

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

BARBARA ŽIBRET

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

MOŽNOSTI STANOVANJSKE OSKRBE MLADIH

Ljubljana, september 2005

BARBARA ŽIBRET

IZJAVA

Študentka **BARBARA ŽIBRET** izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom **dr. Iva Lavrača**, in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 2. 9. 2005

Podpis:

KAZALO

1	UVOD	1
2	STANOVANJSKA POLITIKA IN STANOVANJSKI TRG	3
2.1	OPREDELITEV STANOVANJSKE POLITIKE	3
2.1.1	KLASIFIKACIJA STANOVANJSKIH POLITIK	4
2.1.2	INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE.....	5
2.1.2.1	NEPROFITNO NAJEMNO STANOVANJE IN NEPROFITNA NAJEMNINA	5
2.1.2.2	SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE OZIROMA SUBJEKTNE SUBVENCIJE	6
2.1.2.3	SUBVENCIONIRANJE IZVAJALCEV STORITEV	6
2.1.2.4	NADZOR NAD NAJEMNINAMI (OMEJEVANJE NAJEMNIN)	6
2.1.2.5	FINANČNE SPODBUDE ZA DOLGOROČNO STANOVANJSKO VARČEVANJE IN POSOJILA Z UGODNO OBRESTNO MERO OZIROMA NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	7
2.1.2.6	GRADNJA IN PRODAJA STANOVANJ OZIROMA POVEČANJE PONUDBE STANOVANJ NA TRGU	7
2.1.2.7	DAVČNI INSTRUMENTI	7
2.1.3	ZAKONSKI OKVIRI STANOVANJSKE POLITIKE.....	8
2.1.3.1	USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE.....	8
2.1.3.2	STANOVANJSKI ZAKON	9
2.1.3.3	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	10
2.1.3.4	NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM	10
2.2	STANOVANJSKI TRG IN POSEBNOSTI STANOVANJA KOT TRŽNE DOBRINE	12
2.2.1	OPREDELITEV STANOVANJSKEGA TRGA	12
2.2.2	POSEBNOSTI STANOVANJA KOT TRŽNE DOBRINE.....	13
3	STANOVANJSKA OSKRBA IN MOŽNE REŠITVE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA MLADIH	15
3.1	NAJEM NEPROFITNEGA STANOVANJA.....	16
3.1.1	POJEM NEPROFITNEGA STANOVANJA.....	16
3.1.2	SPLOŠNI POGOJI, TER PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM	17
3.1.3	SISTEM OBLIKOVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIN	18
3.1.4	SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN	20
3.2	NAJEM STANOVANJA PO TRŽNI CENI.....	20
3.3	MOŽNOSTI NAKUPA STANOVANJA	23
3.3.1	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	25
3.3.1.1	SPLOŠNI POGOJI NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME.....	26
3.3.1.2	PRIMER VARČEVANJA V OKVIRU NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME.....	27
3.3.2	POSOJILA OBČINSKIH STANOVANJSKIH SKLADOV	28
3.3.3	NAJEM POSOJILA.....	30
3.3.3.1	SPLOŠNE ZNAČILNOSTI NAJEMA POSOJILA	30

3. 3. 3. 2	PRIMER NAJEMA KREDITA.....	32
3. 3. 4	LIZING.....	34
3. 3. 4. 1	OSNOVNE ZNAČILNOSTI LIZINGA.....	34
3. 3. 4. 2	PRIMER LIZINGA	36
4	SKLEP	36
	LITERATURA.....	41
	VIRI.....	42

1 UVOD

Vsako živo bitje, ne glede v katerem življenjskem obdobju je, potrebuje dom, kjer se počuti varno, sproščeno in domače. Svoj lasten dom mora urediti, zgraditi. Že pri živalih lahko vidimo, da imajo cilj poiskati si primerno bivališče. To lepo ponazarja moja izkušnja. Opazovala sem gnezdo mladih grlic, ki so se izvalile prejšnjo pomlad na naši jablani. Najprej sta si starša spletla majhno gnezdece, nato pa skrbno čuvala in grela jajca svojih mladičkov. Ko so se izvalile mlade grlice, sta lepo skrbela zanje, jih hranila in varovala pred nevarnostmi iz okolja. Mlade grlice so rasle, postajale vse večje in samostojnejše, s tem pa je tudi gnezdo postajalo vse manjše in tesnejše za njih. Ker je narava poskrbela za starševski nagon, sta starša spletla majhno gnezdo z namenom, da mlade grlice nekoč dozori in gnezdo tudi zapustijo. Nauk te zgodbe je torej, da se vsi mladi enkrat postavijo na lastne noge in samostojno zaživijo. Da je temu tako, si morajo mladi najprej poiskati službo, katera jim bo omogočila finančne vire, šele nato si lahko uredijo stanovanjske razmere. Kasneje pa se običajno odločijo še za družino.

Za diplomsko delo z naslovom Možnosti stanovanjske izbire mladih, sem se odločila, ker se bom kmalu tudi sama soočila s situacijo, ko življenje pri starših ne bo več zadovoljevalo mojih potreb. Obdobje, ko otroci odrastejo, se izobrazijo, iščejo službo, je po mojem mnenju tudi skrajni čas, da se osamosvojijo. Lastno prebivališče je osnovni pogoj za samostojnost, ustvarjanje lastne družine, razvoj mladih ljudi v celovite osebnosti, ki bodo v prihodnosti stebri tedanje družbe. Skratka mladi morajo zapustiti svoje primarno okolje in se postaviti na lastne noge. Ustvariti morajo nov dom, ki bo prav tako njihovo zatočišče, kot tudi varno gnezdo za njihove potomce.

Kdo so sploh mladi? V diplomskem delu s terminom mladi označujem mlade ljudi, ki se po končanem šolanju želijo odseliti od staršev in se postaviti na lastne noge. Starost pri tem ni natančno definirana. Soglasje o spodnji starostni meji obstaja nekje med štirinajstim in petnajstim letom, zgornja meja pa je zelo raztegljiva. Mlada družina je družina, ko nobeden izmed staršev ni starejši od petintrideset let. Institucije (npr. banke) pa obravnavajo mlade do petintridesetega leta starosti.

Če pogledamo stanovanjsko problematiko mladih, vidimo, da je to področje danes zelo zapleteno in kompleksno. Poiskati si stanovanje zahteva veliko denarja, informiranosti, truda, dela, močne volje, osamosvojitve... Tu prihaja do neskladja med željami in potrebami mladih na eni strani ter razpoložljivostjo virov na drugi strani. Ravno to področje oziroma možnosti stanovanjske izbire mladih, skozi diplomsko delo nameravam preučiti. Glavni cilj in namen diplomskega dela je ugotoviti, kako lahko mladi po končanem šolanju, ko iščejo prve zaposlitve, pridejo do stanovanja. S tem ne mislim nujno, da postanejo lastniki stanovanja, cilj je, da začnejo živeti samostojno življenje, neodvisno od svojih staršev. V raziskavi Kvaliteta življenja v Sloveniji se je s stanovanjskim problemom ukvarjala Srna Mandič (Geržina, 1998, str. 155). V raziskavi je ugotovila, da je leta 1994 kar 40,9 % mladih, kljub dokončanemu šolanju in zaposlitvi ali partnerstvu, še vedno živelo s starši.

Razlog, da mladi ostanejo s starši, je lahko tudi pretirana navezanost na domače okolje. Le-ti ne čutijo notranje želje, da bi zapustili »gnezdo«. Gotovo ima pri tem pomembno vlogo vzgoja staršev in odnos z njimi. Mladi se pogosto odločajo ostati doma tudi iz povsem praktičnih razlogov. Najprej zato, ker je ponudba najemnih stanovanj na trgu v določenih okoljih majhna in mladi nimajo izbire, da bi postali najemniki sebi primernega stanovanja. Ravno tako je najem stanovanja drag, prav tako dragi so tudi stroški bivanja. Če ostanejo npr. v hiši svojih staršev, jim običajno ni potrebno plačevati najemnine. Življenjski pogoji bivanja v hiši svojih staršev so ponavadi ugodni, zato jih tudi ne želijo zamenjati za pogoje bivanja slabše kvalitete. Da mladi ostajajo doma, odigra pomembno vlogo tudi drugačen način življenja kot v preteklosti, ki se kaže v spremembah vrednot, norm, upadu religioznosti in tradicionalizma ter s tem povečanjem svobode bivanja v bližini staršev. Poleg tega gre pri mladih in njihovih starših za pluralnost osebnih stilov, širše meje tolerance in meje dovoljenega. Ne moremo več govoriti o klasičnem medgeneracijskem konfliktu, ki je bil v preteklosti glavni razlog, da so se mladi hitro osamosvojili ter odšli od doma z namenom, da si ustvarijo lastno gospodinjstvo nekje drugje.

Pomembno vlogo pri osamosvajanju mladih imajo starši. Iz podobne raziskave (Ule, Mihelj, 1995, str. 187-210), ki je bila izvedena na študentski populaciji, so avtorji ugotovili, da 50,4 % študentov pričakuje, da jim bodo starši zelo pomagali pri reševanju stanovanjske problematike v prihodnosti, 39,5 % pričakuje delno pomoč staršev, 10,1 % pa pomoči staršev ne pričakuje. Kar 75 % študentov občuti nezadovoljstvo ob misli na stanovanjsko situacijo. Ne glede, za kakšen način rešitve stanovanjskega vprašanja se odločijo mladi, je pri vsakemu posamezniku dobrodošla pomoč staršev, le-ti pa se morajo zavedati, da je ločitev otrok od njih pravzaprav naraven proces in ne izraz nezadovoljstva in nehvaležnosti njihovih otrok. Prav tako se v ta proces vključujejo tudi ostali bližnji sorodniki, pomoč kogar koli je v kakršni koli obliki več kot dobrodošla in je ne kaže zanemarjati.

Mladi danes sami težko najamejo oziroma odkupijo stanovanje. To je tudi posledica tega, da je bistvena značilnost stanovanjske oskrbe veliko pomanjkanje stanovanj, še posebej v najbolj urbanih območjih države. Tu se poraja vprašanje, ali so za nerešljivost tega problema »krive« naravne danosti, ali vendarle gre za določene napačne strateške rešitve v okviru gospodarskega sistema, v katerega spada tudi gospodarjenje s prostorom. Sedanje stanje na področju stanovanjske oskrbe je predvsem strukturna napaka v ekonomskem sistemu. To dokazuje dejstvo, da v primerljivih evropskih državah, ki imajo veliko večjo gostoto prebivalstva kot pri nas in tudi večje koncentracije urbanih naselij, uspejo zgraditi dovolj stanovanj. Cene teh stanovanj so relativno, glede na naše dohodke in celo absolutno nižje od naših. Previsoka cena stanovanj zmanjšuje konkurenčno sposobnost slovenskega gospodarstva. Populacija, ki je v najbolj produktivnem obdobju življenja (mladi), mora vlagati nesorazmerno visoka sredstva v reševanje stanovanjskega problema, kar posledično pomeni tudi znižanje življenjskega standarda. Namesto v draga stanovanja bi ta sredstva lahko namenili za bolj produktivne, strateško in razvojno pomembnejše namene (Dopolnitve Ministrstva za okolje in prostor na osnutek strategije razvoja Slovenije, 2005, str. 1).

V diplomskem delu bom opredelila stanovanjsko politiko in njene instrumente. Zanimalo me je, kaj dejansko naredi država za mlade in mlade družine. Poskušala bom ugotoviti, kakšne so možnosti mladih za rešitev stanovanjskega problema skozi instrumente stanovanjske politike v Sloveniji. V sklopu tega poglavja bom predstavila tudi temeljne zakonske podlage stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Predstaviti nameravam tudi delovanje stanovanjskega trga in njegove značilnosti, saj morajo mladi pogosto iskati stanovanje na stanovanjskem trgu pod tržnimi pogoji. V tretjem poglavju, ki je jedro mojega diplomskega dela, bom predstavila, kakšne so dejanske možnosti stanovanjske oskrbe mladih, predvsem z ekonomsko finančnega vidika. V sklepu bom naredila primerjavo možnih rešitev stanovanjskih problemov mladih ter podala lastne zaključke o najprimernejših rešitvah.

2 STANOVANJSKA POLITIKA IN STANOVANJSKI TRG

2.1 OPREDELITEV STANOVANJSKE POLITIKE

Stanovanjska politika je javna oziroma sektorska politika in označuje obliko javnega poseganja na stanovanjsko področje (Mandič, 2005). Izraz »javna« je posledica tega, da so subjekti, ki posegajo na stanovanjsko področje država ter njene institucije. Med sodobnimi opredelitvami stanovanjske politike prevladujejo instrumentalne, ki jo razumejo kot dejavnost, ki omogoča doseči opredeljene cilje. Izhodišče za takšno pojmovanje stanovanjske politike je koncept racionalnega delovanja (Mandič, 1996, str. 21). Za javne politike, tudi za stanovanjsko, je značilna naslednja struktura: cilji, instrumenti, učinki. Iz tega je razvidno, da mora stanovanjska politika imeti jasno zastavljene cilje, definirane instrumente, s katerimi skuša doseči zadane cilje, realizirani cilji pa morajo pripeljati do zelenih učinkov, v našem primeru na področju stanovanjskega trga. Učinke je potrebno tudi dosledno spremljati, saj lahko le s pomočjo povratnih informacij ugotavljamo, ali z obstoječo politiko dosegamo zadane rezultate. V primeru, da se to ne dogaja, lahko pravočasno reagiramo in s pomočjo dodatnih ukrepov oziroma s spremembami usmerimo dogajanje v želeno smer. Gre za tako imenovano ciljno racionalno delovanje politike. Glavni namen stanovanjske politike je ustvarjanje takšnega stanovanjskega okolja, ki bi vsem prebivalcem omogočal dostop do primerne stanovanja (Gornjak, 2001, str. 3).

Tu se pojavi vprašanje, kakšno je primerno stanovanje. Najzgodnejši poskusi OZN (Organizacija združenih narodov) v petdesetih letih so pozornost namenjali minimalnim sprejemljivim bivalnim razmeram (stanovanje kot zavetišče). Kasnejše definicije so vključevale tudi dodatne elemente. Definicija primerne stanovanja iz leta 1991, ki jo je podal komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice pri OZN, vsebuje naslednje zahteve (Mandič, 1996, str. 62):

- pravna varnost stanovanjskega statusa (pravna varnost pred prisilno in arbitrarno izselitvijo);
- dostopnost komunalnih storitev in infrastrukture, cenovna dosegljivost stanovanja (strošek, ki ne ovira zadovoljevanja drugih osnovnih potreb);

- primernost za bivanje;
- dostopnost (dosegljivost tistim, ki so do stanovanja upravičeni);
- primernost lokacije;
- kulturna primernost - stanovanje kot izraz kulturne identitete in raznolikosti.

Pri zahtevah je vidna preusmeritev pozornosti iz nivoja zagotavljanja minimalnih stanovanjskih razmer k nivoju kompleksnega varstva človekovih ekonomskih, socialnih in kulturnih pravic v zvezi s stanovanjem (Mandič, 1996, str. 62).

Stanovanjski zakon (2003) navaja, da je primerno stanovanje tisto, ki je v eno ali večstanovanjski stavbi, katera je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ustreza predpisom o graditvi objektov in ima v skladu s tem izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njihovim ožjim družinskim članom, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona (Stanovanjski zakon, 2003).

Stanovanjske politike v državah na področju EU imajo opredeljene cilje predvsem v smislu kakovosti, cenovne dosegljivosti in razpoložljivosti stanovanj. Poleg tega obstaja še vrsta specifičnih ciljev, ki so pogosto v funkciji doseganja ciljev tudi drugih javnih politik (zaposlovalna, poselitvena, dohodkovna, socialna... politika). Poleg tega je stanovanjska politika v državah EU pogosto tudi sredstvo v boju proti socialni izključenosti (segregaciji, brezdomstvu, brezposelnosti). Stanovanjska politika je področje, ki ima največje število stičišč z drugimi politikami in področji (sociala, gospodarstvo, urbanizem, finance...), v čemer se kaže njena kompleksnost, ki izhaja iz kompleksnosti stanovanja kot tržne dobrine. Stanovanja so v primerjavi z drugimi potrošniškimi dobrinami ena najbolj reguliranih. Država vpliva na njihovo razpoložljivost, cene, kakovost (Mandič, 2005).

2. 1. 1 KLASIFIKACIJA STANOVANJSKIH POLITIK

Stanovanjske politike držav niso enake, saj se stanovanjske razmere, kot tudi drugi dejavniki, ki vplivajo na izbiro stanovanjske politike posamezne države. Zato lahko govorimo o klasifikaciji stanovanjskih politik, ki jih delimo v štiri sklope glede na stopnjo vključenosti države v reševanje stanovanjske problematike (Esping Andersen, 1990, str. 32).

Za liberalen tip režima je značilen majhen obseg intervencije s strani države. Pomoč prejemajo le družine z izredno nizkimi dohodki. Glavna značilnost režima je velik vpliv trga, katerega delovanje podpira država. Pomembna značilnost je tudi velik delež lastniških stanovanj. Tipičen predstavnik so ZDA.

Pri korporacijskem režimu vpliv trga ni tako pomemben kot pri liberalnem režimu. Država podpira pravice, ki so vezane na določen položaj in status v družbi. Tipične predstavnice so Nemčija, Nizozemska in Avstrija.

Pri socialno – demokratskem režimu ima država zelo veliko vlogo. Le-ta skuša zagotoviti visok bivalni standard za vse sloje prebivalstva, zaradi tega so stroški zanjo zelo veliki. V tem primeru država nadomešča trg, a ga ne povsem izključuje.

Za rudimentarni režim je značilno da se država le minimalno vključuje v stanovanjski trg. Ljudje si skušajo medsebojno pomagati pri reševanju stanovanjskih problemov, predvsem v krogu družine. V teh državah niso značilne močne socialne pravice. Tipični predstavniki so Portugalska, Španija, Grčija.

Poudariti je potrebno, da v nobeni državi ni čistega stanovanjskega režima, temveč se le-ti prepletajo.

2. 1. 2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Ukrepi in instrumenti politike so dveh vrst. Prvi so regulativni in nastopajo v obliki zakonskih in drugih predpisov. S temi država izvaja moč prisile, predpisuje določene standarde, postopke, norme. Drugi ukrepi so alokativni in nastopajo v obliki denarja, storitev, opreme..., ki jih država razdeljuje preko svojih programov in projektov. Alokacija denarja se lahko izvaja tudi v bolj prikritih oblikah, npr. davčne olajšave.

Programe in projekte na področju stanovanjske politike lahko država izvaja sama preko javnega sektorja ali pa izvedbo s pogodbo prepusti zasebnemu (profitnemu ali neprofitnemu) sektorju ter te izvajalce nato financira. V prvem primeru gre za tako imenovano politiko oskrbovanja, kjer država sama neposredno izvaja storitve. V drugem primeru gre za politiko usposabljanja, kjer država za to usposobi druge izvajalce. Po priporočilih mednarodnih agencij OZN glede stanovanjske politike, dajejo večji poudarek politiki usposabljanja. Prehod poudarka s funkcije oskrbovanja na funkcijo usposabljanja ne pomeni, da se odgovornost države za delovanje sistema stanovanjske oskrbe manjša, temveč da se spreminja in postaja posredna (Mandič, 2005).

Instrumentov za uresničevanje stanovanjske politike v Nacionalnem stanovanjskem programu je več. Instrumenti so raznoliki, namenjeni reševanju stanovanjske problematike celotnega prebivalstva, prednostno pravico naj bi dajali mladim družinam, družinam z večjim številom otrok, družinam z manjšim številom zaposlenih, invalidom in družinam z invalidnim članom (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

V nadaljevanju tega poglavja bom predstavila nekaj instrumentov s katerimi v naši državi udeležujemo stanovanjsko politiko.

2. 1. 2. 1 NEPROFITNO NAJEMNO STANOVANJE IN NEPROFITNA NAJEMNINA

Neprofitno najemno stanovanje in neprofitno najemnino uvrščamo med alokativne instrumente stanovanjske politike. Ta stanovanja pridobivajo občine, država, stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije ter jih nato oddajajo v najem za neprofitno

najemnino. Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni državljani RS, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj, ki ga je izdal minister za okolje in prostor. Pogoji in merila so določeni tako, da imajo pri dodelitvi prednost določene kategorije prosilcev (mlade družine, invalidi, družine z več otroki...). Do dodelitve so upravičeni le prosilci, katerih dohodki v gospodinjstvu v obdobju enega leta ne presegajo povprečne neto plače v državi do določenih odstotkov. Z izbranim najemnikom se sklene najemna pogodba za nedoločen čas, pri čemer ima najemodajalec pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za neprofitna stanovanja (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004).

2. 1. 2. 2 SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE OZIROMA SUBJEKTNE SUBVENCIJE

Gre za delno nadomeščanje najemnine. Ta instrument uvrščamo med alokativne instrumente stanovanjske politike in je namenjen vplivanju na povpraševanje. Država želi z njim omogočiti stanovanje tistim ljudem, ki jim sicer tržno ni dosegljivo. Z ekonomskega vidika gre torej za nepovratna sredstva iz državnega proračuna. Subvencioniranje najemnine je namenjeno tistim, ki imajo nižje dohodke glede na dane življenjske stroške in zato najemnine ne bi mogli plačevati. Današnji sistem subvencioniranja omogoča pomoč pri nadomeščanju stanarine le socialno zelo ogroženim najemnikom (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

2. 1. 2. 3 SUBVENCIONIRANJE IZVAJALCEV STORITEV

Subvencije izvajalcev storitev spadajo med gospodarske instrumente stanovanjske politike. Namenjene so vplivanju na ponudbo in združujejo različne ukrepe, ki spodbujajo dejavnosti stanovanjske gradnje, vzdrževanja, obnove... Država v okviru objektnih subvencij dodeljuje posojila neprofitnim stanovanjskim organizacijam, skladom in občinam za pridobivanje neprofitnih stanovanj, za pridobivanje in gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ter skrbi za proračunsko podporo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in občinskih stanovanjskih skladov (Polanc, 2005, str. 23-24).

2. 1. 2. 4 NADZOR NAD NAJEMNINAMI (OMEJEVANJE NAJEMNIN)

Gre za obliko subvencije, kjer je dajalec subvencije lastnik stanovanja in ne država. Omejevanje najemnin je instrument stanovanjske politike, ki pozitivno vpliva na izdatke gospodinjstev za stanovanje. V Sloveniji je nadzor nad najemninami urejen z določitvijo neprofitne in oderuške najemnine. Omejevanje najemnin ima lahko poleg pozitivnih tudi negativne posledice: trajno presežno povpraševanje po najemnih stanovanjih, omejevanje suverenosti potrošnikov, pojav sivih in črnih trgov (Polanc, 2005, str. 24-25).

2. 1. 2. 5 FINANČNE SPODBUDE ZA DOLGOROČNO STANOVANJSKO VARČEVANJE IN POSOJILA Z UGODNO OBRESTNO MERO OZIROMA NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje in posojila z ugodno obrestno mero so instrumenti stanovanjske politike v pristojnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Poznamo ju kot program imenovan Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Program lahko opredelimo kot instrument s področja financiranja ali kot objektna subvencija. Temeljni cilj je dolgoročno reševanje stanovanjskega vprašanja državljanov Slovenije, in sicer s privabljanjem zasebnega kapitala v stanovanjsko sfero. Država želi spodbuditi graditev oziroma pridobivanje lastnih stanovanj. Pozitivni vidiki Nacionalne varčevalne sheme so, da je shema spodbudila ljudi k dolgoročnemu varčevanju, kar pomeni preusmeritev od tekoče potrošnje k potrošnji trajnejših dobrin (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005).

2. 1. 2. 6 GRADNJA IN PRODAJA STANOVANJ OZIROMA POVEČANJE PONUDBE STANOVANJ NA TRGU

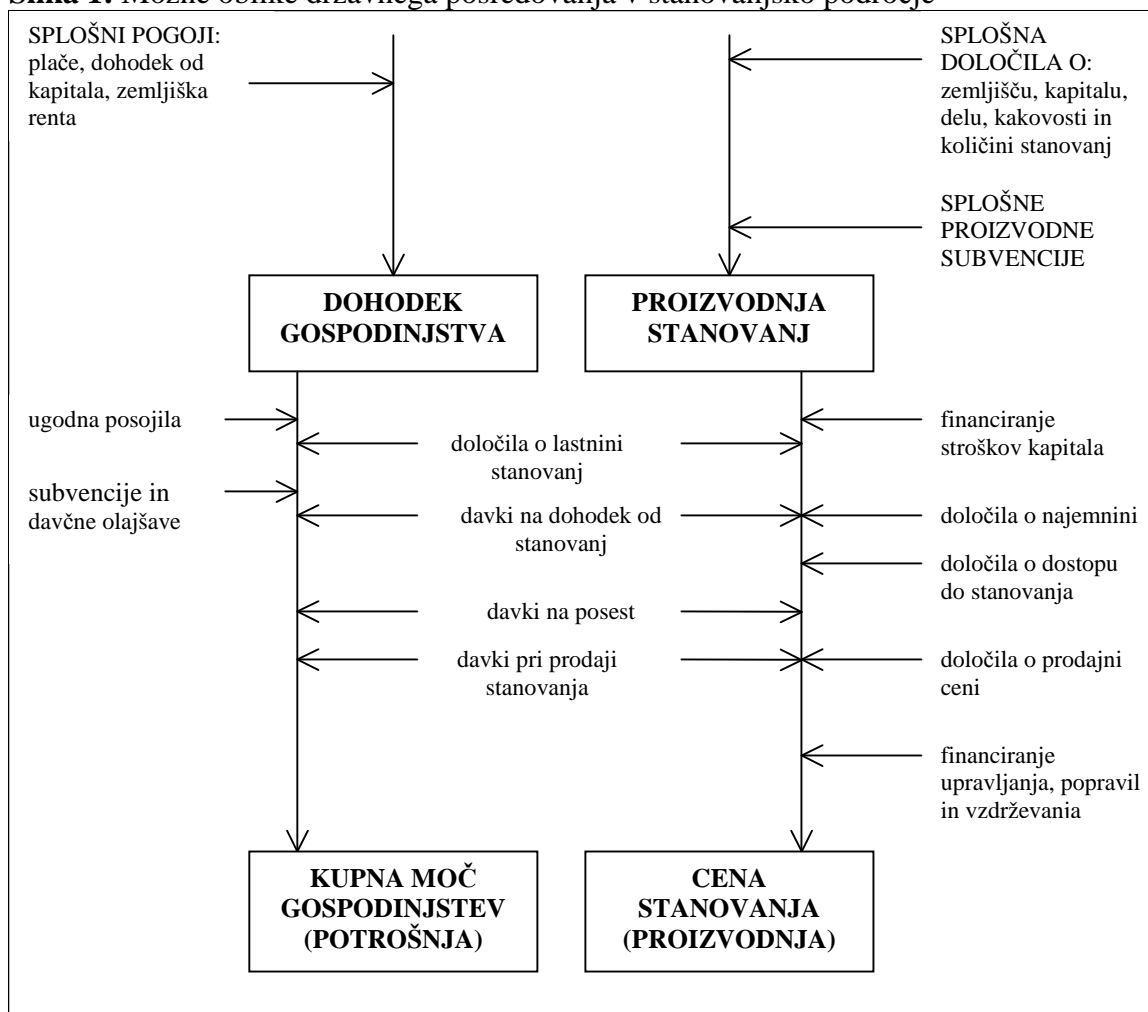
Država želi z gradnjo in ponudbo stanovanj vsposbuditi večji dostop do stanovanj po nižjih cenah, skratka povečati ponudbo stanovanj. Akterji na tem področju so v glavnem Stanovanjski sklad Republike Slovenije, neprofitne stanovanjske organizacije, občine.

2. 1. 2. 7 DAVČNI INSTRUMENTI

Davčne instrumente uvrščamo med fiskalne instrumente stanovanjske politike. Najpogosteje so uporabljeni v sektorju lastnih stanovanj in zasebnih najemniških stanovanj. Prednost le-teh je, da zahtevajo malo kontrole in državne intervencije ter visoko stopnjo avtomatičnosti. Dober davčni sistem omogoča potrebne spodbude na področju varčevanja in reševanja stanovanjskega vprašanja (Polanec, 2005, str. 30).

Slika 1 prikazuje povezan sistem možnih instrumentov stanovanjske politike in njihovega vplivanja. Prikazuje nam kako poskuša država doseči cenovno dosegljivost stanovanj z večanjem kupne moči gospodinjstev (ugodna posojila, davčne olajšave, subvencije), ter z nižanjem proizvodnih stroškov (Mandič, 1996, str. 90).

Slika 1: Možne oblike državnega posredovanja v stanovanjsko področje



Vir: Mandič, 1996, str. 89.

2. 1. 3 ZAKONSKI OKVIRI STANOVANJSKE POLITIKE

Da država lahko izvaja stanovanjsko politiko, morajo za to obstajati zakonski okviri. Zato mora država izvajalcem predpisati zakonske okvire (zakoni, predpisi...) njihovega delovanja. Med najpomembnejše sodijo ustava Republike Slovenije, Stanovanjski zakon, Nacionalna stanovanjska varčevalna shema ter Nacionalni stanovanjski program. V nadaljevanju bom le-te na kratko predstavila.

2. 1. 3. 1 USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Skupščina Republike Slovenije je sprejela Ustavo Republike Slovenije 23. decembra 1991, s katero je bil postavljen temelj novemu pravnemu sistemu, ki temelji predvsem na spoštovanju človekovih pravic in temeljnih svoboščin, na načelih pravne in socialne države. Poleg tega v ustavi Republike Slovenije v 78. členu najdemo osnovni cilj naše stanovanjske politike, in sicer »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.«. Ta cilj je zelo splošen in nenatančno definiran, poraja se namreč vprašanje kaj je primerno

stanovanje. Organizacija združenih narodov je postavila definicijo primerne stanovanja v smislu fizične kakovosti, cenovne primerljivosti ter statusne varnosti (Mandič, 2005).

2. 1. 3. 2 STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon je temeljni dokument pri določanju stanovanjske politike. Leta 2003 je začel veljati nov stanovanjski zakon, ki je nadomestil zakon iz leta 1991. Ta ureja vrste in 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 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).

Novi Stanovanjski zakon (2003) je prinesel številne novosti in spremembe k dotedanji ureditvi. Glavni namen stanovanjskega zakona iz leta 1991 je bil predvsem vzpostavitev pravne podlage za ukinitev družbene lastnine na stanovanjskem področju. To je posledično omogočilo proces lastninjenja stanovanj, ki so bila do tedaj v družbeni lastnini.

Poglavitni cilji stanovanjskega zakona (2003) so (Starič Strajnar, 2003, str. 92):

- uskladitev lastninsko pravnih razmerij z določbami stvarnopravnega zakonika;
- racionalizacija upravljanja v večstanovanjskih stavbah;
- vzpodbuditi interes lastnikov za oddajo prostih stanovanjskih površin;
- dati Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in občinskim stanovanjskim skladom zakonske podlage za celotno dejavnost, ki jo opravljajo v zvezi uresničevanja Nacionalnega stanovanjskega programa in občinskih stanovanjskih programov;
- urediti premoženjskopravna razmerja med investitorji in kupci stanovanj;
- zagotoviti materialne spodbude za dogovarjanje med lastniki denacionaliziranih stanovanj in prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice o »nadomestni privatizaciji«;
- utrditi vlogo stanovanjske inšpekcije in racionalizacija inšpekcijskih postopkov na stanovanjskem področju.

Zaradi vključevanja Slovenije v EU je v novem zakonu tudi določba o izenačitvi pravic državljanov EU s slovenskimi državljani pri pridobitvi neprofitnega stanovanja.

Pomembna novost tega stanovanjskega zakona je tudi, da ne ločuje več med tako imenovanimi socialnimi ter neprofitnimi stanovanji, temveč združuje obe vrsti stanovanj v enotno kategorijo najemnih neprofitnih stanovanj. Občine bodo pripravljale razpise za različne kategorije najemnikov, kar jim omogoča lažje odzivanje na dejanske potrebe ljudi. Ta zakon naj bi občine spodbujal za gradnjo stanovanj za socialno šibke najemnike. Pogoje za dodelitev neprofitnih stanovanj bo določalo ministrstvo s podzakonskim aktom, podrobnejše pa občine (Starič Strajnar, 2003, str. 95).

2. 1. 3. 3 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Nacionalna varčevalna stanovanjska shema je vzbudila upanja za mnoge, ki so prepuščeni negotovim najemnim razmeram ali brez ustreznih stanovanj. Tudi tistim, ki bivajo pri sorodnikih in zaželijo zaživeti v novi družini, je državni načrt, imenovan stanovanjska shema, vzbudil novo upanje po rešitvi stanovanjskega vprašanja (Leben, 2001, str. 11)

V Sloveniji si je vlada že nekaj časa prizadevala ustanoviti stanovanjsko hranilnico, kot jo poznajo v razvitih gospodarstvih. Do tega sicer ni prišlo, in ko so iskali nove možnosti za financiranje nepremičnin, je prišlo do zamisli o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Avtor le-te je bil Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Tako je vlada leta 1999 sprejela Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja z namenom povečanja obsega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Zakon o Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 86/2000. Ta določa Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja in povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema s sistemom državnih premij omogoča in zagotavlja državljanom ugodno dolgoročno varčevanje s pravico do nizko obrestovanih bančnih dolgoročnih stanovanjskih posojil po pogojih zakona (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000). Skozi shemo država uresničuje tudi makroekonomske cilje (spodbujanje varčevanja, zagotavljanje stanovanjske oskrbe). Nacionalna varčevalna shema je sodoben finančni produkt, ki je privlačen zaradi državne premije, ki znatno poveča prihranjeno vsoto denarja in jo izbrana banka letno pripiše k privarčevanemu znesku, ter ugodnega bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog na podlagi stanovanjskega varčevanja. Varčevalcem zagotavlja pravico do ugodnega stanovanjskega posojila, saj zavezuje banke na dvakrat večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi (Kurečić, 2001, str. 9).

2. 1. 3. 4 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet 10. maja 2000 (Uradni list RS, št. 43/2000). Je uradna strategija razvoja stanovanjske politike in je ključnega pomena za pravilno izvajanje stanovanjske politike. Na podlagi Stanovanjskega zakona opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju. To je omogočanje vsakemu državljanu Republike Slovenije, ob njegovem lastnem prizadevanju za pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in življenje njegove družine.

Nacionalni stanovanjski program je bil dolgo pričakovan in zelo zaželen. Program v poglavju 1. 2. 5 »Potrebe po stanovanjih« opozarja, da se je dostopnost do primerne stanovanja zelo zmanjšala. Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj je v konkretnih razmerah na lokalni ravni še bolj občuten kot so razmerja na nacionalni ravni (Leben, 2001, str. 12).

Ustava Republike Slovenije v 78. členu, z naslovom primerno stanovanje, določa: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. Stanovanjski zakon

v 75. členu, med posebej naštetimi prednostnimi pristojnostmi in nalogami na stanovanjskem področju, takoj za določanjem stanovanjske politike navaja pristojnost oziroma nalogo države, da določa Nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo.

Nadalje Stanovanjski zakon v 76. členu določa, da mora biti Nacionalni stanovanjski program v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom republike in se mora izvajati na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora. Nacionalni stanovanjski program izhaja pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

V skladu s 77. členom Stanovanjskega zakona (1991) Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju, določa pa predvsem:

- javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve slovenskega prostora;
- obseg in dinamiko graditve stanovanj in stanovanjskih hiš;
- način zagotavljanja pestrosti stanovanjske ponudbe;
- kriterije za delež oziroma razmerje med profitnim in neprofitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji občanov in socialnimi korektivi;
- kriterije za določanje obsega reševanja stanovanjskih vprašanj z različnimi oblikami spodbud in pomoči po posameznih skupinah koristnikov sredstev;
- izhodišča smotrnosti in kvalitete stanovanjske gradnje oziroma pozidave, kot osnovo za racionalizacijo graditve;
- pogoje spodbujanja in pridobivanja stanovanj na demografsko ogroženih območjih;
- usmeritve stanovanjske poselitve prostora v skladu z regionalnim razvojem in varstvom okolja;
- obseg sredstev za razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih, družin z več otroki, mladih družin in invalidov v neprofitnem stanovanjskem sektorju in kriterije za razporejanje teh sredstev občinam;
- način spodbujanja investicij v prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Izhodišče za nastanek nacionalnega stanovanjskega programa so mednarodne listine: Agenda Habitat, Carigradska deklaracija, sprejeta leta 1996 v Carigradu in Evropska socialna listina, sprejeta leta 1990 v Rimu. Glede na to so tudi cilji programa skladni s temi listinami.

Ukrepi za realizacijo Nacionalnega stanovanjskega programa so (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- spodbujanje graditve najemnih in lastnih stanovanj različnih kategorij, s spodbudo vseh oblik organiziranja občanov za doseg tega cilja;
- usmerjanje socialne politike na stanovanjskem področju v selektivno zajemanje določenih skupin prebivalstva, ki sami ne morejo razrešiti stanovanjskega problema;
- sofinanciranje posebnih bivalnih potreb telesno in duševno prizadetih občanov;
- spodbujanje skladnejšega regionalnega razvoja, poselitvene in demografske politike z dodatnim financiranjem gradnje stanovanj za potrebe demografsko ogroženih območij;
- izboljšanje materialnih možnosti upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami.

79. člen določa za financiranje Nacionalnega stanovanjskega programa ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je pravna oseba javnega prava s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi s Stanovanjskim zakonom. Nacionalni stanovanjski program na podlagi navedenih členov stanovanjskega zakona opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju, to pa je vsakemu državljanu Republike Slovenije, ob njegovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in življenje njegove družine. Nacionalni stanovanjski program nadalje določa vse z zakonom določene in druge pomembne vsebine in značilnosti stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do 2009. V sklepih in priporočilih na koncu programa, določa tudi neposredne naloge njegovih glavnih izvajalcev (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

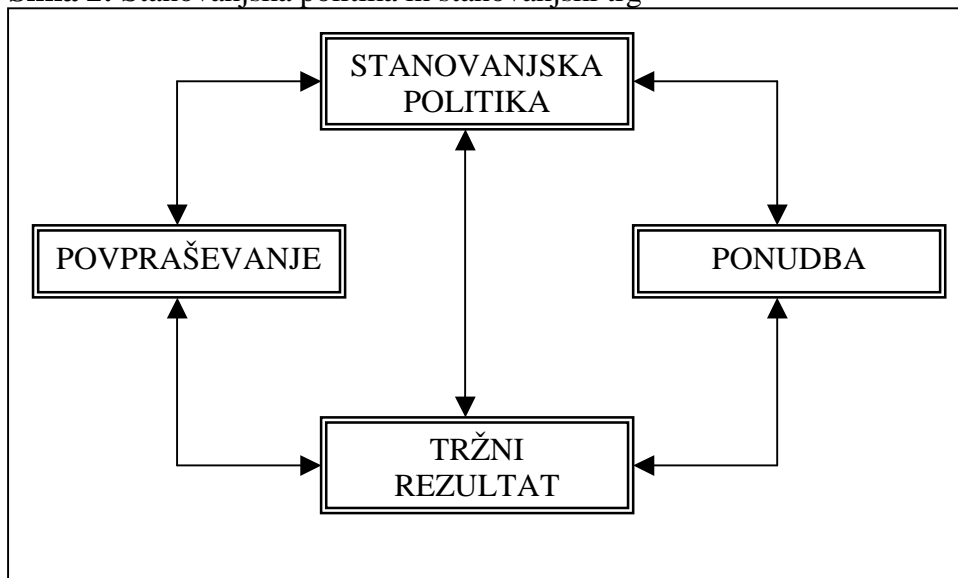
2.2 STANOVANJSKI TRG IN POSEBNOSTI STANOVANJA KOT TRŽNE DOBRINE

2.2.1 OPREDELITEV STANOVANJSKEGA TRGA

Stanovanjski trg je zelo specifičen, razlog za to so predvsem posebnosti nepremičnin oziroma stanovanja kot tržne dobrine. Na stanovanjskem trgu, tako kot na vsakem drugem, deluje zakon ponudbe in povpraševanja. Ponudba je odvisna od števila obstoječih in novih stanovanj, torej stroškov in cene. Povpraševanje je odvisno od potrebe gospodinjstev. V pogojih popolne konkurence bi prosti tržni mehanizem uskladil družbeno proizvodnjo z družbenimi potrebami tako, da bi ponudba in povpraševanje izoblikovala ravnotežno ceno. Takšen trg bi povzročil neželene posledice za družbo, zato je poseg države v stanovanjski trg nujno potreben (Cirman, 1999, str. 8). To država dosega s svojimi mehanizmi, oziroma s pomočjo instrumentov stanovanjske politike, ki so naštetih v prejšnjem poglavju (Glej 2. 1. 2).

Stanovanjski trg ima nekatere specifične omejitve, tako je posploševanje ugotovitev iz občega modela trga na stanovanjski trg zelo problematično (neelastičnost ponudbe, visoki stroški transakcije, omejenost informacij o stanovanju, eksternalizacija stroškov v obliki slumov in razvrednotenih območij, katerih sanacijo zasebni lastniki prevalijo na skupnost). Kako se stanovanjski trg že v strukturi razlikuje od »prostega« trga, je razvidno iz Slike 2 na strani 13 (Mandič, 1996, str. 39-40).

Slika 2: Stanovanjska politika in stanovanjski trg



Vir: Mandič, 1996, str. 40.

Za medsebojno vplivanje ponudbe in povpraševanja na trgu odigra pomembno posredniško vlogo stanovanjska politika (Mandič, 1996, str. 40). Razlogi za specifičnost stanovanjskega trga tičijo v specifičnostih stanovanja kot tržne dobrine, ki jih bom opisala v sledečem poglavju.

2. 2. 2 POSEBNOSTI STANOVANJA KOT TRŽNE DOBRINE

Posebnosti stanovanja kot tržne dobrine so (Mandič, 1996, str. 41-44):

1. Dvojnost (trg stanovanjskih storitev in stanovanjskega sklada) - trg nastopa v dveh oblikah, in sicer kot dobrina ter kot storitev (uporaba, zakup, najem). Poleg teh čistih oblik so možne tudi vmesne oblike kot so stanovanjske zadruge, britanske »prehodne sheme«. Tukaj je potrebno poudariti, da je v konceptih stanovanjskega trga, ki prevladujejo danes v postsocialističnih državah in tudi pri nas, zelo močno prisoten trg nepremičnin, zapostavljen pa je trg najema stanovanj. Tudi pravna in finančna infrastruktura trga nepremičnin je bolj razvita kot pri trgu najemnih stanovanj. Temu vzorcu sledi tudi državna regulacija pri postavljanju standardov.

2. Kompleksna dobrina - stanovanje je kompleksna dobrina, saj ga je težavno presoјati, vrednotiti in proizvajati. Značilnosti stanovanja so številne: je staro ali novo, ima določeno strukturo, gradbene sestavine, funkcionalno in estetsko členitev prostorov, površino, opremo, nadstropnost, vsebuje določene značilnosti lokacije v ožjem (soseske) ter v širšem smislu (urbane strukture). Ob upoštevanju takšnega nabora značilnosti in množice možnih kombinacij med njimi je tudi tipizacija stanovanj zelo zahtevna. Težava je lahko tudi ta, da so nekatere značilnosti stanovanja deljive, druge pa nedeljive od njega. Vsa ta kompleksnost vodi v zapleteno ugotavljanje razmerja med kakovostjo in ceno ter otežuje racionalno izbiro

oziroma tehtanje koristi in stroškov. Dodatno zadevo zaplete kompleksnost, zanesljivost in dostopnost informacij o vseh naštetih značilnostih.

3. Stanovanje kot fiksna, neprenosna dobrina in strošek transakcije - ker je stanovanje nepremična dobrina, je izbor stanovanja obenem tudi izbor sošeske, prostorske oddaljenosti in dostopnosti do delovnega mesta in množice drugih omejenih dobrin kot so kulturne, rekreacijske, izobrazbene. Prostorska fiksnost ima štiri posledice. Prva je ta, da na ceno nepremičnine močno vplivajo dejanja javnega sektorja (ukinitev ali uvedba javnih prevoznih sredstev...). Druga posledica je, da tisto, kar se med menjavo prenese ni dobrina sama, ampak je to denar, posojilo, poroštvo, vrednostni papirji, obveznost v zvezi z nepremičnino, zavarovanje, pravni naslov za uporabo stanovanja, pooblastilo in zastopništvo... Tretja posledica je, da konkurenca deluje le lokalno zaradi neprenosnosti dobrine in zato govorimo o stanovanjskem trgu kot lokalnem trgu. Četrta posledica pa pravi, da sprememba stanovanjske potrošnje implicira preselitev oziroma mobilnost prebivalstva, kar za seboj potegne visoke stroške oziroma finančno, psihično, organizacijsko breme. Zaradi vseh omenjenih značilnosti prihaja na trgu najemnih stanovanj do velikih motenj in odstopanj od predpostavk, ki veljajo za optimalno delovanje prostega trga. Taka motnja se kaže tudi v tem, da stanovanjske najemnine ne padajo, kar pomeni, da ob pomanjkanju stanovanj cene najemnine naraščajo, medtem ko pri presežni ponudbi najemniških stanovanj cene najemnin stagnirajo in ne padajo, saj najemniki raje pristanejo na višjo najemnino, kot da bi se preselili v cenejše stanovanje.

4. Stanovanje je draga dobrina - to pomeni, da stanovanje zadeva pomemben del v porabi gospodinjstev, v državnih naložbah in državnem proračunu. Ker je stanovanje draga dobrina, je pomembno, da se stroški porazdelijo skozi daljše časovno obdobje, zato sta razširjena najemništvo in uporaba posojil med lastniki.

5. Stanovanje je trajna dobrina - to povzroči, da novo zgrajena stanovanja obsegajo le majhen del vseh stanovanj in stanovanjskih storitev v določenem času na eni strani ter na drugi strani dolga življenjska doba stanovanja, kar pomeni, da bodo imele naložbene odločitve dolgoročne učinke na grajeni prostor in s tem zadevale več generacij.

6. Stanovanje je nujna, nenadomestljiva dobrina - to pomeni, da so vsa gospodinjstva, tudi revna, udeležena v potrošnji stanovanjskih storitev in se temu trajno ne morejo odpovedati. Nastanitev ni nadomestljiva z drugimi dobrinami.

7. Stanovanje kot sinkretizem (spoj) teh lastnosti - ugotovitev temelji na tem, da se je težko spomniti kakšne dobrine poleg stanovanja, ki bi imela vse te prej omenjene značilnosti.

3 STANOVANJSKA OSKRBA IN MOŽNE REŠITVE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA MLADIH

Dandanes vedno več mladih tudi po končanem šolanju ostane doma v okviru svoje družine oziroma pri starših. Nekateri menijo, da je to posledica zmanjšanega generacijskega konflikta, po drugi strani pa se lahko vprašamo, kaj mladim poleg tega sploh preostane. Danes opažamo, da gre pri mladih in njihovih starših za podobne vrednote in normativne poglede na življenje. Te spremembe v medsebojnih odnosih med starši in njihovimi otroci lahko razumemo te spremembe kot napredek, vendar dejstvo, da je vedno več mladih doma, postaja zaskrbljujoče. Tako mladi ostanejo v odvisnem odnosu do svojih staršev, večina jih niti ne participira k družinskemu proračunu, ne sodeluje pri zadovoljevanju eksistencialnih potreb, imajo malo delovnih obveznosti v družinskem krogu. Mladi svojo identiteto gradijo brez soočanja z izzivi samostojnega življenja (Leskošek, 1999, str. 71-72).

Pogosto življenje s starši ni posledica lastne izbire, temveč so v to primorani. Vzrok za to je pomanjkanje izbire lastnega bivališča. Zato bom v tem delu predstavila, kakšne so obstoječe možnosti, da se mladi prebijejo iz kroga družine ter si pridobijo, če ne svoj lasten, pa vsaj najet življenjski prostor, v katerem lahko začnejo živeti samostojno življenje, kajti »lastna streha nad glavo« je eden izmed temeljnih pogojev za samostojno življenje.

Pomembno dejstvo je, da stanovanjske težave mladih niso prepoznane v nobenih dokumentih, razen mladih družin. Ko se mladi zaposlijo in si ustvarjajo družino, se znajdejo v isti situaciji za pridobitev stanovanja kot vsa ostala populacija. Edina prednost, ki jo imajo, so točke za mlado družino, ki jih dobijo pri vlogi na razpis za najem neprofitnega stanovanja. V primeru, da gre za mlad par, le-ta nima prav nikakršne dodatne možnosti oziroma olajšave za pridobitev stanovanja kot ostala populacija. Mladi pogosto nimajo služb za nedoločen čas, kar jim onemogoča najem kredita pri bankah.

Mladi nujno potrebujejo stanovanja, v katerih lahko živijo samostojno, kar jim omogoča ustvarjanje lastne družine. Kot primer naj navedem samo misel, ki je zame nepredstavljiva: »Kako naj s fantom po svoji volji vzgajava svoje otroke v enosobnem stanovanju skupaj s taščo in tastom ter njegovim bratom?« Ob misli na to situacijo mi ni prijetno. Glavni srž problema je, da ravno v tem obdobju, ko bi najbolj potrebovali stanovanje, do njega najtežje pridemo. Menim, da bi se stanovanjska politika v naši državi morala usmeriti v zagotavljanje stanovanj mladim parom, ki imajo namen ustvariti si družine. Takšna politika na stanovanjskem področju bi imela pozitiven učinek tudi na mnogih drugih področjih (demografija, sociala...).

Neprepoznavanje dejstva, da je za mlade pomembno samostojno in neodvisno življenje, če želijo avtonomno in odgovorno vstopati v družbena razmerja in izgrajevati lastno identiteto, je po mojem mnenju za državo neodgovorno početje. Neodvisnost je pogoj za izgradnjo lastne identitete, stila življenja ali preizkušanja v partnerstvu. Omogoča aktivno analizo lastnih stališč, ugotavljanje, kdo in kaj smo ter kaj si zares želimo. Ta vprašanja si težko zastavljamo

v odvisnem odnosu do staršev. Prav tako je težko vzpostaviti intimne odnose, spolnost ali partnerstvo. Svoje reakcije ali odnose lahko mladi preizkusijo le tako, da jih izkusijo. To je eden od pogojev za uspešnost lastnega partnerstva, saj vanj vstopajo s svojim naborom spoznanj, stališč in vrednot (Leskošek, 1999, str. 90).

Kljub vsemu bom skušala predstaviti, kakšne so možnosti stanovanjske oskrbe mladih, ki se od ostale populacije ne razlikuje bistveno. Možnosti ostati pri starših ne bom obravnavala, kajti to ni rešitev stanovanjskega vprašanja, temveč kvečjemu zavlačevanje reševanja problema. Temu bi lahko tudi rekli »Zatiskanje oči pred neizbežnim«.

Tipične možnosti stanovanjske oskrbe mladih so:

- najem neprofitnega stanovanja;
- najem stanovanja po tržni ceni;
- nakup stanovanja.

Do nakupa stanovanja pelje mnogo poti, ki se v bistvu razlikujejo po virih financiranja. Spodaj naštetje so tipične možnosti financiranja, ki se jih lahko poslužijo mladi:

- reševanje stanovanjskega problema s pomočjo programov občinskih stanovanjskih skladov;
- sodelovanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi;
- najem klasičnega stanovanjskega posojila pri bankah;
- lizing.

3.1 NAJEM NEPROFITNEGA STANOVANJA

Ena izmed možnosti mladih, kako priti do samostojnega gospodinjstva, je najem neprofitnega stanovanja. Najem neprofitnih stanovanj ureja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (2004). Ta stanovanja pridobivajo občine, država, stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije ter jih nato oddajajo v najem za neprofitno najemnino.

3.1.1 POJEM NEPROFITNEGA STANOVANJA

Stanovanjski zakon (2003) med drugim opredeljuje vrste stanovanj ter definira neprofitno stanovanje tako: »Neprofitno stanovanje je tisto, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja«. Novi zakon ne navaja več termina socialno stanovanje, temveč to kategorijo zajema termin neprofitno stanovanje. Novi zakon v 6. odstavku pravi, da se s pravilnikom, ki ga predpiše minister (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004), določijo splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, ter kriteriji za plačilo lastne udeležbe in varščine. Najemodajalec lahko v razpisu razpiše plačilo lastne udeležbe kot prednost pri pridobitvi stanovanja (Ude, 2003, str. 110). To se v praksi tudi izvaja, kar lahko preberete v naslednjem poglavju (Glej 3. 2), kjer sem na kratko predstavila 10. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki ga je razpisal Javni stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana.

Pravzaprav lahko iz vsega sklepamo, da se je socialno stanovanje iz prejšnjega Stanovanjskega zakona (1991) z novim Stanovanjskim zakonom (2003) prelevilo v neprofitno stanovanje, za katerega prosilci, ki bi sicer bili upravičeni do socialnega stanovanja, niso dolžni plačati lastne udeležbe ter varščine. Neprofitno stanovanje je ostalo neprofitno, za katerega pa morajo upravičenci plačati lastno udeležbo in varščino. Podrobneje o teh dveh pojmi (lastna udeležba, varščina) lahko preberete v naslednjem poglavju (Glej 3. 2. 1).

3. 1. 2 SPLOŠNI POGOJI, TER PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

Splošni pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja so (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004):

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za neprofitno stanovanje;
- da prosilec, ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, ni najemnik neprofitnega stanovanja za nedoločen čas ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti drugega premoženja;
- da se mesečni prihodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Na 10. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana (JSS MOL) so tvorci razpisa izoblikovali dve ločeni prednostni listi. Lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju stanovanj niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe ter lista B za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na svoj dohodek zavezani za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki jih je upravičenec zavezan prispevati pred oddajo stanovanja v najem. Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po desetih letih v protivrednosti v evrih, z 2 % obrestno mero. Kdor pred oddajo stanovanja ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali le-te ne plača v postavljenem roku, ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja (10. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem JSS MOL, 2005).

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se nato vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja (10. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem JSS MOL, 2005).

V tem razpisu obstajajo tudi prednostne kategorije prosilcev. Med njimi so tudi mladi in mlade družine. Na tem mestu je pravzaprav edina točka, kjer so mladi obravnavani prednostno pred ostalimi kategorijami prebivalstva v okviru celotne stanovanjske politike. V kolikor so mladi bolj izobraženi od ostale populacije, si imajo možnost pridobiti dodatne točke tudi v skladu s 6. členom pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Tukaj se za dodatne točke upošteva višja, visoka, univerzitetna, magistrska ali doktorska izobrazba.

V Tabeli 1 navajam vse ostale prednostne kategorije, zaradi lažje predstavitve, kako so mladi obravnavani glede na le-te.

Tabela 1: Prednostne kategorije prosilcev za neprofitno stanovanje

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A [točke]	LISTA B [točke]
1. Mlade družine, mladi	100	150
2. Družine z večjim številom otrok, najmanj tri oziroma več	50	50
3. Invalidi in družine z invalidnim članom – III, II, I kategorija invalidnosti	50, 60, 80	50, 60, 80
4. Družine z manjšim številom zaposlenih (tričlanska družina in je zaposlen samo eden ali nobeden od članov družine)	60	/
5. Prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški trinajst let, ženske dvanajst let)	50	50
6. Ženske in ženske z otroki žrtve družinskega nasilja	100	70
7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	60	60
8. Lastna udeležba	/	150
9. Izobrazba prosilca (višja, visoka, univerzitetna, dr. ali mag.)	50, 60, 80	50, 60, 80
10. Uvrstitev prosilca na prednostno listo po prejšnjih razpisih - vsaj dvakrat ali večkrat	60	50
11. Najemniki bivalnih enot v lasti razpisnika pod pogojem, da imajo poravnane vse obveznosti za bivalno enoto in da so bili redni plačniki - niso več kot šestkrat zamujali s plačilom	50	/

Vir: 10. javni razpis o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem JSS MOL, 2005, str. 6.

3. 1. 3 SISTEM OBLIKOVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIN

Nov sistem oblikovanja in obračunavanja neprofitnih najemnin velja od 1. 1. 2005. Neprofitna najemnina je oblikovana na nivoju stroškovne najemnine, kar pomeni, da pokriva stroške uporabe stanovanja. Višina neprofitne najemnine je odvisna od vrednosti stanovanja. Le-ta se določa na osnovi 116. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003) in Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanja in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004).

Vrednost stanovanja, kot osnova za neprofitno najemnino, se določa kot produkt petih elementov:

$$\begin{aligned} \text{VREDNOST STANOVANJA} &= \text{ŠT. TOČK} \\ &\times \text{VREDNOST TOČKE} \\ &\times \text{UPORABNA STANOVANJSKA POVRŠINA} \\ &\times \text{VPLIV VELIKOSTI STANOVANJA} \\ &\times \text{VPLIV LOKACIJE STANOVANJA} \end{aligned}$$

Večino elementov, ki določajo vrednost stanovanja, vsebujejo točkovačni zapisniki, ki so sestavni deli pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Iz zapisnikov lahko razberemo število točk, uporabno stanovanjsko površino in vpliv velikosti stanovanja. Vrednost točk določa Stanovanjski zakon (2003), in sicer 2,63 € v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

Nov faktor je vpliv lokacije, ki se do uvedbe tega sistema pri ugotavljanju vrednosti stanovanja za potrebe neprofitnih najemnin ni upošteval. Vpliv lokacije določajo občine na svojem območju z odlokom. Vpliv lokacije je lahko maksimalno 30 % najemnine. Lokacija bo odvisna od: velikosti naselja, oddaljenosti stanovanja do središča naselja, komunalne opremljenosti, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, bližine zelenih površin, infrastrukturnih in kulturnih objektov, motenj zaradi hrupa, atraktivnosti lokacije (Hočevar Frantar, 2003, str. 99).

Določena vrednost je torej podlaga za določitev neprofitne najemnine. Kakor koli že, stanovanjski zakon postavlja tudi najvišjo dovoljeno mero za neprofitno najemnino, ki se lahko zaračunava. Le ta znaša 4,68 % vrednosti stanovanj.

Elementi neprofitne najemnine so prikazani v Tabeli 2.

Tabela 2: Elementi neprofitne najemnine

	Stanovanje mlajše od 60 let	Stanovanje starejše od 60 let
Stroški vzdrževanja	1,11 %	1,81 %
Stroški upravnih storitev	0,40 %	0,40 %
Amortizacija	1,67 %	0,97 %
Stroški financiranja	1,50 %	1,50 %
SKUPAJ	4,68 %	4,68 %

Vir: Hočevar Frantar, 2003, str. 100.

Stroški vzdrževanja v stanovanjih mlajših od 60 let lahko predstavljajo največ 1,11 %, pri starejših od 60 let pa 1,81 % vrednosti stanovanja. Sem spadajo materialni stroški, ki zagotavljajo, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja in tudi vsi sprotni ukrepi, ki so potrebni za preprečitve prezgodnje obrabe stanovanja. Stroški za upravljanje upravnih storitev lahko znašajo največ 0,40 % vrednosti stanovanja ne glede na starost stanovanja. Amortizacija za stanovanja stara do 60 let se priznava v višini 1,67 % vrednosti

stanovanj. Za starejša se stroški amortizacije ne obračunavajo, temveč se prizna strošek v višini 0,97 % letno. Strošek vključuje amortizacijo vlaganj, ki so potrebna za podaljšanje koristnosti stanovanja. Stroški financiranja lahko znašajo največ 1,5 % vrednosti stanovanja (Hočevar Frantar, 2003, str. 100).

3. 1. 4 SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN

Do subvencionirane najemnine so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in najemniki v bivalnih enotah, namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če bodo dohodkovno pod mejo, ki jo določa 121. člen stanovanjskega zakona (2003). Najemnik je do subvencije upravičen, če mu po plačilu najemnine ne bi ostal minimalni dohodek oziroma dohodek oseb v gospodinjstvu ne bi presegal njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30 % njegovega ugotovljenega dohodka. Subvencije se financirajo iz občinskih proračunov. Izračunavajo se največ do primerne površine stanovanja. Površinske normative predpisuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (2004). V nobenem primeru subvencija ne sme predstavljati več kot 80 % najemnine.

Lastniki stanovanj bodo najemnikom zaračunavali le najemnino, znižano za odobreno subvencijo, razliko pa bo lastniku krila pristojna občina. Subvencija se izračunava enkrat letno za obdobje enega leta in se med letom ne spreminja, razen v primerih, če se najemnina poviša med letom zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine, če se spremeni ugotovljeni dohodek najemnika, ali če se spremeni število oseb v gospodinjstvu. Po preteku enoletnega obdobja mora najemnik ponovno zaprositi za subvencijo.

Pristojni občinski organ lahko v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemnikom v tržnih stanovanjih (Hočevar Frantar, 2003, str. 101-102).

3. 2 NAJEM STANOVANJA PO TRŽNI CENI

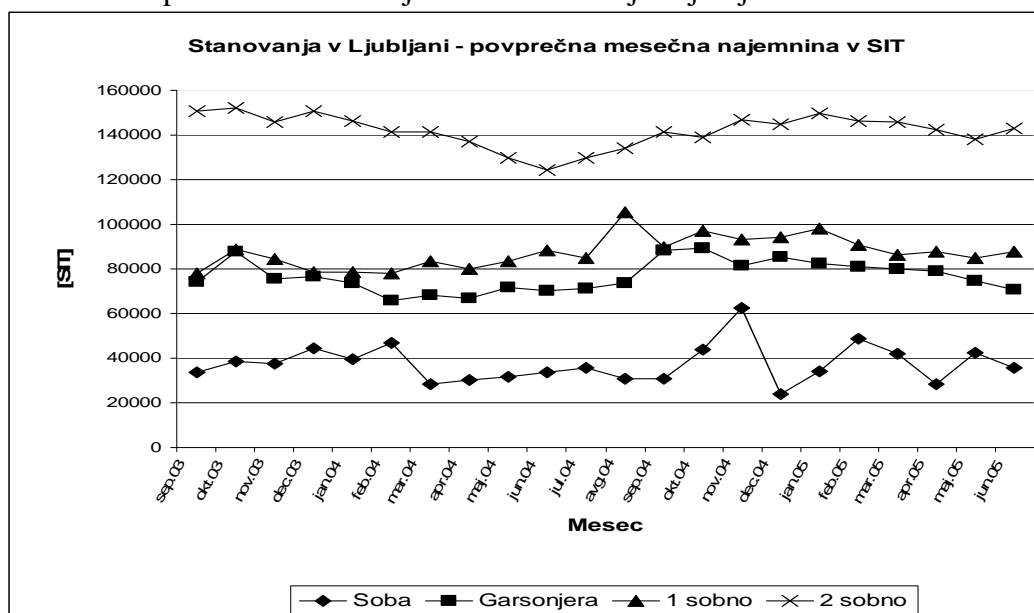
Druga možnost mladih, v kolikor padejo skozi sito javnih razpisov za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, je najem stanovanja po tržni ceni. Kot nam že sam izraz »tržna cena« pove, lahko sklepamo, da bo v tem primeru stanarina najbrž bistveno višja kot pri najemu neprofitnega stanovanja, saj je glavni namen lastnika stanovanja oddajati stanovanje po čim višji ceni. To ceno uravnava svobodni trg ponudbe in povpraševanja. Gibanje cen najemnin sem nazorno prikazala v Tabeli 3 ter Sliki 3 na strani 21.

Tabela 3: Povprečna mesečna najemna stanovanj v Ljubljani

Mesec	Soba	Garsonjera	1 sobno	2 sobno
december 2003	44.160,00 SIT	76.800,00 SIT	78.480,00 SIT	150.960,00
januar 2004	39.600,00 SIT	73.440,00 SIT	78.720,00 SIT	146.160,00
februar 2004	47.040,00 SIT	66.000,00 SIT	78.240,00 SIT	141.360,00
marec 2004	28.320,00 SIT	68.160,00 SIT	83.280,00 SIT	141.360,00
april 2004	30.000,00 SIT	66.720,00 SIT	79.920,00 SIT	137.040,00
maj 2004	31.920,00 SIT	71.520,00 SIT	83.280,00 SIT	129.840,00
junij 2004	33.600,00 SIT	70.320,00 SIT	88.320,00 SIT	124.320,00
julij 2004	35.520,00 SIT	71.280,00 SIT	84.960,00 SIT	129.600,00
avgust 2004	30.960,00 SIT	73.440,00 SIT	105.360,00 SIT	133.920,00
september 2004	30.720,00 SIT	88.320,00 SIT	89.760,00 SIT	141.600,00
oktober 2004	43.920,00 SIT	89.040,00 SIT	96.960,00 SIT	138.960,00
november 2004	62.640,00 SIT	81.360,00 SIT	93.120,00 SIT	146.640,00
december 2004	24.000,00 SIT	85.440,00 SIT	94.320,00 SIT	144.720,00
januar 2005	34.320,00 SIT	82.320,00 SIT	97.920,00 SIT	149.760,00
februar 2005	48.720,00 SIT	80.880,00 SIT	90.720,00 SIT	146.160,00
marec 2005	42.000,00 SIT	79.920,00 SIT	86.400,00 SIT	145.920,00
april 2005	28.320,00 SIT	78.960,00 SIT	87.600,00 SIT	142.560,00
maj 2005	42.240,00 SIT	74.640,00 SIT	84.960,00 SIT	138.240,00
junij 2005	35.520,00 SIT	70.560,00 SIT	87.600,00 SIT	143.040,00

Vir: Slonep, 2005.

Kot je razvidno iz Tabele 3, oziroma iz Slike 3 na strani 21, so cene najemnin visoke, še posebej za mlade, ki na začetku svoje kariere še ne ustvarjajo visokih dohodkov. Kvečjemu pride v poštev najem garsonjere ali najem enosobnega stanovanja. Soba je za dva premajhna, tudi enosobno stanovanje ob naraščajoči družini kmalu postane pretesno. Upoštevati moramo dejstvo, da navedene cene, pomenijo zgolj golo najemnino, ki jo plačamo lastniku stanovanja, v realnem življenju pa moramo dodati še vse stroške, ki nastanejo ob uporabi stanovanja (ogrevanje, elektriika...).

Slika 3: Povprečna mesečna najemna stanovanj v Ljubljani

Vir: Slonep, 2005.

Menim, da je takšen način reševanja stanovanjskega problema mladih enostavno predrag, saj zajema odločno prevelik delež gospodinjanskega proračuna. Poleg tega se lahko tudi vprašamo, ali se glede na vse nastale stroške morebiti ni bolje odločiti za katero od možnosti dolgoročnega stanovanjskega varčevanja, kar nam omogoči, da imamo lastno streho nad glavo.

Odločitev mladih za najem stanovanja po tržni ceni je pogosto osnovana na tem, da je prostorska stiska v stanovanju s starši prehuda, do stanovanja pa pridemo takoj. Imeti je potrebno le denar. Ni se treba prijavljati na razpise raznih skladov, se izobraževati o stanovanjski politiki v državi, o drugih alternativnih možnostih, temveč le stopimo do najbližje agencije, naslednji dan pa smo že na svojem. Kmalu pa zmanjka prihranjenega denarja in smo še na slabšem kot smo bili, povrh vsega je načeta še naša samozavest.

Kljub vsemu bom opisala načine, kako priti do takšnega stanovanja, ter osnovna zakonska določila s tega področja.

Obstaja več načinov najema stanovanja, izbira pa je odvisna od količine prostega časa, ki so ga iskalci pripravljene žrtvovati za to. Vprašati se morajo tudi, ali so sami sposobni speljati celoten postopek, ali bodo potrebovali pomoč agencije za posredovanje v prometu z nepremičninami. Prva možnost je samostojna pot najema nepremičnine. Za to si je potrebno vzeti ogromno prostega časa, poleg tega je potrebno poskrbeti za pravilno pravno ureditev prenosa nepremičnine. Če razpolagajo z ustreznim znanjem, se tega lahko lotijo sami, drugače je nujno, da koristijo usluge pravnika, ki zaračunava približno 1 % vrednosti nepremičnine.

Druga možnost je iskanje nepremičnine preko nepremičninskega posrednika. S tem načinom si lahko prihranijo nekaj časa. Predvsem je ta postopek manj stresen. Posredniku bodo morali plačati provizijo za opravljeno delo, ki ponavadi znaša 2 %, ne glede na vrsto posla.

Razlogi za najem stanovanja preko nepremičninske agencije (Slonep, 2005):

- brez neresnih telefonskih klicev;
- brez nepotrebnih ogledov zaradi nepoznavanja vaših želja;
- vodeni ogledi nepremičnin z resnimi najemodajalci, ki ustrezajo vašim željam;
- brez različnega oglaševanja vaše nepremičnine zaradi različnih pogojev agencij;
- zagotovitev zanesljivega izvajanja dogovorjenega (plačilo);
- pravna ureditev dokumentacije v najboljšem možnem postopku.

Pred izbiro agencije si morajo pridobiti informacije o njej. Vzeti si morajo čas in zbrati čim več podatkov o nepremičninskih agencijah. Informacije o nepremičninskih posrednikih lahko dobijo v Združenju za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije. Vanj so včlanjena vsa podjetja, ki so registrirana in izvajajo storitve s področja poslovanja z nepremičninami v Sloveniji. Ko so zbrali dovolj informacij o večjem številu agencij, se praviloma odločijo za eno samo, s katero sklenejo pogodbo o posredovanju, ki mora biti nujno v pisni obliki. Ob tem je potrebno natančno prebrati določila pogodbe in zahtevati

splošne pogoje poslovanja, če jih ta nepremičninska agencija ima. Vsa naročila agenciji morajo biti v pisni obliki, tako da se lahko iskalci izognejo kasnejšim sporom glede vsebine naročil. K pogodbi o posredovanju pismeno dodajo svoje predloge in zahteve v zvezi s poslom oz. delom, ki naj bi ga opravil posrednik, opis iskane nepremičnine, možna odstopanja, lokacijo, dostop, nadstropja, stanovalce, orientacijsko ceno. Pomembno je, da dodajo tudi izključilne pogoje, torej tiste, ki jih ponujena nepremičnina ne sme imeti. Tako se bodo izognili nevšečnostim in kasnejšim sporom. Pred podpisom posredniške pogodbe morajo temeljito prebrati "drobni tisk" oziroma splošne pogoje. Vsi ti pogoji naj bodo na njihovo zahtevo priloženi pri podpisu. Namen in obseg naročenih storitev, provizija, rok, cena morajo biti navedeni točno. Ko so se dogovorili o podrobnostih, morajo zahtevati napisano pogodbo. Tako so jasno določene obojestranske obveznosti. Morebitno neizpolnjevanje pogodbe sporočijo pismeno (Slonep, 2005).

V kolikor se odločijo za samostojno pot, je dobro poznati vsaj nujne sestavine najemne pogodbe. Po 91. členu Stanovanjskega zakona (2003) mora najemna pogodba vsebovati sledeče (Stanovanjski zakon, 2003):

- opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve;
- način uporabe;
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
- ime in priimek ter davčno številko lastnika;
- ime in priimek najemnika in drugih oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;
- odpovedne razloge po 103. členu Stanovanjskega zakona (2003);
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;
- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe;
- način plačevanja in obseg individualnih stroškov, ki niso zajeti v najemnini (elektrika, voda, ogrevanje in podobno), ter stroškov za obratovanje skupnih delov stavbe;
- 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 oddaja za določen čas;
- način predaje stanovanja.

Pogodba lahko vsebuje tudi druge vsebine, za katere se podpisnika dogovorita.

3.3 MOŽNOSTI NAKUPA STANOVANJA

Pomembna razlika med najemom neprofitnega ali profitnega stanovanja pri tej možnosti je, da v končni fazi pride do lastništva stanovanja. Ko mladi pridejo do točke, ko je stanovanje dejansko njihovo in ustreza njihovim potrebam lahko rečemo, da je njihov stanovanjski problem rešen. Seveda lastništvo prinaša tudi dodatne odgovornosti, a prednosti lastništva pred najemom je gotovo več.

Pomembna prednost lastništva pred najemom je večja stanovanjska varnost, zaradi večjega nadzora nad stanovanjem, poleg tega lastniki v primerjavi z najemniki pogosteje bivajo v kakovostnejših stanovanjih. Lastniki uživajo prednosti padajočih izdatkov za stanovanje v času bivanja, saj so zaščiteni pred povišanjem najemnin v prihodnosti (odplačila za stanovanjska posojila so nespremenjena ob povečanju dohodka, rast najemnin pa običajno sledi splošni rasti cen). Druga prednost lastništva pred najemom je večja finančna varnost, saj nakopičeno premoženje v obliki nepremičnin omogoča njihovim lastnikom boljši dostop do dolžniških virov, saj lahko svoje stanovanje zastavijo, pridobijo sekundarno hipoteko, starejši lastniki pa lahko premoženje spreminjajo v likvidna sredstva s pomočjo obratnih hipotekarnih posojil. Seveda ima zadolževanje na račun nepremičnine negativen vpliv na stanovanjsko varnost. Slabosti, ki se navezujejo na večje finančne varnosti z naložbami v nepremičnine so: nepremičnine v primerjavi z drugimi naložbami so precej nelikvidne, njihovo unovčenje je povezano z visokimi stroški, vrednost naložbe je močno povezana z obsegom vzdrževanja, ki ga v lastno nepremičnino vlaga lastnik in lastniki nepremičnin v njegovi okolici, prednosti večje finančne varnosti ne uživajo vsi lastniki v enakem obsegu. Med drugim je pomembno dejstvo, da večje življenjsko in bivalno zadovoljstvo, boljše zdravstveno stanje spremlja lastnike stanovanj v primerjavi z najemniki, saj lastniki živijo običajno v kakovostnejših nepremičninah. Na zdravstveno stanje lastniških gospodinjstev pa negativno vpliva nevarnost prisilne izselitve, zaradi ne odplačevanja obrokov stanovanjskega posojila (Cirman, 2002, str. 168-172).

Nakup stanovanja je v življenju posameznika pomembna odločitev in velja za eno najzahtevnejših dejanj v življenju posameznika. Največja težava pri vsem tem je gotovo cenovna dosegljivost stanovanja. Verjetno je vsak kupec stanovanja mnenja, da je le-to drago. Stanovanje ima status »drage dobrine«, kar pomeni, da predstavlja pomemben odstotek porabe iz gospodinjanskega proračuna. Zato je pomembno, da se strošek porazdeli na daljše časovno obdobje, saj je le tako omogočen nakup stanovanj mnogim, ki si sicer tega v življenju ne bi mogli privoščiti. Za lažjo predstavbo, kakšen znesek predstavlja nakup stanovanja, sem v Tabeli 4 na strani 24 prikazala cene stanovanj v Ljubljani.

Tabela 4: Cena stanovanj v Ljubljani

Vrsta	Minimalna	Maksimalna	Povprečna
Garsonjera	9.777.360,00 SIT	19.887.360,00 SIT	15.424.560,00 SIT
1 sobno	8.233.680,00 SIT	34.800.000,00 SIT	20.570.160,00 SIT
2 sobno	14.400.000,00 SIT	51.460.080,00 SIT	27.084.000,00 SIT
3 sobno	19.554.960,00 SIT	92.400.000,00 SIT	35.110.080,00 SIT

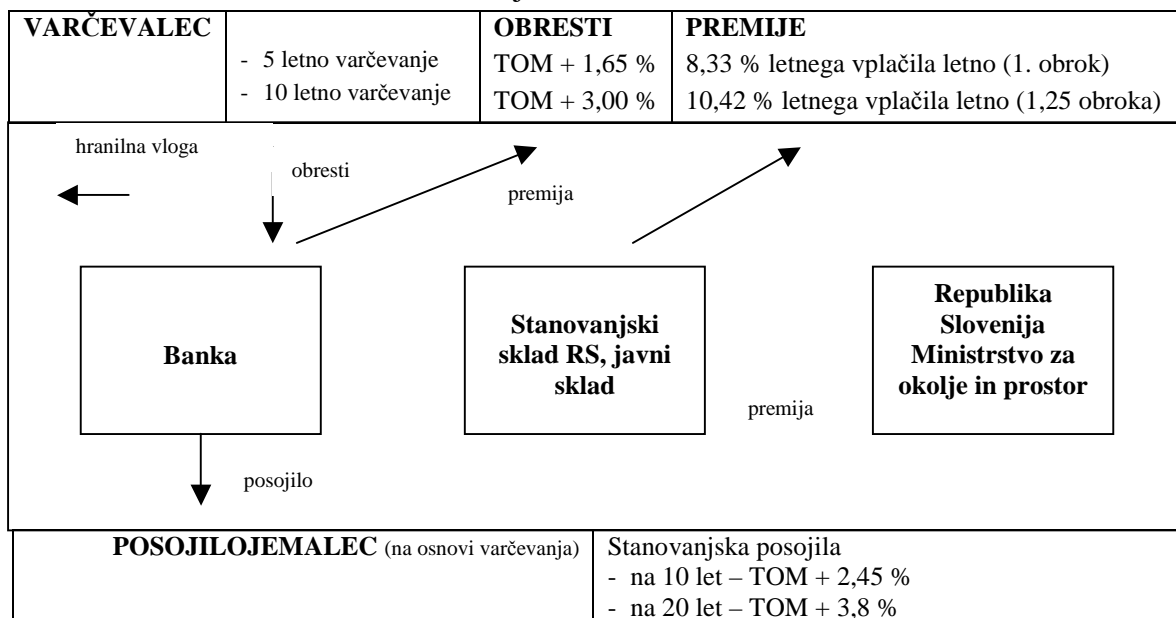
Vir: Slonep, 2005.

Obstaja več možnosti financiranja nakupa stanovanja, ki jih bom predstavila v nadaljevanju tega poglavja.

3. 3. 1 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005). Nacionalna stanovanjska varčevalna shema spodbuja dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavljajo državne premije in ugodno bančno obrestovanje hranilnih vlog. Poleg tega se varčevalcem po končanem varčevanju zagotovi dolgoročno stanovanjsko posojilo, po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Vsem varčevalcem v shemi so zagotovljene enake obrestne mere za dolgoročno varčevanje ter obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila. Država izvaja program nacionalne stanovanjske varčevalne sheme preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in izbranih bank (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005).

Slika 4: Struktura Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je postala upanje za mnoge, ki živijo v negotovih najemnih razmerah oziroma brez ustreznih stanovanj. Zakon o Nacionalni varčevalni shemi je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 86/2000. Ta določa Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja in povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema s sistemom državnih premij omogoča državljanom ugodno dolgoročno varčevanje s pravico do nizkih obrestnih mer, bančnih dolgoročnih stanovanjskih posojil po pogojih zakona o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Leben, 2001, str. 18).

V Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi sodeluje Ministrstvo za okolje in prostor, ki zagotavlja premije Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, ta pa nakazuje premije izbranim bankam, ki premije pripišejo varčevalcem. Varčevalec mora nakazovati pogodbeno

dogovorjeni znesek v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Pogoje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme opredeljuje Zakon o Nacionalni varčevalni shemi (2000).

3.3.1.1 SPLOŠNI POGOJI NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME

Najnižji znesek varčevanja je 13.000,00 SIT in njegov mnogokratnik (omejitve navzgor ni). Pogodbeni mesečni obrok se lahko spremeni le po izteku dvanajst mesecev varčevanja, skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti (revalorizacija). Novo višino mesečnega obroka za naslednjih dvanajst mesecev določi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi podatkov o revalorizaciji za preteklih dvanajst mesecev in jo sporoči banki. Ta takoj obvesti varčevalca o novi višini pogodbenega mesečnega obroka.

Varčuje se lahko obročno (mesečno) ali z enkratnimi letnimi vplačili. Varčevalec lahko enkrat letno spremeni način vplačevanja iz mesečnega v letnega ali obratno. V okviru posameznega varčevalnega leta vplača tudi poljubno število mesečnih obrokov vnaprej. V celotni varčevalni dobi zamudi s plačilom mesečnega obroka največ enkrat pri varčevalni dobi pet let, oziroma največ dvakrat, ne zaporedno pri varčevalni dobi deset let, vendar mora v tem primeru že v naslednjem mesecu vplačati dvojni mesečni obrok.

Doba varčevanja je pet ali deset let. Realne obrestne mero so pri varčevanju na pet let 1,65 % letno in pri varčevanju na 10 let 3,00 % letno.

Varčevalec ima pravico odstopiti od pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo le obresti na privarčevana sredstva. Ker ni več upravičen do premij, ki jih v času varčevanja prejme, mu jih banka razknjiži in vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije. Če od pogodbe odstopi varčevalec z varčevalno dobo na deset let po sedmih ali več letih varčevanja, mu pripadajo na celotno obdobje varčevanja obresti v višini za petletno varčevanje (pet premij v višini za petletno varčevanje) ter pravica do posojila.

V Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi pripada varčevalcu vsako leto premija kot spodbuda za redno varčevanje po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Višina le-te je odvisna od dolžine varčevanja po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Pri petletni pogodbi znaša premija en mesečni obrok varčevanja, pri desetletni pa 1,25 mesečnega obroka.

Varčevalec po zaključku rednega pogodbenega varčevanja prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi, prav tako pa pridobi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Obveznosti in pravice iz varčevalne pogodbe lahko varčevalec kadar koli prenese na zakonca oziroma osebo, kateri v skladu s predpisi o zakonski zvezi pripadajo enake pravice kot zakonskemu partnerju; otroke ali vnuke.

Pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila pridobi varčevalec, ki je redno varčeval celotno pogodbeno dobo in zato pridobil tudi vse pripadajoče premije. Rok za koriščenje

najema posojila po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je eno leto. Višina posojila, ki ga banka zagotavlja varčevalcu je najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev. Varčevalec lahko izkoristi tudi pravico do posojila v manjši višini.

Doba dolgoročnega kreditiranja je dvakratna doba varčevanja, to je deset oziroma dvajset let. Posojilojemalec se lahko odloči tudi za krajšo odplačilno dobo. Realna obrestna mera za posojilo na 10 let je 2,45 % letno in je enaka efektivni obrestni meri (EOM). Za posojila na 20 let pa znaša 3,80 % letno. Posojilojemalec mora biti kreditno sposoben. Če ni, lahko v posojilni odnos vstopi eden ali več soplačnikov, ki sočasno z njim podpišejo posojilno pogodbo in so prav tako odgovorni za odplačilo dolga. Posojilojemalec mora v skladu s poslovno politiko banke kredit ustrezno zavarovati.

Posojilojemalec lahko odobreno posojilo po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme porabi za (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- gradnjo individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja),
- rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
- adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
- nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
- plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
- plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk,
- poplačilo že najetih posojil za navedene namene.

Banke ne zaračunavajo stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe, odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila.

3. 3. 1. 2 PRIMER VARČEVANJA V OKVIRU NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME

Kot primer varčevanja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme bom predstavila primer varčevalca, ki se je odločil za vključitev v shemo leta 1999. Takrat so se pogoji nekoliko razlikovali, a ker se je »naš varčevalec« odločil za dobo varčevanja pet let, pomeni, da je v današnjem času že rešil svoj stanovanjski problem, saj se mu je ravno iztekla varčevalna pogodba in bo lahko najel posojilo.

Tabela 5: Prikaz gibanja sredstev, obresti, premij in skupnega stanja

Leta	Obrok	Obresti	Premija
1.	20.000,00 SIT	2.733,20 SIT	20.000,00 SIT
2.	21.600,00 SIT	27.254,80 SIT	21.600,00 SIT
3.	23.600,00 SIT	57.723,60 SIT	23.600,00 SIT
4.	25.600,00 SIT	86.717,30 SIT	25.600,00 SIT
5.	27.400,00 SIT	86.717,30 SIT	27.400,00 SIT

Vir: Cimprič, 2003, str. 73.

Tabela 6: Končni rezultat varčevanja

Obroki	1.438.400,00 SIT	79,12 %
Obresti	261.146,20 SIT	14,36 %
Premije	118.400,00 SIT	6,51 %
SKUPAJ	1.817.946,20 SIT	100,00 %

Vir: Cimprič, 2003, str. 73.

Varčevalec je v petih letih skupno privarčeval 1.817.946 SIT. Iz naslova obrokov je privarčeval 79,12 %, obresti so mu prinesle 14,36 %, premija stanovanjskega sklada pa 6,51 %. Varčevalec bo torej lahko pridobil posojilo v višini dva ali nekaj več mnogokratnika tega privarčevanega zneska. V tem primeru bo to 3.817.687,00 SIT kredita z odplačilno dobo deset let (mnogokratnik je v tem primeru 2,1 – odvisno od izbrane banke). Varčevalec lahko izbira med metodo skupne obrestne mere (višja začetna mesečna obveznost) ali korelacijskih faktorjev (nižja začetna mesečna obveznost). V prvem primeru znaša začetna anuiteta 47.202,00 SIT, po drugem pa 39.083,00 SIT. Stroški zavarovanja v obeh primerih znesejo 104.125,00 SIT, razen če zavarujemo kredit na kakšen drug način, v skladu s poslovanjem banke (Cimprič, 2003, str. 77).

Rezultat vsega je 5.635.633,00 SIT, ki jih varčevalec lahko nameni v reševanje svojega stanovanjskega problema oziroma v namene navedene v prejšnjem poglavju (3. 3. 1. 1). Kaj za ta denar dobiš, kakšne so prednosti in slabosti takšnega načina financiranja nakupa stanovanj; o tem bom obširneje razpravljala v sklepu diplomskega dela.

3. 3. 2 POSOJILA OBČINSKIH STANOVANJSKIH SKLADOV

Možnost pridobitve posojila v okviru Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ni edina. Stanovanjska posojila fizičnim osebam dajejo tudi občinski stanovanjski skladi. Tudi ta se dajejo na podlagi razpisov. V tem poglavju bom predstavila nov instrument stanovanjske politike, ki ga uvaja Javni stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana (JSS MOL). To je nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Opozoriti moram, da je eden izmed ključnih pogojev za vstop v deljeno lastništvo, vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Namen instrumenta naj bi bil, da bi pomagal rešiti stanovanjsko vprašanje varčevalcem iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme z možnostjo postopnega pridobivanja

lastništva nad stanovanjem in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje (Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL, 2005).

Iz tega lahko sklepamo, da sodelovanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ne omogoča celovite rešitve stanovanjskega problema varčevalca in so za doseg tega potrebni še dodatni ukrepi, ki pa so zaenkrat na voljo le varčevalcem iz Mestne občine Ljubljana. Več na to temo je v sklepu diplomskega dela. V nadaljevanju tega poglavja bom predstavila le osnovne značilnosti tega razpisa.

Udeleženec razpisa, zasebni partner, bo pridobil stanovanje v izključno posest in ga bo sam tudi v celoti uporabljal, za to pa bo solastniku JSS MOL za njegov solastniški delež plačeval mesečno nadomestilo za uporabo, primerljivo z neprofitno najemnino. Skladno s tem bo zasebni partner nosil vse stroške, ki izhajajo iz uporabe in lastništva stanovanja.

Osnovni pogoji upravičenca za vstop v deljeno lastništvo so naslednji:

- državljanstvo Republike Slovenije, oziroma EU ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti;
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana;
- da se mesečni dohodki gospodinjstva upravičenca za vstop v model deljenega lastništva v letu 2004 gibljejo v mejah, ki so natančneje podane v tabeli 6;
- da upravičenec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primernega stanovanja, razen če je le-to oddano v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja (Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL, 2005, str. 2-3).

Tabela 7: Dohodkovne meje za vstop v model deljenega lastništva

Velikost gospodinjstva	% povprečne neto plače	Meja dohodka
1 člansko	od 90 % do 200 %	nad 151.358,00 SIT do 336.350,00
2 člansko	od 135 % do 250 %	nad 227.036,00 SIT do 420.438,00
3 člansko	od 165 % do 315 %	nad 277.489,00 SIT do 529.751,00
4 člansko	od 195 % do 370 %	nad 327.941,00 SIT do 622.248,00
5 člansko	od 225 % do 425 %	nad 378.394,00 SIT do 714.744,00
6 člansko	od 255 % do 470 %	nad 428.846,00 SIT do 790.423,00

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 % za spodnjo mejo in 25 % za zgornjo mejo.

Vir: Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL, 2005, str. 2.

Upravičenec za vstop v deljeno lastništvo je dolžan predlagati JSS MOL primerno stanovanje. O primernosti izbranega stanovanja določa razpisnik. Stanovanja, ki so lahko predlagana v deljeno lastništvo z JSS MOL, morajo izpolnjevati naslednje pogoje (Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL, 2005, str. 3):

- urejeno pravno stanje na nepremičnini (stanovanje mora biti bremen prosto);
- da se izbrano stanovanje nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana;
- da stanovanje ne presega cene 1400 € / m² (~336.000,00 SIT / m²);
- ter da kvadratura ne presega površin, ki so natančneje opredeljene v Tabeli 7 na strani 29, glede na številčno velikost gospodinjstva.

Tabela 8: Omejitve glede velikosti stanovanja

Velikost gospodinjstva	Površina stanovanja
1 člansko	od 20 m ² do 45 m ²
2 člansko	od 30 m ² do 55 m ²
3 člansko	od 45 m ² do 70 m ²
4 člansko	od 55 m ² do 82 m ²
5 člansko	od 65 m ² do 95 m ²
6 člansko	od 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m².

Vir: Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL, 2005, str. 3

Poleg tega pa upravičenci dolžni stanovanjsko enoto tudi zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje podaljševati vse do popolnega odplačila solastniškega deleža JSS MOL.

Vsota, ki jo bo prispeval JSS MOL je 40 % deleža cene stanovanja, 60 % pa mora plačati upravičenec.

3. 3. 3 NAJEM POSOJILA

3. 3. 3. 1 SPLOŠNE ZNAČILNOSTI NAJEMA POSOJILA

Poleg Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme ponujajo lastne stanovanjske varčevalne sheme in stanovanjska posojila tudi banke. Te so v zadnjih nekaj letih povečale in popestrile svojo ponudbo, kar še posebej velja za tiste, ki niso vključene v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. V naših bankah je ponudba za stanovanjske kredite dokaj velika. Na splošno je mogoče kredite dobiti za nakup, gradnjo ali adaptacijo stanovanja ali stanovanjske hiše. V tem poglavju bom predstavila osnovne značilnosti najema kredita pri bankah, kako priti do kredita...

Efektivna obrestna mera (EOM) je tisti podatek, ki je za kreditojemalca najrazumljivejši in enostaven za primerjavo cene kredita med bankami. Efektivna obrestna mera je letna diskontna stopnja, ki izenači vsoto sedanjih vrednosti vseh prejetih zneskov iz naslova kreditnega razmerja z vsoto sedanjih vrednosti vseh plačil (anuitet, stroškov odobritve, zavarovanja...). Kadar kreditojemalec za izposojeni denar plača le realne obresti, je efektivna obrestna mera enaka pogodbeni obrestni meri. Kadar pa mora kreditojemalec poleg obresti plačati tudi druge stroške, je dejanska cena kredita višja od pogodbene obrestne mere. Dejansko ceno dobimo tako, da izračunamo, koliko bi znašala obrestna mera novega kredita, če bi poleg obračunanih obresti, upoštevali tudi vse stroške, ki jih plača kreditojemalec. Mera, ki dejansko kaže koliko stane kredit, je efektivna obrestna mera. Le-ta ima samo informativni

značaj pri pogojih, ki veljajo v trenutku izračuna (Cimprič, 2003, str. 74). Banke ponujajo tudi stanovanjska posojila s predhodnim varčevanjem, ki imajo nekoliko nižjo obrestno mero, prav tako so nižje obrestne mere deležni tudi stalni komitentni banke. Poleg stroška odobritve in zavarovanja kredita se mora posojiljemalec zavedati tudi stroška interkalarnih obresti. To je strošek vstopnih obresti, ki ga banke računajo na podlagi števila dni, pred vstopom v nov mesec. Zato je najbolj ugodno, da najamemo kredit ob koncu meseca. Banka posojiljemalcu ob odobritvi posojila zaračuna tudi stroške odobritve posojila, ki jih posojiljemalec plača banki takoj, ali pa mu jih banka odtegne od odobrene glavnice (Rant, 2004, str. 36).

Višina oziroma znesek kredita, ki ga lahko pridobimo je odvisen od oblike zavarovanja ter kreditne sposobnosti kreditjemalca. Če je kredit zavarovan s plačilom zavarovalne premije, zavarovalnice običajno postavijo mejni znesek. Če pa je kredit zavarovan s hipoteko, potem je znesek kredita omejen z zneskom, ki znaša približno 60 % vrednosti nepremičnine. Kar se tiče kreditne sposobnosti kreditjemalca, ta znaša med 35 % do 45 % rednega prejemka, dodatno pa je tu še obveznost, ki določa, da mora kreditjemalcu ostati najmanj višina minimalne neto republiške plače (Cimprič, 2003, str. 75). Običajna doba vračanja kredita je do 15 oziroma do 20 let, pri nekaterih bankah (Nova Ljubljanska banka) tudi za 30 let, za tiste ki so mlajši od 35 let. V ozir je potrebno vzeti dejstvo, da mora biti kredit v primeru odplačilne dobe 30 let zavarovan s hipoteko na nepremičnini.

Kredit je potrebno tudi ustrezno zavarovati, kar poveča stroške najema le-tega. Lahko ga zavarujemo s poroki, plačilom zavarovalne premije ali hipoteko na nepremičnini. Zavarovanje s poroki, je pri stanovanjskih kreditih bolj izjema kot pravilo. Porok mora prav tako izpolnjevati pogoje kreditne sposobnosti. Ta oblika je sicer najcenejša. Zavarovanje kredita preko zavarovalnice je najbolj razširjena oblika zavarovanja. Zavarovalna premija se izračuna glede na osnovo glavnice kredita, povečane za obračunane realne obresti za dobo vračanja kredita. Zavarovanje s hipoteko na nepremičnini omogoča pridobitev mnogo višjega zneska kredita in daljšo dobo odplačevanja. Slabosti v samem postopku so: cenitev, notar, zemljiška knjiga..., kar pomeni dodatne stroške za kreditjemalca (Cimprič, 2003, str. 75).

Višina anuitete je odvisna od zneska kredita, časa odplačevanja in realne obrestne mere. Pri dolgoročnih kreditih je potrebno, zaradi ohranjanja realne vrednosti denarja, vračunavati v anuiteto tudi rast cen. Kreditjemalci se lahko odločajo med določanjem anuitete na osnovi **skupne obrestne mere in določanjem anuitete s pomočjo korelacijskega faktorja**. Pri izračunu anuitete po prvem načinu se upošteva skupna obrestna mera, ki vključuje realno obrestno mero in zadnjo veljavno stopnjo temeljne obrestne mere (TOM). Prednost tega načina je, da ostaja mesečna obveznost med odplačevanjem nespremenjena, ob predpostavki, da se temeljna obrestna mera in realna obrestna mera ne spremenita. Sprememba temeljne obrestne mere pomeni spremembo anuitete (navzgor in navzdol.) Pri drugem načinu določanja anuitete s pomočjo korelacijskega faktorja pa anuiteto izračunavamo iz izhodiščne anuitete, ki upošteva samo realno obrestno mero ter jo nato pomnožimo s korelacijskim faktorjem. Korelacijski faktor se izračuna na podlagi količnika rasti cen. Prednost tega načina

je nižja začetna anuiteta, kar pomeni možnost najeti višji znesek kredita ob enaki kreditni sposobnosti. Slabost tega načina je, da so kasneje potrebne večje prilagoditve višine anuitete.

Menim, da naj se posojiljemalci v primeru najema stanovanjskega kredita raje odločajo za uporabo skupne obrestne mere. Glavni razlog je, da obračun anuitete s skupno obrestno mero prinaša stabilnejši obrok, hkrati pa hitrejše odplačilo obresti, kar omogoča skupno nižja vrednost preplačila posojila, saj je mesečni obrok višji za manj izposojenega denarja.

V primeru, da posojiljemalec izgubi vir rednega dohodka (izguba službe, neizplačilo plač...), je le-ta vseeno dolžan poplačati kredit v celoti. V kolikor delodajalec ne bo nakazal mesečnega obroka iz kakršnega koli razloga, bo banka v vsakem primeru zahtevala plačilo od posojiljemalca. V skrajnem primeru pridejo na vrsto poroki ali druga vrsta zavarovanja kredita.

Ko najemamo kredit, moramo biti pozorni na sledeče (Slonep, 2005):

- kakšna je letna efektivna obrestna mera;
- kakšna je letna obrestna mera;
- kakšna je najdaljša odplačilna doba kredita;
- katere stroške vključuje efektivna obrestna mera;
- na kakšen način se obračunavajo anuitete;
- na kakšen način se ohranja realna vrednost posojenega denarja;
- koliko posojenega denarja lahko koristimo v gotovini;
- v kakšnem času lahko izkoristite najet kredit;
- v kolikih zneskih lahko dvignemo kredit (enkratnem, dvakratnem...);
- v kakšnem razmerju sta obrestna mera in način zavarovanja;
- če spadamo v kategorijo mladi kreditojemalci (do 35 let), kakšne ugodnosti nam nudi banka;
- kakšni so stroški odobritve kredita in kako se plačajo;
- kakšni so stroški in pogoji predčasnega poplačila kredita;
- v kakšnem času lahko pridobimo posojilo in katere dokumente moramo predložiti.

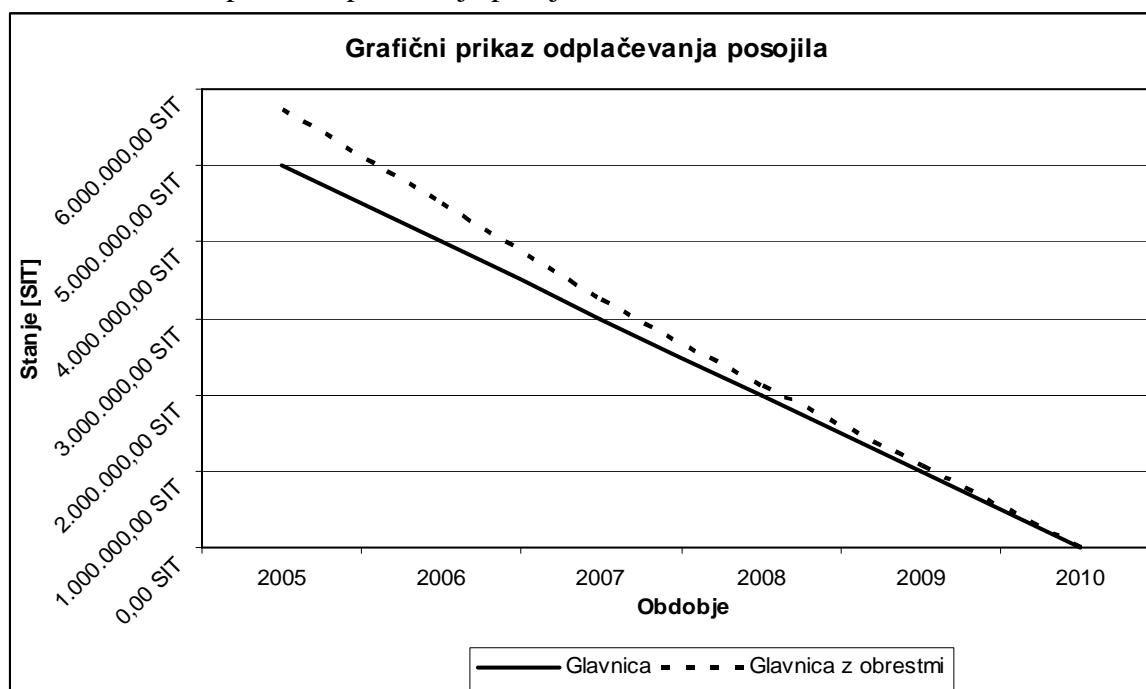
3.3.3.2 PRIMER NAJEMA KREDITA

Kot primer bom prikazala najem kredita pri eni izmed slovenskih bank, ki omogočajo najem stanovanjskega kredita. Podatke sem dobila na spletni strani banke, ki omogoča informativne izračune stanovanjskih kreditov. Znesek kredita je 5.000.000,00 SIT, odplačilna doba pa 5 let. Predpostavljamo, da smo komitenti pri izbrani banki, kredit pa je zavarovan pri zavarovalnici. Način obrestovanja sem izbrala EURIBOR + fiksni pribitek. V tem primeru ne gre za primer s predhodnim varčevanjem.

Tabela 9: Primer informativnega izračuna stanovanjskega posojila

Znesek kredita:	5.000.000,00 SIT
Mesečna obveznost:	94.215,00 SIT
Odplačilna doba:	60 mesecev
Datum črpanja:	takoj
Namen:	namenski
Sodelovanje z banko:	komitent
Način obrestovanja:	Euribor + fiksni pribitek
Metoda izračuna	Anuitetni način z upoštevanjem linearnega
EOM:	6,26 %
EOM (realni del):	6,26 %
Korekcijski faktor:	0
Obrestna mera (letna):	4,94 %
(Re)valorizacija	0,00 %
Interkalarne obresti:	4.801,00 SIT
Stroški odobritve:	40.000,00 SIT
Stroški zavarovanja:	97.795,00 SIT
Skupaj stroški:	137.795,00 SIT

Vir: Abanka, 2005

Slika 5: Grafični prikaz odplačevanja posojila

Vir: Abanka, 2005.

Dandanes, v dobi skokovitega napredka informacijske tehnologije, nam banke omogočajo izračun kredita, kar preko njihovih spletnih strani, kar nam omogoča, da se že sami lahko dokoplujemo do osnovnih informacij ter si ustvarimo sliko, pod kakšnimi pogoji lahko dobimo posojilo. Za podrobnejše informacije pa je še vedno najbolje, da se obrnemo na poslovalnice bank, kjer nam lahko stvari podrobneje razložijo.

Upoštevati moramo dejstvo, da se pogoji najema posojila od banke do banke razlikujejo. Pomemben podatek je tudi, ali smo pri banki komitent ali ne. Najbolje je, da preden se dokončno odločimo primerjamo ponudbe večih bank. Oporne točke sem navedla že v prejšnjem poglavju (Glej 3. 3. 3. 1). Primerjavo klasičnega varčevanja pri banki in najema posojila, v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme bom opisala v sklepu diplomskega dela.

Mladi so pri najemu dolgoročnega posojila pri banki pogosto odslovljeni, saj navadno ne izpolnjujejo temeljnega pogoja, in sicer da so zaposleni za nedoločen čas. Če nimate rednih prihodkov ni mogoče in nima smisla pridobivati posojila. Če pa redne prihodke imate, a niste stalno zaposleni, se lahko poslužite naslednje možnosti. Najti si morate osebo, ki bo v vašem imenu pridobila posojilo. Če gre za visok znesek posojila, mora ta oseba imeti dovolj visoke neto prihodke, sicer se lahko odločite tudi za dve osebi. Oseba bo uradni nosilec kredita, ki ga boste vi porabili za plačilo stanovanja. Najbolje, da tako posojilo zavarujete s hipoteko na kupljeno stanovanje, saj je tak način zavarovanja posojila najcenejši. Tej osebi (najpogosteje so to starši ali drugi sorodniki) nato mesečno plačujete celoten znesek obroka za odplačilo posojila.

3. 3. 4 LIZING

3. 3. 4. 1 OSNOVNE ZNAČILNOSTI LIZINGA

Lizing je posebna oblika financiranja nakupa, pri katerem lizingodajalec kupi predmet lizinga po izbiri lizingojemalca in mu ga da v uporabo. Lizingojemalec takoj postane ekonomski lastnik, pravno lastništvo pa se prenese s plačilom celotne pogodbene obveznosti. Taka oblika nakupa poslovni sredstev, nepremičnin, opreme... je preizkušena in uveljavljena po vsem svetu. Je ena izmed najbolj fleksibilnih oblik financiranja, ki upošteva želje, potrebe in zmožnosti lizingojemalca. Večinoma lizingojemalec plačuje obroke mesečno, po dogovoru pa tudi kvartalno, letno... Tudi doba odplačevanja je lahko zelo različna. Omogoča tudi hiter dostop do potrebnih sredstev (pot do odobritve je precej krajša kot pri drugih oblikah financiranja). Predmet nakupa je istočasno tudi zavarovanje financiranja. Obroki lizinga so skozi celo obdobje financiranja praviloma enaki in so vezani na devizno klavzulo (EURO) ter tako povsem predvidljivi (Hypo leasing, 2005).

Lizing je posebna oblika najema, ki ob koncu preide v nakup. Lizingodajalec kupi predmet lizinga (nepremičnino) in ga da v uporabo lizingojemalcu, kateri odplačuje stroške lizinga v mesečnih obrokih. Lizingojemalec postane lastnik predmeta s plačilom zadnjega obroka. Stroški lizinga, ki ob tem nastanejo, se plačajo ob zadnjem obroku in znašajo okoli treh odstotkov vrednosti nepremičnine.

Pri odločitvi za najem lizinga se najprej vprašamo, v čem je glavna razlika med kreditom in lizingom. Predvsem gre za dve ključni ugotovitvi:

- delež lastnih sredstev, ki je ob nakupu potreben je pri lizingu manjši. Povprečna udeležba, kadar gre za najem nepremičnine, je okoli 30 % lastnih sredstev, kar je ena izmed prednosti, če nimamo dovolj lastnih virov ali pa le-te želimo naložiti še drugam;
- druga ugodnost lizinga pa je, da ne zahteva hipotekarnega zavarovanja lizingojemalčevega dolga.

Lizing predstavlja alternativno obliko kreditom v zadnjem desetletju v namene nakupa nepremičnin. Sprva je bila tovrstna oblika financiranja neugodna zaradi neugodne davčne politike. Le-ta je v preteklosti zahtevala, da so obresti lizinga vštete v davčno obveznost. Trenutno je lizing že povsem konkurenčen kreditu. Davek na dodano vrednost, ki je stopil v veljavo leta 1999, obračunava le dvoodstotni znesek od prodajne cene nepremičnine, obresti lizinga pa niso več štete v davčno obveznost. Težava ostaja le še v primeru, ko gre za novogradnjo, pri kateri je potrebno obračunati osnovno ceno in obresti lizinga. Dodatna neugodnost pa je obračun 20 % davka na dodano vrednost (DDV), kar še dodatno podraži nakup nove nepremičnine s pomočjo lizinga.

Ob dilemi, ali naj se odločimo za posojilo ali lizing je dobro, da upoštevamo nekaj zakonitosti, ki veljajo za ta načina financiranja. Lizing velja še vedno za nekoliko dražjo obliko financiranja, po drugi strani pa prinaša ugodnosti, ki jih pri kreditu ne najdemo. Tu gre predvsem za možnost, da se če nismo dovolj kreditno sposobni, za pridobitev določene vsote posojila, oziroma imamo za nakup nepremičnine omejeno količino denarja, raje odločimo za lizing. Razlog za odločitev za lizing je lahko tudi skrb, če je nakup povezan s financiranjem in se bojimo, da bomo zašli v finančne težave.

Prednosti finančnega lizinga (Hypo leasing, 2005):

- mesečni obroki so enaki v valuti (devizna klavzula) ves čas pogodbenega razmerja, kar nam omogoča natančno načrtovanje naših finančnih obveznosti v prihodnosti in optimizacijo finančnih tokov;
- pri lizingu je potrebno zagotoviti lastna sredstva (do 30% vrednosti nepremičnine - odvisno od bonitete stranke), medtem ko je pri hipotekarnih kreditih, ki jih financirajo banke, razmerje med posojenimi sredstvi in vrednostjo nepremičnine 1:2;
- dolga odplačilna doba (do 15 let);
- postopek odobritve je hiter in enostaven;
- strokovna pravna podpora in preverjanje poštene tržne vrednosti nepremičnine nudi dodatno varnost;
- transparentnost ponudbe, kar pomeni, da lizing poleg zgoraj omenjenih enkratnih stroškov nima tekočih stroškov vodenja, ki so običajni pri kreditih.

V primeru mladih, če le-ti sicer imajo redne prihodke, a nimajo stalnega delovnega razmerja, jih bodo z željo po stanovanjskem kreditu pri bankah gladko odslovili. V tem primeru se mladi lahko odločijo za lizing. V kolikor nimajo zaposlitve za nedoločen čas, se posojila pri banki ne da pridobiti, ker mora za dolgoročno posojilo pri bankah biti izpolnjen tudi ta pogoj.

Lizingojemalec mora biti posebej pozoren pri naslednjih vprašanjih (Moj denar, 2005):

- doba trajanja lizinga;
- višina začetnega pologa;
- višina obroka in ali je ta enak skozi celotno lizing obdobje, ali pa je ta dinamika drugače dogovorjena;
- način in stopnja revalorizacije obrokov med trajanjem najema;
- kakšni ukrepi sledijo morebitnemu neplačevanju obrokov;
- kakšne so zamudne obresti, ko morda s plačevanjem zamujajo;
- kako ravnati v primeru okvar predmeta lizinga med trajanjem najema, kdo krije stroške;
- kolikšna je preostala vrednost predmeta, ko gre za operativni lizing;
- kako je z zavarovanjem predmeta in kdo krije stroške zavarovanja;
- kako je z obdavčitvijo pri lizingu nepremičnin;
- ali so v osnovnem poslu lizinga zajete še katere druge storitve in kdo jih financira.

3.3.4.2 PRIMER LIZINGA

Pri enem izmed ponudnikov lizinga pri nas sem se pozanimala za primer najema lizinga z nakupno vrednostjo 12.000.000,00 SIT. S 30 % pologom nam preostane 8.400.000,00 SIT lizinga, ki nam ga odobri lizingodajalec. Stroški lizinga znašajo okoli 240.000,00 SIT, računati pa moramo še na stroške kupoprodajne pogodbe in vpisa v zemljiško knjigo. Z odplačilno dobo deset let bi nas mesečni obrok stal 105.600,00 SIT. Po odplačilu zadnjega obroka bi pridobili lastništvo nad nepremičnino, če pa bi plačevali najemnino za tržno najemnino za stanovanje v Ljubljani, bi takšen obrok zadostoval za eno ali dvosobno stanovanje (Glej Tabela 3 na strani 21), po desetih letih pa ne bi imeli ničesar več.

4 SKLEP

V uvodu sem napisala, da je glavni namen mojega diplomskega dela ugotoviti, kako lahko mladi po končanem šolanju in iskanju prve stalne zaposlitve pridejo do stanovanja. Prestavila sem mnogo možnosti, a rešitve, ki bi se direktno nanašala na mlade, bodisi v okviru stanovanjske politike v Sloveniji, bodisi politike bank, nisem našla. Edina prednost mladih izmed vseh možnosti, kako priti do stanovanja, so dodatne točke pri sodelovanju na razpisu za najem neprofitnega stanovanja. Prišla sem do ključne ugotovitve, da stanovanjske težave mladih v naši državi niso prepoznane. V svoji trditvi se sklicujem na dejstvo, da stanovanjske težave mladih niso obravnavane v nobenih uradnih dokumentih, ki so del stanovanjske politike naše države. Mladi so pravzaprav glede na ostalo populacijo v najtežjem stanovanjskem položaju. Lastno stanovanje jim je težko dosegljiv cilj, saj instrumentov, ki bi jim omogočali lastno stanovanje še v času mladosti preprosto ni. Tudi, če želijo pridobiti dovolj visok kredit, ki bi jim nemudoma omogočil nakup stanovanja, morajo biti za to kreditno sposobni, kar je težko v primeru, če so zaposleni le za določen čas. Zaposlitev za določen čas se v naši državi lahko vleče neskončno dolgo. Sicer je po zakonu (Zakon o delovnih razmerjih, 2002) določena časovna omejitev tri leta, a v praksi obstaja mnogo

lukenj, ki jih lahko delodajalci zaobidejo. Najbolj realna možnost so dejansko starši, a le v primeru če imajo sami sredstva in voljo, da pomagajo svojim otrokom. Kljub vsemu sem predstavila vse možnosti, kako lahko mladi pridejo do lastnega gospodinjstva. Predstavila sem možnosti najema stanovanja (neprofitnega in tržnega) ter možnosti odkupa stanovanja (varčevanje, Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, najem posojila...). V tem poglavju bom natančneje pojasnila, kaj si sama predstavljam kot možno rešitev v praksi.

Kot prvo naj poudarim, da se mi kakršna koli oblika najema stanovanja ne zdi primerna oblika dolgoročne rešitve stanovanjskega problema. Bodisi gre za neprofitno ali za profitno najemnino, menim da so prednosti lastništva očitne proti najemu in lahko le lastno stanovanje nekemu pomeni dejansko rešitev stanovanjskega problema. Seveda mora to stanovanje ustrezati tudi dejanskim potrebam osebe. Kdor koli živi v najemniškem stanovanju bi si moral prizadevati, da si pridobi lastniško stanovanje. Razlog za takšne trditve tiči v dejstvu, da je cena najemnin (Tabela 3 na strani 21) sorazmerna anuiteti dolgoročnega kredita ali lizinga, ki nam daje možnost odkupa stanovanja. Če seštejemo najemnine na primer za obdobje 20 let dobimo dokaj visok znesek. Torej je dolgoročna rešitev stanovanjskega problema zagotovo odkup stanovanja.

Za odkup stanovanja potrebujemo denar (Tabela 4 na strani 24). Takšne vsote lahko odplačujemo le na daljše obdobje, zato je nujno, da se odločimo za možnost dolgoročnega najema posojila. Dobro je tudi, če smo predhodno varčevali, na primer v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, lahko pa tudi po običajnih pogojih stanovanjskega varčevanja pri eni izmed bank. Zelo veliko prahu je dvignila prav Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, ki naj bi bila odrešilna bilka za mnoge, ki si želijo pridobiti lastno stanovanje. Tukaj bom podala mnenje o tem, kaj Nacionalna stanovanjska varčevalna shema varčevalcem pravzaprav omogoča in kako se obnese v primerjavi z običajnim stanovanjskim varčevanjem pri bankah.

Tabela 10: Primerjava med Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo in bančno ponudbo

Model	Privarčevano	Znesek kredita	EOM	Anuiteta	Nakupni potencial
NSVS	1.817.946,00 SIT	3.817.687,00 SIT	9,42 %	39.083,00 SIT	5.635.633,00 SIT
Banka	1.852.691,00 SIT	3.890.651,00 SIT	9,74 %	39.924,00 SIT	5.743.342,00 SIT

Vir: Cimprič, 2003, str. 77.

V Tabeli 10 imamo primer varčevalca v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (Glej 3. 3. 1. 2), ter varčevalca, ki varčuje po bančni ponudbi za enako obdobje kot prvi. Primerjava kaže, da med obema oblikama varčevanja ne obstaja bistvena razlika. Iz tega lahko sklepamo, da je bila uvedba Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme namenjena bolj k spodbujanju dolgoročnega varčevanja prebivalstva, kot pa da bi dejansko predstavljala rešitev stanovanjskega vprašanja. Kot vidimo v poglavju (3. 3. 1. 2) je nakupni potencial varčevalca, ki je varčeval 5 let po 2 lota (20.000,00 SIT), 5.635.633,00 SIT. Ko pogledamo Tabelo 4 na strani 24, pa vidimo, da s to vsoto, vsaj v Ljubljani, ne segamo nikamor. Segli bi sicer lahko dlje, če bi varčevali z večjimi zneski in na daljše obdobje. Iz Slike 6 na strani 38

vidimo, da je večina varčevalnih pogodb sklenjenih za obdobje pet let in z enim do dva lota mesečnega varčevalnega zneska. Le-tem bo privarčevani znesek in odobreni kredit omogočil kvečjemu dobrih 50 % sredstev za nakup garsonjere v Ljubljani, kar vidimo s primerjavo Tabele 3 na strani 21 in Tabele 10 na strani 37.

Slika 6: Število varčevalnih pogodb po času in višini mesečnega varčevalnega zneska (NSVS)



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005.

Tega dejstva se očitno zavedajo tudi pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana, ki je udeležencem nacionalne stanovanjske varčevalne sheme omogočila nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Vsota, ki jo bo prispeval JSS MOL je 40 % deleža cene stanovanja. Podrobnosti so opisane v poglavju 3. 3. 2. V tem primeru se bodo prej omenjeni varčevalci že lahko odločali za garsonjere in enosobna stanovanja v Ljubljani. Opozoriti moram na dejstvo, da bodo morale te osebe hkrati odplačevati posojilo, ki so ga pridobile v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, in solastniku stanovanja JSS MOL plačevati mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja (primerljivo z neprofitno najemnico). Delež odhodkov iz tega naslova bo za gospodinjstvo gotovo odrezal velik kos pogače družinskega proračuna.

Ena izmed možnosti nakupa stanovanja je tudi lizing, ki se vedno bolj uveljavlja. Zaenkrat ga kot način financiranja pogosteje izberejo pravne kot fizične osebe. To možnost sem podrobneje opisala v poglavju 3. 3. 4. Pomembno dejstvo je, da imajo mladi možnost najeti lizing v primeru, da imajo redne prihodke, a nimajo stalne zaposlitve, kar jim zapira vrata pri najetju posojila.

Stanovanjska situacija v Republiki Sloveniji prav gotovo ni rožnata, še posebej ne za mlade. Glavni razlog je neravnovesje med ponudbo in povpraševanjem po tej, tako iskani dobrini. Vzrok za to je morda, da se kot rešitev za ta problem gradijo celi sistemi pomoči pri zagotavljanju finančnih virov za nakupe stanovanj, medtem ko vzroki za pretirane cene stanovanj ostajajo nedotaknjeni. Trenutno v Sloveniji ni dovolj stanovanj po sprejemljivih ceni, še posebej v propulzivnih urbanih območjih države. Če pogledamo dejstva, da število prebivalcev v Sloveniji upada, da so cene gradbenih materialov v preteklem obdobju močno padle, plače delavcev v gradbeništvu pa so prav tako nižje kot v starih članicah EU, lahko trdimo, da je pomanjkanje stanovanj v nasprotju z logiko. Očitno je, da je ta deficit stanovanj umetno ustvarjeno in vzdrževano stanje (Dopolnitve Ministrstva za okolje in prostor na osnutek strategije razvoja Slovenije, 2005, str. 1).

Netržna usmerjenost politike javnega sektorja je povzročila administrativno podprte monopole, kar je glavni vzrok za predraga stanovanja, kot tudi za deficit le-teh. Aktivna vloga države se mora začeti pri spoznanju, da problemi stanovanjske gradnje niso rešljivi v sodelovanju, ampak v nasprotovanju interesov, ki sedaj obvladujejo stanovanjsko politiko in so usmerjeni v ohranjanje monopolne ponudbe in visokih cen stanovanj, za kar morajo vzdrževati stalno pomanjkanje stanovanj. V ta sklop spada oviranje konkurence monopolistom s strani države in lokalnih uprav, zavlačevanje upravnih postopkov, pripravljane prostorskih aktov brez ekonomske podlage oziroma brez upoštevanja realnih interesov realnih investitorjev. Odpravljanje tržnih anomalij je v pristojnosti države. To pomeni, da mora le-ta poseči po sistemskih spremembah, ki bodo presekale nastalo situacijo, s tem da bo morala prevzeti riziko uveljavljanja teh sprememb in nevtralizirati nastalo škodo, ki bo sledila akcijam nasprotnih interesov, ki pa vzdržujejo sedanje stanje. Država (Stanovanjski sklad Republike Slovenije) mora tudi s samostojno izvedenimi in vodenimi projekti zagotavljati dodatno tržno ponudbo in tako razbijati kartelne dogovore ter zbijati cene na trgu. Potrebni so sinergistični ukrepi na ključnih področjih, ki morajo zagotoviti:

- takšen obseg komunalno opremljenih zemljišč v javni lasti, namenjenih stanovanjski gradnji, ki prehiteva dejansko povpraševanje;
- prostorske ureditvene načrte, ki bodo skladni z realnimi potrebami in bodo hkrati reševali funkcionalne probleme urbanega prostora;
- pristno tržno okolje, vključno z aktivno, zdravo politiko javnih naročil;

Država mora z aktivno, dolgoročno izvedbo postopkov pokazati, da misli resno, da ima ponudbe osnovane na kvaliteti in konkurenčnih cenah. Prevzeti mora tudi tveganje, ki izhaja iz dejstva, da so ponudniki, ki predstavljajo tržno alternativo monopolom, prav zaradi izčrpanja s strani slednjih, kapitalsko šibki (Dopolnitve Ministrstva za okolje in prostor na osnutek strategije razvoja Slovenije, 2005, str. 1-2).

Za konec bom navedla še, kako bom sama reševala svoj stanovanjski problem. S fantom se bova preselila v zgornje nadstropje hiše, ki ga je podedoval moj oče, v spodnjem nadstropju pa živi moj stari oče. Stanovanje je bilo potrebno temeljite obnove, ki sva jo financirala tako,

da sva delala preko študentskega servisa, prihranke pa hranila v obliki depozita. Najemnine nama ne bo potrebno plačevati, tekoče stroške pa si bomo delili. Ker je najin končni cilj lastna hiša, bova tako lažje varčevala za prihodnje investicije.

Moj način v diplomskem delu ni opisan v tem diplomskem delu. Je povsem življenjski odziv na dane možnosti, ki mi jih ponuja okolje. Menim, da v praksi lahko najdemo tudi mnogo drugih alternativ, ki jih v diplomi nisem opisala, moje diplomsko delo pa lahko osnovno vodilo mnogim, ne le mladim, ki želijo samostojno zaživeti v lastnem gospodinjstvu.

LITERATURA

1. Cirman Andreja: Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 163-181.
2. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1999, 128 str.
3. Cimprič Slavko: Ponudba stanovanjskih posojil v Sloveniji in pričakovane spremembe. Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 70-79.
4. Esping Andersen Gosta: The three Worlds of Welfare Capitalism. Princeton : Princeton University Press, 1990, 248 str.
5. Geržina Suzana: (Un)employment, housing and material standard. Youth in Slovenia. Ljubljana : Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad Republike Slovenije za mladino, 1998, str. 133-170.
6. Gornjak Tanja: Stanovanjska politika Slovenije. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2001, 32 str.
7. Hočevar Frantar Anita: Najemninska politika in subvencioniranje najemnin. Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 98-103.
8. Kurečić Ana: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2001, 37 str.
9. Leben Tomaž: Priporočene oblike ureditve stanovanjske oskrbe v Mestni občini Maribor. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka upravna šola, 2001, 70 str.
10. Leskošek Vesna: Stanovanje kot pomemben prispevek k samostojnosti mladih. Pravica do stanovanja. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999, str. 71-104.
11. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996, 206 str.
12. Mandič Srna: Stanovanjska politika Slovenije po vključitvi v EU. [URL: <http://www.gov.si/umar/projekti/sgrs/diskusij/stanopol.html>], 3. 7. 2005
13. Polanc Ana: Inštrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2005, 48 str.
14. Rant Marko: Financiranje nakupa stanovanja. Koristni napotki pri prodaji/nakupu stanovanja/hiše. Ljubljana : Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2004, str. 30-39.
15. Starič Strajnar Barbara: Sistemske novosti v stanovanjskem zakonu. Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 92-97.
16. Ude Lojze: Dodeljevanje neprofitnih stanovanj po novem pravilniku. Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 108-111.
17. Ule Mirjana, Mihelj Vlado: Prihodnost mladine. Ljubljana : Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad Republike Slovenije za mladino, 1995, str. 187-210.

VIRI

1. 10. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem JSS MOL.[URL: http://www.ljubljana.si/si/mescani/razpisi_natecaji/31367/podrobno.html], 18. 7. 2005.
2. Abanka – spletni portal.[URL: http://www.abanka.si/pripomocki/izracuni/stanovanjski_kredit], 24. 7. 2005.
3. Dopolnitve Ministrstva za okolje in prostor na osnutek strategije razvoja Slovenije. Ljubljana : Ministrstvo za okolje in prostor, 2005. str. 6.
4. Hypo leasing – spletne strani Hypo leasinga.[URL: <http://www.hypo-alpe-adria.si/indexlj.htm>], 24. 7. 2005
5. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva JSS MOL.[URL: http://www.ljubljana.si/si/mescani/razpisi_natecaji/33655/podrobno.html], 18. 7. 2005.
6. Moj denar – spletni portal.[URL: <http://www.mojdenar.com/leasing/ponudba.asp?language=&dokument=78>], 24. 7. 2005.
7. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS. št. 43/2000).
8. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004).
9. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanja in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004).
10. Slonep – nepremičninski portal.[URL: <http://www.slonep.net>], 10. 7. 2005.
11. Stanovanjski sklad Republike Slovenije : spletna stran Stanovanjskega sklada RS.[URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>], 15. 7. 2005.
12. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/1991).
13. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003).
14. Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33I/1991-I).
15. Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).