stavba ohranja obliko se z njeno uporabo kakovost in vrednost stavbe zmanjšujeta, narašča pa potreba po vzdrževalnih delih. Fizične lastnosti stavbe opredeljujejo dobo trajanja večstanovanjske stavbe, katero pa različna intenziteta uporabe le-te zmanjšuje (Kern & Bojnec, 2017, str. 40). S podrobnejšim pregledom posameznih vgrajenih elementov in naprav v stavbi se lahko določi pravilne cikle potrebnega vzdrževanja stavbe (Mac-Barango & Kakulu, 2011, str. 415).

Gospodarjenje z večstanovanjsko stavbo se razvrsti v šest časovnih obdobj v življenjski dobi stavbe, katera je 100 let. V vsakem obdobju je potrebno opraviti določena vzdrževalna dela. S Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj je določena ekonomska amortizacijska doba stavbe na 60 let, zato se lahko govori o ekonomski dobi stavbe in življenjski dobi stavbe (Kern & Bojnec, 2017, str. 43 in 49).

V prvem obdobju od 0 do 15 let se izvaja tekoče vzdrževanje kot so obnova opleskov, premazi kovinskih in lesenih delov, popravilo podov, redni letni pregledi in vzdrževanje vodovodne in sanitarne opreme, plinske in električne napeljave, manjša popravila strehe in kleparskih izdelkov. V obdobju od 15 do 35 let se izvajajo večja investicijska vzdrževalna dela, kot so popravilo oken in vrat, zamenjava lesenih in kovinskih ograj, menjava radiatorjev, kotlov centralne kurjave, obnova dimnikov, večja popravila ravnih streh ter prva večja obnova osebnih dvigal. Sledi obdobje od 35 do 50 let, kjer je predvidena zamenjava oken in vrat, podov, keramičnih ploščic oziroma obnova kopalnice, popravilo ometov, fasade, druga obnova dvigal ter kotlov centralne kurjave. V kolikor so se redno izvajala tekoča vzdrževalna in investicijska dela, se lahko v obdobju od 50 do 60 let pričakuje manjše stroške investicijskega vzdrževanja, če se pa vzdrževalnih del ni izvajalo bodo stroški vzdrževanja bistveno večji. V obdobju od 60 do 80 let se ponovno izvajajo investicijska dela iz obdobja od 35 do 50 let, potrebna pa je tudi obnova plinske, vodovodne, električne in druge inštalacije ter delna sanacija konstrukcijskih delov stavbe. Po 80 letu se izteka življenjska doba stavbe, katera je 100 let, zato je potrebno sprejeti odločitev, ali se izvede celovito prenovo stavbe ali se objekt odstrani, v obeh primerih pa pomeni novo investicijo (Kern & Bojnec, 2017, str. 44).

Velikokrat se celovita obnova stanovanja razdeli na manjša vzdrževalna dela ob dejanskem poteku življenjske dobe gradbenega elementa ter s tem prerazporedi stroške vzdrževanja na daljše časovno obdobje (Baldiri & Straub, 2013, str. 224).

Vzdržljivost in trajnost nepremičnine je najbolj odvisna od strehe in zunanega ovoja nepremičnine. V kolikor se ne izvaja redno vzdrževanje strešne konstrukcije in kritine ter zunanega ovoja, lahko pride do prezgodnje degradacije, kar povzroči visoke stroške z intervencijskem vzdrževanjem ter tudi ogrozi varnost in funkcionalnost nepremičnine (Morgado, Flores-Colen, de Brito & Silva, 2017, str. 358). Hkrati pa tudi karakteristika objekta vpliva na stroške vzdrževanja. Višji objekti imajo posledično višje stroške vzdrževanja zaradi dodatne opreme katera je potrebna, da se vzdrževalna dela na višini lahko izvedejo (El-Haram & Horner, 2002, str. 117). Da se zagotovi zahtevano trajnost nepremičnine je pomembno izvajati redne kontrole in vzdrževanje teh elementov (Morgado, Flores-Colen, de Brito & Silva, 2017, str. 358).

Vzdrževalni stroški, ki nastanejo z vzdrževanjem večstanovanjske stavbe se delijo med etažne lastnike glede na njihove solastniške deleže (Kern & Bojnec, 2017, str. 38). Torej je dolžnost etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi vzdrževati in upravljati skupne dele in naprave, ki služijo stavbi kot celoti (Internet Media d.o.o., 2007b).

Za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskega objekta lahko lastniki stanovanj vplačujejo sredstva v rezervni sklad. Skladno s 119. členom Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Ur. l. RS št. 87/2002 in 91/2013, je rezervni sklad namensko skupno premoženje etažnih lastnikov. Obvezen je za nepremičnine, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Podzakonski akt SPZ-ja določa najnižjo stopnjo vplačil v rezervni sklad, ta je odvisna od površine posameznega dela etažnega lastnika ter starosti nepremičnine oziroma njene rekonstrukcije. Vplačana sredstva so nepovratna, zato etažni lastniki nimajo pravice zahtevati vračila sredstev.

»Rezervni sklad je zgolj namensko premoženje, ki ga kot pooblaščenec upravlja upravnik objekta in iz katerega se financirajo določeni stroški upravljanja in vzdrževanja nepremičnine. Sredstva so zbrana na ločenem računu.« (Jerman, 2007, str. 68). Sredstva v rezervnem skladu se lahko porabi le za planirana vzdrževalna dela in izboljšave na nepremičnini ali nujna vzdrževalna dela oziroma odplačilo kreditov, najetih za potrebe vzdrževanja nepremičnine (SZ-1, 44 člen). Višina vplačil je odvisna od prihajajočih predvidenih odhodkov oziroma predvidenih vzdrževalnih del na skupnih delih (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2017, str. 29). Kot pravi Jermanova (2007, str. 78) bi bila brez zakonsko določenega in sistematičnega zbiranja vplačil v rezervni sklad izvedba potrebnih vzdrževalnih del in njihovo financiranje v večstanovanjskih objektih na dolgi rok zelo problematična.

Skladno s 4. členom Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, Ur. l. RS, št. 11/2004, se glede na starost večstanovanjskega objekta le ta lahko razdeli v štiri razrede. Vplačila v rezervni sklad se začnejo, ko je objekt star 10 let. Najnižja vrednost prispevka za objekt starosti od 10 do 30 let znaša 0,20 EUR/m², pri starosti objekta od 30 do 60 let znaša višina prispevka 0,25 EUR/m². Za objekt starejši od 60 let znaša minimalni prispevek 0,30 EUR/m² (Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, 7. člen). Če je bila izvedena celovita rekonstrukcija objekta se upošteva starost petih let v prvem letu po rekonstrukciji, v kolikor je bil objekt delno rekonstruiran se upošteva starost dvajsetih let (Internet Media d.o.o., 2007a).

Občine, stanovanjski skladi, država in neprofitne stanovanjske organizacije lahko za svoja stanovanja oblikujejo svoj rezervni sklad, v katerega vplačujejo sredstva, in tako niso dolžni vplačevati v rezervni sklad stavbe, kjer se stanovanje nahaja (Verhovnik, 2018).

Materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sproti ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe, so zajeta tudi v neprofitni najemini.

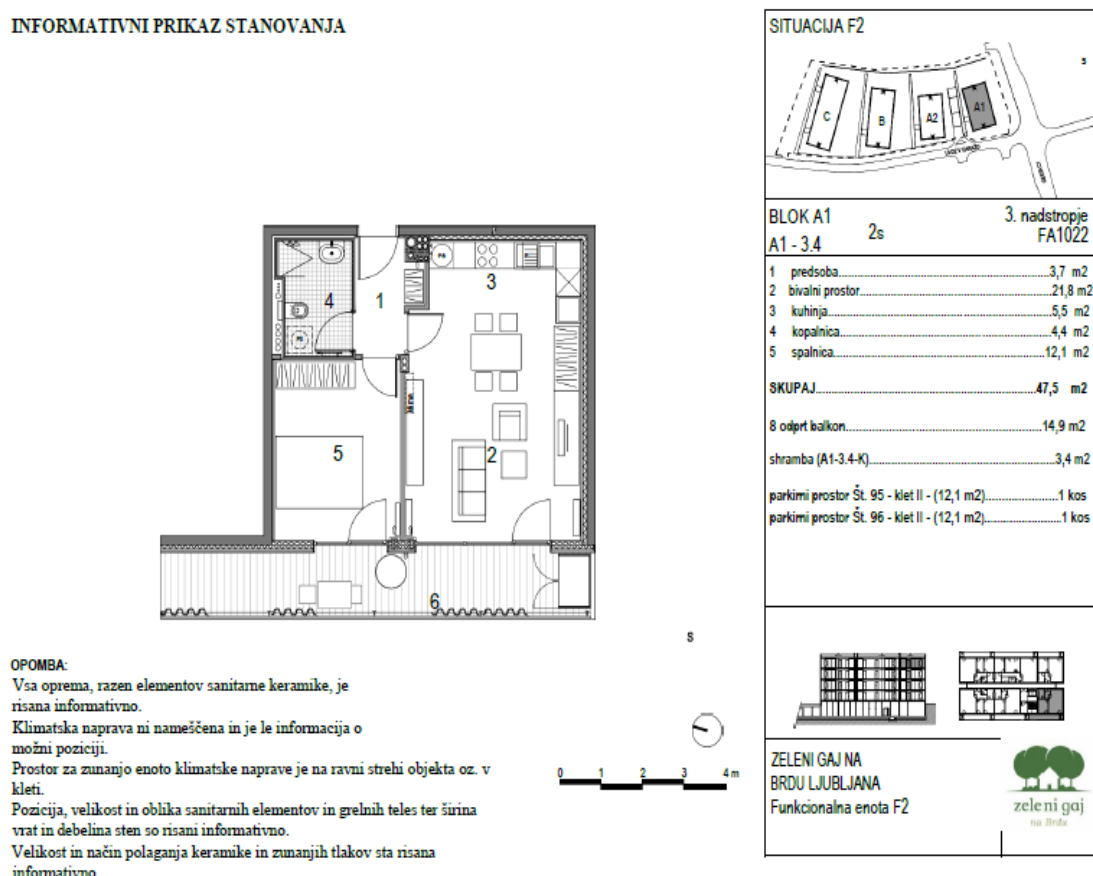
5 PREVERBA ELEMENTA NEPROFITNE NAJEMNINE

5.1 Opis vzorčnega primera stanovanja

Preverbo elementa neprofitne najemnine za vzdrževanje in obnovo stanovanja sem naredila na vzorčnem primeru stanovanja, prikazan na sliki 2.

Slika 2: Skica vzročnega stanovanja

INFORMATIVNI PRIKAZ STANOVANJA



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije (2018a).

Kot je razvidno iz skice stanovanja (Slika 2) ta obsega naslednje prostore: dnevna soba, kuhinja, spalnica, kopalnica in predsoba. Uporabna neto tlorisna površina stanovanja znaša 47,50 m². Stanovanju pripada balkon v velikosti 14,90 m². V kleti se nahaja shramba velikosti 3,4 m² ter dve parkirni mesti v skupni garaži, vsak v velikosti 12,10 m².

V stanovanju so vgrajena lesena troslojna izolacijska okna z vrati za izhod na balkon. Okna segajo od tal do stropa, širina oken je odvisna od velikosti prostora. Na notranji strani oken je nameščeno tekstilno rolo senčilo. Vhodna vrata v stanovanje so enokrilna protipožarna, notranja vrata so lesena, barvana z belo barvo. Po tleh je položen masivni hrastov parket. Stene in stropovi stanovanja so glajeni in slikopleskarsko obdelani. V stanovanju je vgrajena prefabricirana kopalniška kabina. Stene in tla kopalnice so obložene s

keramičnimi ploščicami. Vgrajena je sanitarna oprema, kot je umivalnik z armaturo, straniščna školjka s podometnim izplakovalnikom, tuš prostor s pripadajočo armaturo in stenski lestveni radiator. Balkon je širok 1,4 metra ter obdan z jekleno ograjo, zaključni tlak balkona pa je izveden z borovimi deskami (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2018b).

Konstrukcija objekta je armiranobetonska, streha objekta je ravna, ne pohodna, z bitumensko hidroizolacijo in toplotno izolacijo ter zaključnim slojem pranega prodca. Zaključni fasadni sloj je delno iz vidnega betona in delno pa je fasada prezračevana, z zaključnim slojem lesenih macesnovih desk. Fasada je toplotno izolirana. Vrata v objekt so jeklena, ostala vrata, ki povezujejo skupne prostore so aluminijaste izvedbe. Finalni tlaki skupnih prostorov so iz granitogres ploščic. V kleti se nahajajo shrambe ter skupni prostori. V zadnji etaži objekta se nahaja skupna kotlovnica s plinskim kondenzacijskim kotlom, ogrevanje v stanovanje in skupne prostore je izvedeno s tipskimi jeklenimi radiatorji. V objektu se nahaja tudi dvigalo. Objekt je priključen na vodovodno, električno in plinovodno omrežje, meteorno in fekalno kanalizacijo. Stanovanje ima domofon ter urejen kabelski in telekomunikacijski priključek (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2018b).

Iz uradnih evidenc (Geodetska uprava Republike Slovenije, brez datuma) pridobim podatke, da znaša površina zemljišča pod stavbo 476 m², skupna površina stavbe znaša 2.211,20 m², celotna zunanja površina ovoja stavbe pa 2.231,00 m² (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2017). Ob seštevku vseh površin, tako stanovanjske kot tudi shrambe in garaž (Priloga 1), znaša skupna kvadratura 90 m², kar predstavlja 4,07 % solastniškega deleža na skupnih delih. Površino fasade izračunam preko zunanjega ovoja stavbe ter površine zemljišča pod stavbo. Površina fasade tako znaša 1.279 m².

Skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter lastnostmi obravnavanega stanovanja in objekta so v tabeli 5 prikazane orientacijske dobe trajanja posameznih elementov, na podlagi katerih se določijo cikli vzdrževanja in predpostavijo stroški vzdrževanja oziroma obnavljanja stanovanja in skupnih delov tekom življenjske dobe stanovanja.

Tabela 5: Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa ter normalna doba trajanja posameznih elementov v letih

Šifra v standardu	Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa	Normalna doba trajanja elementa v letih
1.6.1.5	Lesena okna zastekljena z izolacijskim steklom (redno čiščenje in vzdrževanje posebno profilov in ostalega okovja, pleskanje, zunaj s potrebnim tesnjenjem stekel, menjava tesnil)	50

se nadaljuje

Tabela 5: Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa ter normalna doba trajanja posameznih elementov v letih (nadaljevanje)

Šifra v standardu	Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa	Normalna doba trajanja elementa v letih
1.6.4.3	Popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij (platnenih, plastičnih, metalnih ipd.) na oknih in vratih stanovanja	25
1.6.5.1	Vrata v stanovanju, navadna, obojestransko vezane plošče in mizarsko obdelana (panel) z lesenimi vratnimi okovji (redno vzdrževanje, popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje)	50
1.6.6.4	Vhodna vrata iz jeklenih profilov, obarvana (redno vzdrževanje in čiščenje, vzdrževanje in popravilo ali nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov in tečajev, ter drugega okovja, redno pleskanje)	45
1.7.15.0	Stenski in stropni omet oziroma z oblogami različne vrste (redno čiščenje in vzdrževanje)	30
1.8.9.0	Lamelni hrastov parket, mozaik parket, (redno čiščenje, redna popravila)	30
2.2.1.1	Celotna vodovodna instalacija z vsemi ventili, prehodnimi kosi, revizijskimi jaški in zatesnili iz jeklenih cevi (redno čiščenje in vzdrževanje ter kontrola stikov, tesnil, pip, zamenjava počenih cevi)	40
2.2.3.1	Umivalniki raznih barv in velikosti iz porcelana ali keramike (redno čiščenje, popravilo ali zamenjava sifona in nadomestitev zamaška in verižice, kontrola zamakanja posebno pri odprtinah za pipe)	20
2.2.4.0	Straniščna WC školjka iz porcelana ali keramike različne barve (redno čiščenje, popravilo in nadomestitev sedežne deske, gumijaste manšete, kontrola priključkov pritočne vode in odtočne vode, preprečevanje zamakanja)	30
2.2.4.3	Straniščni rezervoar iz plastike (redno čiščenje, popravila in nadomestilo tesnil, plavača, potezne vrvice in odsesača)	20
2.2.4.4.	Pločevinasta emajlirana kad iz dekapirane pločevine in kad iz umetne snovi, prosto stoječa ali vzdana (čiščenje in redno vzdrževanje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvice)	30
2.2.4.7	Prha v kopalnici ter pipe v kopalnici in stranišču (redno čiščenje, zamenjava tesnil, pipe sifona, ukrepi proti zamakanju in zmrzovanju)	15
2.4.2.3	Prefabricirane sanitarne instalacijske stene (redno čiščenje in vzdrževanje)	30
2.3.1.1	Celotna električna instalacija, podometna, z vtičnicami, razdelilci, stikali, prekinjači ter cevmi in žicami - enofazni tok z varovalkami, razdelilno ploščo ipd. (redno vzdrževanje, nadomestitev pokvarjenih delov, varovalk, vtičnic, stikal ipd.)	40
1.2.12.0	Balkonska plošča (redno čiščenje in vzdrževanje površinske zaščite, takojšnje popravilo morebitnih razpok in okruškov)	40

se nadaljuje

Tabela 5: Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa ter normalna doba trajanja posameznih elementov v letih (nadaljevanje)

Šifra v standardu	Opis elementa s potrebnim vzdrževanjem za normalno dobo trajanja elementa	Normalna doba trajanja elementa v letih
1.2.13.4	Balkonske ograje s kovinsko konstrukcijo (redno čiščenje in popravilo poškodovanih delov, redna površinska zaščita z opleski s predhodnim brušenje kovinskih delov)	25
2.3.2.2	Domofon (parlofon) kompleten in električna avtomatska ključavnica z glavnimi vhodnimi vrati (redno vzdrževanje in nadomestitev tipkal, slušalk, mikrofonov in priključnih vrvic)	20
2.5.2.6	Radiatorji iz jeklene pločevine (vzdrževanje in popravilo stikov, ventilov in tesnil, zamenjava kolesc na ventilu, pleskanje po potrebi na 15-20 let)	20
2.9.1.0	Poštni nabiralniki (redno čiščenje, obnavljanje tečajev in pritrdilnega okovja)	20
1.3.2.1	Kritina za nepohodne ravne strehe - bitumenska lepenka z vmesnimi bitumenskimi premazi, najmanj 4-slojno s peščenim nasipom in pravnimi parnimi zaporami (redno vzdrževanje in čiščenje predvsem odtočnih jaškov na strehi in redna skrb za preprečevanje mehanskih poškodb izolacije.	20
1.4.2.0	Fasada iz aluminjskih, emajliranih ali steklenih plošč (redno čiščenje in vzdrževanje same fasade, kontrola pritrdilnih delov, preprečevanje zamakanja, nadomestitev tesnil)	40
1.5.5.0	Obdelava stopnišča, vhoda, vetrolova s kamnitimi ploščicami, keramiko, mozaikom (redno čiščenje in vzdrževanje, izpadle ploščice zamenjati z novimi ali odstopljene ploščice zalepiti)	50
1.5.6.1	Zunanje stopnice iz betona (redno čiščenje in vzdrževanje, okrušene dele popraviti, zlomljene nadomestiti)	40
1.10.1.3	Zunanji opleski na omet, beton, kamen ipd. - fasade in druge zunanje površine (redno vzdrževanje s predhodno popravo okrušenih delov, popravilo poškodb, obdelavo podlage, morebitno kitanje, impregniranje in pleskanje)	10
1.6.6.4	Vrata v stavbo, skupni prostori- iz jeklenih profilov, obarvana (redno vzdrževanje in čiščenje, vzdrževanje in popravilo ali nadomestitev ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov in tečajev, ter drugega okovja, redno pleskanje.)	45
2.1.1.3	Hišna kanalizacija iz plastičnih cevi (redni pregled tesnjenja cevi, kontrola priključkov, zamenjava nalomljenih ali okrušenih delov cevi z novimi) in betonskih cevi (vertikalna kanalizacija)	30
2.5.1.8	Kotlarna z deponijo za trdo gorivo s črpalko in ustrezno avtomatiko (vzdrževanje v skladu s predpisi In navodili dobaviteljev)	20
2.8.1.3	Osebno dvigalo- kompletno opremljena kabina (redno čiščenje, nadomeščanje žarnic, popravilo okvar in redno vzdrževanje vseh pritrdilnih in varnostnih elementov pod strokovnim osebjem)	35

Prerejeno po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, priloga 1 (2004).

Skladno s standardi vzdrževanja je iz tabele 5 razvidno, da je v prvih desetih letih potrebno le redno vzdrževanje elementov in naprav ter morebitno čiščenje, pleskanje oziroma popravila posameznih elementov.

Po poteku desetih let je potrebno glede na standarde vzdrževanja prenoviti opleske ometov, fasad, betonov ter ostalih zunanjih površin.

V petnajstem letu poteče doba trajanja kopalniškimi armaturam in prhi.

Skladno s standardi je v dvajsetem letu potrebno izvesti večja investicijska in redna vzdrževalna dela, kot so:

- zamenjava umivalnika in stranišnega rezervoarja,
- zamenjava jeklenih radiatorjev,
- obnova kritine ravne nepohodne strehe,
- obnova kotla centralnega ogrevanja,
- ponovna osvežitev opleskov zunanjih površin ter
- zamenjava poštnega nabiralnika in hišnega domofona.

V petindvajsetem letu je predvidena zamenjava senčil na oknih ter obnova balkonske ograje.

V tridesetem letu so skladno s standardi vzdrževanja ponovno potrebna večja investicijska vzdrževalna dela kot so:

- prenova parketa,
- prenova kanalizacijskih cevi v objektu, zamenjava sanitarne opreme, kot je WC školjka, tuš kad, zamenjava armatur in prh,
- obnova prefabricirane sanitarne inštalacijske stene oziroma prenova celovite kopalnice
- ter osvežitev opleskov zunanjih površin.

V petintridesetem letu preteče normalna doba trajanja osebnega dvigala.

V štiridesetem letu je potrebno izvesti obnovo fasade, prenavo elektroinštalacije, vodovodne inštalacije v kuhinji, ponovno zamenjati radiatorje iz jeklene pločevine, prenoviti kritino ravne strehe, osvežiti opleske, ponovno zamenjati kotel centralnega ogrevanja, obnoviti balkonsko ploščo ter zunanja betonska stopnišča.

V petinštiridesetem letu preteče normalna doba trajanja vhodnih vrat v stanovanje, v objekt ter vrat v skupnih prostorih.

V petdesetem letu je predvidena zamenjava notranjih vrat, zamenjava oken, ponovna zamenjava senčil oken, obnova balkonske ograje, obnova finalnih tlakov stopnišč in obnova ometov.

V šestdesetem letu je ponovna predvidena obnova parketa, menjava radiatorjev, prenova strešne kritine, menjava kotla centralnega ogrevanja, obnova hišne kanalizacije ter ostala redna vzdrževalna dela.

5.2 Sredstva namenjena vzdrževanju stanovanja

Za izračun višine sredstev, namenjenih vzdrževanju in obnovi stanovanja, upoštevam lastnosti obravnavanega stanovanja opisanega v podpoglavju 5.1, s pomočjo katerih izdelam točkovanli zapisnik, prikazan v Prilogi 1.

Glede na posamezne površine prostorov stanovanja (Slika 2) in upoštevanje korekcijskih faktorjev za pomožne prostore znaša skupna uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja po točkovanem zapisniku 65,90 m² (Priloga 1).

Korekcijski faktor zaradi vpliva velikosti stanovanja skladno s tabelo 3 in uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja znaša 0,966.

Pri točkovanju gradbenega dela sem upoštevala spremembe točk, ki se dogajajo s staranjem konstrukcije stanovanja in obnove gradbenih elementov. V prvih 20 letih se pripadajoče število točk, vezanih na konstrukcijo in gradbene elemente stanovanja, skladno s točkovanjem spreminja na pet let. V obdobju od 20 let do 60 let se točkovanje spreminja na 10 let.

Posamezni gradbeni elementi upoštevani pri točkovanju stanovanja so pridobljeni iz opisa lokacije večstanovanjskega objekta (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2018b):

- okna so lesena, zastekljena z troslojnim izolacijskim steklom,
- vrata stanovanja so lesene masivne izvedbe,
- po celotnem stanovanju je položen parket, v prostoru za osebno higieno je položena keramika,
- stene v stanovanju so beljene, keramika v sanitarijah je nad 1,5 m višine,
- fasada je toplotno izolirana,
- ker je zaključna obdelava fasade drugačna od predvidenih obdelav po točkovanem zapisniku teh točk nisem upoštevala,
- v objektu je urejena napeljava mrzle in tople vode, električne energije, ogrevanje je centralno. Urejen je tudi kabelski priključek, telekomunikacijski priključek, domofon in prisilno prezračevanje,
- v objektu se nahaja dvigalo, individualne merilne naprave za ogrevanje in vodovod ter protivlomne naprave – protivlomna požarna vhodna vrata,
- v skupne površine je upoštevana kolesarnica,
- odbitih točk ni.

Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja v posameznih obdobjih, v kolikor v stanovanju ne opravljamo vzdrževalnih del oziroma ne opravljamo zamenjave gradbenih elementov stanovanja, je prikazano v tabeli 6.

Tabela 6: Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja v posameznih obdobjih

Obdobje	Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja
do 5 let	376
nad 5 do 10 let	348
nad 10 do 15 let	322
nad 15 do 20 let	297
nad 20 do 30 let	265
nad 30 do 40 let	225
nad 40 do 50 let	202
nad 50 do 60 let	179
nad 60 let	167

Vir: Lastno delo.

Za izračun vrednosti stanovanja, na podlagi katere sem izračunala sredstva, ki so namenjena vzdrževanju in obnovi neprofitnega stanovanja, uporabim enačbo (1). Za vpliv lokacije stanovanja upoštevam faktor 1,00.

V tabeli 7 so prikazane vrednosti stanovanja v posameznih obdobjih, v kolikor v stanovanju ne opravljamo vzdrževalnih del oziroma ne opravljamo zamenjave gradbenih elementov stanovanja.

Tabela 7: Vrednost stanovanja v EUR v posameznih obdobjih

Obdobje	Vrednost stanovanja
do 5 let	66.486,00
nad 5 do 10 let	61.534,90
nad 10 do 15 let	56.937,50
nad 15 do 20 let	52.516,80

se nadaljuje

Tabela 7: Vrednost stanovanja v EUR v posameznih obdobjih (nadaljevanje)

Obdobje	Vrednost stanovanja
nad 20 do 30 let	46.858,50
nad 30 do 40 let	39.785,50
nad 40 do 50 let	35.718,50
nad 50 do 60 let	31.651,60
nad 60 let	29.529,70

Vir: Lastno delo.

Skladno s 118. členom SZ-1 upoštevam višino sredstev, ki so namenjena vzdrževanju neprofitnega stanovanja. Ta znašajo do 1,11 % od točkovane vrednosti stanovanja letno v prvih 60 letih od izgradnje stanovanja. Po 60 letih pa je za vzdrževanje namenjeno 1,81 % letno od točkovane vrednosti stanovanja. Tabela 8 prikazuje sredstva, ki so namenjena za vzdrževanje neprofitnega stanovanja v posameznih obdobjih. V prvih dvajsetih letih so prikazani zneski prejeti v petletnem obdobju, po dvajsetem letu pa so zneski prikazani za desetletno obdobje. Za obdobje nad 60 let so prikazana sredstva za desetletno obdobje.

Tabela 8: Prejeta sredstva namenjena vzdrževanju stanovanja v EUR v posameznih obdobjih

Obdobje	Sredstva namenjena vzdrževanju
do 5 let	3.690,00
nad 5 do 10 let	3.415,20
nad 10 do 15 let	3.160,00
nad 15 do 20 let	2.914,70
nad 20 do 30 let	5.201,30
nad 30 do 40 let	4.416,20
nad 40 do 50 let	3.964,80
nad 50 do 60 let	3.513,30
nad 60 let	5.344,90

Vir: Lastno delo.

Ker upoštevam, da se izvajajo vzdrževalna dela, ki so predvidena s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za posamezne vgrajene elemente in naprave ob poteku življenjske dobe, je potrebno po dvajsetem letu popraviti točkovanje gradbenih elementov v delu, kjer je navedena starost senčil in ogrevanja, saj se obnovi senčila oken ter ogrevanje, v tridesetem letu se obnovi parket, keramiko in vodovodno inštalacijo, za senčila in ogrevanje pa se predpostavi starost desetih let. Po štiridesetem letu se prenovi električna inštalacija, ponovno se obnovi senčila in ogrevanje ter upošteva starost deset let za vodovodno inštalacijo ter parket in keramiko, zato se popravi korekcija točkovanja gradbenih elementov v tem delu. Po petdesetem letu se upošteva zamenjava oken in vrat, zato se te gradbene elemente točkuje kot novo vgrajene. Za ostale točkovane elemente in naprave se upošteva dejanska starost ter pripiše pripadajoče število točk.

V tabeli 9 so prikazane točke, pripisane gradbenim elementom, v kolikor se upošteva vzdrževanje oziroma obnova posameznih vgrajenih elementov po poteku življenjske dobe. Kljub obnovi senčil in ogrevanja po dvajsetem letu je število točk še vedno manjše kot v prejšnjem obdobju. V obdobju nad trideset let se zaradi izvedbe večjih vzdrževalnih del število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja približa obdobju od 15 do 20 let.

Tabela 9: Popravljen točkovanje gradbenega dela stanovanja v posameznih obdobjih

Obdobje	Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja
do 5 let	376
nad 5 do 10 let	348
nad 10 do 15 let	322
nad 15 do 20 let	297
nad 20 do 30 let	270
nad 30 do 40 let	291
nad 40 do 50 let	288
nad 50 do 60 let	250
nad 60 let	301

Vir: Lastno delo.

Za izračun vrednosti stanovanja ponovno uporabim enačbo (1). Za vpliv lokacije stanovanja upoštevam faktor 1,00.

Vrednost stanovanja glede na popravljeno točkovanje je prikazana v tabeli 10. Vrednost stanovanja se zaradi ponovnega točkovanja poveča v obdobju od 30 do 40 let, kjer je

upoštevana izvedba večjih obnovitvenih del v stanovanju. Nato se vrednost stanovanja kljub izvedbi manjših vzdrževalnih in obnovitvenih del zmanjšuje. Po 60 letu pa se vrednost stanovanja poveča, saj se zaradi izvedbe večjih obnovitvenih del spremeni točkovanje gradbenega dela stanovanja.

Tabela 10: Popravljen vrednost stanovanja v EUR v posameznih obdobjih

Obdobje	Vrednost stanovanja
do 5 let	66.486,00
nad 5 do 10 let	61.534,90
nad 10 do 15 let	56.937,50
nad 15 do 20 let	52.516,80
nad 20 do 30 let	47.742,60
nad 30 do 40 let	51.455,90
nad 40 do 50 let	50.935,40
nad 50 do 60 let	44.206,10
nad 60 let	53.907,90

Vir: Lastno delo.

Skladno s 118. členom SZ-1 upoštevam višino sredstev, ki so namenjena vzdrževanju neprofitnega stanovanja. Ta znašajo do 1,11 % od točkovane vrednosti stanovanja letno v prvih 60 letih od izgradnje stanovanja. Po 60 letih pa je za vzdrževanje namenjeno 1,81 % letno od točkovane vrednosti stanovanja. Ta sredstva so predvidena za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, v kolikor pretočujemo vrednost gradbenega dela stanovanja po menjavi oziroma obnovi posameznih vgrajenih gradbenih elementov ali naprav. Sredstva v posameznih obdobjih so prikazana v tabeli 11.

Tabela 11: Popravljen sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja v EUR v posameznih obdobjih

Obdobje	Sredstva namenjena vzdrževanju
do 5 let	3.690,00
nad 5 do 10 let	3.415,20
nad 10 do 15 let	3.160,00
nad 15 do 20 let	2.914,70

se nadaljuje

Tabela 11: Popravljen sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja v EUR v posameznih obdobjih (nadaljevanje)

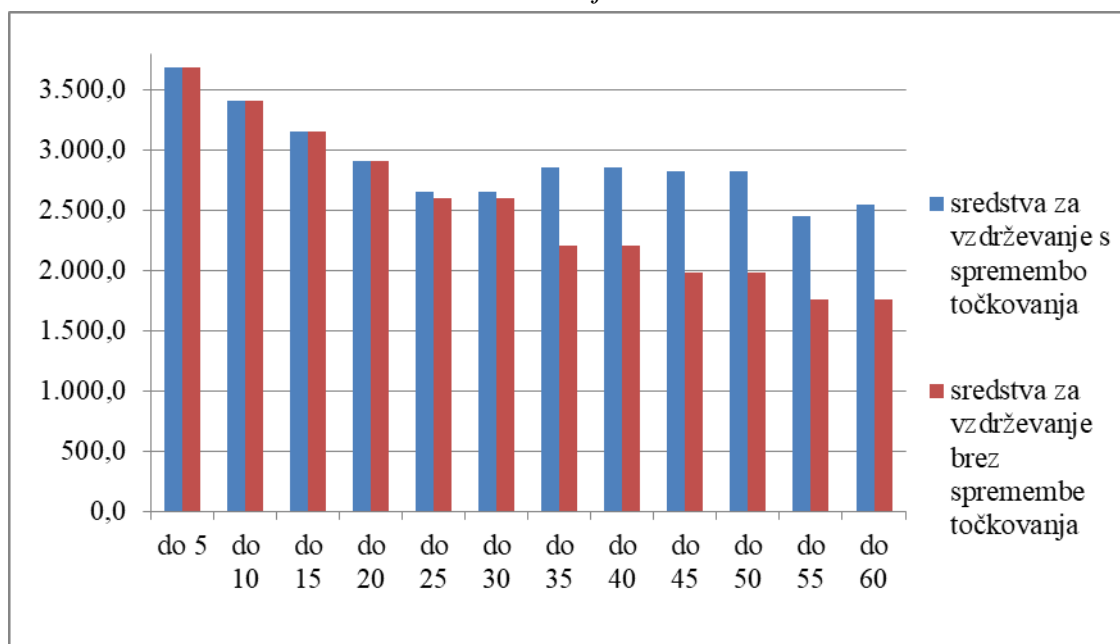
Obdobje	Sredstva namenjena vzdrževanju
nad 20 do 30 let	5.299,40
nad 30 do 40 let	5.711,60
nad 40 do 50 let	5.652,70
nad 50 do 60 let	4.906,90
nad 60 let	5.907,90

Vir: Lastno delo.

Skupna višina sredstev, ki so v neprofitni najemnici namenjena vzdrževanju stanovanja in skupnih delov v solastniškem deležu ter jih prejmemo v obdobju 60 let znašajo 34.750,50 EUR.

Slika 3 prikazuje primerjavo sredstev, ki so namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja, v posameznih obdobjih, v kolikor se upošteva sprememba vrednosti stanovanja ali če se vrednost stanovanja zaradi izvedbe vzdrževalnih del se spreminja. Kot je razvidno višina sredstev pada ter je do dvajsetega leta enaka, po 25 letu pa se pridobi več sredstev namenjenih vzdrževanju zaradi spremembe točkovanja. Od 35 leta naprej je razlika med prejetimi sredstvi, v kolikor opravimo pretočkovanje, očitnejša. Prav tako je višina sredstev, v kolikor opravimo pretočkovanje, med 35 in 50 letom skoraj enaka ter se giblje okrog 2.800 EUR za obdobje 5 let, saj se upošteva zamenjave oziroma obnove posameznih vgrajenih gradbenih elementov in naprav v posameznih obdobjih.

Slika 3: Sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanja v EUR v posameznih obdobjih



Vir: Lastno delo.

Skupna višina sredstev v obdobju 60 let, ki je v sklopu neprofitne najemnine namenjena vzdrževanju stanovanja in skupnih delov znaša 30.275,43 EUR, v kolikor se ne opravlja pretočkovanja gradbenega dela. V kolikor se redno opravlja pretočkovanje gradbenega dela stanovanja zaradi izvedbe vzdrževalnih del po preteku življenjske dobe vgrajenih gradbenih materialov in naprav znaša višina sredstev namenjenih vzdrževanju v dobi 60 let 34.750,50 EUR.

5.3 Ocena stroškov vzdrževalnih del

5.3.1 Cenovna opredelitev vzdrževalnih del

El-Haram in Horner (2002, str. 116) pravita, da so stroški vzdrževanja vsi stroški, kateri zajemajo material in delo kot tudi stroške vodstvenega in administrativnega osebja, kateri so potrebni, da so vzdrževalno delo opravi.

Obnova elektroinštalacij predstavlja menjavo razvodov kablov in električne omarice. Okvirna cena prenove elektroinštalacije znaša 40 EUR/m², v katero so zajeta dela kot so dolbenje sten za cevi, zamenjavo električnih kablov in cevi, zamenjava električne omarice, vstavljanje novih doz ter zagon in preizkus električnih inštalacij. Okvirna cena prenove vodovodne inštalacije ter odtokov znaša 60 EUR/m² stanovanjske površine. V ceni obnove so zajeta naslednja dela: odstranjevanje obstoječih vodovodnih cevi, ureditev tlaka za nove odtoke ter polaganje le teh, dolbenje sten za vodovodno in kanalizacijsko inštalacijo ter polaganje novih cevi in montaža sanitarne opreme (Pelcl, 2017).

Kot pravi Pelcl (2017) je pri prenovi stanovanja potrebno upoštevati tudi gradbena dela, ki zajemajo tudi rušitvena dela. Cena teh del se gibljejo okrog 25 EUR/m². V postavko so zajeta vsa dela, ki so vezana na izpraznitev stanovanja, odstranitev tlakov in keramike ter izravnava tlakov ali izdelava novega estriha, odstranitev vratnih podbojev ter odvoz odpadkov na deponijo, ureditev preklad, pozidava utorov vodovodne in električne inštalacije ter grobi in fini ometi.

Po izvedbi grobih in finih ometov je potrebno brušenje sten in stropov, premaz z emulzijo, kitanje špalet, finalno beljenje sten in stopov ter morebitna obdelava prehodov z vogalniki. Pri stanovanju velikosti 60 kvadratnih metrov znaša cena slikopleskarskih del 2.000 EUR oziroma okvirno 25 EUR/m² (Pelcl, 2017).

Pri prenovi kopalnice je potrebno poleg obnove elektroinštalacije in vodovodne inštalacije upoštevati še dobavo in polaganje keramike, dobavo in montažo sanitarne opreme. Približna cena prenove kopalnice na kvadratni meter znaša med 500 EUR/m² in 800 EUR/m², kateri se prišteje še znesek za prenovo vodovodne inštalacije (Pelcl, 2017).

Na urejene estrihe se položi finalni tlak. Cenovno se dobava in polaganje parketa giblje od 40 EUR/m² do 65 EUR/m² odvisno od kvalitete zelenega parketa (Moj mojster d.o.o., brez datuma a).

Pelcl (2017) je mnenja, da je cenovna opredelitev zamenjave stavbnega pohištva kot so okna in vrata odvisna od posameznega stanovanja. Za vhodna vrata v stanovanje, katera imajo protivlomno in protihrupno zaščito, bi z montažo odšteli 1.300 EUR. Za notranja vrata se cene gibljejo okrog 300 EUR za posamezna vrata. Višina stroškov zamenjave oken je odvisna od posameznih lastnosti in velikosti vgrajenih oken. Za lesena okna se cene gibljejo od 150 EUR/m² do 450 EUR/m² (Moj mojster d.o.o., brez datuma b).

Cena kovinske balkonske ograje se giblje od 60 EUR na tekoči meter do 120 EUR na tekoči meter ograje (Moj mojster d.o.o., brez datuma b).

Večja investicijska dela na skupnih delih večstanovanjskega objekta so obnova strešne kritine, obnova fasade, menjava kotla centralnega ogrevanja, obnova ali zamenjava dvigala (Kern & Bojnec, 2017, str. 44).

Okvirna cena obnove ravne ne pohodne strehe s pripadajočimi kleparskimi izdelki znaša v povprečju 50 EUR/m² (Moj mojster d.o.o., brez datuma b).

Povprečna cena prenove prezračevane fasade znaša 70 EUR/m² (Moj mojster d.o.o., brez datuma b).

Menjava kotla centralnega ogrevanja in razvodnega sistema v večstanovanjski stavbi je ocenjena na 40.000 EUR (Častnik Finance d.o.o., 2016).

Povprečna cena zamenjave osebnega dvigala znaša po podatkih portala Moj mojster d.o.o. (brez datuma b) 20.000 EUR.

Cenovna opredelitev ostalih vzdrževalnih del, kot so menjava stavbnega pohištva na skupnih delih, inštalacijskega omrežja, kanalizacijskih vodov, obnova stopnišča večstanovanjskega objekta je odvisna od karakteristike posameznega objekta.

Za našeta vzdrževalna dela ter cenovno opredelitev teh se upošteva srednja kakovost materialov ter povprečna cena kakovostnih izvajalskih storitev (Pelcl, 2017).

5.3.2 Stroški vzdrževalnih del v vzorčnem stanovanju

Glede na cenovno opredelitev vzdrževalnih del v stanovanju in na skupnih delih iz prejšnjega podpoglavja znaša za naš vzorčni primer stanovanja (Slika 2) cena zamenjave protivlomnih vhodnih vrat 1.300 EUR, zamenjava notranjih vrat 350 EUR/kos, saj upoštevam tudi potrebna gradbena dela za zamenjavo teh.

Za zamenjavo oken upoštevam znesek 300 EUR/m² oken. Manjše okno se nahaja v spalnici, približne dolžine dveh metrov, večje je v dnevnem prostoru dolžine približno 3,20 metrov. Okna segajo od tal pa do stropa, to je 2,60 m. Glede na površino oken je okvirni znesek zamenjave 4.000 EUR. Zamenjava notranjih senčil znaša okvirno 1.000 EUR, saj znaša strošek senčil v povprečju 40 EUR/m² (Senčila Boh, brez datuma) kateremu se prišteje še dobava in montaža.

Za celovito prenavo parketa skupaj s potrebnimi gradbenimi deli upoštevam znesek 50 EUR na kvadratni meter površine, kar znese 2.150 EUR. Iz skice stanovanja je razvidno, da so v stanovanju trije radiatorji, okvirni znesek zamenjave posameznega radiatorja znaša 330 EUR.

Pri zamenjavi elektroinštalacije upoštevam znesek 40 EUR na kvadratni meter stanovanjske površine, kar v našem primeru znese 1.900 EUR. Obnova vodovodne inštalacije znaša 60 EUR/m² stanovanjske površine, kar v našem primeru znese 2.850 EUR. V ta znesek je všteta kuhinjska in kopalniška vodovodna inštalacija. Zaradi krajše življenjske dobe prefabricirane sanitarne inštalacijske stene se predpostavi celotna prenova kopalnice in kopalniške inštalacije po poteku 30 let. Zneskovno se upošteva prenova kopalnice 5.300 EUR v katero so všteta gradbena dela, vodovodna inštalacija, zamenjava sanitarnih elementov. Kuhinjska vodovodna inštalacija se menja ob poteku 40 let, v strošku zamenjave pa so upoštevana tudi gradbena dela.

Znesek zamenjave domofona in poštnega nabiralnika predpostavim, saj nimamo podatka glede prvotno vgrajene opreme oziroma naprave.

Iz kvadrature balkona ter širine balkona, katera je 1,4 m, se izračuna dolžino balkona, ki je dolžine 10 metrov. Balkonska ograja je iz kovinske konstrukcije, obnova katere znaša približno 100 EUR na tekoči meter. Enak znesek znaša tudi za obnovo balkonske plošče.

Za opleske fasade ter zunanjih delov se predpostavi znesek 8 EUR/m², kar glede na površino fasade stavbe in solastniškega deleža znese 416,50 EUR. Obnova fasade je potrebna na 40 let, strošek pa je ocenjen na 70 EUR/m², kar glede na površino fasade znaša v našem solastniškem deležu 3.644 EUR.

Ravno strešno kritino je potrebno obnavljati vsakih 20 let, znesek obnove strešne krtine znaša 50 EUR/m², kar v našem primeru glede na površino strehe znese 23.800 EUR. Glede na solastniški delež znesek obnove znaša 968,70 EUR.

Zamenjava kotla centralnega ogrevanja z razvodno inštalacijo znaša okvirno 40.000 EUR (Častnik Finance d.o.o., 2016), strošek v našem solastniškem deležu znaša 1.628,00 EUR.

Zamenjava osebnega dvigala znaša približno 20.000 EUR (Moj mojster d.o.o., brez datuma b), kar za naš solastniški delež znese 814,00 EUR.

Ker ni točnega podatka o številu vgrajenega stavbnega pošitva na skupnih delih, površine komunikacijskih površin znotraj stavbe ter pred stavbo se posamezne zneske predpostavi. Znesek zamenjave vrat v stavbo ter vrat skupnih prostorov je ocenjen na 8.000 EUR, strošek obnove zunanjih stopnic pa 7.000 EUR. Obdelava skupnih stopnišč v objektu in obnova betonskih in plastičnih cevi hišne kanalizacije je predpostavljeno v znesku 10.000 EUR.

Pri določitvi cen je upoštevana zamenjava oziroma obnova vgrajenih gradbenih elementov in naprav srednje kakovosti.

Tabela 12 prikazuje predvidene stroške obnove oziroma zamenjave posameznega vgrajenega gradbenega elementa ali naprave v obravnavanem stanovanju ter na solastniškem deležu stavbe.

Tabela 12: Cena zamenjave oziroma obnove posameznega elementa v EUR

Opis elementa	Cena obnove oziroma Zamenjave
Lesena okna zastekljena z izolacijskim steklom	4.000,00
Popravilo in zamenjava lahkih senčil in žaluzij	1.000,00
Vrata v stanovanju, navadna, obojestransko vezane plošče in mizarsko obdelana (panel) z lesenimi vratnimi okovji	1.050,00
Vhodna vrata iz jeklenih profilov, obarvana	1.300,00

se nadaljuje

Tabela 12: Cena zamenjave oziroma obnove posameznega elementa v EUR (nadaljevanje)

Opis elementa	Cena obnove oziroma zamenjave
Stenski in stropni omet oziroma z oblogami različne vrste	1.188,00
Lamelni hrastov parket, mozaik parket	2.150,00
Celotna vodovodna instalacija- v kuhinji z vsemi ventili, prehodnimi kosi, revizijskimi jaški in zatesnili iz jeklenih cevi	1.050,00
Prha v kopalnici ter pipe v kopalnici in stranišču	250,00
Prefabricirane sanitarne instalacijske stene (prenova kopalnice)	5.300,00
Celotna električna instalacija, podometna, z vtičnicami, razdelilci, stikali, prekinjači ter cevmi in žicami - enofazni tok z varovalkami, razdelilno ploščo ipd.	1.900,00
Balkonska plošča	1.000,00
Balkonske ograje s kovinsko konstrukcijo	1.000,00
Domofon (parlofon) kompleten in električna avtomatska ključavnica z glavnimi vhodnimi vrati	100,00
Radiatorji iz jeklene pločevine	1.320,00
Poštni nabiralniki	50,00
Kritina za nepohodne ravne strehe - bitumenska lepenka z vmesnimi bitumenskimi premazi, najmanj 4-slojno s peščenim nasipom in pravnimi parnimi zaporami	968,70
Fasada iz aluminijjskih, emajliranih ali steklenih plošč	3.644,00
Obdelava stopnišča, vhoda, vetrolova s kamnitimi ploščicami, keramiko, mozaikom	407,00
Zunanje stopnice iz betona	284,90
Zunanji opleski na omet, beton, kamen ipd. - fasade in druge zunanje površine	416,50
Vrata v stavbo, skupni prostori- iz jeklenih profilov, obarvana	325,60
Hišna kanalizacija iz plastičnih cevi	407,00
Kotlarna z deponijo za trdo gorivo s črpalko in ustrezno avtomatiko	1.628,10
Osebno dvigalo - kompletno opremljena kabina	814,04

Vir: Lastno delo.

Naredim tudi predpostavko, da se za redno vzdrževanje in popravila nameni sredstva v višini 0,4 % od vrednosti stanovanja letno. Ker je vrednost obravnavanega stanovanja na začetku obdobja 66.486 EUR (Tabela 7) znaša višina sredstev namenjenih rednemu vzdrževanju in popravilu stanovanja in skupnih delov 265,84 EUR letno.

Glede na stroške posameznih vzdrževalnih del prikazanih v tabeli 12 in standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter predvidene cikle vzdrževanja oziroma obnove vgrajenih gradbenih elementov in naprav se predpostavi stroške vzdrževalnih del v posameznih obdobjih.

V tabeli 13 so za posamezna obdobja prikazani izračunani izdatki za vzdrževalna oziroma obnovitvena dela v obravnavanem stanovanju in na solastniškem deležu.

Tabela 13: Ocena izdatkov v EUR za vzdrževalna in obnovitvena dela v posameznih obdobjih glede na standarde vzdrževanja

Obdobje	Izdatki za vzdrževalna in obnovitvena dela
do 5 let	1.329,70
nad 5 do 10 let	1.746,20
nad 10 do 15 let	1.579,70
nad 15 do 20 let	5.812,90
nad 20 do 25 let	3.329,70
nad 25 do 30 let	11.035,70
nad 30 do 35 let	2.143,70
nad 35 do 40 let	13.691,90
nad 40 do 45 let	3.205,30
nad 45 do 50 let	9.203,20
nad 50 do 55 let	1.329,70
nad 55 do 60 let	15.102,70

Vir: Lastno delo.

Kot je razvidno iz tabele 13 izdatki za vzdrževanje nihajo skozi ekonomsko dobo stanovanja. V obdobju od petnajst do dvajset let se izdatki povečajo za več kot petkrat glede na začetno pet letno obdobje. V obdobju od 25 do 30 let se izdatki povečajo za skoraj dvakrat glede na obdobje do 20 let. V vmesnih obdobjih se izdatki zmanjšajo, ponovno pa narastejo v obdobju do 40 let, ko se predvidoma izvaja obnova fasade in strehe, obnova vodovodne inštalacije in električne inštalacije, obnova centralnega ogrevanja. V obdobju

do petdeset let se izdatki zmanjšajo ter padejo pod 10.000 EUR. Izdatki se nato strmo povečajo v šestdesetem letu, ko je ponovno potrebna obnova večjega števila vgrajenih gradbenih elementov v stanovanju in na skupnih delih.

V obdobju 60 let se tako za izvedbo investicijskega in rednega vzdrževanja obravnavanega stanovanja in solastniškega dela skupnih delov nameni sredstva v višini 69.510,60 EUR.

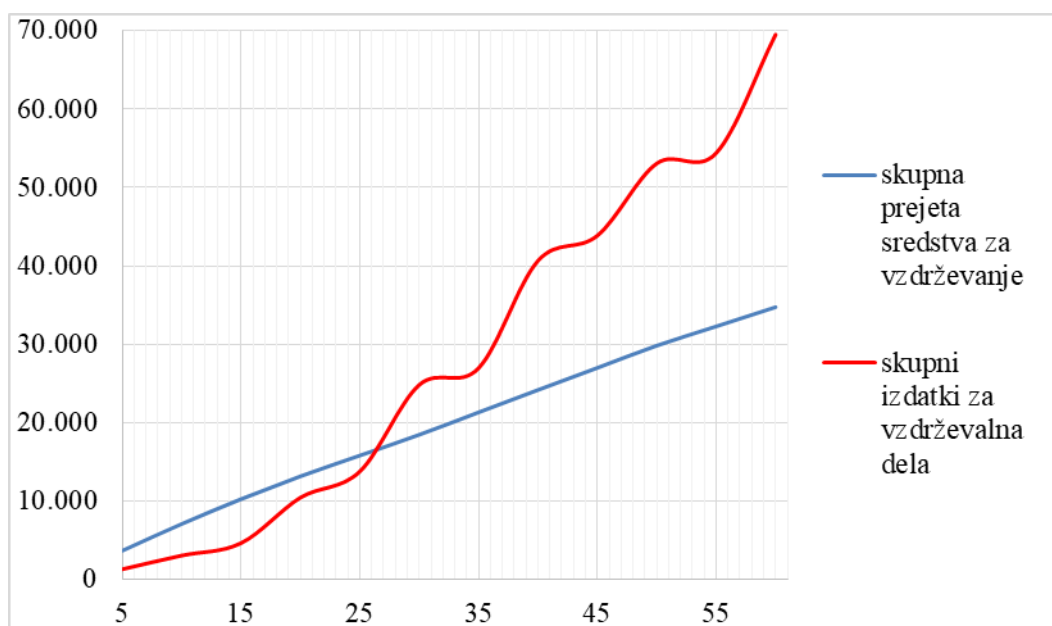
5.4 Preverba ustreznosti elementa neprofitne najemnine

Za preverbo ustreznosti elementa neprofitne najemnine, ki je namenjen vzdrževanju in obnavljanju stanovanja, primerjam skupna sredstva namenjena vzdrževanju po popravljenem točkovanju s skupnimi izdatki za vzdrževalna dela v obdobju 60 let glede na standarde vzdrževanja.

Vsa prejeta sredstva namenjena vzdrževanju, v kolikor opravljamo pretočkovanje gradbenega dela stanovanja, znašajo skupno 34.750,50 EUR v dobi do 60 let. Skupni izdatki za izvedbo vzdrževalnih oziroma obnovitvenih del v stanovanju in na skupnih delih znašajo v obdobju do 60 let 69.510,60 EUR.

Razmerje med skupnimi prejetimi sredstvi za vzdrževanje v dobi 60 let in skupnimi izdatki za izvedbo vzdrževalnih del v stanovanju in na skupnih delih znaša 0,5. To pomeni, da so stroški za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov v obdobju 60 let enkrat večji od prejetih sredstev, ki so v sklopu neprofitne najemnine namenjeni vzdrževanju stanovanja.

Slika 4: Prikaz skupnih prejetih sredstev v EUR za vzdrževanje ter skupnih izdatkov za vzdrževalna dela v ekonomski dobi stanovanja



Vir: Lastno delo.

Kot je razvidno s slike 4 skupni izdatki za vzdrževanje presežejo skupna sredstva za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov v 26. letu starosti stanovanja (pri tem se ne upošteva časovne vrednosti denarja, ker mora večina akterjev neprofitne oskrbe presežek denarja držati na zakladniškem računu z zanemarljivimi obrestnimi merami). To pomeni, da so sredstva namenjena vzdrževanju pred tem letom pokrivala izdatke za vzdrževalna dela, po 26. letu pa sredstva namenjena vzdrževanju v sklopu neprofitne najemnine teh izdatkov ne pokrivajo več.

Skupni izdatki za vzdrževalna dela so ob preteku 60 let večji od začetne točkovane vrednosti stanovanja, ki znaša 66.486,00 EUR (Tabela 7). Glede na izračune je ekonomska doba koristnosti stanovanja dosežena v 59 letu starosti stanovanja.

V kolikor primerjam skupne stroške vzdrževalnih del, ki znašajo 69.510,60 EUR, z začetno točkovano vrednostjo stanovanja, ki je 66.486,00 EUR, ugotovim, da se za vzdrževalna dela v 60 letih nameni 104,55 % sredstev začetne točkovane vrednosti. To pomeni, da se za vzdrževanje stanovanja in solastniškega deleža v obdobju 60 let nameni še enkrat več sredstev kot je začetna točkovana vrednost stanovanja ob izgradnji. V povprečju se za vzdrževanje obravnavanega stanovanja in skupnih delov nameni 1.158,50 EUR na leto.

Glede na izračune ugotovim, da neprofitna najemnina oziroma element za vzdrževanje stanovanja ne pokriva dejanskih stroškov vzdrževanja. Glede na obstoječo metodologijo izračuna višine neprofitne najemnine (neprofitna najemnina kot zmnožek s točkovanjem določene osnove in najeminske stopnje) bi bilo potrebo spremeniti vrednosti točke s katero pridobimo osnovo za izračun najemnine to je vrednost stanovanja ali pa bi bilo potrebno povišati stopnjo elementa, ki je namenjen vzdrževanju neprofitnega stanovanja.

5.4.1 Dvig vrednosti točke

Potrebno je poiskati vrednost točke, katera bi omogočila zbrati zadostna sredstva za potrebe vzdrževanja stanovanja in skupnih delov. Glede na znane stroške vzdrževanja, ki znašajo v povprečju 1.158,50 EUR na leto ter ob nespremenjeni stopnji namenjeni vzdrževanju torej 1,11 % v sklopu neprofitne najemnine se lahko izračuna nova vrednost stanovanja.

Za prvo možnost se predpostavi, da se izračuna točkovana vrednost stanovanja ob izgradnji stanovanja ter ta ostane stalna tekom ekonomske dobe stanovanja. Torej se točkuje gradbeni del stanovanja le na začetku in ni potrebno opravljati pretočkovanja tekom življenjske dobe stanovanja. Ob predpostavki, da je vrednost stanovanja enaka skozi celotno obdobje ter imamo znane stroške vzdrževanja na leto in nespremenjeni stopnji za vzdrževanje 1,11 % letno se lahko preračuna nova vrednost stanovanja, ki po preračunu znaša 104.369,40 EUR. Glede novo vrednost stanovanja se z enačbo (1) izračuna vrednost točke, ki znaša 4,13. Torej bi morala vrednost točke ob obstoječi stopnji 1,11 % namenjeni vzdrževanju in stalni vrednosti stanovanja znašati 4,13. To pomeni, da bi se obstoječa vrednosti točke, ki znaša 2,63 dvignila za 1,57 krat oziroma za 57 %.

Kot drugo možnost upoštevam padajočo vrednost stanovanja skozi obdobje oziroma padajoče točke gradbenega dela stanovanja zaradi starosti (Tabela 9), kot je predvideno s trenutnim Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Ob upoštevanju padajoči vrednosti stanovanja in trenutni stopnji namenjeni vzdrževanju, ki je 1,11 %, predpostavljam različne višine vrednosti točke ter izračunam, da bi vrednost točke 5,26 omogočila, da se pridobi dovolj sredstev za vzdrževanje. Takšen dvig vrednosti točke pomeni povečanje za dvakrat glede na obstoječo vrednost točke.

Tabela 14 prikazuje izračun potrebnega dviga vrednosti točke, ki bi omogočila zbrati zadostna sredstva za potrebe vzdrževanja stanovanja in stavbe. Z dvigom vrednosti točke bi pridobili novo osnovo za izračun neprofitne najemnine, katera bi dala višjo neprofitno najemnino ter tudi dovolj sredstev za vzdrževanje.

Tabela 14: Izračun potrebnega dviga vrednosti točke

Osnova skozi obdobje	Strošek vzdrževanja na leto (EUR)	Stopnja za vzdrževanje (%)	Vrednost stanovanja (EUR)	Število točk	Kvadratura	Vrednost točke	Dvig vrednosti točke glede na obstoječo (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)/(2)	(4)	(5)	(6)=(3)/(4*5)	(6)/2,63
Stalna	1.158,50	1,11	104.369,40	376	69,60	4,13	157,03
Padajoča	1.158,50	1,11	132.971,90	376	69,60	5,26	200,00

Vir: Lastno delo.

Izračun pokaže, da je ob predpostavljani stalni vrednosti stanovanja potrebno trenutno vrednost točke, ki znaša 2,63 zvišati za 1,57 krat, kar pomeni na 4,13. Ob padajoči vrednosti stanovanja in trenutni stopnji za vzdrževanje pa bi se morala vrednost točke podvojiti. Ko se vrednost točke podvoji se tudi osnova za izračun najemnine podvoji. Tako bi bile neprofitne najemnine enkrat večje od trenutnih, kar bi pomenilo, da bi se v določenih mestih približale prosto oblikovanim najemninam, v mestih izven središč pa bi te presegale prosto oblikovane najemnine.

5.4.2 Dvig stopnje za vzdrževanje

Potrebno je poiskati stopnjo za vzdrževanje, katera bi omogočila zbrati zadostna sredstva za potrebe vzdrževanja stanovanja in skupnih delov. Glede na znane stroške vzdrževanja, ki znašajo v povprečju 1.158,50 EUR na leto ter ob nespremenjeni vrednosti točke določene s SZ-1, ki znaša 2,63, katera nam da začetno točkovano vrednost stanovanja (Tabela 10) se lahko izračuna potrebna stopnja za vzdrževanje stanovanja v sklopu neprofitne najemnine.

Za prvo možnost se predpostavi, da izračunana točkovana vrednost stanovanja ob izgradnji stanovanja ostane stalna tekom ekonomske dobe stanovanja, ter znaša 66.486,00 EUR.

Torej se točkuje gradbeni del stanovanja le na začetku. Ker imamo znano vrednost stanovanja ter znane stroške vzdrževanja se preračuna nova stopnja za vzdrževanje, ki znaša 1,74 %. Torej bi morala stopnja ob vrednosti točke 2,63 in nespremenjeni vrednosti stanovanja skozi obdobje 60 let znašati 1,74 %. Tako bi se stopnja za vzdrževanje iz obstoječih 1,11 % zvišala za slabih 57 % na 1,74 %.

Kot drugo možnost upoštevam padajočo vrednost stanovanja skozi obdobje (Tabela 10), kot je predvideno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Ob padajoči vrednosti stanovanja ter obstoječi vrednosti točke 2,63 predpostavljam različne višine stopnje, ki bi omogočile zadostno višino sredstev in izračun pokaže, da bi se stopnja za vzdrževanje morala zvišati na 2,22 %. Takšen dvig stopnje pomeni povečanje za skoraj dvakrat glede na obstoječo vrednost točke.

Tabela 15 prikazuje izračun potrebnega dviga stopnje za vzdrževanje, s katero bi pridobili zadostna sredstva v sklopu neprofitne najemnine za vzdrževanje in obnavljanje stanovanja in skupnih delov objekta, v kolikor bi obstoječa vrednost točke ostala nespremenjena.

Tabela 15: Izračun potrebnega dviga stopnje za vzdrževanje

Osnova skozi obdobje	Strošek vzdrževanja na leto (EUR)	Vrednost točke	Število točk	Kvadratura	Vrednost stanovanja (EUR)	Stopnja za vzdrževanje (%)	Dvig stopnje glede na obstoječo (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)*0,966	(6)=(1)/(5)	(7)=(6)/1,11
Stalna	1.158,50	2,63	376	69,60	66.486,00	1,74	156,76
Padajoča	1.158,50	2,63	376	69,60	66.486,00	2,22	200,00

Vir: Lastno delo.

Menim, da samo dvig stopnje za vzdrževanje ni zadosten, saj je osnova za izračun neprofitne najemnine še vedno enaka. V kolikor bi letna stopnja najemnine ostala enaka bi se koristilo sredstva drugih elementov, kar pa ni smiselno. Zato bi bilo potrebno povečati tudi letno stopnjo, kjer bi bila stopnja vzdrževanja s stopnjami ostalih elementov v enakem razmerju. Tako bi se letna stopnja neprofitne najemnine povečala za enkrat, posledično bi se tudi neprofitne najemnine podvojile. V kolikor bi se najemnine podvojile pa bi lahko marsikje prišle na raven prosto oblikovanih najemnin.

Ker je potreben dvig osnove oziroma vrednosti točke se kot dodatna možnost preveri sočasen dvig vrednosti točke ter zvišanje stopnje za vzdrževanje v sklopu neprofitne najemnine.

5.4.3 Dvig vrednosti točke in stopnje za vzdrževanje

Potrebno je poiskati vrednost točke ter stopnjo, katera bi omogočila zbrati zadostna sredstva za potrebe vzdrževanja stanovanja in skupnih delov. Ker vrednost točke od

sprejetja SZ-1 v letu 2003 ni bila povišana je posledično podcenjena osnova za izračun neprofitne najemnine, katera pa ne pokriva stroškov vzdrževanja, ne da bi za to porabili sredstva namenjena preostalim elementom v neprofitni najemnini. Zato bi bil optimalen dvig osnove za izračun neprofitne najemnine oziroma dvig vrednosti točke, na vrednost valorizirane točke z gibanjem stroškov gradnje, sočasno pa tudi zvišanje stopnje namenjene vzdrževanju. S tem bi pridobili dovolj sredstev za vzdrževanje in obnovo stanovanja in skupnih delov, hkrati pa bi ostali elementi v neprofitni najemnini ob enaki letni stopnji najemnine 4,68 zaradi večje osnove prejeli dovolj sredstev.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je znašal indeks stroškov stanovanjske gradnje od leta 2003 do leta 2018 1,515. Kar pomeni, da so se stroški gradnje od leta 2003 zvišali za 51,50 %. V kolikor bi se vrednost točke valorizirala z indeksom stroškov gradnje bi ta v tem letu morala znašati 3,98. Glede na znane stroške vzdrževanja, ki znašajo v povprečju 1.158,50 EUR na leto ter glede na stalno osnovo ali padajočo osnovo se izračuna višino stopnje za vzdrževanje, s katero se zbere zadostno višino sredstev za vzdrževanje.

Kot prva možnost se upošteva stalna vrednost stanovanja, katera bi bila celotno obdobje enaka začetni točkovanosti vrednosti stanovanja. Za izračun se predpostavi valorizirano vrednost točke v višini 3,98 ter izračuna višino stopnje za vzdrževanje. Izračun pokaže, da bi ob vrednosti točke 3,98 znašala stopnja za vzdrževanje 1,15 %. S tem bi se stopnja povečala le za 3,60 %, medtem ko bi se vrednost točke zvišala glede na gibanje stroškov gradnje, to je za 51,50 %.

Kot drugo možnost upoštevam obstoječ način ugotavljanja vrednosti stanovanja s padajočo vrednostjo stanovanja glede na točkovalni zapisnik (Tabela 9). Za izračun se predpostavi valorizirana vrednost točke glede na gibanje stroškov gradnje 3,98. Ob tej vrednosti točke ter padajoči vrednosti stanovanja je izračunana višina stopnje za vzdrževanje v višini 1,47 %. S tem dvigom točke ter stopnje bi pridobili zadostno višino sredstev za izvedbo vzdrževalnih in obnovitvenih del v stanovanju ter na skupnih delih.

V tabeli 16 je prikazan izračun potrebnega dviga stopnje za vzdrževanje, v kolikor se upošteva vrednost točke, ki se je valorizirala z gibanjem stroškov gradnje.

Tabela 16: Izračun potrebnega sočasnega dviga vrednosti točke in stopnje za vzdrževanje

Osnova skozi obdobje	Strošek vzdrževanja na leto (EUR)	Vrednost točke	Število točk	Kvadratura	Vrednost stanovanja (EUR)	Stopnja za vzdrževanje (%)	Dvig stopnje glede na obstoječo (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)*0,966	(6)=(1)/(5)	(7)=(6)/1,11
Stalna	1.158,50	3,98	376	69,60	100.613,70	1,15	103,60
Padajoča	1.158,50	3,98	376	69,60	100.613,70	1,47	132,43

Vir: Lastno delo.

Z izvedeno analizo ugotovim, da bi bil najbolj optimalen in racionalen sočasni dvig vrednosti točke ter stopnje za vzdrževanje, prikazan v tabeli 16, s katero bi se ohranila obstoječa metodologija za izračun neprofitne najemnine. Vrednost točke bi se dvignila na višino valorizirane vrednosti glede na gibanje gradbenih stroškov, hkrati pa bi se zvišala stopnja za vzdrževanje, s katero bi pridobili zadostno višino sredstev za vzdrževanje. V obstoječo metodo izračunavanja vrednosti stanovanja oziroma točkovanja gradbenega dela stanovanja ne bi bilo potrebno posegati, saj bi to za ponudnike neprofitnih stanovanj pomenilo le dodatne stroške. Če se dosledno upošteva obstoječ način ugotavljanja vrednosti stanovanja s padajočo vrednostjo stanovanja je najbolj optimalen dvig vrednosti točke iz 2,63 na 3,98 ter dvig stopnje za vzdrževanje iz obstoječe 1,11 % na 1,47 % letno od vrednosti stanovanja. To pomeni, da bi se vrednost točke zvišala za 51,50 % glede na obstoječo, stopnja za vzdrževanje pa za 32,43 % glede na obstoječo. V kolikor se manj dosledno upošteva gibanje vrednosti stanovanja v obdobju 60 let in bi bila ta stalna, bi ob valorizirani vrednosti točke stopnja za vzdrževanje znašala 1,15 %.

Lastniki neprofitnih stanovanj bi tako samo spremenili vrednost točke, s katero bi pridobili novo vrednost stanovanja, na podlagi katere bi zaračunavali letno najemnino po obstoječi stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Za primer obravnavanega stanovanja znaša mesečna neprofitna najemnina 259,30 EUR, ob povišanju vrednosti točke bi znašala nova mesečna neprofitna najemnina 392,40 EUR.

6 USTREZNOST ELEMENTA ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJ PO MNENJU AKTERJEV NEPROFITNE STANOVANJSKE OSKRBE

Namen analize je dodatna preveritev zadostnosti elementa neprofitne najemnine, ki je namenjen vzdrževanju neprofitnega stanovanja, zato sem na posamezne ponudnike neprofitnih stanovanj v večjih mestnih občinah naslovila tudi vprašalnik glede vzdrževanja stanovanj ter ustreznosti višine sredstev namenjenih vzdrževanju. Cilj je pridobiti mnenje ponudnikov na trgu neprofitnih stanovanj glede ustreznosti višine sredstev namenjene vzdrževanju neprofitnih stanovanj ter višino sredstev, ki jih namenijo za vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

Na deset ponudnikov neprofitnih stanovanj v slovenskih mestnih občinah Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj, Koper, Nova Gorica, Ptuj, Novo Mesto, Murska Sobota ter Velenje, sem naslovila štiri krajša vprašanja vezana na višino elementa za vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj. Prejela sem odgovore sedmih ponudnikov neprofitnih stanovanj v naslednjih mestnih občinah: Mestna občina Ptuj, Javni medobčinski Stanovanjski sklad Maribor, Mestna občina Velenje, Nepremičnine Celje d.o.o., Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Mestna občina Kranj ter Javni Stanovanjski Sklad Mestne občine Ljubljana.

Prvo vprašanje se je glasilo: »Neprofitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1,11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?«

Vsi ponudniki, ki so podali odgovore pravijo, da višine sredstev namenjenih vzdrževanju ne upoštevajo, saj s postavljeno mejo 1,11 % letno od vrednosti stanovanja nimajo zagotovljenih zadostnih sredstev za vzdrževanje in obnovo stanovanj. Odgovori na vprašalnike so podani v prilogah številka 2 do številke 8.

V Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana se vzdrževalna in obnovitvena dela prilagajajo obsegu razpoložljivih finančnih sredstev, vendar za zagotovitev primernosti v skladu s tehničnimi predpisi in standardi vedno izvedejo nujno potrebna vzdrževalna dela. Prednostno pa obnavljajo izpraznjene stanovanjske enote. Višina sredstev namenjenih vzdrževanju stanovanja je odvisna tudi od starosti in dotrajanosti stanovanja oziroma so obnovitvena dela odvisna tudi od odnosa najemnika do stanovanja oziroma uporabe stanovanja ter čas trajanja najema.

Drugo vprašanje je bilo: »Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oziroma obnovitvenih del?«

Vse mestne občine oziroma ponudniki neprofitnih stanovanj so mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju in obnavljanju stanovanj ne zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih in obnovitvenih del. Menijo, da v kolikor bi bila potrebna manjša obnova bi sredstva lahko zadoščala, v kolikor je pa potrebna večja obnova pa sredstva ne zadoščajo. Hkrati pa opozarjajo, da je v element vzdrževanja všteti tudi strošek zavarovanja stanovanja in skupnih delov stanovanjske stavbe.

Pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana opozarjajo tudi, da način ugotavljanja vrednosti stanovanj ni bil ustrezno posodobljen glede na spremembo gradbenih normativov. Povprečna vrednost kvadratnega metra neprofitnega stanovanja po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb je 806 EUR/m². Menijo, da je ta osnova prenizka glede na cene gradbenih materialov in storitev.

Naslednje vprašanje se je glasilo: »Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter pobrano najemnino v neprofitnih stanovanjih?«

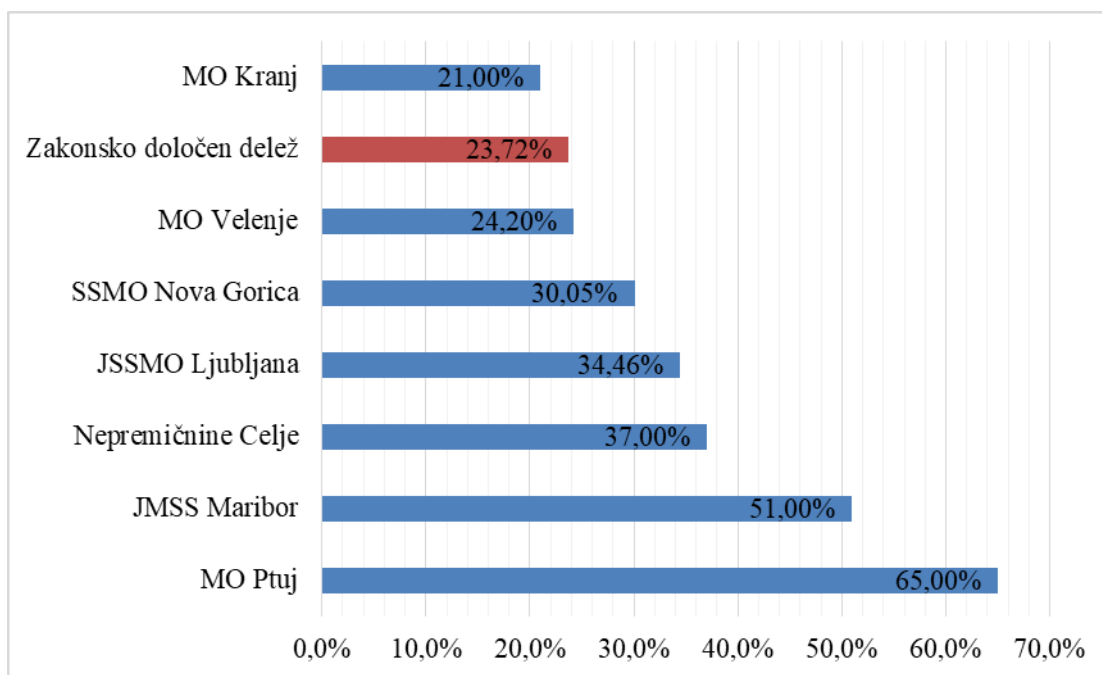
Mestna občina Ptuj nameni v povprečju 60 % do 70 % sredstev od pobranih najemnin za vzdrževanje stanovanj, v velenjski občini so v letu 2017 za investicijsko vzdrževanje namenili 24,20 % od pobrane najemnine. Za izvedbo investicijskega in tekočega vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor v letu 2017 namenil 1.902.545 EUR, kar zanaša 51 % prihodkov od najemnin, katere vključujejo tudi stroške subvencije najemnin. Za investicijsko vzdrževanje, kot je

zamenjava stavbnega pohištva, menjava plinskih peči, vzdrževanje iz rezervnega sklada, se je namenilo 1.353.673 EUR, za tekoče vzdrževanje pa 548.872 EUR. Nekaj manj sredstev pobrane najemnine so namenili v družbi Nepremičnine Celje d.o.o., kjer znaša delež sredstev namenjenih za vzdrževanje 37 % pobranih najemnin.

V Mestni občini Kranj se v letu 2017 niso izvajala investicijska vzdrževalna dela v stanovanjih temveč se je sredstva namenilo investicijskemu vzdrževanju skupnih delov, kjer se stanovanja nahajajo, kot so obnova streh in fasad. Del sredstev se je namenilo tudi za tekoče vzdrževanje in intervencijsko vzdrževanje v stanovanjih. Skupaj se je za vzdrževanje stanovanj porabilo približno 21 % sredstev pobrane najemnine. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je razpolagal s 376 stanovanji, katerih točkova vrednost v letu 2017 znaša 16.930.435,90 EUR. V kolikor bi upoštevali določeno stopnjo sredstev namenjenih vzdrževanju in obnavljanju stanovanj, to je 1,11 %, bi v tekočem letu lahko namenili 187.927,84 EUR za vzdrževanje in obnovo stanovanj in stanovanjskih stavb. Dejansko so v letu 2017 za vzdrževanje namenili 238.134,51 EUR. Po izvedenem preračunu se tako za vzdrževanje nameni 30,05 % sredstev najemnine.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana ne loči med stroški za vzdrževanje neprofitnih stanovanj in stroški za vzdrževanje stanovanj, ki jih oddaja po tržni najemni. Za celoten fond stanovanj, kateri je na dan 31.12.2017 obsegal 4.184 stanovanjskih enot od katerih je 334 enot oddanih kot tržnih, se je za redno in investicijsko vzdrževanje namenilo 3.275.000 EUR, prihodkov od najemnin je bilo za 9.503.000 EUR. Torej se je za vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda namenilo 34,46 % najemnin, kar predstavlja 1,61 % v strukturi neprofitne najemnine.

Slika 5: Deleži za vzdrževanje v sklopu neprofitne najemnine



Vir: Lastno delo.

Slika 5 prikazuje deleže, ki jih posamezni ponudniki v mestnih občinah namenijo za vzdrževanje neprofitnih stanovanj. Razvidno je, da največji delež neprofitne najemnine za vzdrževanje nameni Mestna občina Ptuj, sledi ji Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor z 51 %. Mestna občina Ljubljana, Celje in Nova Gorica porabijo za vzdrževanje okrog tretjino sredstev neprofitnih najemnin. Mestna občina Velenje nameni malenkost več sredstev, kot je zakonsko določeno medtem, ko je Mestna občina Kranj za vzdrževanje v letu 2017 namenila manj sredstev, kot je zakonsko predvideno. Razlog je ta, da se zaradi objektivnih razlogov v stanovanjih ni izvajalo investicijskega vzdrževanja in so bila sredstva porabljena za investicijsko vzdrževanje skupnih delov in za tekoče in intervencijsko vzdrževanje v stanovanjih. Ob izvajanju investicijskih del v stanovanjih bi se ta odstotek zvišal.

Ugotovljeno je, da vsi razen enega ponudnika, ki v letu 2017 ni izvajal investicijskih del v stanovanjih zaradi objektivnih razlogov, presežejo višino 23,70 % sredstev najemnin, ki je v sklopu neprofitne najemnine namenjena vzdrževanju. Tako ponudniki neprofitnih stanovanj namenijo različne višine sredstev za vzdrževanje stanovanjskega fonda, vse od 24 % pa do 65 % od pobranih najemnin. Tak razpon je predvidoma zaradi različnih velikosti in stanja stanovanjskega fonda, razpoložljivih sredstev ter sprejetih odločitev vodstva posameznih lastnikov oziroma ponudnikov neprofitnih stanovanj.

Zadnje vprašanje je bilo: »Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena neprofitna najemнина omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje neprofitnih stanovanj?«

Vsi, ki so podali odgovore se strinjajo, da je neprofitna najemнина postavljena prenizko ter ne zadostuje za izvedbo vzdrževanja in obnove stanovanj in stanovanjskih stavb. Tako so ponudniki neprofitnih stanovanj primorani pridobivati Evropska sredstva, sredstva Eko sklada, sredstva iz proračuna občin ter drugih virov.

Novogoriški stanovanjski sklad, Mestna občina Ptuj in Mariborski medobčinski javni sklad menita, da bi se neprofitna najemнина morala zvišati oziroma se oblikovati stroškovna najemнина. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana se že dlje časa zavzema za povečanje neprofitnih najemnin.

Problem s katerim se sooča Javni medobčinski javni sklad Maribor je ta, da od pobranih najemnin, katere zadoščajo za redne stroške, ni mogoče izvajati investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda zmanjka pa tudi za nove investicije, zato Sklad odprodaja lastna stanovanja. Nekatera je prodal po metodi javno zasebnega partnerstva, sedaj pa odprodaja stanovanja z javnimi dražbami. Poudarili so tudi, da so se najemnine znižale tudi zaradi uvedbe novega sistema točkovanja stanovanj, dodatno se je leta 2008 lastnike stanovanj obremenilo s subsidiarno odgovornostjo za obratovne stroške, v kolikor pride do neplačevanja teh s strani najemnika, leta 2014 pa še s stroški za izdelavo energetskih izkaznic stanovanj in stanovanjskih stavb. Mestna občina Kranj pa opozori, da

se približno 36 % pobrane najemnine vrne nazaj najemnikom preko subvencij, do katerih so upravičeni.

V družbi Nepremičnine Celje d.o.o. so poudarili, da najemnina ne upošteva zavarovanja posameznih delov stavbe ter da je nepremičnina nekaj časa prazna v primeru odpovedi ali za čas obnove. Ne upošteva se tudi izvedenih izboljšav, kot je energetska sanacija, s katero se poveča vrednost stanovanja in stanovanjske stavbe, prav tako se določeni vgrajeni elementi hitreje obrabijo, kar seveda ni upoštevano v določitvi najemnine. Pomanjkljivost določene najemnine je tudi neupoštevanje odnosa najemnikov do stanovanja, neupoštevanje stroškov poslovanja oziroma administracije družb, ki imajo v lasti oziroma upravljajo z neprofitnimi stanovanji.

Z analizo vprašalnikov ugotovim, da so vsi ponudniki neprofitnih stanovanj, ki so podali odgovore mnenja, da je zakonsko določena višina sredstev namenjenih vzdrževanju neustrezna ter ne zadošča za pokrivanje stroškov izvedbe vzdrževalnih in obnovitvenih del v stanovanji in na skupnih delih objektov. Ugotovljeno je tudi, da vsi presežejo višino sredstev, ki je v sklopu neprofitne najemnine namenjena vzdrževanju. Za vzdrževanje so v letu 2017 namenili od 21 % pa do 70 % sredstev neprofitne najemnine.

Hkrati menijo, da je potreben je dvig neprofitne najemnine, s katero bi imeli zagotovljena sredstva za vzdrževanje in obnavljanje stanovanjskega fonda ter tudi sredstva za primere, ko je lastnik stanovanja obremenjen s subsidiarno odgovornostjo za obratovalne stroške, stroške izdelave energetskih izkaznic ter za čas nezasedenosti stanovanja ob izselitvi ali prenovi stanovanja.

SKLEP

Da se zagotovi kakovostna in primerna stanovanja je potrebno izvajati redno vzdrževanje in obnovo stanovanj ter skupnih delov, saj se stanovanjski fond v Sloveniji stara. Od uvedbe Stanovanjskega zakona iz leta 2003 se neprofitna najemnina ni spremenila, del sredstev neprofitne najemnine pa naj bi služil za pokrivanje vzdrževalnih stroškov, zato sem v magistrski nalogi želela preveriti ali delež namenjen vzdrževanju stanovanja zadostuje za pokrivanje teh stroškov.

Za preveritev elementa neprofitne najemnine, ki je namenjen vzdrževanju stanovanja, sem na primeru stanovanja prikazala stroške vzdrževalnih del v stanovanju in na solastniškem deležu, ki jih je potrebno opravljati, da se zagotovi primernost stanovanja. Potrebno bi bilo poudariti, da so preračuni stroškov vzdrževanja narejeni glede na povprečne cene ter srednjo kakovost vgrajenih materialov oziroma naprav. Predpostavljeno je tudi, da se ob rednem vzdrževanju materialov in naprav, kateremu sem namenila 0,4 % letno od vrednosti stanovanja, predvidoma izognemo morebitnim intervencijskim delom, hkrati pa se zamenjava oziroma obnova elementov in naprav izvaja ob poteku predvidene življenjske dobe posameznega vgrajenega elementa in naprave glede na Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Dodatno sem v nadaljevanju naredila analizo prejetih odgovorov s strani ponudnikov neprofitnih stanovanj v večjih mestnih občinah, vezane na vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter višino sredstev namenjenih vzdrževanju.

V zaključku naloge lahko na zastavljeno raziskovalno vprašanje odgovorim, da zakonsko določena višina sredstev v neprofitni najemnini, ki je namenjena vzdrževanju, ne zadostuje za pokrivanje stroškov vzdrževalnih in obnovitvenih del v stanovanju in na skupnih delih.

Trenutno oblikovana neprofitna najemnina ter višina sredstev namenjenih za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov pokrivajo stroške vzdrževanja do 26 leta starosti stanovanja. Po tem letu pa sredstva namenjena vzdrževanju v sklopu neprofitne najemnine izdatkov za vzdrževanje ne pokrivajo več v celoti. Zato je potrebno spremeniti vrednosti točke, s katero pridobimo osnovo za izračun najemnine to je vrednost stanovanja, ali povišati stopnjo elementa, ki je namenjen vzdrževanju neprofitnega stanovanja, oziroma hkrati povišati vrednost točke ter stopnjo elementa za vzdrževanje.

Menim, da samo dvig stopnje za vzdrževanje ni zadosten, saj bi ostala osnova za izračun neprofitne najemnine še vedno enaka. V kolikor bi letna stopnja neprofitne najemnine ostala enaka bi se koristilo sredstva drugih elementov, kar pa ne pride v poštev.

V kolikor bi se zvišala samo vrednost točke bi ob predpostavljeni enakomerni vrednosti stanovanja ta morala znašati 4,13. Ob padajoči vrednosti stanovanja in trenutni stopnji za vzdrževanje, ki je 1,11 %, pa je potreben dvig točke na 5,25. Ko se vrednost točke podvoji se tudi osnova za izračun najemnine podvoji. Tako bi bile neprofitne najemnine enkrat večje od trenutnih, kar bi pomenilo, da bi se v določenih mestih približale prosto oblikovanim najemninam, v mestih izven središč pa bi te presegle prosto oblikovane najemnine.

Zato bi bilo najbolj optimalno in racionalno izvesti sočasen dvig vrednosti točke, katera bi dala višjo osnovo za izračun najemnine ter dvig stopnje za vzdrževanje v sklopu neprofitne najemnine. Da bi se ohranila obstoječa metodologija za izračun neprofitne najemnine ter ne bi bilo potrebno posegati v metodo izračunavanja vrednosti stanovanja oziroma točkovanja gradbenega dela stanovanja se upošteva vrednost točke, ki je valorizirana glede na gibanje stroškov gradnje od leta 2003 do leta 2018, sočasno pa se zviša stopnja za vzdrževanje, s katero bi pridobili zadostno višino sredstev za vzdrževanje. Torej je najbolj optimalen dvig vrednosti točke iz 2,63 na 3,98 ter dvig stopnje za vzdrževanje iz obstoječe 1,11 % na 1,47 % letno od vrednosti stanovanja. To pomeni, da bi se vrednost točke zvišala za 51 % glede na obstoječo, stopnja za vzdrževanje pa za 32 % glede na obstoječo. Ker se v praksi manj dosledno opravlja pretočkovanje stanovanj, bi se dovolj sredstev prejelo tudi z valorizirano vrednostjo točke 3,98 ter malenkostno višjo stopnjo, to je 1,15 %, za vzdrževanje od trenutno zakonsko določene.

Lastniki neprofitnih stanovanj bi tako samo spremenili vrednost točke, s katero bi pridobili novo vrednost stanovanja na podlagi katere bi zaračunavali letno najemnino po obstoječi

stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Tako ne bi bilo potrebno posegati v obstoječo metodo izračunavanja vrednosti stanovanja oziroma točkovanja gradbenega dela stanovanja. Tako bi tudi zagotovili, da akterji stanovanjske oskrbe tudi ostale elemente dobijo v ustrezni (z gibanjem gradbenih stroškov usklajeni) višini.

S tem ukrepom bi imeli lastniki neprofitnih najemnih stanovanj zagotovljena sredstva za izvedbo vzdrževalnih in obnovitvenih del v stanovanjih in na skupnih delih. Hkrati pa bi se z večjo osnovo zagotovilo, da se kljub dvigu stopnje za vzdrževanje ne bi koristilo sredstev namenjenih za financiranje, amortizacijo in upravljanje.

Z analizo vprašalnikov se je dodatno potrdilo raziskovalno vprašanje in sicer, da element neprofitne najemnine ne zadostuje za pokrivanje stroškov vzdrževanja stanovanja in solastniškega deleža. Ugotovljeno je tudi, da vsi razen enega ponudnika, ki v letu 2017 ni izvajal investicijskih del v stanovanjih zaradi objektivnih razlogov, presežejo višino 23,70 % sredstev najemnin, ki je v sklopu neprofitne najemnine namenjena vzdrževanju. Ponudniki neprofitnih stanovanj namenijo različne višine sredstev za vzdrževanje stanovanjskega fonda, vse od 24 % pa do 65 % od pobranih najemnin. Tak razpon je predvidoma zaradi različnih velikosti in stanja stanovanjskega fonda, razpoložljivih sredstev ter sprejetih odločitev vodstva posameznih lastnikov oziroma ponudnikov neprofitnih stanovanj. Hkrati pa se zaradi nizkega deleža sredstev za vzdrževanje odlaša z določenimi investicijskimi vzdrževalnimi deli oziroma se daje prednost nujnim vzdrževalnim delom, za izvedbo nekaterih vzdrževalnih del pa so primorani pridobivati tudi Evropska sredstva, sredstva Eko sklada, sredstva iz proračuna občin ter drugih virov.

Ponudniki neprofitnih stanovanj menijo, da je potreben je dvig neprofitne najemnine, s katero bi imeli zagotovljena sredstva za vzdrževanje in obnavljanje stanovanjskega fonda ter tudi sredstva za primere, ko je lastnik stanovanja obremenjen s subsidiarno odgovornostjo za obratovalne stroške, stroške izdelave energetskih izkaznic ter za čas nezasedenosti stanovanja ob izselitvi ali prenovi stanovanja.

Glede na ugotovljeno je metodologija za izračun neprofitne najemnine potrebna posodobitve v vrednosti točke ter stopnji elementa za vzdrževanje. V prihodnje bi se moralo tudi letno valorizirati vrednost točke glede na gibanje stroškov gradnje. S tem ukrepom bi se izognili morebitnim izgubam zaradi povišanja stroškov gradnje. V kolikor se obstoječe metodologije ne bi spreminjalo, bi morala večja mesta oziroma občine sprejeti odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino najemnine.

Predlog je tudi, da se preoblikuje točkovanjski zapisnik za ugotavljanje vrednosti stanovanja, saj je v porastu uporaba gradbenih materialov in vgradnja naprav, ki omogočajo boljše izolativne lastnosti stavbe ter oblike prezračevanja. Te lastnosti povečujejo vrednost stanovanja in večstanovanjske stavbe, zato bi jih bilo potrebno točkovati v sklopu gradbenega dela stanovanja.

Prav tako menim, da bi bilo potrebno posodobiti Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj oziroma njegovo prilogo 1, katera opisuje standarde vzdrževanja stavb in stanovanj ter dobo trajanja posameznih elementov in naprav. Zaradi razvoja gradbene panoge ter uporabe novih gradbenih materialov in elementov le-ta niso navedena v Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

LITERATURA IN VIRI

1. Baldiri, T. & Straub, A. (2013). Project delivery methods in European social housing energy renovations. *Property Management*, 31(3), 216-232.
2. Booth, R. (2015, 29. marec). Tenants hit by £50m rent rise as social housing converted to 'affordable' homes. *The Guardian*. Pridobljeno iz <https://www.theguardian.com/society/2015/mar/29/tenants-face-70m-rent-rise-as-social-housing-converted-to-affordable-homes>
3. Breznikar, T. (2011). *Oddaja stanovanj v najem s poudarkom na rezervnem skladu* (diplomsko delo). Ljubljana: Fakulteta za upravo.
4. Cirman, A. (brez datuma). Gospodarska zbornica Slovenije. *Stanovanjske najemnine: neprofitna, tržna, stroškovna*. Pridobljeno 10. marca 2018 iz <https://posvetnepremicnine.gzs.si/pripona/Cirman%20-%20Analiza%20najemnin.pdf>
5. Cirman, A. & Zupančič, D. (2003). Lokacijska renta kot element najemnine. *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 176–180). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
6. Cirman, A. & Mandič, S. (2013). The Social Housing Sector in Search of an Identity. V J. Hegedüs, M. Lux & N. Teller (ur.), *Social Housing in transition countries* (str. 278–291). Oxon: Routledge.
7. Častnik Finance d.o.o. (2016, 20. junij). Celovita energetska obnova večstanovanjske stavbe se najbolj splača. *Finance*. Pridobljeno 21. aprila 2018 iz <https://gradbenistvo.finance.si/8846336#>
8. Department for communities and local government. (2014). *Guidance on rents for social housing*. London: Department for communities and local government.
9. DOMtim d.o.o. (brez datuma). *Vzdrževanje*. Pridobljeno 10. marca 2018 iz <https://www.domtim.si/vzdrzevanje>
10. Droste, C. & Knorr-Siedow, T. (2007). Social Housing in Germany. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 90–104). London: London School of Economics and Political Science.
11. Eastgate, J. & Wallace, H. (2012). *Rent setting for social housing*. Queensland: Tenants Queensland Inc.
12. El-Haram, M. A. & Horner, M.W. (2002). Factors affecting housing maintenance cost. *Journal of Quality in Maintenance Engineering*, 8(2), 115-123.
13. Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2007). Social Housing in Netherlands. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 130–147). London: London School of Economics and Political Science.
14. Geodetska uprava Republike Slovenije. (brez datuma). *Prostorski portal Republike Slovenije*. Pridobljeno 21. aprila 2018 iz <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.015789086417321463#>
15. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2017). *Energetska izkaznica stavbe*. Pridobljeno 21. aprila 2018 iz <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
16. Hegler, J. (2007). Upoštevanje načel trajnostnega razvoja pri gradnji neprofitnih najemnih stanovanj. *Poslovanje z nepremičninami: 18. tradicionalni posvet* (str.

- 106–117). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
17. Hočevar Frantar, A. (2003). Najemninska politika in subvencioniranje najemnin. *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 98–103). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
 18. Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani. (2017). *Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih. Končno poročilo*. Ljubljana: Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.
 19. Internet Media d.o.o. (brez datuma). *Neprofitna najemna stanovanja*. Pridobljeno 20. decembra 2017 iz <https://www.slonep.net/vodic/neprofitna-stanovanja/neprofitna-najemnina>
 20. Internet Media d.o.o. (2007a). *Rezervni sklad*. Pridobljeno 12. februarja 2018 iz <https://www.slonep.net/storitve/upravljanje-stavb/rezervni-sklad>
 21. Internet Media d.o.o. (2007b). *Etažna lastnina*. Pridobljeno 12. februarja 2018 iz <https://www.slonep.net/vodic/zemljiska-knjiga/splosno>
 22. Jerman, S. (2007). Obračun DDV pri vplačilih in črpanju rezervnega sklada. *Poslovanje z nepremičninami: 18. tradicionalni posvet* (str. 67–78). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
 23. Jesenšek, M. (2016, 28. april). Da bi odpravili primanjkljaj bi potrebovali 40 let. *Delo*. Pridobljeno iz <http://www.delo.si/novice/ljubljana/da-bi-odpravili-primanjkljaj-bi-potrebovali-40-let.html>
 24. Kanduč, N. (2003). Podzakonski akti, ki jih prinaša stanovanjski zakon. *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 104–107). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.
 25. Kern, P. & Bojnec, Š. (2017). *Trg upravljanja nepremičnin*. Koper: Univerza na Primorskem.
 26. Knežević, D. (2016). *Analiza najemnin za stanovanja in stanovanjske hiše v slovenskih obalnih občinah* (diplomska naloga). Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
 27. Kralj, M. (2017, 6. april). Skladi zahtevajo dvig neprofitne najemnine. *Dnevnik*. Pridobljeno iz <https://www.dnevnik.si/1042768096/slovenija/skladi-zahtevajo-dvig-neprofitne-najemnine>
 28. Križnik, B. (2018, 16. januar). Poleti bodo zasadili lopate za sosesko Novo Brdo. *Delo*. Pridobljeno iz <https://www.delo.si/novice/slovenija/ssrs-v-vrtincu-novih-investicij-v-javna-najemna-stanovanja.html>
 29. Levy-Vroelant, C. (2007). Social Housing in France. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 70–89). London: London School of Economics and Political Science.
 30. Lind, H. & Muyingo, H. (2012). Building maintenance strategies: planning under uncertainty. *Property Management*, 30(1), 14-28.
 31. Mac-Barango, D. O. & Kakulu, I. I. (2011). Establishing a maintenance cost profile of residential buildings. V S. Laryea, R. Leiringer & W. Hughes (ur.), *Procs 3rd West Africa Built Environment Research (WABER) Conference* (str. 413-425). Accra, Ghana.
 32. Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.

33. Mandič, S. (2007a). Dostopnost stanovanj in stanovanjska politika v Ljubljani. *Urbani izziv*. Pridobljeno 18. marca 2018 iz <http://urbani-izziv.uirs.si/Portals/uizziv/papers/urbani-izziv-2007-18-01-02-006.pdf>
34. Mandič, S. (2007b). *Stanovanjska politika mesta: stanovanjske strategije, financiranje, možnosti pridobitve stanovanj, ekonomski vidiki stanovanjske prenove (končno poročilo)*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
35. Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije. (2012). *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji*. Pridobljeno 21. aprila 2018 iz [http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_(1).pdf)
36. Moj mojster d.o.o. (brez datuma a). *Polaganje gotovega hrastovega parketa*. Pridobljeno 19. aprila 2018 iz https://www.mojmojster.net/povprasevanja/polaganje_parketa/polaganje_gotovega_hrastovega_parketa/43567
37. Moj mojster d.o.o. (brez datuma b). *Cene*. Pridobljeno 20. aprila 2018 iz <https://www.mojmojster.net/cene>
38. Monk, S. (2009). Understanding the demand for social housing in the United Kingdom: Some implications for policy. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(1), 21-38.
39. Morgado, J., Flores-Colen, I., de Brito, J. & Silva, A. (2017). Maintenance programmes for flat roofs in existing buildings. *Property management*, 35(3), 339-362.
40. Novak, N. (2017, 15. december). Najemnih stanovanj je premalo. *Primorske novice*, str. 5.
41. Občina Ajdovščina. (2016). *Stanovanjski program Občine Ajdovščina za obdobje 2016-2021*. Ajdovščina: Občina Ajdovščina.
42. Pelcl, M. (2017, 19. julij). Vas zanimajo stroški: Popolna prenova stanovanja v bloku. *Večer*. Pridobljeno 19. marca 2018 iz <https://www.vecer.com/vas-zanimajo-stroski-popolna-prenova-stanovanja-v-bloku-6281195>
43. Pirnat, T. (2016, 12. marec). Neprofitna stanovanja: zgrešena stanovanjska politika države revne pušča na cedilu. *Medij za neodvisno novinarstvo podčrto.si*. Pridobljeno 19. marca 2018 iz <https://podcrto.si/neprofitna-stanovanja-zgresena-stanovanjska-politika-drzave-revne-pusca-na-cedilu/>
44. Plešic, S. (2016). *Analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Maribor* (diplomska naloga). Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
45. Poggio, T. & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 1-10.
46. Reinprecht, C. (2007). Social housing in Austria. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 35–43). London: London School of Economics and Political Science.
47. Scanlon, K. (2007). Social housing in Denmark. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 44–53). London: London School of Economics and Political Science.
48. Senčila Boh. (brez datuma). *Cenik*. Pridobljeno 19. aprila 2018 iz <https://www.boh-sencila.com/cenik>

49. Shabha, G. (2003). A low cost maintenance approach to high rise flats. *Facilities*, 21(13/14), 315-322.
50. Sharp, M. & Jones, K. (2012). Perceived inefficiency in social housing maintenance. *Construction Innovation*, 12(4), 414-428.
51. Stanojević, A. (2013). *Statistična analiza problematike neprofitnih najemnih stanovanj v slovenskih občinah* (diplomsko delo). Ljubljana: Fakulteta za upravo.
52. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2016). *Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2015*. Ljubljana: Stanovanjski sklad Republike Slovenije
53. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2018a). *Informativni prikaz stanovanja*. Pridobljeno 5. januarja 2018 iz <http://www.najem.stanovanjskisklad-rs.si/stanovanje/FA1022>
54. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2018b). *Opis lokacije večstanovanjskih objektov*. Pridobljeno 5. januarja 2018 iz <http://www.najem.stanovanjskisklad-rs.si/lokacija/39>
55. Šabić, A. (2011). *Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana* (diplomska naloga). Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.
56. Tang, C.P.Y. (2012). Measuring the affordability of housing association rents in England: a dual approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5(3), 218-234.
57. Tockner, L. (2017). *Mieten in Österreich und Wein 2008 bis 2016*. Wein: Arbeiterkammer.
58. Van Mossel, H. J. & Jansen, S. J. T. (2010). Maintenance services in social housing: what do residents find important? *Structural Survey*, 28(3), 215-229.
59. Varuh človekovih pravic Republike Slovenije. (brez datuma). *Pravica do stanovanja*. Pridobljeno 4. marca 2018 iz <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/41-pravica-do-stanovanja/>
60. Verhovnik, S. (2018, 22. februar). Kako in kdaj se črpa denar iz rezervnega sklada. *Večer*. Pridobljeno iz <https://www.vecer.com/kako-in-kdaj-se-crpa-denar-iz-rezervnega-sklada-6408051>
61. Whitehead, C. (2007). Social housing in England. V C. Whitehead & K. Scanlon (ur.), *Social Housing in Europe* (str. 54–69). London: London School of Economics and Political Science.
62. Whitehead, C. & Scanlon, K. J. (2007). *Social housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science.
63. Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS (2017, 21. januar). *Poštenost in neprofitna najemnina*. Ljubljana: Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS.
64. Žontar Djordjevič, V. & Burnazovič, S. (2017). Predstavitev rezultatov ankete o potrebah po javnih najemnih stanovanjih. *Poslovanje z nepremičninami: 28. tradicionalni posvet* (str. 79–92). Portorož: GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

PRILOGE

Priloga 1: Točkovanli zapisnik

OBRAZEC TS

ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA**I. SPLOŠNI PODATKI O STANOVANJU**

Občina	Ljubljana	leto izgradnje	2017
Naselje		lega stanovanja	
ulica in hišna številka		številka stanovanja	
Lastnik		etaža	
Najemnik		vpliv velikost stanovanja	0,966
zemljiškoknjžni podatki o stanovanju		identifikacijska številka stanovanja	

II. POVRŠINA STANOVANJA

vrsta prostora		površina stanovanja po SIST ISO			uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja (Up)	
		dolžina (m)	širina (m)	površina (m ²)	Korekcijski faktor	Površina (m ²)
a)	Prostori za bivanje					
1	bivalni prostor			21,8	1	21,8
2	spalnica			12,1	1	12,1
3					1	
4					1	
5					1	
6					1	
7					1	
	skupaj 1-7					33,9
b)	prostori za pripravo hrane, osebno higieno, drugi prostori				1	
8	kuhinja			5,5	1	5,5
9	shramba				1	
10	kopalnica			4,4	1	4,4
11	WC v stanovanju				1	
12	predsoba			3,7	1	3,7
13	drugo				1	
	skupaj 8-13					13,6
c)	pomožni prostori					
14	balkon, odprta terasa			14,9	0,25	3,73
15	loža				0,75	
16	pokrita terasa ali balkon				0,50	
17	shramba izven stanovanja			3,4	0,75	2,55
18	Klet ali drvarnica				0,50	
19	lesena drvarnica				0,25	
20	garaža v stavbi ali izven stavbe		2 garaži	24,20	0,50	12,1
	skupaj 14-20					18,38
skupaj 1 - 20				90		65,88

III. VPLIV VELIKOSTI STANOVANJA NA VREDNOST

uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja	vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor – Kf)
do 30 m ²	1,057
nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
nad 45 m ² do 65 m ²	1,000
nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
nad 75 m ²	0,950

IV. TOČKOVANJE GRADBENEGA DELA STANOVANJA

1. KONSTRUKCIJA

Starost objekta (rekonstrukcije)	128
1. SKUPAJ	128

2. OKNA

okviri oken: (iz lesa, plastificirana, aluminijasta, iz drugega materiala)	18
senčila (polkna, rolete, zunanje žaluzije, druga senčila)	4
navadna enojna zasteklitev	2
navadna dvojna zasteklitev	3
termo izolacijsko steklo	4
2. SKUPAJ	26

3. VRATA

lesene masivne izvedbe	25
ostale izvedbe	
3. SKUPAJ	25

4. TLAKI

Prostori	prostori za pripravo hrane	prostori za osebno higieno	prostori za bivanje in spanje	drugi prostori	
vrsta tlakov					
betonski, teraco					
ladijski pod					
plastični podi, PVC, linolej					
Parquet	20		20		
Keramika		6		20	
Kamen					
4. SKUPAJ					66

5. NOTRANJE STENE

beljenje, tapete	9
keramika v sanitarijah do 1,5 m višine	3
keramika v sanitarijah nad 1,5 m višine	4
5. SKUPAJ	13

6. FASADA - izolacija

toplotna izolacija	4
FASADA – vrsta obdelave	
obložena s kamnom	
obložena z opeko	
obložena s fasadnim ometom	
6. SKUPAJ	4

7. INŠTALACIJE

vodovod	napeljava mrzle vode	13
	napeljava tople vode	12
elektrika	napeljava električne energije	26
ogrevanje	centralno, etažno	36
plinska napeljava		3
skupna televizijska antena		2
kabelska televizija		2
telekomunikacijski priključek		2
domofon		2
prisilno prezračevanje		4
7. SKUPAJ		97

8. DRUGA OPREMA

Dvigalo		5
klimatska naprava		6
individualne merilne naprave	ogrevanje	3
	vodovod	1
protivlomne naprave		6
8. SKUPAJ		15

9. DRUGE PRIPADAJOČE POVRŠINE STANOVANJU

zunanje pokrito parkirišče	18	
zunanje nepokrito parkirišče	14	
atrij pri stanovanju	12	
9. SKUPAJ		

10. SKUPNE POVRŠINE

skupna soba	2
Sušilnica	2
Pralnica	3
Kolesarnica	2
Zaklonišče	3
skupno zunanje parkirišče	7
skupno parkirišče v garaži	9
skupne sanitarije	3
skupna kopalnica	4
10. SKUPAJ	2

11. ODBITE TOČKE

neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja – vidna vlaga	- 5
sanitarni prostori ločeni od stanovanja	- 4
mansardno, podstrešno stanovanje	- 3
11. SKUPAJ	

SKUPNO ŠTEVILO TOČK ZA GRADBENI DEL STANOVANJA (od 1 do 10 minus 11)	376
---	------------

V. RAZPREDELNICA ZA UGOTAVLJANJE TOČK NEKATERIH GRADBENIH ELEMENTOV

KONSTRUKCIJA

Starost konstrukcije	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
število točk	128	126	124	119	116	108	99	88	77

OKNA

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
OKVIRI:									
Leseni	18	16	15	14	12	10	7	5	4
Plastificirani, aluminij, drugi	20	18	16	14	12	9	6	4	4
SENCILA:									
Polkna	10	9	8	8	7	5	4	3	2
Rolete, zunanje žaluzije	6	5	5	4	4	3	2	1	1
druga senčila	4	4	3	3	2	2	1	1	1

VRATA

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
lesena masivna	25	23	21	19	17	13	10	7	5
ostale izvedbe	18	16	14	13	11	8	5	4	4

TLAKI

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
betonski, teraco	5	5	4	4	3	3	2	1	1
ladijski pod	12	11	10	9	7	5	3	2	2
plastični podi, PVC, linolej	5	4	3	3	2	1	1	1	1
Parquet	20	16	13	11	7	4	4	4	4
keramika	6	5	5	4	3	2	1	1	1
Kamen	9	8	8	7	6	5	4	2	2

FASADA- vrsta obdelave

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
obložena s kamnom	14	13	12	11	9	7	6	4	3
obložena z opeko	10	9	8	7	6	4	3	2	2
zaključena s fasadnim ometom	8	7	6	5	4	2	2	2	2

VODOVOD

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
napeljava mrzle vode	13	11	10	8	7	4	3	3	3
napeljava tople vode	12	10	8	6	4	2	2	2	2

ELEKTRIKA

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
Napeljava za elekt. energ.	26	22	20	17	13	8	5	5	5

OGREVANJE

Starost obnove	do 5 let	nad 5 do 10 let	nad 10 do 15 let	nad 15 do 20 let	nad 20 do 30 let	nad 30 do 40 let	nad 40 do 50 let	nad 50 do 60 let	nad 60 let
Centralno ali etažno	36	31	27	23	18	11	7	7	7

VI. TOČKOVANJE OPREME

opis opreme	količina	začetek rabe (leto)	starost do 5 let	starost nad 5 let
			število točk	
pomivalno korito	Enodelno	kos	74	28
	Dvodelno	kos	95	35

Štedilnik	plinski, električni, kombinirani, na trda goriva	kos		160	60
Hladilnik	Navaden ali v kombinaciji s skrinjo	kos		127	47
zamrzovalna skrinja		kos		130	38
Bojler (električni, plinski)	do 30 l	kos		29	11
	nad 30 l	kos		48	18
Omare	Vgrajene ali prosto stoječe	tekoči meter		214	80
pralni stroj		kos		193	58
Drugo					
SKUPNO ŠTEVILO TOČK					

POVZETEK ELEMENTOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo: $\check{S}t \times Vt \times Up \times Kf \times L + \check{S}t(o) \times Vt$

uporabna korigirana neto florisna površina stanovanja v m ² : 65,88 (Up)
vpliv velikost stanovanja (korekcijski faktor) : 0,966 (Kf)
skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja: 376 (Št)
skupno število točk pripisanih opremi: 0 (Št (o))

Vir: prirejeno po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Ur. l. RS, št. 127/2004 in 69/2005.

Priloga 2: Odgovori Mestne občine Ptuj

- 1. Nefitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Da, oziroma še več.

- 2. Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Ne.

- 3. Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje nefitnih stanovanj ter pobrano najemnino v nefitnih stanovanjih?*

Med 60 % in 70 % sredstev je namenjenih vzdrževanju – v povprečju.

- 4. Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena nefitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje nefitnih stanovanj?*

Ne, najemnina dokazano ne zadostuje za izvedbo osnovnega vzdrževanja stanja, kaj šele posodobitve. Najemnino je nujno potrebno dvigniti.

Priloga 3: Odgovori Javnega medobčinskega sklada Maribor

1. *Neprofitna najemna vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Glede na preračune bi bilo potrebno na letni ravni za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov nameniti 1,742 % od vrednosti stanovanja, namesto 1,11 % letno, kot je to zakonsko določeno.

2. *Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Ugotovljena in izračunana vrednost sredstev, namenjenih za stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov (vključujoč tudi stroške zavarovanja skupnih delov stanovanjske stavbe) v višini do največ 1,11 % od vrednosti stanovanja (za stanovanja stara do 60 let), ne zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del.

3. *Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter pobrano najemnino v neprofitnih stanovanjih?*

V letu 2017 je JMSS Maribor za investicijsko vzdrževanje stanovanj (vključno z menjavo stavbnega pohištva, menjava plinskih peči, vzdrževanje iz rezervnega sklada...) namenil 1.353.673 EUR, za tekoče vzdrževanje stanovanj pa 548.872 EUR, kar skupno pomeni 1.902.545 EUR. Prihodki od najemnin s pripadajočimi stroški (z vključeno subvencijo najemnin) so v letu 2017 znašali 3.715.167 EUR, kar pomeni, da je 51 % navedenih prihodkov namenjeno vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih stavb.

4. *Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena neprofitna najemna omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje neprofitnih stanovanj?*

JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povečati za okvirno 30 %. Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkovačni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemna posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu

2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskega izkaznika. Torej naš odgovor je: ne, zakonsko postavljena neprofitna najemnina ne omogoča doslednega vzdrževanja in obnavljanja neprofitnih stanovanj.

Priloga 4: Odgovori Mestne občine Velenje

- 1. Nefitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Ne upoštevamo, delež v letu 2018 sprejetega proračuna znaša 28, 63 % planiranih najemnin za stanovanja.

- 2. Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Ne zadostujejo, ker se stanovanjski fond stara.

- 3. Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje nefitnih stanovanj ter pobrano najemnino v nefitnih stanovanjih?*

Delež med pobrano najemnino in dejanskimi stroški investicijskega vzdrževanja je znašal 24,2 %.

- 4. Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena nefitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje nefitnih stanovanj?*

Ne zadošča, zato pridobivamo sredstva tudi iz drugih virov: proračun Mestne občine Velenje, EKO sklad preko upravnikov objektov, Evropska sredstva in drugi viri.

Priloga 5: Odgovori družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

- 1. Nefitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Te meje ne upoštevamo oz. jeza ta namen, če želimo zagotoviti kakovostno bivalno okolje skladno s pravili in standardi potrebno nameniti več sredstev.

- 2. Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Glede na trenutno višino administrativno določene višine najemnine 1,11 % ne zadošča. Hkrati pa je potrebno upoštevati tudi to, da je v ta element najemnine všteto tudi zavarovanje.

- 3. Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje nefitnih stanovanj ter pobrano najemnino v nefitnih stanovanjih?*

Eno vzdrževanje proti 2,7 pobrane najemnine.

- 4. Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena nefitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje nefitnih stanovanj?*

Sedanja višina najemnine ne omogoča doslednega vzdrževanja stanovanj, prav tako pa ne upošteva zavarovanja posameznih delov stavb, ne upošteva da so stanovanja določen čas prazna (odpovedi najema, čas obnove...), da so podjetja odgovorna za stroške, ki jih je zaradi ne plačevanja dolžen plačati lastnik stanovanja, da se zaradi izboljšav (npr energetska sanacija..) ne poveča vrednost stanovanja in s tem najemnina, da so zaradi kulture bivanja oziroma odnosa posameznikov do stanovanja potrebne celovite obnove stanovanja, da se posamezni elementi stanovanja hitreje obrabijo, da najemnine ne upoštevajo stroške poslovanja-administracije.

Priloga 6: Odgovori Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica – javni sklad

- 1. Neprofitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2017 razpolagal z 376 stanovanji. Njihova vrednost – izhajajoč iz točkovnih zapisnikov – je v letu 2017 znašala 16.930.435,90 EUR. Pri vzdrževanju in obnovi ne moremo upoštevati omenjene meje, saj to določilo na zagotavlja zadostnih sredstev za omenjene aktivnosti.

- 2. Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Določilo je vsekakor administrativno zastavljeno in nikakor ne omogoča dosledno obnovo oziroma vzdrževanje stanovanj, ki so v povprečju starejša od 40 let in že zaradi tega dejstva zahtevajo pro aktivnost v smislu obnove in vzdrževanja.

- 3. Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter pobrano najemnino v neprofitnih stanovanjih?*

Za vzdrževanja in obnove stanovanj, ki so v lasti našega sklada smo v preteklem letu namenili 238.134,51 EUR. Glede na določilo, da se za vzdrževanja oziroma obnove namenja 1,11 % vrednosti stanovanja na letnem nivoju pa bi lahko namenili 187.927,84 EUR. Razlika je očitna! Skozi najemnine pa smo »pobrali« 830.986,51 EUR.

- 4. Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena neprofitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje neprofitnih stanovanj?*

Pri vzdrževanju in obnovi ne moremo upoštevati omenjene meje, saj to določilo na zagotavlja zadostnih sredstev za omenjene aktivnosti. V realnosti bi morala država in od nje postavljena pravila igre – zakonodaja, vendarle upoštevati realnost in se oddaljiti od administrativnega določanja navodil!! Upajmo, da se bo na tem področju vendarle zgodil premik v smislu zagotavljanja t.i. stroškovne najemnine in stalnega vira za gradnjo najemnih stanovanj. Le na ta način bomo dobili priložnost ustrezno poskrbeti tako za mlade – na eni strani in starejše – na drugi strani. Vse to bi pripomoglo k umirjanju oscilacij na trgu nepremičnin.

Priloga 7: Odgovori Mestne občine Kranj

- 1. Nefitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Ne.

- 2. Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Po naših izkušnjah, višina teh sredstev (1,11 % od vrednosti stanovanj) ne zadostuje za uspešno tekoče vzdrževanje in obnavljanje stanovanja. Seveda pa je višina potrebnih sredstev odvisna od starosti in dotrajanosti stanovanj, ki jih je potrebno vzdrževati.

- 3. Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter pobrano najemnino v neprofitnih stanovanjih?*

V letu 2017 so bila sredstva, ki so se porabila za vzdrževanje stanovanj v višini cca 21 % od pobrane najemnine. Pri tem je potrebno poudariti, da se v letu 2017 zaradi objektivnih razlogov v stanovanjih ni izvajalo investicijskega vzdrževanja in so bila sredstva porabljena za investicijsko vzdrževanje, glede na delež, na skupnih delih – (strehe, fasade, ostalo...), kjer se stanovanja v lasti MOK nahajajo in za tekoče in intervencijsko vzdrževanje v stanovanjih.

- 4. Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena nefitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje neprofitnih stanovanj?*

Glede na naše izkušnje menimo, da zakonsko določena višina najemnine ne omogoča doslednega vzdrževanja in obnavljanja neprofitnih stanovanj, saj se (v našem primeru) cca 36 % pobrane najemnine, preko subvencij, vrne najemnikom nazaj.

Priloga 8: Odgovori Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

- 1. Nefitna najemnina vsebuje element vzdrževanja, kateremu je namenjeno 1.11 % letno od vrednosti stanovanja. Ali pri vzdrževanju in obnavljanju stanovanj upoštevate to mejo namenjenih sredstev?*

Pri obnavljanju stanovanj ne upoštevamo te meje. Stanovanja obnavljamo praviloma ko se izpraznijo in jih obnovimo skladno z veljavnimi standardi in normativi ter v skladu s sprejetimi cilji.

Vzdrževalna oziroma prenovitvena dela so se – upoštevajoč veljavni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in nujnost izvedbe posameznih del – izvajala v praznih in zasedenih stanovanjskih enotah. Čeprav se je izvedba vzdrževalnih oziroma prenovitvenih del prilagajala obsegu razpoložljivih finančnih sredstev, se – z namenom zagotavljanja primerne bivalnega okolja in možnosti normalne rabe stanovanjskih enot – vedno izvedla vsa nujna in potrebna dela.

Prednostno se prenavlja izpraznjene stanovanjske enote. Najpogosteje izvedeni posegi pri prenovi praznih stanovanj so bili: menjava stavbnega pohištva, obnova sanitarij, vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo, slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne napeljave.

V okviru najbolj pogostih rednih, investicijsko – vzdrževalnih in intervencijskih del v zasedenih stanovanjskih enotah smo izvajali: menjavo stavbnega pohištva, prenovo elektroinstalacij, vzdrževanje plinskih preči, bojlerjev, radiatorjev prenovo kopalnic, kjer so okoliščine to dopuščale, ...

V letu 2017 so bili tako izvedeni redni, investicijsko – vzdrževalni in intervencijski posegi v skupno 136 zasedenih in 92 praznih stanovanjskih enotah. Opisana dela so bila izvedena z zunanjimi izvajalci, s katerimi imamo sklenjene letne pogodbe za izvedbo del (t.s. slikopleskarska dela, tlakarska dela, dobava stavbnega pohištva, mizarska dela, elektroinstalacijska dela, ključavničarska dela, servis plinskih peči, vzdrževalna in intervencijska dela na vodovodnih in strojnih instalacijah).

Po naših izkušnjah normativno priporočena sredstva za vzdrževanje ne zadoščajo, saj je vrednost točke za ugotavljanje vrednosti stanovanj že od leta 2007 nespremenjena, prav tako pa tudi način ugotavljanja vrednosti stanovanj ni bil ustrezno posodobljen glede na spremembo gradbenih normativov. Povprečna vrednost m² nefitnega stanovanja po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) je 806 €/m². Ta osnova je prenizka glede na cene gradbenih materialov in storitev.

2. *Ali ste mnenja, da sredstva, ki so namenjena vzdrževanju stanovanja (1,11 % od vrednosti stanovanja letno) zadostujejo za izvedbo vzdrževalnih oz. obnovitvenih del?*

Sredstva za redno vzdrževanje načrtujemo glede na porabo v preteklosti in glede na načrtovano izvedbo vzdrževalnih del in intervencij v posameznih stanovanjih ne glede na zakonsko določen odstotek od vrednosti stanovanja letno in po naših izkušnjah ne zadostujejo, saj JSS MOL v zadnjih letih za te namene praviloma nameni več sredstev, kot je normativno priporočeno v stanovanjski zakonodaji.

3. *Kakšno je razmerje med sredstvi, ki ste jih v letu 2017 namenili za vzdrževanje neprofitnih stanovanj ter pobrano najemnino v neprofitnih stanovanjih?*

Ker javni sklad opravlja vse dejavnosti v skladu z odlokom o ustanovitvi kot neprofitna organizacija ne loči svojih dejavnosti na tržne in neprofitne. Zato v računovodstvu stanovanj ne loči na neprofitna in tržna ne pri evidentiranju prihodkov niti pri stroških za vzdrževanje.

Podatke podajamo za celoten fond stanovanj, ki je po stanju 31. 12. 2017 obsegal 4184 stanovanjskih enot od tega je bilo 344 enot oddanih za »tržno najemnino« (povprečna tržna najemnina v letu 2017 je znašala 5,65 EUR/m², kar je še vedno precej manj, kot znašajo tržne najemnine v Ljubljani). Večina tržnih najemnin je posledica preverjanja dohodkovnega in premoženjskega stanja neprofitnih najemnikov skladno z 90. členom SZ-1.

V letu 2017 smo za redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot namenili 3.275.000 EUR, prihodkov od najemnin (prištete tudi prejete subvencije neprofitnih najemnin) je bilo za 9.503.000 EUR. Iz tega izhaja, da smo za vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda porabili 34,46 % najemnin, kar predstavlja 1,61 % v strukturi neprofitne najemnine (4,68 %)

4. *Ali po vaših izkušnjah zakonsko postavljena neprofitna najemnina omogoča dosledno vzdrževanje in obnavljanje neprofitnih stanovanj?*

JSS MOL se že dlje časa zavzema za povečanje neprofitnih najemnin, saj zakonsko določena neprofitna najemnina ne omogoča zadostnega vzdrževanja in obnavljanja stanovanjskega fonda.