

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO
TRG NEPROFITNIH STANOVANJ

Ljubljana, december 2010

DEJAN LUKEŽIČ

IZJAVA

Študent Dejan Lukežič izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom mag. Bernarda Brščiča, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____, 2010

Podpis: _____

KAZALO

Uvod.....	1
1 Pojem stanovanja.....	2
1.1 Funkcija stanovanja.....	2
1.2 Pravica do stanovanja.....	3
1.3 Opredelitev primerne stanovanja.....	3
1.4 Lastniški in najemni stanovanjski status	4
1.5 Vrste stanovanj	6
2 Analiza slovenskega trga nepremičnin.....	7
2.1 Stanje pred letom 1991	7
2.2 Privatizacija leta 1991	8
2.3 Gradnja stanovanj.....	9
2.4 Gibanje cen stanovanj	10
2.5 Stanovanjska politika	12
2.5.1 Stanovanjski zakon.....	12
2.5.2 Strategija razvoja Slovenije.....	12
2.5.3 Nacionalni stanovanjski program.....	13
3 Nefitna stanovanja	15
3.1 Pogoji za upravičenost do dodelitve nefitnega stanovanja v najem	15
3.2 Nosilci oskrbe z nefitnimi stanovanji v Sloveniji	16
3.2.1 Občine	17
3.2.2 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	18
3.2.3 Nefitne stanovanjske organizacije	19
4 Analiza izračuna nefitne najemnine.....	20
4.1 Struktura nefitne najemnine	21
4.2 Vpliv lokacije na višino nefitne najemnine	22
4.3 Izračun višine nefitne najemnine	22
4.4 Subvencioniranje nefitne najemnine.....	23
4.5 Analiza elementov nefitne najemnine.....	24
4.5.1 Stroški financiranja	24
4.5.2 Stroški vzdrževanja	25
4.5.3 Ostale postavke	26
4.6 Primerjava nefitne in tržne najemnine na primeru.....	26
4.6.1 Primer izračuna vrednosti stanovanja: Naselje Nove Poljane.....	27
4.6.2 Primer izračuna višine nefitne najemnine: Naselje Nove Poljane	29
4.7 Analiza stroškov gradnje stanovanj.....	30
4.8 Neučinkovitost nefitnega najemnega sektorja v Sloveniji.....	31
5 Primerjava z izbranimi državami v EU	32
5.1 Nemčija	33
5.2 Nizozemska	34

5.3 Švedska.....	35
5.4 Anglija.....	36
5.5 Francija.....	37
5.6 Madžarska	38
5.7 Pregled določanja socialne in tržne najemnine pri izbranih državah EU.....	39
Sklep.....	39

KAZALO TABEL

Tabela 1: Uresničevanje stanovanjske gradnje, predvidene v Nacionalnem stanovanjskem programu v obdobju 2000–2009	14
Tabela 2: Omejitev dohodka glede na število članov gospodinjstva	16
Tabela 3: Površinski normativi stanovanja glede na št. članov gospodinjstva	16
Tabela 4: Struktura najvišje dovoljene neprofitne najemnine v odstotkih od vrednosti stanovanja.....	21
Tabela 5: Letna vrednost popravil glede na vrednost stanovanja	25
Tabela 6: Primerjava neprofitne in tržne vrednosti stanovanj na izbranih primerih	28
Tabela 7: Primerjava neprofitne in tržne najemnine na izbranih primerih	29
Tabela 8: Primerne cene GOI del, določene s strani Stanovanjskega sklada RS.....	30
Tabela 9: Primerne cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest.....	31
Tabela 10: Delež socialnega najemniškega sektorja v izbranih evropskih državah	33
Tabela 11: Primerjava neprofitne in tržne najemnine na Nizozemskem	35
Tabela 12: Determiniranje socialne in tržne najemnine.....	39

KAZALO SLIK

Slika 1: Število zgrajenih stanovanj po letih glede na investitorja	10
Slika 2: Povprečne cene stanovanj v obdobju 2005–2009.....	11
Slika 3: Načrt pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj izvajalcev stanovanjske politike v občinah	18

Uvod

Leta 1993 je bila sprejeta Resolucija OZN z naslovom »Človekova pravica do primerne stanovanja«, ki se nanaša na vsakega posameznika, ne glede na raso, premoženje ali zdravstveni položaj. Slovenija se je k temu zavezala z 78. členom Ustave Republike Slovenije, ki pravi »da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. S tem se je Slovenija zavezala k vodenju stanovanjske politike, ki bi zagotovila primerno stanovanje čim večjemu številu državljanov. Vendar v praksi ni vse tako enostavno in mnogo, predvsem mladih ljudi ima veliko težav pri izpolnitvi njihove največje investicije v življenju, tj. izgradnji lastne hiše oz. pridobitvi lastnega stanovanja.

Za slovenski nepremičninski trg je značilen visok delež lastniških stanovanj, kar je v veliki meri posledica privatizacije s pomočjo t. i. Jazbinškovega zakona pa tudi ugodnih stanovanjskih posojil v preteklosti, neuspešnih ukrepov državne stanovanjske politike ter nezadostne ponudbe najemnih neprofitnih in profitnih stanovanj. Posledično so cene nepremičnin strmo rase, saj je bil razkorak med ponudbo in povpraševanjem velik. Ljudje in predvsem gradbena podjetja so videli nepremičnine kot donosno naložbo in tako se je še posebej po letu 2003 veliko gradilo, predvsem večstanovanjske objekte in samostojne hiše.

Cene so se začele umirjati po izbruhu finančne krize in že nekaj mesecev zapored padajo, prav tako pa se je močno zmanjšala prodaja stanovanj in hiš. Razkorak med veliko ponudbo stanovanj, ki je posledica množične gradnje le-teh v obdobju visokih donosov in povpraševanja, se kaže v višku lastniških stanovanj na trgu. Neprofitnih stanovanj pa v Sloveniji v povprečju močno primanjkuje. Po nacionalnem stanovanjskem programu naj bi leta 2007 zgradili 3200 stanovanj, zgrajenih pa je bilo samo dobrih 600. V letu 2009 je bilo v Ljubljani na razpisu ponujenih 400 neprofitnih stanovanj, prišlo pa je skoraj 3000 vlog, od tega 2500 takšnih, ki izpolnjujejo vse pogoje razpisa.

Po drugi strani pa je brez kredita danes skoraj nemogoče priti do stanovanja. Enako težavo bo odslej predstavljala pridobitev kredita, saj so banke ne eni strani zaostriale pogoje za njegovo pridobitev, po drugi strani pa bodo tudi podjetja bolj previdna pri zaposlovanju za nedoločen čas, kar je eden od glavnih pogojev za pridobitev kredita. Prav zato mnogo mladih ljudi in družin danes vidi neprofitna stanovanja kot edino rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja.

V prvem poglavju pričujoče naloge sem pojasnil nekaj osnovnih pojmov v zvezi s stanovanjem. V drugem poglavju sem analiziral slovenski trg nepremičnin, od stanja pred letom 1990 do stanja po množični privatizaciji, vključno z današnjimi razmerami. To se mi zdi zelo pomembno, saj lahko s pomočjo takšne analize ugotovimo vzroke za stanje, ki vlada danes, in napovemo trende za prihodnost. V tretjem poglavju sem predstavil pojem neprofitnega stanovanja, vključno s pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja in nosilci oskrbe z neprofitnimi stanovanji v Sloveniji. V četrtem poglavju sem analiziral elemente in

izračun neprofitne najemnine in tako poskušal odkriti vzroke za velik primanjkljaj neprofitnih stanovanj oz. za veliko povpraševanje po njih. V petem poglavju sem predstavil trg socialnih stanovanj v šestih izbranih državah EU, poskušal aplicirati stanje na slovenski nepremičninski trg in odkriti vzvode za morebitne izboljšave.

Z diplomsko nalogo sem želel ugotoviti, zakaj prihaja do tolikšnega povpraševanja po neprofitnih stanovanjih in zakaj gradnja (ponudba) le-teh povpraševanja ne dohaja. Teza moje diplomske naloge je, da je neprofitna najemnina prenizka in bodočim investitorjem ne pokrije niti vseh stroškov investicije. Po eni strani je za takšno stanje kriva država z neustrezno metodologijo izračuna višine neprofitne najemnine, po drugi strani pa investitorji s stroškovno neučinkovito gradnjo.

1 Pojem stanovanja

1.1 Funkcija stanovanja

Stanovanje ima več različnih funkcij, ki jih lahko med sabo primerjamo z vidika najemnika in lastnika. V odnosu do najemnika ima stanovanje dvojno funkcijo: rešuje socialno-eksistenčno vprašanje posameznika, saj mu omogoča »streho nad glavo« in hkrati predstavlja njegov dom, v katerem živi, kjer se počuti varno in kjer ima določeno zasebnost. Obe funkciji predstavljata socialni vidik stanovanja. Po drugi strani pa za lastnika stanovanje predstavlja ekonomsko funkcijo. Stanovanje, ki je oddano v najem, za lastnika nima nobene uporabne funkcije, vsaj dokler ga uporablja najemnik. Predstavlja pa ekonomsko funkcijo, saj mu zagotavlja vir dohodkov, ki izhajajo iz pobiranja najemnine. Poleg donosnosti, ki jo predstavlja najemnina, ima stanovanje tudi določeno tržno vrednost – realno premoženje, saj lahko lastnik stanovanje proda v zameno za kupnino (Debevc, 2002, str. 113–115).

Po Smithu (1971) so glavne funkcije stanovanja štiri: stanovanje daje zavetišče pred naravnimi težavami, zagotavlja zasebnost v odnosu do tretjih oseb, dovoljuje uporabo neke lokacije ter predstavlja naložbo. Skozi čas se je pomen posamezne funkcije povečeval oz. zmanjševal. Tako je imelo stanovanje v obdobju socializma izraziteje poudarjeno funkcijo zavetišča, saj je predvsem zadovoljevalo potrebo po »strehi nad glavo«. Kasneje, v času tranzicije, se je povečal pomen naložbene funkcije stanovanja, ki pa je odvisna od tržnih razmer in likvidnosti stanovanja.

Politiki, ki sta najbolj vplivali na vprašanja v zvezi s stanovanji, sta bili privatizacijska in denacionalizacijska politika, ki sta se ukvarjali s prerazdelitvijo premoženja ter dodeljevanju le-tega določenim posameznikom. Kasneje so se začela pojavljati vprašanja v povezavi s socialno funkcijo stanovanja, predvsem z vprašanjem dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj (Mandič, 2005, str. 15)

1.2 Pravica do stanovanja

Največji cilj oz. investicija večine posameznikov je priti do lastnega stanovanja ali hiše. Razen redkih srečnih posameznikov, ki se rodijo v premožnih družinah, se mora večina »navadnih smrtnikov« močno potruditi, da pride do lastne strehe nad glavo. Pravica do primerne stanovanja je ena temeljnih človekovih pravic. V zgodovini je bilo sprejetih več deklaracij ter sklepov o zagotovitvi primerne stanovanja vsakemu državljanu (Mandič, 2005, str. 14–17):

- Istanbulska deklaracija OZN in Agenda Habita opredelujeta pravico do primerne stanovanja kot tisto, ki med drugim zadeva pravno varnost uporabe, dostopnost komunalnih storitev, cenovno dosegljivost in primernost za bivanje, države podpisnice pa usmerja k izvajanju tovrstnih priporočil.
- Mednarodna konvencija o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah.
- Evropska socialna listina 1996, ki države podpisnice zavezuje, da za učinkovitejše uveljavljanje pravice do stanovanja sprejemajo ukrepe, ki izboljšajo dostopnost primernih stanovanj, s tem pa preprečujejo in postopoma zmanjšujejo problem brezdomstva ter zagotavljajo stanovanje tudi tistim, ki si zaradi slabega finančnega stanja le-tega ne morejo privoščiti.
- Evropska listina temeljnih pravic, ki posameznikom zagotavlja pravico do 'socialne in stanovanjske podpore' (člen 34/3), pri čemer pa je nujno upoštevati tudi 'tržni okvir'.

Kljub vsem naštetih deklaracijam in sklepom pa je najpomembnejše načelo omogočanja, ki ga je sprejela večina držav in je zamenjalo zastarelo načelo oz. doktrino zagotavljanja. Država je tako dobila posredno vlogo pri zagotavljanju stanovanj. Po načelu omogočanja naj bi vsak posameznik sam poskrbel za rešitev svojega stanovanjskega problema, država pa naj bi pri tem pomagala z ustvarjanjem čim boljših makroekonomskih pogojev in zagotavljanjem ustrezne stanovanjske politike. Tako naj bi država poskrbela za ustrezne fiskalne ukrepe, ukrepe za zagotavljanje zemljišč in lastne gradnje, domače in tuje vire za stanovanjsko financiranje ter izboljšanje cenovne dostopnosti stanovanj. Neposredno naj bi država pomagale le socialno najbolj ogroženim. Načelo omogočanja je leta 1988 sprejela tudi Generalna skupščina OZN (Mandič, 1996).

1.3 Opredelitev primerne stanovanja

Pravica do primerne stanovanja je, kot že omenjeno, pravica, ki naj bi pripadala vsakemu državljanu. Postavlja pa se vprašanje, kaj sploh je primerno stanovanje. Definicija primerne stanovanja se močno razlikuje od države do države, odvisno od življenjskega standarda v posamezni državi (standardi v zahodnoevropskih državah so na primer postavljeni višje kot v nerazvitih vzhodnoevropskih državah). V Sloveniji pojmuje kot primerno stanovanje tisto

stanovanje, ki je del eno- ali večstanovanjske stavbe, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njegovih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu (Stanovanjski zakon, 2003).

Podrobno definiranje standardov o graditvi stanovanja je še posebej pomembno pri gradnji neprofitnih stanovanj, saj tu pogosto prihaja do nepravilnosti oz. nekakovostne gradnje, kar je seveda povezano z zmanjševanjem stroškov. Stanovanje mora tako biti zaključena celota, ki je sestavljena najmanj iz prostora ali dela prostora (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, 2003):

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

V prostoru ali delu prostora, ki je namenjen bivanju oziroma spanju, smeta biti predvideni največ dve ležišči. Izjema je ležišče za dojenčka, ki se šteje za začasno ležišče. Nadalje pravilnik določa, da mora stanovanje imeti napeljavo in potrebne naprave za oskrbo s hladno in toplo pitno vodo, električno energijo, ogrevanjem, antensko napeljavo ter napeljavo, ki omogoča priključitev na javno telefonsko omrežje. Prostor, v katerem je vodovodna napeljava, mora imeti urejen odtok odpadne vode. Stanovanje mora imeti tudi najmanj en priključek na dimnik, ki mora omogočati priklop ogrevalne naprave na trdna goriva. Za vsako stanovanje mora biti na gradbeni parceli zagotovljenega najmanj 1,5 parkirnega mesta (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj).

1.4 Lastniški in najemni stanovanjski status

Kot navaja Cirmanova, je Peter Saunders¹ mnenja, da je v ekonomskem pogledu prednost lastništva pred najemništvom v možnosti akumulacije premoženja. Lastniki stanovanja imajo v primerjavi z najemniki na ta način priložnost, da s svojo nepremičnino na trgu ustvarijo dobiček (Saunders, 1983, str. 7).

¹ Peter Saunders je eden odmevnejših zagovornikov prednosti lastništva pred najemništvom. Njegova teza je, da lastništvo ni pomembno zgolj z vidika ekonomskega in političnega smisla, ampak ima velik socialni in psihološki pomen.

Po drugi strani pa je Kemeny mnenja, da je glavna razlika med obema statusoma v časovni razporeditvi stroškov. Pri najemnem stanovanju so stroški enakomerno razporejeni skozi celotno obdobje bivanja (najema), pri lastniškem stanovanju pa so ti stroški zaradi odplačevanja stanovanjskih kreditov zgoščeni običajno na prvih dvajset, trideset let, nato pa strmo padejo. Vse druge prednosti lastništva pred najemništvom pa po Kemenyju izvirajo zgolj iz stanovanjske politike, ki v veliki meri zapostavlja najemniški sektor ter tako zmanjšuje odločitvene možnosti gospodinjstev (Kemeny, 1981, str. 18–29).

Ne glede na stanovanjski status, pa v obeh primerih naletimo na najrazličnejša tveganja, povezana s posameznim statusom. Cirmanova (Cirman, 2002, str. 166–168) tako navaja naslednja tveganja, povezana z najemnikom stanovanja:

- **Tveganja, povezana s kakovostjo vzdrževanja;** nanašajo se na fizično vzdrževanje zgradbe in tehničnih sistemov v njej in so delno zmanjšana z zakonodajo, ki predpisuje minimalne standarde vzdrževanja.
- **Tveganje obnove pogodbe;** nanaša se na tveganje, da najemodajalec ne bo pripravljen podaljšati najemne pogodbe po izteku sedanje. Tudi to tveganje je možno odpraviti oz. zmanjšati z vključitvijo dodatne klavzule v samo najemno pogodbo o možnosti podaljšanja pogodbe.
- **Tveganje lokalnega okolja;** nanaša se na tveganje sprememb v lokalnem okolju, ki bi poslabšale kakovost stanovanjskih storitev (zaprtje trgovin, odprtje gradbišča v bližini). Najemodajalec na takšno tveganje nima vpliva.
- **Tveganje prihodnje višine najemnin;** nanaša se na tveganje morebitne višje najemnine po izteku sedanje pogodbe. Tako tveganje se da zmanjšati o okviru najemne pogodbe s dodatno klavzulo ali pa na ravni države, ki mora poskrbeti za nadzor nad najemninami.

Tako kot pri najemniškem so tveganja prisotna tudi pri lastniškem statusu. Najpomembnejša so:

- **Tveganje stroškov vzdrževanja;** nanaša se na morebitne višje stroške vzdrževanja od pričakovanih, ki bi nastali kot posledica skritih napak. Takšno tveganje se da zmanjšati z nakupom stanovanja od znanega (uglednega) prodajalca nepremičnin ali pa z ustreznimi varovalkami v kupoprodajni pogodbi.
- **Tveganje stroškov dolžniškega financiranja;** nanaša se na morebitno zvišanje obrestne mere za posojilo, s katerim je bil financiran nakup stanovanja. Tveganje lahko odpravimo s najetjem posojila s fiksno obrestno mero ali pa ga deloma prealimo na državo s tem, ko uveljavljamo obresti kot odbitno postavko pri plačilu dohodnine.
- **Tveganje lokalnega okolja;** nanaša se na tveganje poslabšanja razmer v lokalnem okolju, podobno kot pri najemniku. Razlika je, da lahko najemnik zahteva znižanje najemnine, medtem ko lastnik nima te možnosti. Posledično je lastnik na slabšem, saj se zniža vrednost njegove nepremičnine.

- **Tveganje spremembe cen;** nanaša se na tveganje padca cen nepremičnine, ki pa največkrat predstavlja največje premoženje lastnika. Velikokrat ob padcu cen nepremičnine padejo cene tudi drugih nepremičnin v okolju, tako da tu ne gre za realno izgubo premoženja.
- **Tveganje sposobnosti odplačevanja posojila;** nanaša se na tveganje nezmožnosti odplačevanja mesečne anuitete posojila (seveda, če je stanovanje financirano z dolžniškim kapitalom). Pred tovrstnim tveganjem se lahko zavarujemo s sklenitvijo zavarovanja posojila za primer brezposelnosti.

1.5 Vrste stanovanj

Vrste stanovanj delimo glede na lastniški status, kar pomeni, da poznamo lastniška in najemna stanovanja. Za lastniško (brez nezasedenih) je značilno, da v njem biva lastnik stanovanja (in njegovi družinski člani), pri najemnem pa lastnik stanovanja odda v najem stanovanje najemjemalcu za določeno obdobje in proti plačilu določene najemnine, kar mora biti urejeno v najemni pogodbi. Status lastniškega stanovanja se v primerjavi s statusom najemnega razlikuje v družbenih in ekonomskih posledicah ter v pravicah in dolžnostih, ki so urejene s pravnim sistemom.

Najemna stanovanja, na katerih sloni diplomsko delo, se po Stanovanjskem zakonu nadalje delijo na (Stanovanjski zakon, 2003):

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

Lastnik stanovanja lahko odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe. Če lastnik odda del lastnega stanovanja, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa zakon. Za slovenski najemni trg je značilno, da prevladujejo najemne pogodbe za določen čas z dokaj nizko varnostjo najemnega razmerja, zasledimo pa tudi primere, ko razmerje sploh ni urejeno s pogodbo. V takem primeru ima lastnik stanovanja povsem proste roke v odnosu do najemnika, kar še zmanjšuje varnost najemnega razmerja. Zakon sicer natančno predpisuje vsebino in obliko najemne pogodbe. Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki. Lastnik ima pravico pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s tem zakonom ter odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu s

tem zakonom in najemno pogodbo. Najemna pogodba se lahko sklene za določen ali nedoločen čas. Bistvene sestavine najemne pogodbe (Stanovanjski zakon, 2003):

- opis stanovanja, lega, površina, struktura, komunalna opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja;
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb;
- ime in priimek lastnika, davčna številka lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;
- odpovedni razlogi, ki jih določa 103. člen tega zakona;
- vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj;
- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe;
- višina najemnine ter način in roki plačevanja;
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanja in podobno (individualni obratovalni stroški), ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški);
- določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas;
- način predaje stanovanja.

2 Analiza slovenskega trga nepremičnin

2.1 Stanje pred letom 1991

Slovenski nepremičninski trg je doživel v preteklosti veliko sprememb. Največjo prelomnico v njegovem razvoju predstavlja leto 1991, torej leto, v katerem se je Republika Slovenija osamosvojila. Leto 1991 predstavlja tudi konec socialističnega načina gospodarjenja in pomeni uvedbo novega, tržnega gospodarstva.

Socialistični družbeni sistem se je močno odražal tudi na trgu stanovanj. Prevladovala sta dva načina stanovanjske oskrbe; lastniška stanovanja, ki so predstavljala približno dve tretjini vseh stanovanj, in najemna družbena stanovanja, ki so predstavljala preostali del, medtem ko je bilo tržnih najemnih stanovanj zanemarljivo malo. Oskrba s stanovanji je bila pretežno v rokah države, občin in podjetij. Glavni sistem, ki je bil posledica stanovanjske politike, je bil sistem stanovanjskega oskrbovanja, s katerim je država skrbela, da pridejo vsi državljani do stanovanja. Po tej politiki so morali vsi aktivni prebivalci vplačevati prispevke (približno šest odstotkov bruto mesečnega dohodka) v skupni stanovanjski fond, iz katerega se je nato črpalo sredstva za reševanje financiranja stanovanjskih vprašanj posameznikov. Obstajalo je več

načinov oskrbovanja; med najpogostejšimi sta bila posojilo posameznikom za nakup, gradnjo ali prenavo stanovanja ali pa dodelitev stanovanjske pravice za družbeno stanovanje, ki je imetniku zagotavljala neomejeno in trajno uporabo stanovanja. Družbena stanovanja je država gradila sama ali pa so bila poddržavljena po 2. svetovni vojni z zaplembo, nacionalizacijo ali na kakšen drug način. Večina slovenskih državljanov je svoj stanovanjski problem rešila s pomočjo stanovanjske pravice za družbeno stanovanje. Pred prehodom na novo družbeno ureditev v začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja je bilo v Republiki Sloveniji približno 225.000 od skupno 660.000 stanovanj v družbeni lasti. Ob predpostavki, da je bilo približno enako tudi število imetnikov stanovanjske pravice, lahko ugotovimo, da je več kot tretjina slovenskih državljanov rešila svoj stanovanjski problem s stanovanjsko pravico (Debevc, 2002, str. 115–120).

Zelo velik vpliv so imele v preteklosti tudi banke. Za pridobitev posojila za nakup stanovanja so banke ponujale izjemno ugodne posojilne pogoje. Posameznik je lahko posojilo dobil na osnovi vezanih depozitov, pologa kot dela posojila in na podlagi prodaje tujih valut. Glavna značilnost izjemno ugodnih posojil je bila povezana z obrestno mero, ki ni bila indeksirana z inflacijo. Zaradi razmeroma visoke inflacije v tistem obdobju je tako realna mesečna obremenitev posojilojemalca sčasoma močno upadla. Banke so na ta način utrpeli velike izgube, kar je bilo odpravljeno leta 1987, ko so se uvedla posojila, vezana na indeksirano obrestno mero, ki se je usklajevala z inflacijo. Ker je inflacija še vedno hitro naraščala, se je posledično zviševala tudi nominalna obrestna mera, kar je povpraševanje po stanovanjskih posojilih precej zmanjšalo. Potrebno pa je poudariti, da so se na enak način obrestovala tudi depozitna sredstva (Cirman, 2007, str. 55–57).

Za to obdobje je značilna tudi množična gradnja stanovanj oz. stanovanjskih kompleksov. Formalnih omejitev za gradnjo skoraj ni bilo in tako je bilo vse odvisno od finančnih sposobnosti posameznega investitorja. Zaradi omenjenih pogojev pridobivanja finančnih virov, je bilo povpraševanje po stanovanjih zelo visoko, kar je za sabo potegnilo tudi množično gradnjo. Tako je bilo letno število novozgrajenih stanovanj po letu 1980 pa vse do leta 1987 vselej nad 10.000, nato pa se je začelo zmanjševati. Glavni razlog predstavlja že omenjena vezava obrestnih mer s stopnjo inflacije ter razvrednotenje privarčevanih sredstev zaradi visoke inflacije in šibkejše gospodarske moči podjetij (Cirman, 2007, str. 56–58).

2.2 Privatizacija leta 1991

Veliko prelomnico na slovenskem nepremičninskem trgu predstavlja leto 1991, natančneje Stanovanjski zakon (t. i. »Jazbinškov zakon«, ker je bil sprejet v času ministrovanja Mihe Jazbinška, takratnega ministra za okolje in prostor), sprejet oktobra 1991. Kot rečeno, je bilo v prejšnjem sistemu veliko stanovanj v družbeni lasti, državljanji pa so imeli zanje stanovanjsko pravico. Sprejet zakon je imetnike stanovanjske pravice razdelil na dve skupini; prva skupina, ki je predstavljala večino, je družbena stanovanja lahko odkupila, druga skupina

pa pravice do odkupa ni imela. Prva skupina je stanovanja odkupila po ugodnih cenah², saj je cena stanovanja predstavljala okoli 40 % njegove knjigovodske vrednosti, kar je pomenilo le okoli 10 do 15 % tržne vrednosti. Drugi skupini je stanovanjski zakon prepovedoval odkup stanovanj, saj so ta v družbeno lastnino prešla s poddržavljanjem (večina od teh sploh ni vedela, da je »njihovo« stanovanje v družbeno last prišlo s poddržavljenjem). Kdor stanovanja ni želel ali ni zmožal kupiti, je imel na razpolago tudi najem. Z upravičencem do lastninjenja (državo, občino idr.) je lahko sklenil najemno pogodbo z neprofitno najemnino za nedoločen čas (Debevc, 2002, str. 111–118).

Stanovanjski zakon in posledično privatizacija je močno spremenila strukturo stanovanjskega trga v republiki Sloveniji. Nove lastnike je dobilo približno 61 % družbenih stanovanj, 33 % je ostalo neprodanih, približno 6 % pa je bilo v procesu denacionalizacije. Pred privatizacijo je sestava stanovanjskega sklada obsegala približno 68 % lastniških stanovanj ter približno 31 % najemnih, po privatizaciji pa približno 88 % lastniških in približno 11 % najemnih (Cirman, 2007, str. 58–60).

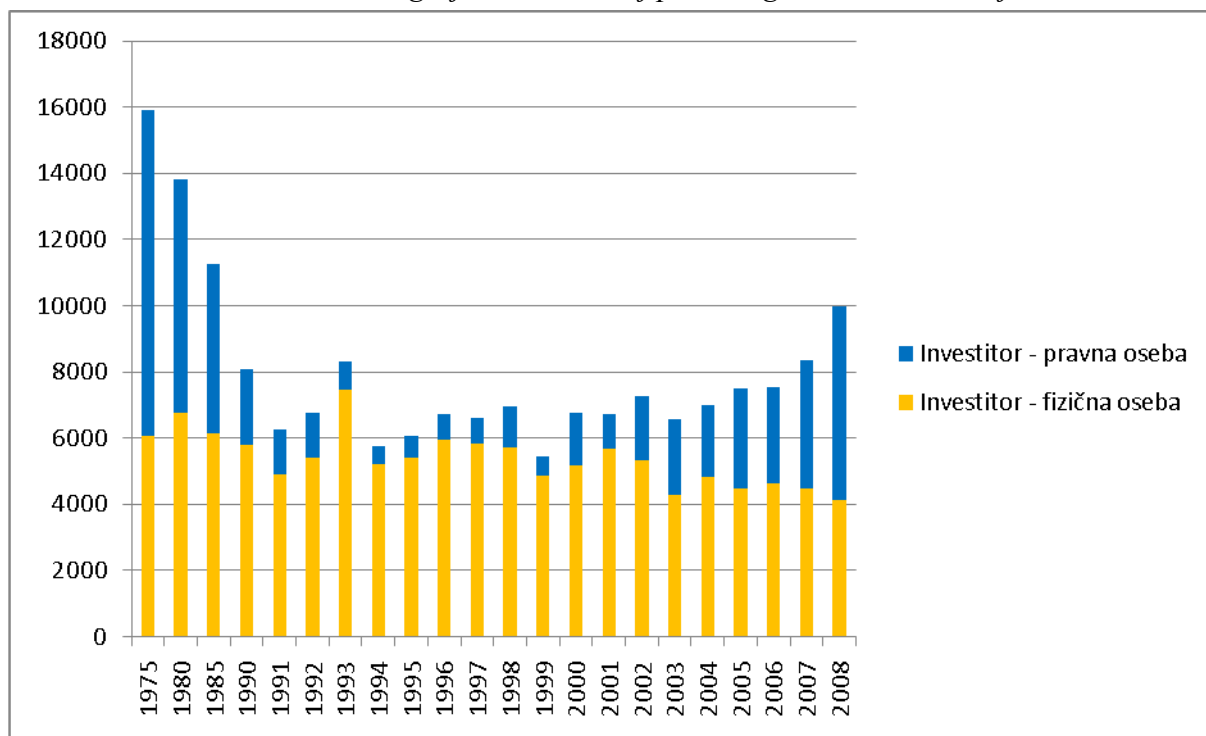
2.3 Gradnja stanovanj

Kot rečeno, je bilo zaradi zgoraj omenjenih dejavnikov v preteklosti opaziti množično gradnjo stanovanj v Sloveniji. Od začetka sedemdesetih let prejšnjega stoletja pa do leta 1987 je bilo letno število novozgrajenih stanovanj vselej nad 10.000. Po tem letu se je zaradi omenjenih razlogov število novozgrajenih stanovanj močno zmanjšalo.

Leta 1994 je obsegala gradnja, kjer so kot investitorji nastopale pravne osebe, le 538 stanovanj, kar je pomenilo le 5,5 % gradnje iz leta 1975, ko je bil zabeležen vrh tovrstne gradnje. Skupen obseg gradnje pa se je skoraj prepolovil. Nekoliko manjši je bil upad gradnje pri fizičnih osebah, kjer je bilo število novogradenj približno konstantno (gre predvsem za gradnje individualnih hiš). Kot glavni razlog za to, Richard Sendi (Sendi, 1999, str. 803–819.) navaja samograditeljstvo. V času visoke inflacije se je namreč gradnja hiš izkazala za odličnega »ohranjevalca vrednosti«. Ljudje so z dohodki kupili gradbeni material, nato pa predvsem z lastnim delom in sosedsko pomočjo razmeroma na lahek način prišli do lastne hiše.

² Npr.: cena za 114 m² veliko stanovanje v središču Ljubljane je po Jazbinškovem modelu znašala le približno 8.300 evrov, danes pa lahko to isto stanovanje na trgu prodajo za več kot 150.000 evrov.

Slika 1: Število zgrajenih stanovanj po letih glede na investitorja



Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2010.

2.4 Gibanje cen stanovanj

Ker v Sloveniji nimamo uradnih cenovnih evidenc, se soočamo s problemom spremljanja cen nepremičnin. Gibanje cen lahko namreč spremljamo s pomočjo Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) in podatkovne baze Slonep. SURS podatke o prodaji novogradenj zbira z anketo tako, da investitorjem in gradbincem pošlje anketni vprašalnik, v katerem sprašuje, koliko so prodali v zadnjem četrtletju in po kakšnih cenah. Pri tem načinu se lahko upravičeno vprašamo o verodostojnosti na tak način pridobljenih podatkov, saj lahko anketiranci sami vplivajo na ceno stanovanj v Sloveniji. Investitorjem in gradbincem pa je seveda v interesu rast cen stanovanj.

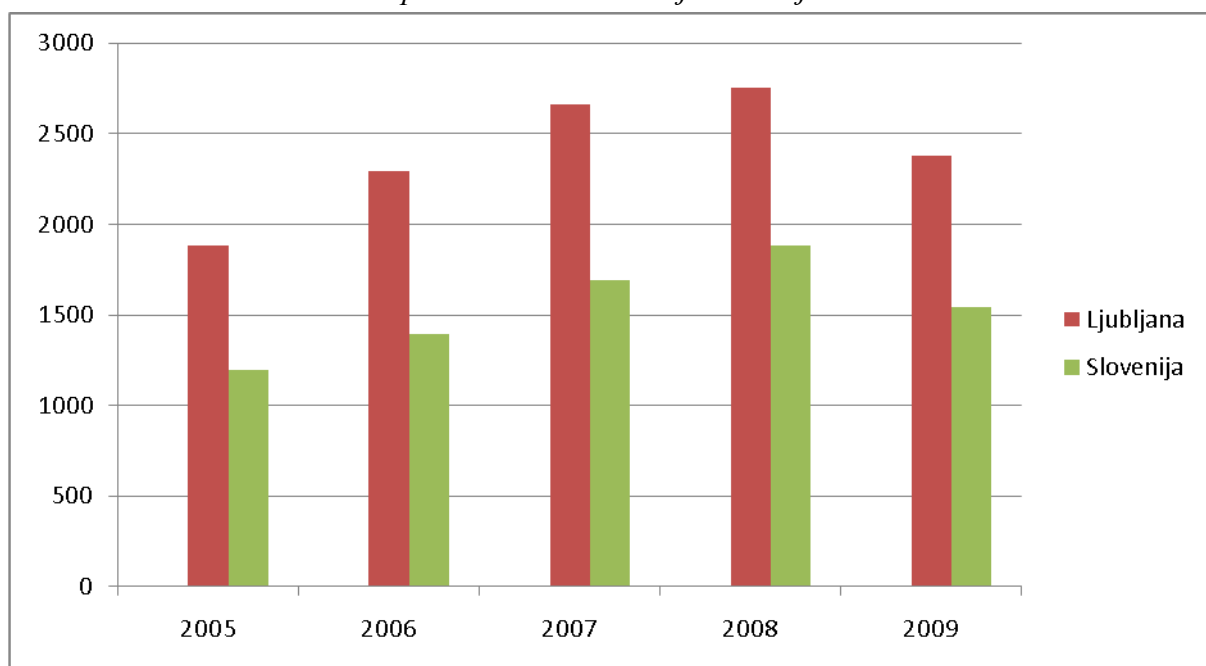
Podatkovna baza Slonep pa črpa podatke o cenah nepremičnin na sekundarnem trgu (torej oglaševane cene) prek nepremičninskih oglasov, objavljenih na spletni strani nepremicnine.net, med letoma 1995 in 1999 pa iz podatkovne baze Telestan. Te cene so še vedno samo približek dejanskih cen, ki jih kupci plačajo prodajalcem.

Najbolj relevanten vir podatkov o cenah nepremičnin v Sloveniji naj bi predstavljala baza Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS). GURS od leta 2007 omogoča vpogled v javne podatke o evidenci trga nepremičnin. Prek te baze lahko vidimo dejanske (transakcijske) cene na sekundarnem trgu nepremičnin, ki so posledica sklenjenih kupoprodajnih poslov med prodajalci in kupci za potrebe odmere davka na promet nepremičnin

(DPN) ali davka na dodano vrednost (DDV). V teoriji naj bi takšna evidenca omogočala prikaz dejanskih cen nepremičnin, toda pojavlja se vprašanje, ali je vrednost, navedena v kupo-prodajni pogodbi, tudi resničen znesek, ki ga kupec plača prodajalcu. Prodajalci in kupci namreč lahko v kupo-prodajni pogodbi navedejo tudi nižjo ceno in tako plačajo nižji davek, saj je le-ta odvisen od višine kupo-prodajne cene.

Cene stanovanj so v veliki meri odvisne od ponudbe in povpraševanja na trgu. Do leta 2008 je bilo povpraševanje po stanovanjih (in tudi ostalih nepremičninah) veliko, kar je posledično povzročilo tudi rast cen. Veliko vlogo so odigrale banke, ki so ponujale ugodne kredite z razmeroma lahko dostopnimi pogoji. Tako so oskrbele podjetja oz. bodoče investitorje s finančnimi sredstvi, namenjenimi gradnji stanovanj, hkrati pa so lahko fizične osebe prišle do kreditov za stanovanja brez ustreznega zavarovanja (tudi brez pologa) in po razmeroma ugodni obrestni meri. Po pojavu finančne krize, ki je izbruhnila prav zaradi poka nepremičninskega balona v ZDA, so postale banke bolj previdne. Pogoji pridobivanja kreditov so se močno zaostri, tako za posameznike (povpraševanje) kot za investitorje (ponudba). Na splošno velja, da so stroški financiranja kljub večjim pribitkom bank sedaj manjši (zaradi padca evribora), veliko težje pa je priti do kredita. Na strani fizičnih oseb je to opazno predvsem pri večjem zavarovanju, ki ga zahtevajo banke (večji polog). Pri investitorjih pa banke veliko podrobneje pregledajo bilance podjetja (zadolženost, denarni tok) ter prihodnje finančne projekcije (UniCredit Banka Slovenije d.d.).

Slika 2: Povprečne cene stanovanj v obdobju 2005–2009



Vir: GURS.

2.5 Stanovanjska politika

Po osamosvojitvi in prehodu v nov družbeni sistem je bila ena od pglavitnih nalog države tudi ureditev trga nepremičnin. Cilj države na nepremičninskem področju je bil sprejetje nove stanovanjske politike, ki bi državljanom omogočila večjo dostopnost stanovanj. Za doseg cilja je bilo sprejetih več različnih dokumentov; v nadaljevanju bom predstavil tri najpomembnejše, ki so bolj ali manj uspešno pripomogli k izboljšanju stanovanjskega področja v Sloveniji.

2.5.1 Stanovanjski zakon

Kot rečeno, je bil prvi stanovanjski zakon sprejet kmalu po osamosvojitvi, in sicer oktobra 1991 pod vodstvom takratnega ministra za okolje in prostor Mihe Jazbinška (t. i. »Jazbinškov zakon«). Zakon je takrat med drugim omogočil začetek procesa lastninjenja stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so bili do takrat v družbeni lasti.

Stari zakon je nato leta 2003 nasledil nov Stanovanjski zakon (SZ-1). Ta zakon 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 (Stanovanjski zakon, 2003).

Stanovanjski zakon iz leta 2003 v primerjavi s prejšnjim zakonom ne ločuje več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji. Po starem zakonu se neprofitna in socialna stanovanja niso ločevala niti glede na lokacijo niti glede na kakovost stanovanj, ampak le po upravičencih do ene oz. druge vrste stanovanj. V skladu s prejšnjim zakonom so bila socialna stanovanja namenjena prebivalcem z najnižjimi dohodki, neprofitna pa tistim s povprečnimi ali celo malenkost nadpovprečnimi dohodki, kar je predstavljalo večino prebivalstva. S tem ko po novem (po SZ-1) v Sloveniji poznamo le pojem neprofitna stanovanja, smo se približali razvitim zahodnoevropskim državam, ki poznajo oz. pojmujejo le eno vrsto tovrstnih stanovanj, bodisi neprofitna, socialna ali subvencionirana stanovanja.

2.5.2 Strategija razvoja Slovenije

Naslednji dokument, ki naj bi pomembno vplival predvsem na vizijo in cilje razvoja Slovenije, je Strategija razvoja Slovenije. Gre za dokument, ki vključuje pet razvojnih prioritet za obdobje 2006–2013. Strategija se ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja,

ampak v ospredje postavlja blaginjo vsakega posameznika, državljana Republike Slovenije. Vključuje socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja, za uspešno izvajanje strategije pa je ključna jasna opredelitev ciljev in nosilcev ukrepov. Stanovanjsko področje je zajeto v okviru pete razvojne prioritete.

Med glavnimi ukrepi, ki naj bi izboljšali stanovanjsko področje v Sloveniji, najdemo (Strategija razvoja Slovenije, 2005):

- povečanje ponudbe najemnih stanovanj, znižanje cen stanovanj, razvoj hipotekarnega bančništva in povečanje razpoložljivosti stavbnih zemljišč,
- razvoj hipotekarnega bančništva; predvsem uvedba delnega subvencioniranja odplačevanja dela obresti za mlade na začetku odplačevanja,
- olajšati mladim možnost rešitve prvega stanovanjskega problema s povečanjem ponudbe študentskih domov in neprofitnih stanovanj ter s subvencioniranjem tržnih najemnin,
- občutno obdavčiti neuporabljene nepremičnine in s tem pospešiti prodajo ali oddajo letih ter tako posledično znižati ceno,
- ukrepi aktivne zemljiške politike (povečati učinkovitost izrabe prostora prek kvalitetnejše priprave prostorskih aktov).

To so le nekateri od mnogih, zelo ambiciozno zastavljenih ciljev strategije, ki pa po štirih letih ni bistveno izboljšala stanovanjske problematike v Sloveniji. Zdi se, da mladi vse težje pridemo do lastnega stanovanja, tudi ponudba najemnih stanovanj se ni povečala, cene stanovanj pa so (kljub malenkostnemu popravku) močno narasle. Eden redkih pozitivnih ukrepov se zdi uvedba davka na nepremičnine, ki naj bi sprva prinesel le obdavčitev praznih (neuporabljenih) stanovanj. Tudi na tem področju se je v zadnjem času zapletlo, saj poleg neustreznega vrednotenja nepremičnin tudi ni povsem jasno, kakšen naj bi davek sploh bil.

2.5.3 Nacionalni stanovanjski program

Čeprav je že Stanovanjski zakon iz leta 1991 predvideval uvedbo Nacionalnega stanovanjskega programa, je ta v veljavo stopil šele leta 2000, kar kaže na zapostavljenost in neurejenost stanovanjskega področja v Sloveniji v preteklem obdobju. Nacionalni stanovanjski program (NSP) je celovit program dolgoročnega razvoja na stanovanjskem področju, ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije. Po njem naj bi imel vsak državljan Slovenije do danes možnost uresničiti svojo temeljno ustavno pravico – dostop do primerne stanovanja.

NSP je določal izhodišča, ukrepe in pogoje stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do leta 2009. NSP je na stanovanjskem področju postavil kar nekaj ciljev, osrednji pa je bil prav gotovo povečanje obsega graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo

obstoječih. Za uresničevanje namena in ciljev je NSP v sklepih in priporočilih med drugim določil:

- neposredne ukrepe države (zakonodajni, organizacijski, finančointervencijski),
- posredne ukrepe države (davčni, socialni in prostorski) ter
- ukrepe lokalnih skupnosti (pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem zemljišč in potrebne infrastrukture).

Glavni cilj programa je bil, kot že omenjeno, povečati letno število novozgrajenih stanovanj in se približati oz. preseči število 10.000. Prav tako je bilo določeno okvirno razmerje, ki naj bi obsegalo 45 % najemnih neprofitnih stanovanj, 50 % lastniških stanovanj in 5 % najemnih tržnih stanovanj. Glede na statistične podatke (glej spodnjo tabelo) je bil glavni cilj (10.000 novozgrajenih stanovanj letno) bolj ali manj dosežen, kar pa ne moremo trditi za razmerja med posameznimi vrstami stanovanj, še posebej za neprofitna. Tako je bilo lani (v letu 2009) zgrajenih 9971 novih stanovanj, od tega le 498 neprofitnih najemnih. To predstavlja le okoli 5 % vseh novozgrajenih stanovanj, kar je daleč od zastavljenega cilja – 45 %.

Prav tako podatki o zgrajenih neprofitnih stanovanjih v lasti mestnih občin (ki jih na podlagi vprašalnikov po občinah zbira MOP) kažejo, da se sklad neprofitnih stanovanj v občinah iz leta v leto manjša. V letu 2000 so občine razpolagale s 15.069 neprofitnimi najemnimi stanovanji, v letu 2008 pa le še z 11.204 neprofitnimi najemnimi stanovanji (vir: Ministrstvo za okolje in prostor uresničilo Nacionalni stanovanjski program, 2009).

Tabela 1: Uresničevanje stanovanjske gradnje, predvidene v NSP v obdobju 2000–2009

Leto	<i>Lastna</i>	<i>Profitna</i>	<i>Socialna</i>	<i>Neprofitna</i>	<i>Število</i>	<i>Indeks povečanja stanovanjske gradnje</i>
2000	5.174	902	33	642	6.751	109
2001	5.667	604	121	323	6.715	108
2002	5.350	1.377	220	318	7.265	117
2003	4.277	1.879		411	6.567	106
2004	4.844	1.896		264	7.004	113
2005	4.484	2.508		524	7.516	121
2006	4.624	2.529		385	7.538	122
2007	4.488	3.468		401	8.357	135
2008	4.126	5.347		498	9.971	148
2009	-	-	-	-	-	-

Vir: Ministrstvo za okolje in prostor uresničilo Nacionalni stanovanjski program, 2009.

Ob izteku Nacionalnega stanovanjskega programa je jasno, da cilji niso bili doseženi. Zato se prav v tem času pripravlja nov strateški stanovanjski program za obdobje od leta 2011 do leta 2020; njegov poudarek naj bi slonel na starajočem se prebivalstvu in večji energetske varčnosti stavb.

3 Neprofitna stanovanja

Ena izmed možnosti, kako priti do strehe nad glavo, je najem neprofitnega stanovanja. Kot že ime samo pove, gre za najemno stanovanje, katerega najemnina pokriva zgolj lastne stroške in najemodajalcu ne prinaša nobenega dobička. Namen neprofitnih stanovanj je torej pomagati socialno ogroženim državljanom, ki si lastnega stanovanja ne morejo privoščiti, medtem ko je tržna najemnina za njih previsoka. Ta stanovanja pridobivajo občine, država, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije in jih nato za neprofitno najemnino ter za nedoločen čas oddajajo upravičenim prosilcem.

3.1 Pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem

Prosilci, ki se prijavljajo na razpis za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, morajo ustrezati naslednjim pogojem (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004):

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je prosilec zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- prosilec ali katera izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporablja stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ne sme biti najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik oziroma solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino;
- prosilec ali kateri izmed članov gospodinjstva, ne sme biti lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja;
- mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj se morajo gibati v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (glej spodnjo tabelo).

Tabela 2: Omejitev dohodka glede na število članov gospodinjstva

<i>Velikost gospodinjstva</i>	<i>Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečno neto plače v državi</i>
1-člansko	200
2-člansko	250
3-člansko	315
4-člansko	370
5-člansko	425
6-člansko	470

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištetjem 25 odstotnih točk.

Prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno-zdravstvenih razmerah, imajo pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prednost. Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni v obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev (priloga št. 1).

Tabela 3: Površinski normativi stanovanja glede na št. članov gospodinjstva

<i>Število članov gospodinjstva</i>	<i>Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine (v m²)</i>	<i>Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine (v m²)*</i>
1-člansko	od 20 do 30	od 20 do 45
2-člansko	nad 30 do 45	nad 30 do 55
3-člansko	nad 45 do 55	nad 45 do 70
4-člansko	nad 55 do 65	nad 55 do 82
5-člansko	nad 65 do 75	nad 65 do 95
6-člansko	nad 75 do 85	nad 75 do 105

* Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca, in lahko znašajo največ 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja. Plačilu lastne udeležbe in varščine je lahko zavezano gospodinjstvo, katerega dohodki presegajo naslednje meje: 1-člansko: 90 % neto plače, 2-člansko: 135 %, 3-člansko: 165 %, 4-člansko: 195 %, 5-člansko: 225 %, 6-člansko: 255 %.

3.2 Nosilci oskrbe z neprofitnimi stanovanji v Sloveniji

Nosilci stanovanjske oskrbe z neprofitnimi stanovanji v Republiki Sloveniji so poleg države še občine, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in neprofitne stanovanjske organizacije. Država sicer neposredno ne zagotavlja oskrbe z neprofitnimi stanovanji, zato pa s sprejetjem

in izvajanjem Nacionalnega stanovanjskega programa daje podporo in usmeritve ostalim nosilcem.

3.2.1 Občine

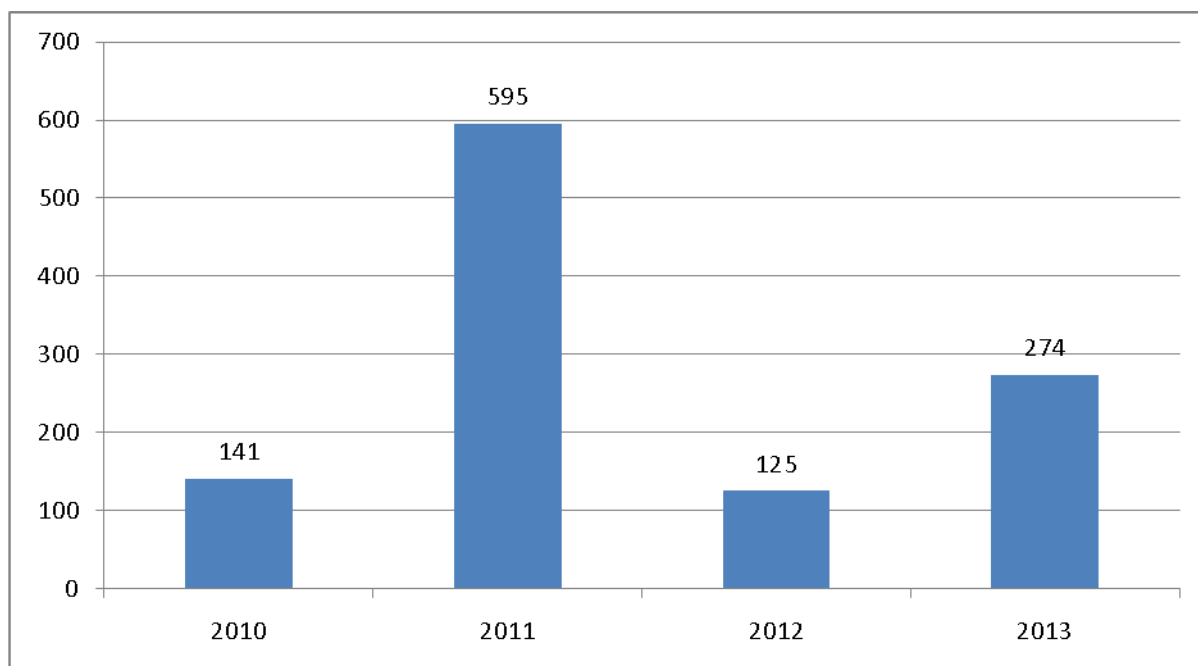
Občine imajo, izhajajoč iz Stanovanjskega zakona (SZ-1), naslednje naloge in pristojnosti:

- sprejemajo in uresničujejo občinske stanovanjske programe, sprejete s strani občinskega sveta na podlagi načel Nacionalnega stanovanjskega programa,
- spodbujajo različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,
- zagotavljajo sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- zagotavljajo sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavljajo pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- sprejemajo usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,
- določajo dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja,
- vodijo register stanovanj.

Z vidika stanovanjskega vprašanja imajo občine zelo pomembno vlogo pri zagotavljanju oskrbe z neprofitnimi najemnimi stanovanji. Seveda pa je največja ovira oz. omejitev občin pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj svojim občanom pomanjkanje lastnih sredstev in stroge omejitve pri zadolževanju občin. Zato je pogosta praksa občin soinvestitorstvo s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije – občine v tem primeru ponavadi prispevajo 40 %, sklad pa 60 % sredstev za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Potreba po neprofitnih stanovanjih je velika. Medtem ko v nekaterih manjših občinah ne čutijo pomanjkanja neprofitnih stanovanj, pa je pomanjkanje izrazito v večjih mestih, še posebej v Ljubljani. Kot že omenjeno v uvodu, je bilo v letu 2009 v Ljubljani na razpisu ponujenih 400 neprofitnih stanovanj, prišlo pa je skoraj 3000 vlog, od tega približno 2500 takih, ki so ustrezale razpisnim pogojem.

Slika 3: Načrt pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj izvajalcev stanovanjske politike v občinah



Vir: Stanovanjski sklad RS.

S pomočjo Stanovanjskega sklada RS je bila konec leta 2009 izvedena anketa med izvajalci stanovanjske politike v občinah. Glavni namen ankete je bilo ugotoviti trenutne in prihodnje potrebe po neprofitnih stanovanjih ter glede na strateške in izvedbene načrte, ki so jih posredovale občine, oceniti število novozgrajenih neprofitnih stanovanj. Poslanih je bilo 210 vprašalnikov, odgovore pa je posredovalo le 89 občin; iz teh je bilo moč razbrati, da v Sloveniji potrebujemo okoli 5700 neprofitnih najemnih stanovanj. Glede na spodnji graf, v katerem je v naslednjih treh letih skupno predvidenih 1135 novih neprofitnih stanovanj, lahko ugotovimo, da bodo občine zagotovile le okoli 20 % od vseh potrebnih najemnih neprofitnih stanovanj (vir: Križnik, 2010).

3.2.2 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, katerega ustanovitelj je Republika Slovenija, je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen z namenom financiranja in izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa ter spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb (Stanovanjski zakon, 2003). Nastal je ob sprejetju prvega stanovanjskega zakona leta 1991 oz. ob ukinitvi družbene lastnine na stanovanjskem področju. Med glavnimi nalogami sklada je spodbujanje in sofinanciranje gradnje neprofitnih stanovanj (in sicer v soinvestitorstvu z lokalnimi skupnostmi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami), zagotavljanje stanovanj ciljnim skupinam na trgu (starejšim, študentom), dokončanje in prodaja tržnih stanovanj, izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, zagotavljanje kreditov ciljnim skupinam ter razdeljevanje

subvencij ciljnim skupinam (predvsem mladim družinam) pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja (Sendi, 2007, str. 127–129).

Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo iz (Stanovanjski zakon, 2003):

- državnega proračuna,
- dela sredstev, ustvarjenega s prodajo družbenih stanovanj,
- namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb,
- sredstev, ustvarjenih s prodajo vrednostnih papirjev sklada,
- prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada,
- prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

Še največji pozitivni učinek je morda imela Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, vendar ne z učinkom, zaradi katerega je bila ustanovljena, ampak zaradi vpliva na komercialne banke, ki so v strahu, da bodo izgubile del posla, znižale obrestne mere in stroške za odobritev posojila (Sendi, 2007, str. 129–150). Glavni razlog za neuresničitev glavnih ciljev pa je (poleg slabega vodenja) pomanjkanje potrebnih sredstev, saj država ni zagotavljala dovolj le-teh za gradnjo in sofinanciranje neprofitnih najemnih stanovanj (Križnik, 2010).

3.2.3 Neprofitne stanovanjske organizacije

Namen ustanavljanja neprofitnih stanovanjskih organizacij je povezan z zagotavljanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, kamor šteje pridobivanje neprofitnih stanovanj in njihovo upravljanje. Po Stanovanjskem zakonu (Stanovanjski zakon, 2003,) je neprofitna stanovanjska organizacija pravna oseba, ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji. Njihovo delovanje je omejeno s posebnimi pogoji, ki jim omogočajo:

- prejemanje proračunskih sredstev in drugih subvencij in donacij,
- ugodna posojila, pridobljena od Stanovanjskega sklada RS ter iz sredstev občinskih proračunov,
- dodelitev komunalno opremljenega ali neopremljenega stavbnega zemljišča,
- sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenega stavbnega zemljišča,
- oprostitev davkov in taks.

Delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij natančno opredeljuje Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij. Ta neprofitno stanovanjsko organizacijo pojmuje kot pravno osebo, ki upravlja bodisi lasten fond neprofitnih stanovanj,

bodisi fond stanovanj, ki jih poseduje ali z njimi kako drugače razpolaga oziroma bo razpolagala v imenu lastnikov (neprofitnih najemnih stanovanj ali lastnih stanovanj) in za svoj račun na podlagi posebne pogodbe, sklenjene najmanj za dobo 50 let, in na enak način razpolaga z zazidanim ali nezazidanim stavbnim zemljiščem za stanovanjske namene. Poleg omenjenih dejavnosti pa lahko neprofitna stanovanjska organizacija opravlja tudi:

- posle, ki so potrebni za njen obstoj in za opravljanje dejavnosti, ne pomenijo pa neposrednega opravljanja njene dejavnosti (npr. investicijski posli za lastne potrebe), kadar ti posli v primerjavi z enakimi na trgu ne izkazujejo izgube;
- druge posle v okviru dejavnosti, ki so vpisane v sodni register, kadar neprofitna stanovanjska organizacija z njimi ustvarja vsaj 3 % čistega dobička.

Pri tem je pomembno, da prihodki ustvarjeni iz teh poslov, ne presegajo 40 % vseh letnih prihodkov, pri čemer vsak posamezni posel ne sme presegati 30 % letnega prihodka. Prav tako obstajajo tudi omejitve pri porabi morebitnega dobička. Tako mora biti čisti dobiček v celoti porabljen za nakup, gradnjo, rekonstrukcijo, prenovo in vzdrževanje stanovanj. Najmanj 70 % čistega dobička pa mora biti namenjenega pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj.

4 Analiza izračuna neprofitne najemnine

Sedanji sistem oblikovanja neprofitnih najemnin velja od 1. 1. 2005, način in postopek oblikovanja najvišje dovoljene višine le-te pa določa Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Neprofitna najemnina temelji na stroškovni najemnini, kar pomeni, da naj bi pokrivala vse stroške uporabe stanovanja, najemodajalcu pa naj ne bi prinašala nobenega neposrednega dobička.

Osnova za izračun najvišje neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki se izračuna na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Podlaga za izračun najvišje dovoljene najemnine so elementi neprofitne najemnine (glej spodnjo tabelo), pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine.

4.1 Struktura neprofitne najemnine

Tabela 4: Struktura najvišje dovoljene neprofitne najemnine v odstotkih od vrednosti stanovanja

Elementi najemnine	Stanovanja, stara do 60 let (v %)	Stanovanja, stara nad 60 let (v %)
<i>Stroški vzdrževanja</i>	do 1,11	do 1,81
<i>Stroški upravniških storitev</i>	do 0,40	do 0,40
<i>Amortizacija</i>	do 1,67	do 0,97
<i>Stroški financiranja</i>	do 1,50	do 1,50
SKUPAJ	do 4,68	do 4,68

Elementi neprofitne najemnine, kot jih določa 118. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1, 2003):

- Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov (vključujejo tudi stroške zavarovanja) so materialna vlaganja in smejo znašati največ 1,11 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje mlajše od 60 let, oziroma 1,81 % od vrednosti, če je stanovanje starejše od 60 let. Zagotavljati jih mora lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe skozi vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe.
- Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah tega zakona in predpisih, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemninini znašati največ 0,4 % od vrednosti stanovanja letno.
- Amortizacija je strošek, ki se priznava samo za stanovanja, ki niso starejša od 60 let, največ 1,67 % letno od vrednosti stanovanja. Za stanovanja, starejša od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97 % letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.
- Stroški financiranja predstavljajo obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Stroški financiranja lahko letno znašajo največ 1,5 % od vrednosti stanovanja. Priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja morajo občine ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemninini ne smejo zaračunavati.

Individualni stroški uporabe neprofitnega stanovanja (npr. strošek elektrike, vode, ogrevanja, del skupnih obratovalnih stroškov stanovanjskega objekta) niso vključeni v neprofitno najemnino in jih najemnik plača posebej.

4.2 Vpliv lokacije na višino neprofitne najemnine

Prepotrebna novost, ki je bila uvedena z najnovejšo uredbo, je lokacijski popravek, ki upošteva lokacijo stanovanja pri izračunu višine neprofitne najemnine. Lokacijski popravek je sicer v rokah posamezne občine, ki lahko z odlokom sprejmejo tovrsten popravek in na ta način vpliva na višino najemnine v višini največ 30 %. Če občine ne sprejmejo tega odloka, se pri izračunu najemnine upošteva faktor 1,00 (glej naslednje poglavje).

Občina lahko z odlokom natančneje opredeli merila, ki vplivajo na višjo najemnino zaradi lokacije (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 2003):

- velikost mesta oziroma naselja, opredeljeno s številom prebivalcev;
- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, upoštevajoč vrsto povezave (cestna povezava, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteto teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, upoštevajoč 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 zbiralnika, 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 in zdravstveni objekti in podobno;
- atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, na kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

4.3 Izračun višine neprofitne najemnine

Kot rečeno, je osnova za izračun višine neprofitne najemnine vrednost stanovanja, ki je določena na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi (Uredba o

metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 2003):

VREDNOST STANOVANJA

$$\begin{aligned} & \text{(1)} \\ & = \text{št. točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{uporabna površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja} \\ & \quad \times \text{vpliv lokacije stanovanja} \end{aligned}$$

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 evra. Višina mesečne neprofitne najemnine se nato na podlagi vrednosti stanovanja iz prejšnje enačbe izračuna tako (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 2003):

MESEČNA NEPROFITNA NAJEMNINA

$$\begin{aligned} & \text{(2)} \\ & = \frac{\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja najemnine}}{12 \text{ mesecev}} \end{aligned}$$

4.4 Subvencioniranje neprofitne najemnine

Subvencioniranje neprofitne najemnine predstavlja dodatno pomoč najemnikom v neprofitnih stanovanjih, ki zaradi nizkih dohodkov niso zmožni odplačevati obrokov neprofitne najemnine. Skladno z 121. členom Stanovanjskega zakona (Stanovanjski zakon, 2003) je do subvencionirane neprofitne najemnine upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju do višine neprofitne najemnine, če njegov dohodek in skupni dohodek oseb, navedenih v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine.

Če je najemnik upravičen do subvencionirane najemnine, znaša subvencija toliko, kot višina razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in 30 % ugotovljenega dohodka. Subvencija znaša največ 80 % neprofitne najemnine. Za izračunani znesek subvencije lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastnik pa razliko dobi od pristojnega občinskega organa. Subvencionirana najemnina se dodeli največ za dobo enega leta (po tem obdobju mora upravičenec ponovno predložiti dokaze o upravičenosti do dodelitve subvencije) in se med letom ne spreminja.

4.5 Analiza elementov neprofitne najemnine

4.5.1 Stroški financiranja

Podobno kot pri stroških izgradnje stanovanj prihaja tudi pri stroških financiranja izgradnje ali nakupa le-teh do neskladij. Kot že omenjeno, je v strukturi neprofitne najemnine priznan strošek financiranja v višini 1,50 %, kar pa je v večini primerov precej manj kot znaša učinkovita obrestna mera. Kot primer zelo ugodnih posojilnih pogojev navajam primer razpisa SSRS, ki občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter družbam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju ponudniki neprofitnih najemnih stanovanj) ponuja finančna sredstva po nizki obrestni meri.

SSRS z namenom povečevanja ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj objavlja programe sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Zadnji je bil objavljen za leti 2008 in 2009. SSRS je ponujal skupno 12,5 milijona evrov, od tega 6,5 milijona evrov za posojila in 6 milijonov kot vložek pri soinvestitorstvu. Finančna sredstva iz naslova posojil so bila namenjena komunalnemu opremljanju zemljišč oziroma gradbenih parcel in pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj ter bivalnih enot z gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo (Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, SSRS).

Obrestna mera za odobreno posojilo je vezana na 6-mesečni evribor s pribitkom 0,3 % letno, tako da je skupna nominalna obrestna mera v času razpisa znašala več kot 5 % (v času pisanja tega razpisa je znašal 6-mesečni evribor približno 4,75 %). Odplačilna doba za posojilo je bila do 5 let (za primere komunalnega opremljanja zemljišč) oz. do 25 let za namene gradnje, rekonstrukcije in obnove neprofitnih najemnih stanovanj. Potrebno je poudariti, da je višina odobrenega posojila odvisna od vrste zavarovanja le-tega, ki pa je obvezno. Tako je lahko učinkovita obrestna mera še višja (Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, SSRS).

Če je SSRS nastopal kot soinvestitor je lahko njegov delež znašal največ 50 % izračunane vrednosti investicije v neprofitna najemna stanovanja, pri čemer so lahko lastna sredstva prosilca predstavljala tudi sredstva, pridobljena s posojilom SSRS.

Poleg SSRS pa so lahko prosilci dobili posojila tudi pri komercialnih bankah. Kljub veliki konkurenci na trgu so banke ponujale višje obrestne mere (več kot 1-odstotni pribitek evriboru) kot SSRS ter zaračunavale tudi stroške vodenja, zavarovanja in odobritve posojila, kar je pomenilo še višjo učinkovito stopnjo posojila. Prav tako so za razliko od SSRS, ki je ponujal posojila z ročnostjo tudi do 25 let, banke ponujale posojila s krajšo odplačilno dobo, strožji pa so bili tudi pogoji pridobitve (UniCredit Banka Slovenija d.d., Banka Volksbank d.d.).

Glede na posojilne pogoje tako komercialnih bank kot SSRS lahko ugotovimo, da priznani strošek financiranja v višini 1,5 % ne pokriva dejanskih stroškov financiranja, ki bremenijo ponudnike neprofitnih najemnih stanovanj.

4.5.2 Stroški vzdrževanja

Pri analizi stroškov vzdrževanja sem si pomagal s podatki podjetja Dom Koper d.o.o., katerega osnovna dejavnost je ohranjanje vrednosti nepremičnin, predvsem na območju Mestne občine Koper. V skladu z zakonom (Stanovanjski zakon, 2003) mora imeti namreč večstanovanjska stavba, ki ima vsaj dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, svojega upravnika, ki ga določijo etažni lastniki. Podjetje Dom Koper d.o.o. ima dolgoletno tradicijo na področju upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih objektov, apartmajskih naselij, sosesk in poslovnih prostorov.

Poleg že omenjenih stroškov financiranja v višini 1,5 % so v strukturi neprofitne najemnine zajeti še stroški vzdrževanja stanovanja (1,11 % oz. 1,81 %).

Tabela 5: Letna vrednost popravil glede na vrednost stanovanja

obdobje	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100
Letna vrednost popravil glede na vrednost stanovanja (v %)	0,59	0,59	1,68	0,99	2,78	2,00	1,90	0,74	2,46	0,72
	1,44						1,46			

Vir: Dom Koper d.o.o.

Podrobneje sem analiziral stanovanje v Mestni občini Koper v izmeri 55,37 m². Stanovanje, ki je sicer oddano v (tržni) najem in je del večstanovanjske stavbe, v kateri so tudi neprofitna najemna stanovanja, je vredno 87.000 evrov. Potrebno je poudariti, da je bila stanovanjska stavba zgrajena v letu 1994 in so (razen za prvih 15 let) vsi podatki ocene oz. projekcije.

Stroški vzdrževanja stanovanja in skupni stroški 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. Vzdrževanje v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj po izboru etažnih lastnikov zagotavlja upravnik. Iz tabele je razvidno, da so najnižji stroški vzdrževanja pričakovano v začetni življenjski dobi (prvih 20 let) stanovanja

oz. stanovanjske zgradbe. V prvih 60 letih znaša povprečni letni strošek vzdrževanja (v odstotku od vrednosti stanovanja) 1,44 % in je nad zakonsko predpisano stopnjo 1,11 %. V nadaljnjih 40 letih ostaja povprečni strošek vzdrževanja približno enak (1,46 %), vendar pa je nižji od dovoljene stopnje (1,81 %). V stroške vzdrževanja omenjene večstanovanjske zgradbe niso bili vključeni stroški zavarovanja skupnih delov stanovanjske stavbe, ki so po starem sistemu oblikovanja višine neprofitne najemnine sodili še v stroške opravljanja upravniških storitev.

4.5.3 Ostale postavke

Pri stroških za opravljanje upravniških storitev, ki smejo v najemninini znašati največ 0,40 % od vrednosti stanovanja letno, vsaj po podatkih podjetja Dom Koper d.o.o. ne prihaja do odstopanj v dejanskem stanju oz. so pri neprofitnih stanovanjih še celo nekoliko nižji kot pri profitnih.

Zadnji element v strukturi neprofitne najemnine je amortizacija. Amortizacija se priznava v višini največ 1,67 % in samo za stanovanja, ki niso starejša od 60 let, kar pomeni, da je predpostavljena življenjska doba stanovanja 60 let. To je – ob upoštevanju dovoljene najvišje stopnje amortizacije, za pravne osebe v višini 3 % (Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb), in relativno nizki stopnji priznanih stroškov vzdrževanja večstanovanjske stavbe – zelo nizka stopnja.

Iz navedenega lahko ugotovimo, da prihaja do največjega odstopanja pri stroških financiranja, medtem ko so ostale postavke znotraj ali pa malenkost nad mejo, ki je zakonsko določena.

4.6 Primerjava neprofitne in tržne najemnine na primeru

V prejšnjem poglavju sem analiziral elemente neprofitne najemnine, ki določajo višino te najemnine za posamezno stanovanje. Višina neprofitne najemnine je torej zakonsko določena in omejena znotraj okvirov, ki jih je sprejela država. To pomeni, da je lahko vsota vseh postavk v strukturi največ 4,68 %. Ker moramo za določitev višine neprofitne najemnine dobljeni odstotek pomnožiti z vrednostjo stanovanja, je slednja najpomembnejši faktor pri izračunu neprofitne najemnine (ob upoštevanju, da večina občin obračunava neprofitno najemnino po najvišji dovoljeni stopnji tj. 4,68 %). Na lokalni ravni pa se lahko višina najemnine spremeni samo tako, da občine sprejmejo t. i. lokacijski popravek, ki lahko zviša neprofitno najemnino za največ 30 % (po zagotovilih Ministrstva za okolje in prostor sta lokacijski popravek sprejeli le občini Nova Gorica in Mengeš).

Po drugi strani pa se višina tržne najemnine oblikuje prosto na trgu. Najemnina predstavlja donos kapitala, vezanega v stanovanje, podobno kot obresti pri vlogah v banki. Glavni cilj je,

da je stanovanje oddano in da lastnik prejema najemnino. Višina najemnine so oblikuje na podlagi več dejavnikov. Najpomembnejši dejavnik so razmere na trgu, poleg teh pa še lokacija stanovanja, dostopnost javne infrastrukture, opremljenost stanovanja ipd.

Z namenom primerjave neprofitne in tržne (profitne) najemnine sem primerjal štiri relativno nove stanovanjske objekte v Ljubljani, katerih delni lastnik je tudi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL). Ker Mestna občina Ljubljana ni sprejela odloka o lokacijskem popravku, s Sklepom o stanovanjski najemni pa je določeno, da Mestna občina Ljubljana in JSS MOL obračunavata neprofitno najemnino po najvišji dovoljeni letni stopnji, to je 4,68% od vrednosti stanovanja (kot večina občin), ostane v izračunu višine neprofitne najemnine le ena neznanka, tj. število točk posameznega stanovanja. S pomočjo števila točk (ki se izračuna na podlagi zapisnika o točkovanju stanovanja) sem lahko izračunal vrednost in višino neprofitne najemnine za stanovanja v štirih različnih objektih na različnih lokacijah v Ljubljani. Nato sem s pomočjo spletne baze nepremicnine.net poiskal oglaševane cene primerljivih stanovanj in višine najemnin v enakih stanovanjskih četrtih. Potrebno je poudariti, da so to oglaševane cene, ki so praviloma višje od dejanskih (transakcijskih) cen. Vsa primerljiva stanovanja so stara manj kot 5 let, podobne kakovosti in v neposredni bližini primerjanih stanovanj.

Stanovanje, ki sem ga vzel za primerjavo z drugimi, je dvosobno stanovanje v izmeri 55 m², kar pomeni, da se izniči vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor je 1), ker pa gre za stanovanje v Ljubljani, korekcijskega faktorja ne upoštevamo oz. je ta enak 1.

Podrobneje bom predstavil izračun vrednosti stanovanja, izračunane na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (v nadaljevanju neprofitna vrednost stanovanj), kar predstavlja osnovo za izračun višine neprofitne najemnine) in izračun višine neprofitne najemnine za naselje Nove Poljane na Jakopičevi ulici v Ljubljani.

4.6.1 Primer izračuna vrednosti stanovanja: Naselje Nove Poljane

Povprečno št. točk: 324 (JSS MOL)

Vrednost točke: 2,63 €

Uporabna površina: 55 m²

Letna stopnja najemnine: 4,68 % (od vrednosti stanovanja)

VREDNOST STANOVANJA

(3)

= št. točk × vrednost točke × uporabna površina × vpliv velikosti stanovanja
× vpliv lokacija stanovanja = **46.866,60 €**

Vrednost 55 m² velikega stanovanja v naselju Nove Poljane na Jakopičevi ulici v Ljubljani (upoštevajoč parametre za izračun vrednost stanovanja) znaša **46.866,60 evra oz. 852,12 €/m²**.

V bazi nepremičninskih oglasov sem zasledil 9 stanovanj primerljive kvalitete, katerih povprečna cena na m² je znašala **3.404,27 evra** (torej skoraj **4-krat več**).

Tabela 6: Primerjava neprofitne in tržne vrednosti stanovanj na izbranih primerih

		<i>1.Št. točk stanovanja</i>	<i>2.Vrednost stanovanja / m2 (v €)</i>	<i>3.Tržna vrednost stanovanja / m2 (v €)</i>	<i>4.Razmerje 3/2</i>
1	<i>Naselje Nove Poljane (Jakopičeva ulica)</i>	324	852,12	3.404,27	4
2	<i>Objekt na Cesti v gorice (Vič)</i>	362	952,06	2.952,63	3,1
3	<i>Naselje Atrium, Zelena Jama (Šmartinska cesta)</i>	369	970,47	2.921,71	3
4	<i>Celovski dvori (Celovška cesta)</i>	376	988,88	3.167,86	3,2

Glede na podatke o povprečnih točkovnih vrednostih stanovanj v posameznih objektih, ki mi jih je posredoval JSS MOL, sem poiskal primerljiva stanovanja. S ciljem primerjave neprofitne vrednosti stanovanj in njegove tržne vrednosti sem želel ugotoviti, zakaj obstaja tako veliko povpraševanje po neprofitnih stanovanjih oz. zakaj se kaže velik primanjkljaj v ponudbi neprofitnih stanovanj. Odgovor je zelo preprost.

Po pričakovanjih obstaja velik razkorak v vrednosti med neprofitnimi in tržnimi cenami. Kljub pričakovani veliki razliki, pa takšne razlike v ceni vseeno nisem pričakoval. Glede na to, da so stanovanja primerljive kakovosti, gre vzroke iskati v sami lokaciji stanovanj. Vsi primerjani objekti se nahajajo znotraj ljubljanskega avtocestnega obroča (razen objekta na Cesti v gorice, ki leži tik za njim), kar pomeni, da ležijo na zelo dobri lokaciji. Naselje Nove Poljane leži celo v neposredni bližini centra mesta Ljubljana in temu primerna je tudi velika razlika med neprofitno in tržno oz. oglaševano vrednostjo stanovanja.

Posebej sta zanimiva primera stanovanj v naseljih Atrium in Celovski dvori. V omenjenih objektih so poleg stanovanj v lasti JSS MOL tudi ostala stanovanja, ki se prodajajo po tržni ceni. Povprečna tržna (oglaševana) cena m² stanovanja v objektu Atrium znaša 3.129,92 evra

oz. več kot 3,2-krat več od neprofitne vrednosti stanovanja v izbranem objektu, v objektu Celovski dvori pa 2.534,80 evra oz. več kot 2,56-krat več od neprofitne vrednosti stanovanja.

4.6.2 Primer izračuna višine neprofitne najemnine: Naselje Nove Poljane

MESEČNA NEPROFITNA NAJEMNINA

(4)

$$= \frac{\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja najemnine}}{12 \text{ mesecev}} = 182,78 \text{ €}$$

Glede na izračunano vrednost 55 m² velikega stanovanja znaša mesečna neprofitna najemnina **182,78 evra oz. 3,32 €/m²**.

V bazi nepremičninskih oglasov sem zasledil 7 stanovanj primerljive kvalitete, katerih povprečna najemnina na m² je znašala **11,94 evra** oz. skoraj **3,6-krat več** od neprofitne najemnine.

Tabela 7: Primerjava neprofitne in tržne najemnine na izbranih primerih

		1. Št. točk stanovanja	2. Neprofitna najemnina/m² (v €)	3. Tržna najemnina/m² (v €)	4. Razmerje 3/2
1	<i>Naselje Nove Poljane (Jakopičeva ulica)</i>	324	3,32	11,94	3,6
2	<i>Objekt na Cesti v gorice (Vič)</i>	362	3,73	12,06	3,2
3	<i>Naselje Atrium, Zelena Jama (Šmartinska cesta)</i>	369	3,78	9,43	2,5
4	<i>Celovski dvori (Celovška cesta)</i>	376	3,86	11,12	2,9

Do skoraj enakih rezultatov sem prišel, ko sem primerjal višino neprofitne najemnine z tržnimi oz. oglaševanimi cenami. Zopet lahko ugotovim največjo razliko za stanovanje v naselju Nove Poljane, kjer bi za dvosobno stanovanje s stanovanjsko površino 55 m² plačali 182,78 evra neprofitne najemnine na mesec, medtem ko bi znašala tržna najemnina za takšno stanovanje več kot 650 evrov.

Poleg ljubljanske do velikih razlik prihaja tudi v mariborski regiji ter v slovenskem Primorju (še posebej v večjih obalnih mestih), medtem ko v nekaterih predelih Slovenije (zlasti v Zasavju, Pomurju in na Dolenjskem) tržna najemnina komaj presega neprofitno. Ob predpostavki, da je kakovost novozgrajenih neprofitnih stanovanj po Sloveniji enaka, do tako velikih razlik prihaja v največji meri zaradi velikega povpraševanja, ki pa ga narekuje sama

lokacija stanovanja. Ob tej ugotovitvi se postavlja vprašanje smiselnosti gradnje neprofitnih stanovanj na elitnih lokacijah (v središču Ljubljane). S tem namenom sem tudi izbral objekte v središču ali zelo blizu središča Ljubljane, kjer je zaradi odlične lokacije presežek povpraševanja nad ponudbo daleč največji.

Ker povpraševanje močno presega ponudbo, bi pričakovali množično gradnjo neprofitnih stanovanj, vendar pa do tega ne prihaja, predvsem zaradi razlogov, ki jih navajam v nadaljevanju.

4.7 Analiza stroškov gradnje stanovanj

Stroški gradnje stanovanja pomenijo največji delež in predstavljajo približno 73 % lastne cene stanovanja (Cirman, Polanec, 2005). Tako so znašali stroški gradnje m² stanovanja v letu 2008 v povprečju približno 1130 evrov (SURs in Cirman, Polanec, 2005). Vpliv razlik v cenah gradnje med posameznimi regijami v Sloveniji je izključen, saj je konkurenca v gradbeni panogi v Sloveniji zelo velika, cene gradbenega materiala podobne, trg pa relativno majhen. Navsezadnje to priznava tudi država s Programom sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, ki ga je izdal SSRS za leti 2008 in 2009 (glej spodnji tabeli).

Tabela 8: Primerne cene GOI del, določene s strani Stanovanjskega sklada RS

Način zagotavljanja	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine
		<i>Cena je enotna za celotno območje RS</i>
<i>novogradnja</i>	GOI*	do največ 830
<i>rekonstrukcija</i>	GOI*	do največ 630

Vir: Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, SSRS, 2008.

* GOI obsega pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču z zunanjo ureditvijo gradbene parcele, vključno z zunanjimi parkirišči in potrebnimi komunalnimi (hišnimi) priključki na lokalno komunalno oziroma javno infrastrukturo.

Iz tabele št. 8 je razvidno, da država predvideva (priznava) stroške novogradnje stanovanj do največ 830 evrov, kar pa je mnogo manj kot znašajo dejanski stroški izgradnje m² stanovanja v Sloveniji (1130 evrov). K temu je potrebno dodati, da GOI upošteva tudi komunalno opremljanje zemljišča, česar pa v povprečni ceni gradnje (1130 evrov) nisem upošteval. Ta strošek približno v osrednji Sloveniji znese še dodatnih 250 evrov (vir: Cirman, Polanec, 2005), tako da je razlika v samih stroških gradnje še večja.

Tabela 9: Primerne cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest

Nakup	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR/m ² za stanovanjske površine oz. EUR na parkirno mesto				
		Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
stanovanje	cena	do 1460	do 1290	do 1400	do 1020	do 960
parkirno m.	cena	do največ 9000				

Vir: Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009.

Tabela št. 9 prikazuje cene nakupa neprofitnih najemnih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest, za katere SSRS predvideva, da so primerne. Z upoštevanjem prej omenjenih gradbenih stroškov, ki pa še ne zajemajo stroška nakupa zemljišča, lahko ugotovimo, da je cena 1460 evrov (po tej ceni, ki naj bi bila primerna nakupna cena m² za stanovanje v Ljubljani, je SSRS kupil 75 stanovanj v Celovških dvorih) izjemno nizka in ne pokriva niti vseh stroškov. Za primer naj omenim, da se parkirno mesto v Celovških dvorih prodaja za 17.200 evrov, medtem ko SSRS priznava primerno ceno do največ 9000 evrov.

4.8 Neučinkovitost neprofitnega najemnega sektorja v Sloveniji

Ob vsem navedenem lahko vidimo, da prihaja do velikih neskladij med tržnimi in neprofitnimi stanovanji, tako glede cen stanovanj kot tudi glede višine najemnine. Metodologija izračuna višine neprofitne najemnine je navkljub nekaterim popravkom v preteklosti ostala zelo podobna.

- Glavno izhodišče ostaja **vrednost stanovanja**, ki se določi na podlagi zapisnika o točkovanju stanovanja. Malenkostno (do 30 %) lahko na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacijski popravek, vendar pa premalo, da bi izničil dejanske razlike v ceni stanovanj med posameznimi regijami, povrh vsega pa je tak popravek sprejelo le malo občin v Sloveniji (po podatkih MOP le dve občini, in sicer Nova Gorica in Mengeš). Zapisnik o točkovanju stanovanja (priloga št. 2) sicer vsebuje veliko parametrov, ki vplivajo na končno število točk posameznega stanovanja. Parametri v zapisniku o točkovanju stanovanja imajo različne ponderje, odvisno od tega, koliko točk prinesejo h končnemu seštevk. Osebnost se mi tak način točkovanja ne zdi sporen, hkrati pa bi o ustreznosti takšnega zapisnika brez strokovne podlage težko sodil. Dejstvo pa je, da prihaja do velikih razlik v vrednosti stanovanja, določene s strani države (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin) in trga. Zato mislim, da bi morala biti vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin (ki sedaj znaša 2,63 evra) veliko višja, hkrati pa bi moralo

tudi večje število občin (predvsem tiste, v katerih so cene stanovanj najvišje) sprejeti lokacijski popravek, ki bi moral biti tudi nekoliko večji (sedaj znaša največ 1,3).

- Po drugi strani pa se končna višina neprofitne najemnine oblikuje na podlagi seštevka **elementov neprofitne najemnine**, ki je lahko največ 4,68 % vrednosti stanovanja. Kot sem že omenil, se zdi ta odstotek prenizek, predvsem zaradi občutno prenizkih stroškov financiranja pa tudi zaradi stroška amortizacije.

Kljub izjemno nizkim neprofitnim najemninam (ki so po mojem mnenju bolj socialne kot neprofitne, saj niti ne pokrivajo vseh stroškov) pa nekateri prejemajo še dodatne subvencije, s katerimi pokrijejo obrok neprofitne najemnine. Tako so deležni kar dvojne pomoči, saj so poleg tega, da živijo v neprofitnem stanovanju (z izjemno nizko neprofitno najemnino) deležni tudi subvencije za to neprofitno najemnino. Na ta način lahko (ob upoštevanju višine tržne najemnine) znaša subvencija oz. državna pomoč tudi do 8 €/m². Ob taki ugotovitvi se mi postavlja vprašanje, ali ne bi bilo bolje ukiniti vsakršno stanovanjsko pomoč in rajši posamezniku izplačati denarno nadomestilo, s katerim bi potem prosto razpolagal? Ob enakih javno-finančnih izdatkih bi po mojem mnenju na ta način dosegli več, saj bi vsak posameznik porabil sredstva v skladu s svojimi preferencami. Tako pa videvamo posameznike, ki živijo v neprofitnih stanovanjih, hkrati pa se npr. vozijo z vozilom visokega cenovnega razreda. Tu se seveda pojavlja že drug problem, in sicer problem ustreznega nadzora nad dodeljevanjem neprofitnih stanovanj.

Tak ukrep je seveda mišljen samo hipotetično in ob upoštevanju trenutne stanovanjske politike v Sloveniji na področju neprofitnih stanovanj. Bolj smiselno se mi zdi ukrep na področju spremembe metodologije vrednotenja stanovanj in oblikovanja višine neprofitne najemnine, kjer bi se morali tržna in neprofitna najemnina bolj izenačiti. Neprofitna najemnina bi morala postati res neprofitna, kar bi posledično pomenilo tudi njen dvig. Na ta način bi tudi zmanjšali pre(veliko) povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih.

5 Primerjava z izbranimi državami v EU

Z namenom primerjave in ugotovitve razlik in podobnosti na področju neprofitnih oz. socialnih stanovanj sem se odločil analizirati šest držav članic EU (Nizozemska, Švedska, Anglija, Francija, Nemčija in Madžarska). Omenjene države sem izbral, ker obstaja med njimi velika razlika, tako v sami definiciji najemnega neprofitnega oz. socialnega stanovanja kot tudi v vodenju politike države do tega vprašanja.

Kot omenjeno, obstajajo razlike v definiciji socialnega oz. neprofitnega stanovanja (ang. *social housing*). Te so odvisne od (Whitehead & Scanlon, 2007, str. 8):

- lastništva (ali so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v lasti lokalnih oblasti, kot npr. na Nizozemskem in Švedskem),
- tipa investitorja (Avstrija, Francija),
- višine neprofitne najemnine, ki je enaka tržni najemnini ali pod njeno ravno (Anglija),
- načina financiranja ali subvencioniranja (Francija, Nemčija),
- namena, ki ga ima stanovanje (še vedno najpomembnejši dejavnik, ki je vključen pri definiciji socialnega oz. neprofitnega stanovanja v večini od analiziranih držav).

Zaradi različnih definicij socialnega stanovanja med državami je stroga primerjava med njimi otežena in zahteva podrobnejšo analizo posamezne države. V tabeli 10 lahko vidimo strukturo stanovanj med posameznimi državami glede na lastništvo in razdelitev najemniškega sektorja na tržni in socialni del.

V večini držav se je v zadnjih letih število najemnih socialnih stanovanj zmanjševalo (najbolj v Angliji, kjer je v zadnjih 30 letih število najemnih socialnih stanovanj upadlo za približno 20 %, večinoma sicer zaradi izkoriščanja pravice do odkupa, t. i. »Right to Buy«). Kljub temu pa je povpraševanje še vedno veliko in raste, saj so čakalne liste za pridobitev takšnega stanovanja izjemno dolge (vsaj v velikih mestnih). To je predvsem rezultat naraščajočih cen stanovanj v Evropi pa tudi demografskih trendov (povečane migracije in s tem pritisk na privatni najemniški sektor) ter vse slabše porazdelitve dohodka, kar posledično vodi do večjih socialnih razlik med prebivalstvom (Scanlon & Whitehead, 2007, str. 8–11).

Tabela 10: Delež socialnega najemniškega sektorja v izbranih evropskih državah

	<i>Delež lastniških stanovanj (v %)</i>	<i>Delež tržnih najemnih stanovanj (v %)</i>	<i>Delež socialnih najemnih stanovanj (v %)</i>	<i>Število socialnih stanovanj</i>
<i>Nizozemska</i>	54	11	35	2.400.000
<i>Švedska</i>	59	21	20	780.000
<i>Anglija</i>	70	11	18	3.983.000
<i>Francija</i>	56	20	17	4.230.000
<i>Nemčija</i>	46	49	6	1.800.000
<i>Madžarska</i>	92	4	4	167.000

Vir: Whitehead & Scanlon, Social Housing in Europe, 2007, str. 9.

5.1 Nemčija

V Nemčiji je približno 40 milijonov stanovanjskih enot, od tega kar 54 % najemnih. Visok delež najemnih stanovanj je posledica možnosti visoke varnosti najemnega razmerja (sklenitev dolgoročnih najemnih pogodb), stabilnosti višine najemnin (tržno regulirane), diverzifikacije v ponudbi glede na kvalitetne standarde in velike mobilnosti prebivalstva.

Stanovanjska politika v Nemčiji se oblikuje in izvaja na ravni zvezne države in posameznih lokalnih enot. Pravni okvir stanovanjske politike sprejema zvezna vlada, sheme subvencij, ki so prilagojene karakteristikam posamezne zvezne dežele, oblikujejo vlade posameznih zveznih dežel, lokalne enote pa oblikujejo svoje lastne programe pomoči na svojem področju.

Skrb za socialno šibke je predstavljala zelo pomemben del stanovanjske politike v Nemčiji. Nemčija ima približno 1,8 milijona socialnih stanovanj, ki so jih zgradili zasebni investitorji s pomočjo državnih subvencij (v obliki davčnih ugodnosti in nižjih davkov pri prodaji teh stanovanj). V zadnjih letih pa se število najemnih socialnih stanovanj močno zmanjšuje (približno 100.000 na leto). To je predvsem posledica upadanja novozgrajenih enot in prodaje oz. odkupa teh stanovanj s strani najemnikov. Ta ukrep (ki mu močno nasprotujejo stanovanjske organizacije) uporabljajo občine za krpanje proračunske luknje (Droste & Knorr-Siedow, 2007, str. 90–94).

Sicer pa se gradnja neprofitnih stanovanj pospešuje s subvencijami za investitorje (ponudnike) neprofitnih stanovanj. Na državni ravni so se oblikovale tri subvencijske sheme, katerih namen je pospešiti gradnjo neprofitnih stanovanj. Prva subvencijska shema je namenjena gradnji stanovanj, ki so nizke kakovosti, vendar dosegajo minimalne standarde kvalitete. Namenjena so upravičencem z nizkimi osebnimi dohodki. Najemnina za taka stanovanja znaša približno 4 €/m². Druga subvencijska shema je namenjena gradnji neprofitnih stanovanj, ki po kvaliteti presegajo stanovanja iz prve subvencijske sheme in so namenjena upravičencem, ki imajo do 60 % višje dohodke od prejšnje skupine. Najemnina za taka stanovanja v mestu Berlin znaša od 5 do 7 €/m² in je še vedno pod ravno tržne najemnine. Tretja subvencijska shema pa je namenjena predvsem gradnji za končno prodajo stanovanj in ne za oddajanje. Investitorji lahko pridobijo posojilo z vključenim nekajletnim moratorijem ali pa za začetek odplačujejo samo obresti brez glavnice (Droste & Knorr-Siedow, 2007, str. 94–96).

Osnova za določitev višine neprofitne najemnine so stroški izgradnje stanovanja. Zvezne dežele nato določijo višino najemnine, ki jo plačuje najemnik, lastnik stanovanja pa najemniku zaračuna stroškovno najemnino. Razliko med obema plača država. Najemniki morajo za upravičenost do take najemnine od občinskega organa pridobiti ustrezno potrdilo. Glavni kriterij pri presoji upravičenosti do take najemnine je skupni dohodek vseh članov gospodinjstva. Poleg tega uporabnik plača tudi obratovalne stroške.

5.2 Nizozemska

Nikjer v Evropi ni sektor socialnih stanovanj (in hiš) tako razširjen kot na Nizozemskem. Približno tretjina vseh gospodinjstev namreč živi v stanovanju ali hiši, ki je označeno kot »socialno«. To pomeni, da ima Nizozemska od skupno 6,8 milijona stanovanj približno 2,4

milijona socialnih. Tako stanje je posledica stanovanjske politike, ki je prek obsežnih posojil in drugih ugodnosti stanovanjskim organizacijam vse od konca 2. svetovne vojne pa do sedemdesetih let prejšnjega stoletja spodbujala gradnjo socialnih stanovanj. Absolutno gledano imata več socialnih stanovanj samo Francija in Anglija. Največji delež socialnih stanovanj je v večjih mestih, tako je v Amsterdamu in Rotterdamu kar 55 % vseh stanovanj socialnih. Trenutno pa je stanovanjska politika Nizozemske usmerjena v pridobivanje lastniških stanovanj.

Skoraj vsa socialna stanovanja so v lasti stanovanjskih organizacij. Te lahko (v nasprotju z nekaterimi stanovanjskimi organizacijami v drugih državah) prosto kupujejo in prodajajo stanovanja na trgu. Danes je na Nizozemskem še vedno približno 500 stanovanjskih organizacij, potem ko jih je bilo leta 1990 več kot 1000. So ekonomsko močne in finančno neodvisne. Največjo prelomnico v njihovem delovanju je predstavljalo leto 1995 in uvedba t. i. »Bruterenga«, ko je država odpisala vse finančne obveznosti, ki so jih imele tedaj stanovanjske organizacije, obenem pa tudi ukinila vse nadaljnje neposredne subvencije. Danes je poleg zagotavljanja socialnih stanovanj njihova glavna naloga tudi vzdrževanje in obnavljanje le-teh, kar jim omogočajo tekoči prihodki od najemnin. Namesto neposrednih državnih subvencij so danes stanovanjske organizacije deležne davčnih olajšav, poroštev za najem kreditov in nižjih cen zemljišč v primeru gradnje. Njihovo delovanje je še vedno regulirano z zakonodajo, njihovo finančno stanje pa je pod nadzorom posebne agencije (Elsinga & Wassenberg, 2007, str. 135).

Upravičenci do socialnega stanovanja so vsi, katerih dohodek ne presega državno določene meje. Višina najemnine je bila vseskozi regulirana s strani države (enako velja tudi za zasebni sektor). Podobno kot v Sloveniji se najvišja najemnina določi s pomočjo točkovnega zapisnika, s katerim se na podlagi značilnosti stanovanja, kot so npr. opremljenost, lokacija in velikost, določi vrednost stanovanja. Najemnina se lahko poveša enkrat na leto, sicer pa višina neprofitne najemnine ne zaostaja veliko za tržno (glej spodnjo tabelo).

Tabela 11: Primerjava neprofitne in tržne najemnine na Nizozemskem

	<i>Socialna stanovanja</i>	<i>Vsa stanovanja</i>
<i>Število (v 1000)</i>	2.440	6.627
<i>Povprečna najemnina (v €/mesec)</i>	353	365
<i>Povprečno število sob v stanovanju</i>	3,55	4,23

Vir: M. Elsinga & F. Wassenberg, Social Housing in Netherlands, 2007, str. 135.

5.3 Švedska

Švedska je bila glede stanovanjske politike vedno zelo socialno naravnana država. Od leta 1950 pa vse do danes so bili in so še na oblasti socialni demokrati (izjemoma so med letoma

1980 in 1990 vladali konzervativci), katerih glavni trend je usmerjen k razvoju učinkovite stanovanjske politike kot pomembnega dela švedske blaginje. Država je prek neposrednih subvencij do leta 1991 spodbujala gradnjo novih stanovanj, ki je dosegla vrhunec v letih 1965–1974, ko je bilo zgrajenih kar 30 % (približno milijon) obstoječega fonda stanovanj.

Vodilno vlogo pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj (Švedska zavrača uporabo besede socialno stanovanje, saj se želi izogniti socialni segregaciji prebivalstva) so imele občinske stanovanjske organizacije (ang. *Municipal Housing Companies*), ki imajo v lasti približno 800.000 stanovanj. Do leta 1991 so bile deležne velikih subvencij (predvsem v obliki subvencioniranja obresti za posojila), ki pa so jih po vpeljavi nove davčne reforme ter zasuka k tržno naravnani stanovanjski politiki ukinili. Tako so lahko občinske stanovanjske organizacije posojila pridobivale na prostem trgu, kar je pomenilo višjo obrestno mero. Še vedno pa je tipičen nepremičninski projekt financiran z 80 do 90 % dolgoročnega posojila (z ročnostjo 40 in več let), ostalo pa predstavljajo lastna sredstva stanovanjske organizacije. Kljub temu so občinske stanovanjske organizacije v dobrem finančnem stanju. Leta 2005 so imele v povprečju 20 % lastniškega kapitala in od 6- do 7-odstotni donos na kapital (Turner, 2007, str. 148–152).

Švedska ne pozna nobenih dohodkovnih omejitev pri dostopu do javnih stanovanj in razporeja stanovanja med prebivalce glede na čakalne liste. Kljub temu največji delež v javnih najemnih stanovanjih vseeno zasedajo najbolj ranljive skupine prebivalstva: mlade družine, upokojenci, mladi pari brez otrok, ljudje s posebnimi potrebami, študenti (Cecodhas, 2010).

Višina najemnine v javnih najemnih stanovanjih ni določena enotno, temveč se oblikuje na podlagi pogajanj med najemniki in občinami oz. lastniki stanovanj. V splošnem velja, da naj bi najemnina pokrivala vse tekoče stroške vzdrževanja ter prinašala tudi majhen donos lastnikom. Višina najemnine je prilagojena starosti in opremljenosti stanovanja. Na podoben način so določene tudi najemnine v zasebnih najemnih stanovanjih, kjer pa je dovoljena stopnja dobička nekoliko višja (Boškić, 2002, str. 184–185).

5.4 Anglija

V preteklosti je bila Anglija po deležu najemnih socialnih stanovanj v vrhu Evrope, z največjo rastjo števila socialnih najemnih stanovanj v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja, ko je gradnja le-teh predstavljala več kot 45 % vse gradnje. Leta 1979 je imela Anglija 5,5 milijona socialnih najemnih enot, kar je predstavljalo 31-odstotni delež. Od leta 1979, ko je vlada pod vodstvom Margaret Thatcher uvedla pravico odkupa stanovanja (»Right to Buy«), pa se je delež močno zmanjšal, saj je to pravico izkoristilo kar 1,8 milijona takratnih najemnikov (Whitehead, 2007, str. 54–55).

Oskrbo ter upravljanje s socialnimi najemnimi stanovanji zagotavljajo stanovanjska združenja, ki jih je v Angliji prek 2000, in občinski stanovanjski skladi, ki imajo v lasti več kot dve tretjini vseh socialnih najemnih stanovanj. Velik del stanovanjskih združenj je v zasebni lasti, vendar pod nadzorom stanovanjske zadrage (t. i. *Housing Corporation*). Glavna cilja državne stanovanjske politike sta prenesti čim več stanovanj, ki so v lasti občinskih stanovanjskih skladov na stanovanjska združenja, in privabiti čim več zasebnih investitorjev na področje oskrbe s socialnimi stanovanji. Posledica bi bila znižanje izdatkov iz državnega proračuna, kar se kaže tudi v zniževanju subvencij potencialnim investitorjem s strani stanovanjskih zadrug. Medtem ko je ta delež v preteklosti znašal tudi do 90 %, se je v devetdesetih letih prejšnjega stoletja znižal na okoli 60 %, danes pa znaša približno 50 % (Cecodhas, 2010).

Čeprav višina dohodka ni odločujoči faktor pri pravici do pridobitve socialnega najemnega stanovanja, pa je večina prebivalcev precej revnejših od ostalih. Približno 50 % tistih, ki živijo v socialnih najemnih stanovanjih, ima namreč letni dohodek nižji od 10.000 funtov, medtem ko znaša ta odstotek med vsemi 17 %. Pri dodeljevanju socialnih najemnih stanovanj se vodijo čakalne liste, osnovane na podlagi točkovanja. Na višino najemnine vpliva velikost, starost, opremljenost ter stopnja vzdrževanja stanovanja. Vsako gospodinjstvo je (odvisno od dohodka, števila in starosti članov) tudi upravičeno do stanovanjske pomoči oz. subvencioniranja dela socialne najemnine. V nekaterih primerih lahko socialna pomoč znaša toliko kot mesečna najemnina (Whitehead, 2007, str. 64–66).

V povprečju so najemnine za socialna stanovanja v lasti občinskih skladov za 60 % nižje od tržnih, medtem ko so najemnine stanovanj stanovanjskih združenj približno za 50 % nižje od tržnih. Povprečna socialna najemnina je tako v letu 2005 znašala 55 funtov na teden za občinska stanovanja oz. 62 funtov na teden za stanovanja stanovanjskih združenj. Potrebno je poudariti, da sicer prihaja do velikih razlik med samimi regijami. V Londonu so tako socialne najemnine tudi do 60 % višje kot tiste na severu države (Whitehead, 2007, str. 60–64).

5.5 Francija

Francija ima približno 4,2 milijona socialnih stanovanj, kar je največ med državami EU, predstavljajo pa 17 % vseh stanovanj. Večina (skoraj 60 %) je bila zgrajenih pred letom 1976, ko je bilo na leto zgrajenih tudi več kot 110.000 socialnih stanovanj. Razlika v tipu investitorja stanovanja opredeljuje razliko med profitnim (zasebnim) in socialnim stanovanjem, sicer pa Francija pozna več tipov socialnega stanovanja. Poleg standardnega tipa, ki je najpogostejši, obstajata tudi »višji« in »nižji« tip. Slednjega označujejo tudi za »zelo socialnega«, namenjenega tistim z najnižjimi prihodki (Cecodhas, 2010).

Socialna stanovanja v Franciji pojmujejo tudi pod skupnim imenom HLM-stanovanja (*»habitation a loyer modere«* oz. stanovanja z znižanimi najemninami). Sicer pa prevladujeta dva tipa ponudnikov socialnih stanovanj, in sicer javne agencije (javne družbe, financirane s

strani občin) in socialna stanovanjska podjetja (zasebna, neprofitna stanovanjska podjetja). Ponudniki socialnih stanovanj lahko pridobijo posojilo državnih bank s subvencionirano obrestno mero s strani države. Ta vrsta pomoči podjetjem se je sicer močno zmanjšala. V letu 1984 je znašala 2,2 milijarde evrov, leta 2005 pa samo še 329 milijonov evrov, deloma tudi zaradi nižjih obrestnih mer na trgu (Levy-Vroelant & Tutin, 2007, str. 71–74). Ponudniki socialnih stanovanj so deležni tudi neposrednih subvencij s strani države v višini do 5 % vrednosti gradnje posameznega stanovanjskega objekta. Posebna značilnost pa je t. i. »1-odstotni patronal«, po katerem mora vsaka delovna organizacija z vsaj desetimi redno zaposlenimi prispevati 1% od osebnih dohodkov za gradnjo stanovanj. To lahko stori z neposrednim vlaganjem v gradnjo stanovanj ali pa kot stanovanjsko posojilo zaposlenim (Boškić, 2002, str. 191–192).

Pravica do socialnega stanovanja je vezana na višino osebnega dohodka. Socialne najemnine so v povprečju od 30 do 40 % nižje od tržnih (v večjih mestih tudi do 70 %). Tako znašajo najemnine od 4 €/m² do 8,5 €/m² – toliko znaša najemnina v nekaterih predelih Pariza (*Social housing in Europe*). Sicer pa v izogib segregaciji velja posebno pravilo, ki točno določa, kakšna mora biti sestava najemnikov po stanovanjih glede na višino osebnega dohodka (Levy-Vroelant & Tutin, 2007, str. 78–79).

5.6 Madžarska

Stanovanjski sistem na Madžarskem se je drastično spremenil po letu 1990. Sistem, ki je veljal pred letom 1990, bi lahko opisali kot tipični »vzhodnoevropski stanovanjski model«. Prevladovala je ena politična stranka, ki je imela nadzor nad stanovanjskim trgom s podrejenimi tržnimi mehanizmi, stanovanjske agencije so bile birokratično vodene, državne subvencije za vzdrževanje stanovanj javnega sektorja kot tudi za njihovo gradnjo pa so se netransparentno podeljevale (Hegedüs, 2007, str. 105). Leta 1990 se je začela velika privatizacija stanovanj javnega sektorja (na Madžarskem sicer ne poznajo pojma socialno stanovanje, najbolj razširjena pa je uporaba pojma občinsko stanovanje). Število občinskih stanovanj se je iz 850.000 (kar je znašalo 20 % vseh stanovanj) v letu 1990 zmanjšalo na 190.000 (4 % vseh stanovanj) v letu 2003. Zakon je namreč omogočil takratnim najemnikom odkup stanovanj po izjemno nizkih cenah, ki so znašale le 10–15 % tržne cene (Cecodhas, 2010).

Leta 1990 je bil ukinjen tudi državni nadzor nad višinami najemnin v občinskih stanovanjih. Pojavljali so se strahovi, da se bodo le-te močno dvignile. Vendar pa se to ni zgodilo. Povprečna najemnina (ki ne temelji na posameznikovih dohodkih, ampak je v največji meri odvisna od velikosti in opremljenosti stanovanja) je ostala še vedno zelo nizka, saj najemnine v povprečju krijejo le 30 do 40 % dejanskih stroškov stanovanja, kar posledično pomeni, da je javni najemniški sektor na Madžarskem finančno izredno neučinkovit. Kljub izjemno nizkim najemninam pa več kot 20 % najemnikov še vedno ne zmore sproti plačevati najemnin.

Z namenom stabiliziranja javnega stanovanjskega sektorja je država sprejela več ukrepov. Med najpomembnejšimi je bilo podeljevanje subvencij (posojil) za gradnjo teh stanovanj v višini do 75 % stroškov gradnje. Eden od pogojev za pridobitev takšnega posojila je bila višina letne najemnine, ki je morala znašati vsaj 2 % gradbenih stroškov. To je pomenilo približno 40–60 % takratne tržne najemnine (Hegedüs, 2007, str. 111–115).

5.7 Pregled določanja socialne in tržne najemnine pri izbranih državah EU

Tabela 12: Determiniranje socialne in tržne najemnine

	<i>Socialna najemнина</i>	<i>Tržna najemнина</i>
<i>Nizozemska</i>	Najemnina temelji na vrednosti stanovanj in dohodku posameznikov. Povprečna mesečna najemnina znaša 353 evrov.	Prav tako regulirana. Povprečna znaša 419 evrov.
<i>Švedska</i>	Določena na podlagi letnih pogajanj med lastniki in najemniki.	Tržne (privatne) najemnine so regulirane glede na socialne in so malenkost višje.
<i>Anglija</i>	Določena glede na velikost, starost, opremljenost, stopnjo vzdrževanja stanovanja ter na regijo, v kateri se stanovanje nahaja.	Od leta 1988 neregulirana.
<i>Francija</i>	Centralna vlada odredi najvišjo dovoljeno najemnino glede na regijo. Nato je višina odvisna od same nepremičnine in dohodkov najemnika.	Prosto oblikovana začetna najemnina, vendar se rast regulira. V povprečju približno 30–40% višja od socialne najemnine.
<i>Nemčija</i>	Osnova za določitev višine neprofitne najemnine so stroški izgradnje stanovanja. Povprečna mesečna najemnina znaša 4–7 €/m ² .	Prosto oblikovana začetna najemnina, vendar se rast regulira.
<i>Madžarska</i>	Določena s strani lokalnih oblasti.	Prosto oblikovana s strani trga.

Vir: Whitehead & Scanlon, *Social Housing in Europe*, 2007, str. 16.

Sklep

Ker sem trenutno tudi sam v fazi iskanja stanovanja sem kot eno izmed možnosti upošteval tudi najem neprofitnega stanovanja. Vsak namreč najprej pomisli na najugodnejšo rešitev, ki

bi hkrati zagotovila tudi primerno stanovanje. Ob analizi sem kasneje ugotovil, da sami pogoji za pridobitev takega stanovanja niso tako velik problem, kot je pomanjkanje neprofitnih stanovanj. Kot sem že nakazal v uvodu, je bil glavni namen moje diplomske naloge, ugotoviti vzroke za pomanjkanje neprofitnih stanovanj v Sloveniji in za tako veliko povpraševanje po njih.

Pri pregledu slovenskega nepremičninskega trga sem takoj opazil zelo velik delež lastniških stanovanj, kar je v veliki meri posledica privatizacije iz leta 1991, ter majhen delež najemnih stanovanj, še posebej neprofitnih. Zaradi izjemno nizkih neprofitnih najemnin (ki so po mojem mnenju socialne in ne neprofitne) v primerjavi s tržnimi ter primanjkljajem najemnih neprofitnih stanovanj je logična posledica velik presežek povpraševanja nad ponudbo.

Ker so višine postavk v strukturi neprofitne najemnine zakonsko določene, imajo ponudniki neprofitnih stanovanj malo manevrskega prostora oz. zelo težko nalogo, da obdržijo stroške znotraj predpisanih okvirov. Kot sem lahko ugotovil na primeru podjetja Dom Koper, prihaja do največjega odstopanja pri stroških financiranja, ki lahko znašajo največ 1,5 % vrednosti stanovanja, medtem ko so ostali stroški znotraj predpisanih okvirov oziroma ne odstopajo veliko. Ob upoštevanju dveh dejavnikov – in sicer, da se velik del takšne investicije financira z dolžniškim kapitalom in z upoštevanjem oportunitetnega donosa lastniškega kapitala – je ta odstotek skoraj nedosegljiv. Obrestno mero namreč sestavljata pribitek banke (oz. Stanovanjskega sklada RS) in variabilen evribor.

Velik del »problema« leži v visokih cenah stanovanj v Sloveniji, še posebej v Ljubljani, katerih raven je primerljiva (ali celo višja) s tistimi na Dunaju ali v Berlinu. S pojavom gospodarske krize se je rast cen stanovanj sicer začela umirjati, ponekod pa je celo prišlo do nekajodstotnega padca. Ob neupoštevanju vseh drugih dejavnikov bi to lahko pomenilo tudi večjo dostopnost stanovanj v Sloveniji, vendar pa ni tako. Zaradi gospodarske krize je vse več ljudi brezposelnih ali pa so zaposleni za določen čas. Banke, ki so že tako ali tako zaostrele pogoje podeljevanja posojil, pa nezaposlenim oz. zaposlenim za določen čas ne odobrijo posojila, ki je za mnoge edina rešitev za pridobitev stanovanja. Na ta način se bo pritisk na neprofitni najemni sektor samo še povečal in razkorak med ponudbo in povpraševanjem bo še večji.

S primerjavo tržnih cen stanovanj z neprofitnimi v Ljubljani (kjer prihaja do največjih razlik) sem ugotovil, da so slednje lahko tudi 4-krat nižje, pa čeprav gre v osnovi za enaka stanovanja v isti večstanovanjski stavbi. Zelo podobno sliko sem dobil tudi pri primerjavi najemnin. Dejstvo je, da so stanovanja v Sloveniji močno precenjena glede na življenjski standard, in zato prihaja tudi do tako velikih razlik med neprofitno in tržno najemnino. V preteklosti so kljub velikemu povpraševanju po neprofitnih stanovanjih investitorji raje gradili za trg, saj jim gradnja neprofitnih stanovanj ni pokrila niti stroškov. Ob odsotnosti davka na nepremičnine so si lahko privoščili gradnjo velikega števila stanovanj, ki jih je trg sčasoma »pogoltnil«. Danes, ko se je promet s stanovanji skoraj ustavil, pa imajo gradbinci velike

zaloge neprodanih stanovanj. Tako smo priča paradoksu, da je na trgu veliko praznih stanovanj, neprofitnih stanovanj pa primanjkuje.

V zadnjem času se pojavlja ideja, da naj bi država odkupila zaloge neprodanih stanovanj ter jih namenila za oddajo v neprofitni najem. Tako naj bi sprostila krč na nepremičninskem trgu, hkrati pa pomagala gradbincem (in celotni verigi) prebroditi likvidnostne težave. Država za tak ukrep sicer ne bi porabila proračunskega denarja (ki ga pravzaprav ni), ampak bi se zadolžila pri bankah. Banke pa so (poleg gradbincev seveda) največji »krivci« za to, da cene stanovanj ne padejo, saj bi se s tem tudi znižala vrednost njihovega zavarovanja, ki ga predstavlja stanovanje pod hipoteko. Obstaja torej dilema, ali s takim ukrepom povečati število neprofitnih stanovanj, ali pa prepustiti trgu, da opravi svoje z znižanjem cen in povečanjem dostopnosti stanovanj. Na ta način bi se tako cene kot tržne najemnine približale neprofitnim in marsikateri investitor bi (s pomočjo subvencij) raje investiral v neprofitni stanovanjski sektor. Osebnostno sicer nisem naklonjen reševanju gradbenih podjetij prek odkupovanja naslednjih gradbenih projektov, zato bi delovanje raje prepustil prostemu trgu. Investitorji se bodo le na ta način začeli zavedati, da trg ne more pogoltniti vseh njihovih projektov, in bodo začeli graditi bolj racionalno.

Ob vsem navedenem sem prišel do najpomembnejših dejavnikov, ki zavirajo gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Največje pomanjkanje le-teh je opazno v velikih urbanih središčih, kjer so tudi druga stanovanja in predvsem zemljišča najdražja. Ponudniki neprofitnih stanovanj se tako srečujejo s problemom dragih zemljišč, omejenih virov financiranja, nizkih stopenj neprofitnih najemnin ter relativno stroškovno neučinkovito (drago) gradnjo teh stanovanj. Sam bi zato za izboljšanje razmer na trgu neprofitnih najemnih stanovanj predlagal naslednje ukrepe:

- **Lokacija:** Trenutno smo priča velikemu številu neprofitnih najemnih stanovanj na odličnih lokacijah – blizu ali v samem centru mesta (primeri, ki sem jih navedel v poglavju 4.5). Gradnja neprofitnih stanovanj naj bi temeljila na čim manjših stroških, med katerimi sama cena zemljišča predstavlja velik del. Občine bi lahko ta zemljišča prodala investitorjem za trg, nato pa investirala v gradnjo neprofitnih stanovanj na cenejših lokacijah izven mesta. Tu bi bilo potrebno večje sodelovanje med Stanovanjskim skladom RS in občinami.
- **Cenejša gradnja:** Kljub nekaterim očitkom zaradi neakovostne gradnje, sem mnenja, da sta kakovost in standard stanovanj, ki sem jih primerjal, zelo visoka. Visoki gradbeni standardi, ki so primerljivi z nemškimi, presegajo našo kupno moč, predvsem kupno moč tistih, ki zaprosijo za najem neprofitnega stanovanja. Velik del stroškovno neučinkovite gradnje odpade tudi na komunalne prispevke, ki se nemalokrat »porazgubijo« v občinskem proračunu, namesto da bi bili porabljeni za komunalno opremljenost zemljišč.
- **Davčna politika:** Uvedba davka na nepremičnine, ki bi nadomestil nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, bi po mojem mnenju prinesla pozitivne učinke. Tako bi lastniki, ki imajo v lasti več nepremičnin in zemljišč, začeli le-te prodajati, kar bi

povečalo ponudbo stanovanj na trgu (in tako zmanjšalo ceno), hkrati pa tudi znižalo ceno zazidljivih zemljišč in omogočilo cenejšo gradnjo neprofitnih stanovanj.

- **Uvedba subvencij:** Potrebno bi bilo ponovno določiti stroškovno najemnino in tako privabiti zasebni sektor, razliko med neprofitno in stroškovno najemnino pa bi bilo treba subvencionirati, podobno kot v Nemčiji.
- **Ugodnejše obrestne mere:** Sedaj lahko stroški financiranja predstavljajo največ 1,5 % v strukturi neprofitne najemnine, neodvisno od tega, koliko znaša dejanska obrestna mera. Ker je obrestna mera dolžniškega kapitala praviloma vezana na evribor (ta pa je variabilen in lahko močno zraste), bi bilo treba uskladiti višino najemnine z rastjo oz. padcem evribora. Tako bi se za bodoče investitorje tveganje visokih stroškov kapitala močno zmanjšalo.

Po najnovejši raziskavi Evropskega statističnega urada (Eurostata) je Slovenija na 2. mestu po deležu mladih, ki do 35. leta živijo doma. Ob vseh navedenih dejstvih to sploh ne preseneča. Dostop do stanovanja je v Sloveniji zelo težak, še posebej v določenih delih Slovenije. Zato se mi zdi, da bi morala država narediti več za rešitev tega problema in tako zagotoviti eno od temeljnih človekovih pravic hkrati pa boljše uresničevati 78. člen Ustave Republike Slovenije, ki pravi »da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. Ob upoštevanju nekaterih rešitev, ki sem jih predstavil, bi bilo to po mojem mnenju lažje.

Literatura in viri

1. Boškić, R. (2002). *Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih evropskih državah, Stanovanjske študije*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
2. Cave, M. (2007). *Every tenant matters: A review of social housing regulation*. Warwick Business School.
3. Cirman, A. (2002). *Primerjalne prednosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa, Stanovanjske študije*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
4. Cirman, A. (2007). *Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji: pogled z vidika stanovanjskega financiranja, Stanovanjska reforma: potrebe, pričakovanja in realizacija*. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
5. Cirman, A. & Polanec, S. (2005). Kdo navija cene stanovanj. Finance.
6. Czischke, D. (2009). *Urban regeneration in Europe: The place of social housing in integrated urban policies*. CECODHAS, European Social Housing Observatory.
7. Debevc, J. (2002). *Najemniki denacionaliziranih stanovanj. Stanovanjske študije*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
8. Droste, C. & Knorr-Siedow, T. (2007). *Social Housing in Germany*. Social Housing in Europe. London: London School of Economics.
9. Elsinga, M. & Wassenberg, F. (2007). *Social Housing in Netherlands*. Social Housing in Europe. London: London School of Economics.
10. Hegler, J. (2008). *Potrebnost nove stanovanjske politike*. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov 19. posveta. Ljubljana: Inštitut za nepremičnine d.o.o.
11. Hegedüs, J. (2007). *Social Housing in Hungary*. Social Housing in Europe. London: London School of Economics.
12. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2010). Interni vir, Irena Nelec (podsekretarka za stanovanjske zadeve – vodja finančnega sektorja).
13. Jurak, U. (2010). Načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, interno gradivo podjetja Dom Koper.
14. Kemeny, J. (1981). *The Myth of home ownership. Private versus public choices in housing tenure*. London: Ruthledge & Kegan Paul.
15. Križnik, B. (2010). *Ukrep št. 17 – infuzija za likvidnostno izčrpani gradbeni sektor*. Delo, Priloga FT.
16. Križnik, B. (2010). *Mrtvilo na nepremičninskem trgu je zarezalo tudi v »gradbene posle« SSRS*. Delo, Priloga FT.
17. Križnik, B. (2010). *Ekonomistka dr. Andreja Cirman: »Če si brez cilja, je vsaka pot prava«*. Delo, Priloga FT.
18. Levy-Vroelant, C. & Tutin, C. (2007). *Social Housing in France, Social Housing in Europe*. London: London School of Economics.
19. Mandič, S. (2005). *Stanovanje in kakovost življenja. Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
20. Matos, U. (2003). *Žrtve tranzicije*. Tednik Mladina.
21. Ministrstvo za okolje in prostor. Direktorat za prostor (telefonski pogovor).

22. *Ministrstvo za okolje in prostor uresničilo Nacionalni stanovanjski program.* (2009). Najdeno 2. oktobra 2010 na spletnem naslovu <http://www.mop.gov.si/nc/si/splosno/cns/novica/article/12118/7308/>
23. Murko, J. (2008). *Nepremičninska oziroma stanovanjska problematika v 2008.* Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov 19. posveta. Ljubljana: Inštitut za nepremičnine d.o.o.
24. *Nacionalni stanovanjski program.* (2000). Ljubljana, Uradni list RS.
25. Smith, W.F. (1971). *Housing: The social and economic elements.* Berkley: University of California Press.
26. Pavlin, B. (2009). *Potrebna je nova stanovanjska politika.* Delo, Priloga FT.
27. Saunders, P. (1983). *Urban Politics: A Sociological Interpretation.* London: Hutchinson.
28. Sendi, R. (1999). *Housing construction in the transition period: Slovenia's non-starter situation. Housing studies.*
29. Sendi, R. (2007). *Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.* Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
30. Social Housing in England. (2010). Najdeno 20. Oktobra 2010 na spletnem naslovu http://www.cecodhas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=77&Itemid=119
31. Social Housing in France. (2010). Najdeno 20. Oktobra 2010 na spletnem naslovu http://www.cecodhas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=92&Itemid=134
32. Social Housing in Hungary. (2010). Najdeno 22. Oktobra 2010 na spletnem naslovu http://www.cecodhas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=89&Itemid=131
33. Social Housing in Sweden. (2010). Najdeno 22. Oktobra 2010 na spletnem naslovu http://www.cecodhas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=79&Itemid=121
34. *Stanovanjski zakon.* (2003). Ljubljana: Uradni list RS.
35. *Strategija razvoja Slovenije.* (2005). Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj.
36. Turner, B. (2007). *Social Housing in Sweden.* Social Housing in Europe. London: London School of Economics.
37. *Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.* (2004). Ljubljana: Uradni list RS.
38. *Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.* (2004). Ljubljana: Uradni list RS.
39. *Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.* (2003). Ljubljana: Uradni list RS.
40. *Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009.* Ljubljana: Stanovanjski sklad RS.
41. UniCredit Banka Slovenije d.d. (interni viri).

42. *Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.* (2003). Ljubljana: Uradni list RS.
43. Ustava Republike Slovenije. (1991). Ljubljana.
44. Banka Volksbank d.d. (interni viri).
45. Whitehead, C. & Scanlon K. (2007). *Social Housing in Europe.* London: London School of Economics.
46. Whitehead, C. (2007). *Social Housing in England.* Social Housing in Europe. London: London School of Economics
47. *Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb.* (2006). Ljubljana: Uradni list RS.

PRILOGE

Priloga št. 1

OBRAZEC ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER TER ZA OCENJEVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status:
 - 1.1. udeleženelec razpisa, ki je brez stanovanja ali živi v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih 180 točk
 - 1.2. udeleženelec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja 140 točk
 - 1.3. udeleženelec razpisa prebiva v delavskem domu 130 točk
 - 1.4. udeleženelec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih 120 točk
 - 1.5. udeleženelec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku 120 točk
 - 1.6. udeleženelec razpisa je bivši hišnik 160 točk
2. Kvaliteta bivanja:
 - 2.1. bivanje v neprimernem stanovanju 30 točk
3. Utesnjenost v stanovanju:
 - 3.1. do 4 m² na družinskega člana 20 točk
 - 3.2. od 4 m² do 8 m² na družinskega člana 15 točk
 - 3.3. od 8 m² do 12 m² na družinskega člana 10 točk
4. Funkcionalnost stanovanja:
 - 4.1. stanovanje z arhitektonskimi ovirami 50 točk
 - 4.2. stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča 10 točk

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva:
 - 5.1. za vsakega mladoletnega otroka 30 točk
 - 5.2. družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let 30 točk
6. Ločeno življenje:
 - 6.1. ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu) 60 točk
 - 6.2. status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) 40 točk
7. Zdravstvene razmere:
 - 7.1. trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami 80 točk
 - 7.2. trajna obolenja pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami 60 točk

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, mladi:
starost družine do 35 let točk
starost prosilca do 30 let točk

Družina z večjim številom otrok:
najmanj trije otroci točk
za vsakega nadaljnjega otroka točk

Invalidi in družine z invalidnim članom:
Invalidnost točk

Družina z manjšim številom zaposlenih:

zaposlenost v družini	točk
Državljeni z daljšo delovno dobo: brez stanovanja ali podnajemniki	točk
Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino:	točk
Ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja	točk
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	točk
Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika	točk

Število točk določi najemodajalec neprofitnih stanovanj, glede na svojo pristojnost po 87. členu stanovanjskega zakona in 6. členu pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj za odločitve o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upošteva je razpon med 50 do 150 točk.

POJASNILA ZA UPORABO PRAVILNIKA IN OBRAZCA ZA OCENO STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV (hrbтна stran obrazca)

Pojasnila za uporabo pravilnika

K 3. členu pravilnika, vrednotenje premoženja

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega stanovanja, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Kolikor gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Kolikor gre za prosilko žensko oziroma žensko z otrokom, žrtev družinskega nasilja, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi najemodajalca o času najema in višini najemnine.

Pojem »drugo premoženje« pod četrto alineo zadeva vse drugo premoženje v državi in v tujini, premično ali nepremično, razen stanovanjskega premoženja po tretji alineji 3. člena pravilnika.

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primernega stanovanja se kot primerno upošteva stanovanje, otečkivano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu pravilnika.

K 4. členu pravilnika, dodatni pogoji

V zvezi z dodatnimi pogoji, ki jih lahko predpiše najemodajalec neprofitnega stanovanja, je kot možen primer že v 87. členu stanovanjskega zakona navedena doba bivanja v občini, točke, ki jih je moč doseči z dodatnimi pogoji, pa ne smejo presežati dopustnega 25% odmika od števila točk iz obrazca. Seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca znaša 450 točk, 25% je 112,5 točk, dopustno preseganje je torej 112 točk.

K 5. členu pravilnika, izračun mesečnih dohodkov prosilca

Dohodek gospodinjstva, ki je kriterij za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi o socialnem varstvu.

V primeru, da upravičenec nima dohodka za celotno obdobje leta dni pred razpisom, se opravi ustrezen preračun, pri katerem se upošteva podatke o povprečni neto plači v državi, pri čemer se deli povprečna neto plača v državi v letu pred razpisom s povprečno neto plačo v letu razpisa (za število mesecev, ko je prosilec prejemal plačo). Dobljeni količnik je deflator, s katerim pomnožimo prosilčev dohodek in na ta način pridobimo podatek o prosilčevih prejemkih, ki štejejo kot podlaga za izračun po 5. členu pravilnika.

K 6. členu pravilnika, prednostne skupine prosilcev

Stanovanjski zakon v 87. členu primeroma navaja prednostne skupine prosilcev, zato pravilnik izrecno dopušča, da najemodajalci neprofitnih stanovanj vključijo v razpis po svoji presoji še kakšno drugo prednostno kategorijo, kar pa zahteva utemeljitev v razpisu.

Najemodajalci neprofitnih stanovanj v posameznem razpisu tudi izrecno določijo, katera kategorija prosilcev ima prednost ob predpostavki enakega števila točk.

K 9. členu pravilnika, oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine

Mejni zneski dohodka gospodinjstva se nanašajo na obdobje zadnjih 12 mesecev pred razpisom, ki so istočasno primerljivi z razpoložljivimi podatki za raven države.

K 14. členu pravilnika, izračunavanje subvencij k najemninam

Kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij k najemninam se upošteva gornje površinske mere stanovanj (za enočlansko gospodinjstvo 30m², za dvočlanskogospodinjstvo 45m²...).

K 20. členu pravilnika, komisije

Odločitev o sestavi komisij je v pristojnosti najemodajalca.

Pojasnila za uporabo obrazca

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status

1.1. Udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa:

- ki prebiva v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih;
- ki prebiva v materinskem domu ali zatočišču-varni hiši, zavetišču, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- ki sam ali z družino občasno prebiva v stanovanjskih stavbah, vendar brez statusa podnajemnika ali uporabnika stanovanja.

V primeru udeleženca razpisa brez stanovanja je točkovanje pod točkami 2. Kvaliteta bivanja, 3. Utesnjenost v stanovanju in 4. Funkcionalnost stanovanja, izključeno.

1.2. Udeleženec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno podnajemno pogodbo ali ima dokazila o plačevanju podnajemnine ali najemnine za tržno stanovanje.

1.3. Udeleženec razpisa stanuje v delavskem domu

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno pogodbo o uporabi prostora, zgrajenega za nastanitev posameznikov.

1.4. Udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki razpolaga z dokazilom, da stanuje pri starših ali sorodnikih (potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinski skupnosti)

1.5. Udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvetega po predpisih o podržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je prejšnji imetnik stanovanjske pravice

1.6. Udeleženec razpisa je bivši hišnik

Točkuje se udeleženec razpisa, hišnik že pred letom 1991, ki je brez krivdnih razlogov prenehal z delom hišnika oziroma se je upokojil.

2. Kvaliteta bivanja

Praviloma gre za starejša stanovanja, s pomanjkljivimi oziroma dotrajanimi instalacijami, za kletna, vlažna oziroma premalo osončena stanovanja, stanovanja s povsem nefunkcionalno razporeditvijo prostorov, ipd., ki so po dosedanjem sistemu točkovanja ovrednotena z največ 110 točkami.

3. Utesnjenost v stanovanju

Pri izračunu se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. Kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva tudi izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi.

Točkuje se stanovanje udeleženca, katerega stanovanjski status je zajet v točki 1, in sicer od točke 1.2. do 1.6.

4. Funkcionalnost stanovanja

4.1. Stanovanje z arhitektonskimi ovirami

Določilo velja v primerih, če je udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član gibalno oviran. Točkuje se udeleženec razpisa oziroma član gospodinjstva, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička.

4.2. Stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča

Točkuje se le v primeru, če je vhod neposredno v bivalne prostore.

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva

5.1. Število članov gospodinjstva, razvidnih iz ustreznega potrdila

Točkuje se tudi nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika

5.2. Družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let

Točkuje se, če udeleženca razpisa veže dolžnost preživljanja člana gospodinjstva, starega nad 65 let.

6. Ločeno življenje

6.1. Ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer

Točkuje se le v primeru, če je iz odločbe o oddaji v rejništvo, v drugo družino ali zavod razvidno, da so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere.

6.2. Status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)

Točkuje se v primeru, da roditelj sam preživlja otroka, kar dokazuje s potrdilom, da je preživnina neizterljiva, skladno z odločbo US, št. 1967 (Uradni list RS, št. 45/98). Točke iz tega naslova pripadajo tudi roditelju, ki uveljavlja preživnino preko preživninskega sklada.

7. Zdravstvene razmere

7.1. Trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami. Določilo velja v primerih, če gre za obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami, na katera slabe stanovanjske razmere neposredno vplivajo.

7.2. Trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami kot pod 7.1.

Trajna obolenja se dokazujejo z izvidom zdravniške komisije I. stopnje pri ZZS.

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, Mladi

Mlade družine

Določilo velja v primerih družin z najmanj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se kot mlade družine upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike.

Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa.

Mladi

Določilo velja v primerih, če udeleženec razpisa ni star več kot 30 let. Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

Družina z večjim številom otrok

– najmanj trije otroci

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima najmanj tri mladoletne otroke. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

– za vsakega nadaljnjega otroka

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa, ki ima najmanj štiri oziroma več otrok. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

Invalidi in družine z invalidnim članom

Invalidnost se točkuje, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

– družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ugotovljeno po pristojni komisiji (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločbo po pravilniku o razvrščanju in razvidu otrok in mladostnikov in mlajših polnoletnih oseb z motnjami v telesnem in duševnem razvoju (Uradni list SRS, št. 18/77 ter pravilnika o organizaciji in načinu dela komisije za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami ter kriterijih za opredelitev vrste in stopnje primanjkljajev, ovir oziroma motenj otrok s posebnimi potrebami (Uradni list RS, št. 54/03);

– družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oziroma Zavoda za zaposlovanje);

– družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

Družina z manjšim številom zaposlenih

Določilo velja v primerih, če gre za družino, ki šteje najmanj tri člane in je zaposlen samo en družinski član.

Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki

Določilo velja v primerih, če gre za prosilca oziroma prosilko s 13 oziroma 12 let delovne dobe

Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino

Kategorijo prosilcev, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, lokalna skupnost skladno s svojo pristojnostjo po šestem odstavku 87. člena stanovanjskega zakona posebej opredeli in utemelji v razpisu.

Ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja

Družinsko nasilje se točkuje na podlagi strokovnega mnenja centrov za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča-varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč.

Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja

Zakon o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št. 63/95) določa v 17. členu, da ima žrtev vojnega nasilja, ki nima rešenega stanovanjskega vprašanja, pri kandidiranju za socialna stanovanja prednost pred drugimi prosilci.

Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika

Najemodajalci neprofitnih stanovanj lahko skladno s pooblastili po tretjem odstavku 6. člena pravilnika vključijo v razpis poleg prednostnih kategorij, ki jih našteva že pravilnik, tudi drugo oziroma druge prednostne kategorije, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA

I. SPLOŠNI PODATKI O STANOVANJU

občina		leto izgradnje	
naselje		lega stanovanja	
ulica in hišna številka		številka stanovanja	
lastnik		etaža	
najemnik		vpliv velikost stanovanja	
zemljiškoknjižni 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 in spanje					
1					1	
2					1	
3					1	
4					1	
5					1	
6					1	
7					1	
	skupaj 1-7					
b)	prostori za pripravo hrane, osebno higieno, drugi prostori				1	
8	kuhinja				1	
9	shramba				1	
10	kopalnica				1	
11	WC v stanovanju				1	
12	predsoba				1	
13	drugo				1	
	skupaj 8-13					
c)	pomožni prostori					
14	balkon, odprta terasa				0,25	
15	loža				0,75	
16	pokrita terasa ali balkon				0,50	
17	shramba izven stanovanja				0,75	
18	klet ali drvarnica v zidanem objektu				0,50	
19	lesena drvarnica				0,25	
20	garaža v stavbi ali izven stavbe				0,50	
	skupaj 14-20					
	skupaj 1 - 20					

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

število točk

KONSTRUKCIJA

starost objekta (rekonstrukcije)	
------------------------------------	--

OKNA

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

VRATA

lesene masivne izvedbe	
ostale izvedbe	

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				
parket				
keramika				
kamen				

NOTRANJE STENE

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

FASADA - izolacija

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

INŠTALACIJE

vodovod	napeljava mrzle vode	
	napeljava tople vode	
elektrika	napeljava električne energije	
ogrevanje	centralno, etažno	
plinska napeljava		3
skupna televizijska antena		2
kabelska televizija		2
telekomunikacijski priključek		2
domofon		2
prisilno prezračevanje		4

DRUGA OPREMA

dvigalo		5
klimatska naprava		6
individualne merilne naprave	ogrevanje	3
	vodovod	1
protivlomne naprave		6

DRUGE PRIPADAJOČE POVRŠINE STANOVANJU

zunanje pokrito parkirišče	18
zunanje nepokrito parkirišče	14
atrij pri stanovanju	12

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

ODBITNE TOČKE

neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja – vidna vlaga	-5
sanitarni prostori ločeni od stanovanja	-4
mansardno, podstrešno stanovanje	-3
SKUPNO STEVILO TOČK ZA GRADBENI DEL STANOVANJA	

V. RAZPREDELNICA ZA UGOTAVLJANJE TOČK NEKATERIH GRADBENIH ELEMENTOV

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
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

KONSTRUKCIJA

število točk	128	126	124	119	116	108	99	88	77
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----

OKNA

OKVIRI:									
leseni	18	16	15	14	12	10	7	5	4
plastificirani, aluminij.drugi	20	18	16	14	12	9	6	4	4
SENČILA:									
polkna	10	9	8	8	7	5	4	3	2
rolete_zunan. žaluzije	6	5	5	4	4	3	2	1	1
druga senčila	4	4	3	3	2	2	1	1	1

VRATA

lesena masivna	25	23	21	19	17	13	10	7	5
ostale izvedbe	18	16	14	13	11	8	5	4	4

TLAKI

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
parket	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

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

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

napeljava za elekt.energ.	26	22	20	17	13	8	5	5	5
---------------------------	----	----	----	----	----	---	---	---	---

OGREVANJE

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					

VII. POVZETEK ELEMENTOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

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

uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja v m ² :
(Up)
vpliv velikost stanovanja (korekcijski faktor) :
(Kf)
skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja:
(Št)
skupno število točk pripisanih opremi:
(Št(o))

lastnik stanovanja:

.....
(ime pravne ali fizične osebe, podpis in žig)

točkovanje opravil:

.....
(ime pravne ali fizične osebe, podpis in žig)

najemnik stanovanja :

.....
(ime fizične osebe, podpis)

Kraj, dne