



NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2015-2025

JAVNA IN MEDRESORSKA OBRAVNAVA
FEBRUAR, MAREC 2015

Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Ljubljana, 27. februar 2015

KAZALO

<u>1</u>	<u>UVOD</u>	3
<u>2</u>	<u>NAMEN</u>	4
<u>3</u>	<u>CILJI STANOVANJSKE POLITIKE</u>	6
<u>3.1</u>	<u>URAVNOTEŽENA PONUDBA PRIMERNIH STANOVANJ</u>	7
<u>3.2</u>	<u>LAŽJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ</u>	8
<u>3.3</u>	<u>KAKOVOSTNA IN FUNKCIONALNA STANOVANJA</u>	10
<u>3.4</u>	<u>VEČJA STANOVANJSKA MOBILNOST PREBIVALSTVA</u>	12
<u>4</u>	<u>PROGRAM PROJEKTOV 2015 - 2020</u>	14
<u>4.1</u>	<u>AKTIVIRANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA</u>	14
<u>4.1.1</u>	<u><i>Večja varnost najemnih razmerij</i></u>	14
<u>4.1.2</u>	<u><i>Javna služba za najemniško upravljanje</i></u>	15
<u>4.2</u>	<u>VEČJA DOSTOPNOST DO STANOVANJA ZA RANLJIVEJŠE SKUPINE PREBIVALSTVA</u>	17
<u>4.2.1</u>	<u><i>Nova najemninska politika</i></u>	17
<u>4.2.2</u>	<u><i>Garancijska shema za mlade</i></u>	19
<u>4.2.3</u>	<u><i>Primerno bivalno okolje za starejše</i></u>	21
<u>4.2.4</u>	<u><i>Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot</i></u>	22
<u>4.3</u>	<u>PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA</u>	24
<u>4.3.1</u>	<u><i>Zagotovitev pogojev za energetska prenovo stanovanjskega fonda</i></u>	25
<u>4.3.2</u>	<u><i>Celovita prenova stanovanjskih sosesk</i></u>	26
<u>4.3.3</u>	<u><i>Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb</i></u>	26
<u>4.4</u>	<u>GRADNJA NOVIH STANOVANJ, KJER JE POTREBA PO NJIH NAJVEČJA</u>	27
<u>4.4.1</u>	<u><i>Gradnja javnih najemnih stanovanj</i></u>	27
<u>4.4.2</u>	<u><i>Aktivna zemljiška politika</i></u>	28
<u>4.5</u>	<u>STRUKTURE ZA IZVAJANJE IN PODPORNE AKTIVNOSTI</u>	30
<u>4.5.1</u>	<u><i>Stanovanjski sklad Republike Slovenije – nosilec izvajanja nacionalne stanovanjske politike</i></u>	30
<u>5</u>	<u>SPREMLJANJE IZVAJANJA NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA</u>	33
<u>P R I L O G A 1:</u>	<u>AKCIJSKI NAČRT IZVAJANJA PROJEKTOV 2015 - 2020</u>	34
<u>P R I L O G A 2:</u>	<u>IZBRANI KAZALNIKI S STANOVANJSKEGA PODROČJA</u>	41
<u>P R I L O G A 3:</u>	<u>SPREMLJANJE DOSEGANJA PREDVIDENIH UČINKOV NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA</u>	42
<u>P R I L O G A 4:</u>	<u>SHEMA IZVAJALSKIH STRUKTUR</u>	45

1. UVOD

Nacionalni stanovanjski program oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter k dolgoročnemu zagotavljanju kvalitete bivanja za vse prebivalce. Pri oblikovanju novega programa nas je vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. Pri tem izpostavljamo štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe ter opredeljujemo ukrepe s katerimi bomo te cilje dosegali.

V luči spremenljivih ekonomskih razmer smo izvedbeni del Nacionalnega stanovanjskega programa vezali na obdobje petih let, kar omogoča realno izvedbo predvidenih ukrepov in se hkrati veže na izvajanje večletne finančne perspektive 2015 - 2025. Dokument se osredotoča na štiri področja na katerih bodo izvedeni prioritetni projekti za stabilizacijo razmer na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. Izvajanje ukrepov bo postopno, pri čemer bodo najprej izvedene aktivnosti za vzpostavitev pogojev za uspešno doseganje zastavljenih ciljev.

Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa se bo spremljalo preko opredeljenih kazalnikov, ki se vežejo tako na izvajanje ukrepov in aktivnosti, kakor tudi na štiri osnovne cilje. Opravljena analiza bo predstavljala podlago za preveritev ustreznosti zastavljenih ukrepov. Ponudila bo predloge možnih prilagoditev in nadaljnjih aktivnosti, kar bo predstavljalo podlago za pripravo naslednjega akcijskega programa. Doseganje zastavljenih ciljev se bo preverilo na polovici ter na koncu izvajanja programa.

Stanovanjska politika pomeni obliko javnega posega na stanovanjsko področje in ni ločena politika, pač pa deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu ohranjanja prebivalstva ter zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcem. Nacionalni stanovanjski program je integralen dokument, zato se za njegovo učinkovito izvajanje zavezuje celotna Vlada RS, zlasti resorji na področju financ, sociale, gospodarskega razvoja in prostora. Vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike opravlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije. K uspešni izvedbi programa bodo z učinkovito zemljiško politiko ter zagotavljanjem zadostnih količin komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo, zlasti javnih najemnih stanovanj, prispevale lokalne skupnosti. Aktivno vključevanje drugih deležnikov, kot so nevladne organizacije in različna združenja igrajo pomembno vlogo predvsem pri iskanju in uvajanju različnih primerov dobrih praks za izboljšanje stanovanjske oskrbe, še posebej pa pri spreminjanju selitvenih in bivanjskih navad.

Nacionalni stanovanjski program sprejme Državni zbor RS na podlagi drugega odstavka 142. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF).

2. NAMEN

Pričujoči Nacionalni stanovanjski program (NSP) predstavlja drugo generacijo dokumenta, s katerim država skuša prispevati k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih. Aktivnosti države na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike zapostavljena.

Nov pristop pri reševanju stanovanjske problematike je privedel do pričujočega dokumenta, ki izkazuje dvojno vlogo novega Nacionalnega stanovanjskega programa. Novi Nacionalni stanovanjski program predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Z njim država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati gre za dokument operativne narave, s katerim se zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer pri reševanju stanovanjskega problema prebivalcev. Posebej se osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva, pri čemer se upošteva njihove specifične potrebe.

Skladno z ugotovitvami analiz podatkov in razprav v času priprave novega Nacionalnega stanovanjskega programa, dokument že v samem začetku postavlja splošne in dolgoročne cilje stanovanjske politike, iz katerih izhaja potreba po uravnoteženju ponudbe stanovanj na trgu, zagotavljanju lažje dostopnosti do stanovanj, prenavljanju stanovanj v smislu modernih bivanjskih in okoljskih trendov ter spodbujanju prebivalcev k večji stanovanjski mobilnosti.

Nacionalni stanovanjski program ustvarja okolje v katerem bo dolgoročno mogoče izvajati ukrepe za doseganje zastavljenih ciljev. S srednjeročno usmerjenostjo bodo v obdobju petih let izvedeni izbrani projekti za stabilizacijo razmer na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. V novih okvirih bo zagotovljena enakopravna obravnava prebivalcev pri reševanju stanovanjskega problema. Hkrati bodo ukrepi usmerjeni v urejenost in transparentnost podatkov ter vključevanje zunanjih investitorjev v zagotavljanje stanovanjske oskrbe, kar bo posledično prispevalo k razbremenitvi javnih financ.

Posebno pozornost nov program namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine prebivalstva. S prepletenimi ukrepi na različnih prednostnih področjih, v obliki celovitih paketov, pristopa k reševanju

stanovanjske problematike dveh specifičnih ciljnih skupin prebivalstva - mladih in starejših.

V fazi prvega bivanjskega osamosvajanja se pri mladih spodbuja najem. Ukrepi se zato nanašajo na povečanje dostopnosti najemnega stanovanjskega fonda. Nacionalni stanovanjski program načrtuje ureditev najemnih razmerij ter vzpostavitev nove najeminske politike za povečanje ponudbe najemnih stanovanj iz obstoječega stanovanjskega fonda. Na drugi strani usmerja ukrepe novogradnje v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v večjih zaposlitvenih središčih, kjer je potreba po stanovanjih največja. Ob ekonomski osamosvojitvi in ustvarjanju družine, mladi po novem stanovanjskem programu lahko izbirajo med paleto ukrepov za nadaljevanje stanovanjskega najema (shema za mlade) in možnostjo ureditve lastnega stanovanja (jamstvo za nakup ali prenovo; funkcionalna prilagoditev enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij).

Paket ukrepov namenjenih starejšim prebivalcem se osredotoča predvsem na bivanjske oblike, ki omogočajo kvalitetno zdravstveno in drugo oskrbo (varovana in oskrbovana stanovanja), hkrati pa zagotavljajo vključevanje v družbo in medsebojno pomoč (mešane soseske, bližina družbenih dejavnosti, funkcionalna prilagoditev enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij). Ob upoštevanju finančnih zmožnosti starejših oseb se posebna pozornost namenja iskanju rešitev na področju izvajanja energetske prenove, ki omogoča večjo kakovost bivanja v lastnem stanovanju (rentni odkup, energetsko pogodbenišтво).

Ključno pri izvajanju paketov ukrepov za posamezne ciljne skupine bo uspešno informiranje in posredovanje o ponujenih možnostih in alternativnih oblikah bivanja. Z aktivnostmi zgodnjega osveščanja o prednostih spreminjanja bivanjskih navad bo dolgoročno dosežena višja kakovost bivanja vseh prebivalcev.

Za ugotavljanje uspešnosti izvajanja ukrepov in za ugotavljanje doseganja zastavljenih ciljev stanovanjske politike bo vzpostavljen sistem spremljanja izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa. Ministrstvo, pristojno za stanovanja, bo vodilo pripravo poročil. Letno se bodo pripravljala poročila o izvajanju aktivnosti zastavljenih v akcijskem načrtu izvajanja projektov za obdobje 2015 – 2025. V drugem sklopu se bo spremljalo učinkovitost ukrepov Nacionalnega stanovanjskega programa v smislu doseganja dolgoročno zastavljenih ciljev. Učinkovitost Nacionalnega programa bo preverjena na polovici izvajanja programa in na koncu programa, rezultati pa bodo služili kot podlaga za korekcijo zastavljenih aktivnosti in pripravo programa za naslednje programsko obdobje.

3. CILJI STANOVANJSKE POLITIKE

Stanovanjska politika s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavlja integralni instrument za doseganje ciljev s področij več javnih politik in zapisanih v razvojnih, prostorskih in socialnih dokumentih države. Aktivnosti države na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v celoti zapostavljena. Tako se danes nahajamo v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
- se stanovanjski fond stara - ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoveženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
- je mobilnost prebivalstva nizka - v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa ni le naloga ministrstva, pristojnega za stanovanja. Stanovanjska politika je celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade ter odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov. Z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike se ustvarja pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa ter skrbi za racionalno rabo virov. Država, ki svojim državljanom zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino ter prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe.

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti stanovanj, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista , ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, pač pa so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

3.1. URAVNOTEŽENA PONUDBA PRIMERNIH STANOVANJ

V Sloveniji se ocene glede zadostnega obsega stanovanj med strokovnjaki močno razlikujejo. Statistični podatki kažejo, da število stanovanj v stanovanjskem skladu presega število gospodinjstev, vendar to še ne pomeni, da je razpoložljivost primernih stanovanj ustrezna. Do stanovanjskega primanjkljaja prihaja zaradi neskladja med potrebami prebivalstva po stanovanjih na določenih lokacijah, njihovo dejansko razpoložljivostjo in kakovostjo teh stanovanj.

Ponudba stanovanj je nezadostna predvsem v večjih mestih in mestnih središčih, kjer je povpraševanje, zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih funkcij, storitev in boljših prometnih povezav, največje. Zaradi večjega povpraševanja so cene nepremičnin v teh območjih višje. Statistični podatki na drugi strani kažejo, da je razpoložljivost stanovanj v obrobnih in gospodarsko manj perspektivnih območjih večja in presega potrebe prebivalstva.

Obseg dejansko razpoložljivih stanovanj je ponekod manjši tudi zaradi obstoječega, vendar nenaseljenega stanovanjskega fonda. Podatki popisa 2011 kažejo, da je v Sloveniji približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega. Pri tem je pomembno, da visok delež nezasedenih stanovanj izkazuje tako periferna območja, kot tudi območja, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje. Status nenaseljenega oziroma »praznega« stanovanja sicer ne pomeni nujno, da je stanovanje v resnici prazno. Stanovanja na območjih, kjer je povpraševanje veliko, se pogosto oddajajo nelegalno; ali se oddajajo legalno, vendar v njih ni nihče prijavljen; se uporabljajo občasno; ali pa so neprimerna za bivanje oziroma so dejansko prazna (zaradi neprimerne lokacije ali zaradi nezainteresiranosti lastnika za oddajo le-tega). Na nezasedenost stanovanjskega fonda vpliva predvsem njegova neugodna lokacija, fizično stanje stanovanja ali nezainteresiranost lastnika za uporabo stanovanja.

Za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj je treba v prvi vrsti aktivirati obstoječi, a nenaseljeni stanovanjski fond in na ta način vsaj delno povečati obseg uporabnega stanovanjskega fonda. V območjih, kjer je potreba po stanovanjih velika, je nujno treba zagotoviti kombinacijo ukrepov s področja zemljiške in davčne politike, ki bodo spodbudili investitorje h gradnji primernih stanovanj ter tako dolgoročno omogočili stabilen stanovanjski trg. Ker gre v mnogih primerih za prvo iskanje stanovanja in ker je večja verjetnost, da ne gre za stalno rešitev stanovanjskega problema, je dolgoročni cilj predvsem gradnja tako javnih, kot zasebnih najemnih stanovanj. Glavno vlogo pri povečanju javnega najemnega sklada v skladu s tem programom prevzema Stanovanjski sklad RS v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi.

Za povečanje obsega stanovanjskega fonda se bo dolgoročno zagotavljalo zadostno in ustrezno razporejeno število zazidljivih zemljišč, ki morajo biti primerno komunalno opremljena. Pozornost bo usmerjena predvsem v aktivacijo degradiranih urbanih območij primernih za stanovanjsko gradnjo, ki mestom lahko omogočijo širšo urbano, socialno in drugo prenavo. Na območjih depopulacije, v obmejnih in hribovitih

območjih je treba zagotavljati pogoje za ohranjanje števila prebivalstva in prebivalcem, ki želijo ostati in delati na teh območjih, olajšati prenovo obstoječega stanovanjskega fonda ter z ustreznimi prostorskimi ureditvami v sklopu prostorskega načrtovanja izpolniti cilje razvojnih politik. Politika obdavčitve stanovanj in zemljišč za stanovanjsko gradnjo mora poleg fiskalnih ciljev podpirati tudi cilje stanovanjske politike. S spodbujanjem in podporo alternativnim oblikam zagotavljanja stanovanj, kot so na primer stanovanjske zadruga (kooperative), se razširi nabor možnosti in izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja posameznika.

3.2. LAŽJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ

Dostopnost do stanovanja predstavlja zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj za različne skupine prebivalstva, kot tudi za dostopnost do ponudbe kvalitetnih stanovanj za različne potrebe. Na slabšo dostopnost do stanovanj v veliki meri vpliva pomanjkanje najemnih stanovanj (le 8% delež vseh stanovanj). Večina najemnih stanovanj je v javni lasti. Podatki občin kažejo, da na neprofitno najemno stanovanje čaka okrog 6.600 gospodinjstev, od tega okrog 2.500 samo v Ljubljani. Ker je neprofitna najemna administrativno določena in že več let ni bila spremenjena, ne pokrije vseh stroškov in ne zagotavlja interesa za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Iz tega izhaja, da je treba opustiti sistem dodeljevanja »prikritih socialnih pomoči« v obliki »neprofitnih najemnin« in spremeniti kategorizacijo najemnih stanovanj v javna in zasebna najemna stanovanja ter postopoma oblikovati stroškovno najemnino, ki odraža realno vrednost stanovanja.

Stanje na področju najemnega trga v Sloveniji je slabo, saj ocenjujemo, da se skoraj četrtina najemnih stanovanj oddaja nelegalno. S tem se bistveno slabša položaj najemnikov hkrati pa za državo predstavlja izpad davčnega priliva. Razlogi za takšno stanje izvirajo iz neurejenih najemnih razmerij, ki narekujejo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki.

Tako najemniki kot lastniki najemnih stanovanj opozarjajo na neustrezen sistem s katerim se zagotavlja varnost najema stanovanja. Posledica te negotovosti in slabih izkušenj je oddaja stanovanj za kratek čas, oddaja na sivo oziroma črno¹, mnoga stanovanja pa ostajajo prazna. Ukrepi stanovanjske politike morajo zagotoviti večjo varnost najemnikov in lastnikov stanovanj. Sankcionirati je treba oddajanje in najemanje stanovanj brez sklepanja najemnih pogodb in v zvezi s tem vzpostaviti učinkovit nadzor, obenem pa zagotoviti hitrejše in učinkovitejše reševanje sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji. Država mora zagotoviti izvajanje davčne politike v smislu stimulacije lastnikov stanovanj za oddajo le teh.

¹ Oddajanje na sivo pomeni, da pogodbe med najemniki in najemodajalci sicer podpisane, da pa davki od tako pridobljenega premoženja niso prijavljeni in plačani, oddaja na črno pa pomni, da medsebojna razmerja niso urejena s pogodbo, kar pomeni, da pravnega varstva ni.

Pri reševanju stanovanjskega problema so močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj je zato treba vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike, tako v smislu dolgoročnega najema, kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja.

Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj je treba nameniti starejšim, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara. Po projekcijah prebivalstva bo v Sloveniji leta 2060 več kot 30% prebivalstva starejšega od 65 let (okoli 650.000 prebivalcev). Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je treba zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike (so)bivanja ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti.

Poleg omenjenih ciljnih skupin je treba rešiti tudi stanovanjski problem socialno najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva v okviru začasnih bivalnih enot - torej tistih, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti. V Sloveniji po ocenah trenutno primanjkuje okrog 800 začasnih bivalnih enot. V ta namen je treba zagotoviti gradnjo stanovanj primerne bivalnega standarda, ki zagotavlja čim nižje stroške bivanja. Tovrstna stanovanja ne smejo pomeniti trajne rešitve stanovanjskega problema, temveč le izjemno, začasno rešitev. Zaradi socialnih stisk in neplačil najemnin ter stroškov se vodi proti najemnikom veliko število izvršb in deložacij. Deložacije neplačnikov sproščajo zasedena najemna stanovanja in povečujejo ponudbo, vendar sočasne bivalne enote nujno potrebne za nastanitev družin in posameznikov po deložacijah za reševanje hude socialne stiske.

Kljub odsotnosti prave migracijske politike v današnji gospodarski krizi ter vedno večjem pritisku na urbana središča, obstaja zavedanje po resnejši obravnavi stanovanjskega problema priseljencev iz tujine.

Za omenjene ciljne skupine prebivalstva je treba zagotoviti dostop do stanovanj različnega tipa, s pomočjo spodbujanja različnih finančnih ukrepov, zakonodajnih sprememb in izvedbe pilotnih projektov, ter z usklajenim izvajanjem javnih politik kot so socialna, finančna, prostorska, šolska in zdravstvena.

Finančne vire, ki bodo prispevali k izboljšanju dostopnosti do stanovanj za ranjivejše socialne skupine, je treba zagotoviti tudi preko evropskih skladov. Evropski socialni sklad je eden od strukturnih skladov EU, ustanovljen za zmanjševanje razlik v bogastvu in življenjskem standardu v državah članicah EU. Za učinkovito koriščenje teh sredstev je treba oblikovati nacionalne elemente in mehanizme, ki bodo omogočili črpanje teh sredstev tudi občinam in javnim stanovanjskim skladom.

Poleg spodbud na strani povečevanja ponudbe stanovanj je treba za socialno šibkejše vzpostaviti sistem socialnih stanovanjskih pomoči. Vzporedno z vzpostavitvijo sistema stroškovnih najemnin v javnih najemnih stanovanjih je treba vzpostaviti t. im.

stanovanjski dodatek, ki predstavlja finančno korekcijo plačilne zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema. Ker gre za enega od socialnih transferjev, je ključna njegova vpetost v že vzpostavljen in delujoč nacionalni sistem dodeljevanja socialnih pomoči ter uvedba mehanizma redne kontrole upravičencev do izplačila stanovanjskega dodatka, preprečitev morebitne zlorabe in nepovezanosti evidenc.

Spodnja tabela je prikazuje obremenitev državnega in občinskih proračunov v letu 2014 za subvencije najemnikov v neprofitnih in tržnih stanovanjih. Obstaja pa tudi prikriti socialni transfer, ki ga predstavlja razlika med tržno oz. stroškovno najemnino in neprofitno najemnino. Na osnovi vzorca neprofitnih stanovanj iz cele Slovenije smo ocenili, da lahko znaša ta transfer med 17 in 25 mio EUR letno. Stroški tega socialnega transferja nosijo lastniki stanovanj, to so skladi ter druge neprofitne stanovanjske organizacije in občine.

Tabela: Prikaz subvencij v letu 2014 (vir: MDDZ)

Vrsta stanovanja	Število upravičencev	Vsota subvencij
Bivalna enota	282	144.248 EUR
Neprofitno stanovanje	8112	8.866.598 EUR
Tržno stanovanje	3741	7.142.136 EUR
SKUPAJ	12.135	16.152.982 EUR

Po javno dostopnih podatkih imamo v Sloveniji 20.460 javnih najemnih stanovanj ter 8.112 upravičencev, ki so prejeli subvencije v letu 2014. Na osnovi teh dveh podatkov lahko zaključimo, da 12.135 družin plačuje neprofitno najemnino oz. bi lahko morda plačevali celo višjo tržno najemnino. Pri predpostavki, da 2/3 od 12.135 družin morda lahko plačuje celo tržno najemnino, bi bili prihodki skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ter občin večji med 7 in 11 mio EUR letno. Ti zneski so tudi nepotrebni socialni transferi. Pri predpostavki, da je cena rabljenega stanovanja 1.490 EUR/m², bi lahko zagotovili med 95 in 145 dodatnih javnih stanovanj v velikosti 50 m² v letno.

3.3. KAKOVOSTNA IN FUNKCIONALNA STANOVANJA

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti se upošteva tako pri novogradnji, kot pri prenovi stanovanj.

² Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014 GURS

V Sloveniji je okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Po podatkih Statističnega urada RS je leta 2012 v stanovanjih v slabem stanju živel kar 32% gospodinjstev. To pomeni, da je stanovanjski fond v Sloveniji potreben tako energetske, kot tudi funkcionalne prenove, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotresna obnova.

Prenova stanovanjskega fonda se, s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo izpostavlja kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj. Ne le, da ne zahteva novih posegov v prostor, tudi oživlja degradirana območja, namenjena stanovanjski gradnji, in omogoča pridobivanje novih stanovanj na degradiranih površinah znotraj naselij. S prenovo je možno, poleg zagotavljanja novih stanovanjskih površin, doseči tudi cilje glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda in s tem varčnejšo rabo energije ter znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanja.

Pozornost države bo usmerjena v vzpostavitev sistema, ki bo olajšal in s tem spodbudil izvajanje projektov prenove. Ob proučitvi različnih finančnih možnosti, ki so dostopne prebivalcem za izboljšanje stanja stanovanjskega fonda ugotavljamo, da je treba zagotoviti večjo usklajenost in povezljivost posebnih spodbud in ugodnosti za izvajanje prenove stanovanj in stanovanjskih stavb ter posamezne primere dobrih praks spremeniti v splošno dobro prakso na tem področju.

Pomoč za izvajanje prenove v času gospodarske krize in pomanjkanja javnih sredstev bo predstavljalo koriščenje evropskih sredstev in uvedba drugih nacionalnih finančnih mehanizmov, ki morajo predstavljati enovit in zaokrožen sistem financiranja prenove stanovanj. Evropska sredstva bodo namenjena financiranju prenove javnih stavb, do sredstev EKO sklada pa bodo pri prenovi upravičene fizične osebe.

Predvsem zaradi razdrobljenega lastništva večstanovanjskih stavb in upoštevanja zasebne lastnine je cilj vzpostaviti pravni in organizacijski okvir, ki bo uravnotežil težnje lastnika posameznega stanovanja v razmerju do skupnih delov večstanovanjske stavbe. Prenova stanovanjskega fonda ni le pravica oziroma dolžnost lastnikov stanovanj, temveč je tudi v javnem interesu. Celovite prenove morajo biti vodene in izvedene ob upoštevanju vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja.

Spreminjanje življenjskih navad vpliva na spreminjanje bivalnega standarda in funkcionalnosti stanovanj, zato je pomembno, da se v celotnem procesu načrtovanja in gradnje stanovanj posebna pozornost nameni osveščanju in informiranju o pomenu kakovosti in večje funkcionalnosti stanovanj. Aktivnosti osveščanja se usmerijo na vse relevantne akterje s področja stanovanjske oskrbe v smislu iskanja in upoštevanja sodobnih, kakovostnih in racionalnih rešitev s tehničnega, energetskega, okoljskega ter finančnega vidika že pri prostorskem načrtovanju stanovanjskih sosesk, kakor tudi pri sami gradnji in prenovi stanovanj. Hkrati se preveri ustreznost obstoječih gradbenih in funkcionalnih normativov na področju stanovanjske gradnje ter se izvede ustrezne prilagoditve.

3.4. VEČJA STANOVANJSKA MOBILNOST PREBIVALSTVA

Posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika, v njegovem življenjskem ciklu, odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika, se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu, spremeni potreba po vrsti stanovanja. Z omogočanjem in spodbujanjem stanovanjske mobilnosti omogočamo prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika.

Z omogočanjem večje stanovanjske mobilnosti želimo doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe. Uresničevanje stanovanjske mobilnosti omogoča posamezniku boljšo izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti ter možnost prilagajanja stanovanjskega standarda svojim trenutnim finančnim zmožnostim. Še posebej starejši prebivalci se zaradi upada prihodkov soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju, zaradi bivanja v funkcionalno neprimernem stanovanju, pa se pogosto soočajo z grajenimi ovirami.

Poleg zagotavljanja zadostnega števila stanovanj in večje dostopnosti do kvalitetnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine, je treba s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost nameniti predvsem osveščanju prebivalstva, s spodbujanjem novih oblik (tudi neinstitucionalnih) socialnih pomoči in sodelovanja. Največji potencial za pripravljenost na selitev predstavljajo predvsem mlade generacije, ki si brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primerne stanovanja ter starejši prebivalci, ki mnogokrat ne zmorejo nositi stroškov vzdrževanja prevelikih stanovanj. Omenjena dejstva omogočajo tudi možnosti za medgeneracijsko sodelovanje. Pri doseganju zgodnje osveščenosti o spreminjanju bivanjskih navad ter spodbujanju stanovanjske mobilnosti opravlja usklajeno izvajanje programov in aktivnosti na področju socialnih politik.

Shema programa projektov po prednostnih sklopih v obdobju 2015 - 2025:



4. PROGRAM PROJEKTOV 2015 - 2025

4.1. AKTIVIRANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

V zasledovanju cilja zagotavljanja zadostnega števila primernih stanovanj je nujno aktivirati obstoječi fond nenaseljenih stanovanj in s tem prispevati k takojšnjemu povečanju obsega uporabnih stanovanj.

Nujni ukrepi za aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda:

- S prenovo stanovanjske zakonodaje se poveča varnost najemnih razmerij.
- Z vzpostavitvijo javne službe za najemniško upravljanje se spodbudi zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta dolgoročno oddajo po ugodnejši najemni ceni.
- Z izvajanjem ciljnih davčnih ukrepov se spodbuja lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-te oddajo v najem.

Po podatkih registrskega popisa prebivalstva 2011 je v Sloveniji približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega³. Visok delež teh nenaseljenih stanovanj predstavljajo stanovanja na območjih mestnih občin, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje. Pri tem je potrebno poudariti, da status nenaseljenega stanovanja ne pomeni nujno, da je stanovanje tudi dejansko prazno. Stanovanja na območjih, kjer je povpraševanje veliko, se pogosto oddajajo na črnem trgu; se oddajajo legalno, vendar v njih ni nihče prijavljen; se uporabljajo občasno; ali pa so neprimerna za bivanje oziroma so dejansko prazna (zaradi neprimerne lokacije ali zaradi nezainteresiranosti lastnika za oddajo).

4.1.1. Večja varnost najemnih razmerij

Na podlagi dostopnih podatkov je mogoče oceniti, da se skoraj četrtina najemnih stanovanj oddaja brez prijave najemne pogodbe. Medtem ko neprijavljeno oddajanje stanovanj za državo pomeni izpad davčnega priliva, hkrati tudi bistveno poslabšuje položaj (pravno varstvo) najemnikov. Stanovanja, ki so dejansko prazna (se ne oddajajo), pa vplivajo na zmanjšano ponudbo stanovanj na trgu in s tem dvigujejo najemnine tistim stanovanjem, ki se oddajajo legalno.

Področje najemnih razmerij izkazuje slabo stanje, razloge za to je mogoče iskati predvsem v nezaupanju med najemodajalci in najemniki. Ureditev pravnega varstva najemnikov in lastnikov stanovanj se, v skladu s praksami iz tujine, sicer kaže kot ustrezna, kljub temu pa je potrebno izvesti nekatere prenovitve sistema. Večjo stabilnost najemna je mogoče zagotoviti s povezanimi z ukrepi na različnih področjih (zakonodaja, izvedba sodnih postopkov, inšpekcijski nadzor, dopolnilni mehanizmi).

³ Po podatkih Popisa 2011 je bilo v Sloveniji okoli 845.000 stanovanj, od tega jih je 670.000 naseljenih.

Sodno varstvo v primeru odpovedi najema predstavlja edini pravični način reševanja spora med najemnikom in najemodajalcem. Sodni postopki v primeru reševanja najemnih razmerij že danes potekajo v okviru prednostne obravnave, vendar problem predstavlja izvršba. Za ureditev tega problema bosta v okviru sprememb zakonodaje preučena možnost in način uvedbe izpraznitvenega naloga, ki bo skrajšal postopek izselitve in zmanjšal stroške najemodajalcem. Pri tem bo zagotovljeno časovno varstvo najemnika, ki mu bo omogočalo, da si pravočasno poišče novo stanovanje.

Visoki stroški sodnega postopka in izselitve predstavljajo veliko breme, ki realno v večini primerov ostajajo najemodajalcu. Kot dodatni mehanizem bo zato preverjena ustreznost vzpostavitve komercialnega zavarovanja za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve. Le ta najemnika pri sklenitvi najemne pogodbe ne bo pretirano obremenila, najemodajalcu pa bo zagotavljala večjo varnost in manjše tveganje v primeru potrebe po prisilni izselitvi.

Precejšen delež k ureditvi formalnega najema so že prispevali ukrepi za ureditev evidenc najemnih poslov, ki jih morajo najemodajalci obvezno sporočati v sistem Evidence trga nepremičnin. Z ureditvijo evidenc in preglednostjo podatkov o najemnem stanovanjskem trgu bodo izvedeni tudi ukrepi na področju davčne politike, ki bodo dodatno prispevali ki stimulaciji lastnikov stanovanj za oddajo le teh. Poleg davčnih spodbud za oddajo, bodo uvedene sankcije za lastnike nezasedenih stanovanj, ki le teh ne oddajo v najem ali stanovanja oddajajo nelegalno. Pomembno vlogo pri tem bodo imele aktivnosti za širšo promocijo in seznanjanje prebivalstva z »novimi« davčnimi pravili oziroma oprostitvami. Dodatno bodo uvedene spremembe na področju inšpekcijskega nadzora, ki bodo povezale stanovanjski in davčni inšpekcijski nadzor.

K povečanju zaupanja med najemniki in najemodajalci bo prispevala tudi uvedba javne službe za najemniško upravljanje.

4.1.2. Javna služba za najemniško upravljanje

Za zagotavljanje večje varnosti tako najemnikov, kot najemodajalcev bo vzpostavljena javna služba za najemniško upravljanje. Namen vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje je povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne ter posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine.

Javna služba za najemno upravljanje bo delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. Vzpostavljena bo s posebno opredelitvijo v okviru pravno formalne ureditve statusa Stanovanjskega sklada RS.

Namen javne službe za najemniško upravljanje je opravljanje funkcije vmesnega akterja med najemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem. Zasebni lastniki bodo stanovanje lahko za srednjeročno ali dolgoročno obdobje predali v upravljanje javni službi za najemniško upravljanje. Lastnik bo stanovanje s pogodbo za določen čas in po določeni ceni predal v upravljanje javni službi za najemniško posredovanje. Po izteku določenega časovnega obdobja bo lastnik prevzel stanovanje v dogovorjenem

stanju ter prosto oseb in bremen. Lastništvo stanovanja se ne bo spremenilo. Lastnik bo razbremenjen vseh poslov povezanih z oddajo stanovanja, dolgoročno pa mu bo zagotovljeno tudi prejetje dohodka od oddaje stanovanja. Ministrstvo pristojno za prostor in ministrstvo pristojno za finance bosta preverila dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali preko javne službe za najemniško upravljanje.

Funkcijo javne službe za najemniško upravljanje bo prevzel Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki že upravlja z več kot 3.700 najemnimi stanovanji in ima prakso z oddajanjem najemnih stanovanj po neprofitni, kot tudi profitni najemnici. Stanovanjski sklad RS deluje v nacionalnem interesu na območju celotne države, zato se bo pri kandidaturi za najem stanovanj v okviru javne službe za najemniško upravljanje odpravil kriterij stalnega bivališča v občini najemnega stanovanja. To pomeni, da za najem stanovanja lahko kandidirajo tudi prebivalci, ki še ne bivajo v občini, kjer je stanovanje locirano. S tem bo omogočeno približevanje prebivalstva delovnim mestom, zmanjšano pa bo tudi obremenjevanje okolja zaradi dnevnih migracij.

Povečan fond najemnih stanovanj, nižje najemnine od tržnih ter odprava kriterija stalnega bivališča bodo prispevali k večji dostopnosti do stanovanj in lažje reševanje stanovanjskega problema zlasti za mlade in mlade družine. Posledično bo ukrep pripomogel tudi k povečani mobilnosti prebivalstva.

4.2. VEČJA DOSTOPNOST DO STANOVANJA ZA RANLJIVEJŠE SKUPINE PREBIVALSTVA

Za doseganje večje dostopnosti do stanovanj ter večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva, bo država posebno pozornost namenila reševanju stanovanjskega problema ranljivejših skupin prebivalstva.

Nujni ukrepi za povečanje dostopnosti do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva:

- Postopna uvedba nove najeminske politike bo olajšala vzdrževanje javnih najemnih stanovanj, spodbudila investitorje za vlaganje v nov najemni stanovanjski fond, hkrati pa bo upoštevala potrebo po korekciji sposobnosti ekonomsko šibkejšega prebivalstva za plačilo najemnine.
- Vsako prodano javno najemno stanovanje se nadomesti z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem;
- Izboljša in poveča se nabor možnih rešitev za reševanje stanovanjskega problema predvsem mladih in starejših oseb.
- Stanovanjski fond namenjen reševanju stanovanjske stiske najbolj ogroženih skupin prebivalstva se poveča v skladu s potrebami in prilagodi na način, da zagotovi minimalne finančne obremenitve za uporabnika.

Reševanje stanovanjske problematike ranljivejših skupin prebivalstva je kompleksno in prepleteno področje, ki obsega poleg fizične in finančne dostopnosti stanovanj tudi specifične socialno-varstvene programe in rešitve, ki so prilagojene posameznim ranljivim skupinam prebivalstva. Izpostavljeni problemi na področju dostopnosti do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva posegajo tako na problematiko oblikovanja neprofitne najemnine, subvencioniranja najemnin, pomanjkanja javnih najemnih stanovanj, primernih stanovanj za prebivalce s specifičnimi potrebami, kakor tudi pomanjkanja različnih oblik pomoči za lažje lastno reševanje stanovanjskega problema. Poleg postopne ureditve sistema najemnin bo poudarek dan tudi ohranjanju javnega najemnega stanovanjskega fonda, zato zakonodajno uveljavljeno načelo, da se vsako prodano javno najemno stanovanje nadomesti z vsaj enim novim javnim najemnim stanovanjem.

4.2.1. Nova najeminska politika

Ekonomsko najbolj dostopna stanovanja v Sloveniji predstavljajo stanovanja z neprofitno najemnino, ki jih po veljavni zakonodaji realno zagotavljajo občine. Kot enega glavnih faktorjev, ki vpliva na pomanjkanje neprofitnih stanovanj, njihovi upravljavci navajajo neustrezno oblikovanje neprofitne najemnine, kot ga določa trenutno veljavna zakonodaja. Neprofitne najemnine so se v zadnjih dvajsetih letih postopno dvigovale, vendar trenutno stanje kaže, da so te vrednosti, glede na tržno vrednost stanovanj, v nekaterih regijah zelo podcenjene, ponekod pa so lahko celo višje od dejanskih tržnih najemnin. Glavna pomanjkljivost veljavnega sistema oblikovanja neprofitnih najemnin je ta, da se določajo administrativno in ne upoštevajo lokacije, kjer se stanovanje nahaja.

Nizke oziroma prenizke najemnine niso pravi pristop k oblikovanju stanovanjske in najemninske politike, saj se na ta način izčrpava stanovanjski fond. Pridobljena sredstva iz naslova najemnin ne zadoščajo za kritje vseh stroškov vzdrževanja stanovanj in ne ustvarjajo nadomestitvene rezerve za nakup novih zmogljivosti oz. amortizacijo. Upravljanje, vzdrževanje in povečevanje javnega najemnega stanovanjskega fonda ni samozadostno in predstavlja obremenitve za občinske proračune, kar posledično vodi v povečevanje javnega dolga. Podatki kažejo, da lokalne skupnosti obstoječi javni najemni stanovanjski fond zmanjšujejo z odprodajo najemnih stanovanj⁴ in hkrati niso zainteresirane za večje pridobivanje novih najemnih stanovanj. Z namenom, da se zagotovi ohranjanje stanovanjskega fonda namenjenega javni stanovanjski oskrbi, bo zakonodajno uveljavljeno načelo nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z najmanj enim javnim najemnim stanovanjem.

Poleg neprofitne najemnine je plačilna sposobnost ekonomsko šibkejšega prebivalstva korigirana tudi s subvencioniranjem najemnine. Trenutna ureditev subvencioniranja najemnin v kombinaciji z neprofitno najemnino, temelji na sistemu skritih subvencij, ki dolgoročno predstavljajo dvojno obremenitev javnih sredstev. Zato je nujno prenoviti področje subvencioniranja najemnin v smislu večje transparentnosti, pravičnosti in zmerne obremenjevanja javnih financ.

Z namenom, da se zagotovi transparentnost sistema subvencioniranja najemnin, se s tem programom in spremembo veljavne zakonodaje, uveljavi obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oz. ob spremembi premoženjskega stanja. Podatke o razliki med neprofitno najemnino ter stroškovno najemnino upravljaavec oz. lastnik neprofitnega najemnega stanovanja za posameznega upravičenca najmanj enkrat letno posreduje v sistem socialnih transferjev na pristojni center za socialno delo. Med centri za socialno delo in stanovanjskimi skladi / stanovanjskimi organizacijami se vzpostavi povezava, ki omogoča pridobivanje podatkov, potrebnih za ugotavljanje in redno preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema, po uradni dolžnosti. Hkrati se z vzpostavljeno povezavo zagotovi dopolnitev skupnih evidenc o vseh vrstah socialnih transferjev.

Stroškovna najemnina predstavlja protiutež tržni najemnini, hkrati pa lastniku še vedno omogoča vzdrževanje stanovanja za zagotavljanje kvalitetnih življenjskih pogojev najemnika. Izračunava se na podlagi posplošene tržne vrednosti stanovanja z uporabo korekcijskih faktorjev. Na podlagi modelov posplošene tržne vrednosti stanovanj, kot jo je uvedla Geodetska uprava RS, bo pripravljena metoda izračunavanja stroškovne najemnine. Ministrstvo, pristojno za stanovanja bo na tej osnovi uveljavilo spremembe zakonodaje za izračun najemnine v javnih najemnih stanovanjih in zagotovilo postopen prehod iz neprofitne na stroškovno najemnino. Hkrati bo zagotovilo potrebne zakonodajne spremembe, ki bodo omogočale fleksibilnost urejanja pravic upravičencev za uporabo javnih

⁴ V letu 2000 so imele slovenske občine v lasti 21.260 stanovanj. V obdobju med leti 2000 in 2009 so zgradile 4.513. Kljub gradnji so imele občine leta 2009 v lasti le še 15.728 stanovanj. Občine so torej stanovanjski fond, namenjen reševanju stanovanjskega problema ekonomsko šibkejšega prebivalstva, v devetih letih zmanjšale za 5.532 stanovanj. (DzP – MzIP, 2014. Stanovanjska problematika v RS, str. 7.)

najemnih stanovanj skladno z njihovimi ekonomskimi zmožnostmi in stanovanjskimi potrebami.

Prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine bo spremljala vpeljava stanovanjskega dodatka. Trenutno veljaven, razdrobljen sistem subvencioniranja neprofitnega in tržnega najema bo združen v enoten stanovanjski dodatek, namenjen korigiranju plačilne sposobnosti kritja stroškov najema ekonomsko šibkejšega prebivalstva. Stanovanjski dodatek bo vključen v enoten sistem socialnih transferjev, s čimer bo zagotovljena večja transparentnost in pravičnost prejetja socialnih pomoči za vse prebivalce. Ministrstvu, pristojni za delo, družino in socialne zadeve ter stanovanja, bosta pripravili enotno metodologijo za izračun stanovanjskega dodatka in spremembo zakonodaje, ki bo omogočila postopno vpeljavo stanovanjskega dodatka v okviru veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa.

Z izvedbo ukrepov na področju najeminske politike, bo zagotovljena transparentnost in preglednost nad dejansko porabo javnih sredstev ter vzpostavljena bolj enakopravna razdelitev socialnih pomoči iz javnih sredstev. Odpravljene bodo birokratske ovire pri ugotavljanju in preverjanju upravičenosti do javnih najemnih stanovanj in stanovanjskega dodatka. Zagotovljeno bo pravičnejše urejanje pravic do uporabe javnih najemnih stanovanj in s tem povečana dostopnost do javnih najemnih stanovanj za prebivalce, ki si stanovanja na drug način ne morejo zagotoviti.

4.2.2. Shema za mlade

Reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin predstavlja eno ključnih področij socialne politike za mlade. Ukrepi primerni za mlade posegajo zlasti na področje prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, zato se pozornost prednostno usmerja na povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. Mladim se, z razvojem različnih finančnih spodbud, omogoča tudi odločitve za reševanje stanovanjskega problema s pridobitvijo lastnega stanovanja. Ključno vlogo pri tem opravljajo Stanovanjski sklad RS in lokalni stanovanjski skladi, ki s prilagoditvijo pri izvajanju ukrepov izpostavijo prednostno obravnavo mladih.

Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin ter otežen dostop do finančnih virov mladim otežuje prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje najprej lastnega gospodinjstva, šele nato družine.

Poskus pomoči mladim fizičnim osebam pri prvem reševanju stanovanjskega problema je država izvedla že leta 2009 z vpeljavo jamstvene sheme za fizične osebe. Namen ukrepa je bil s ponujenim državnim jamstvom pritegniti banke k ponudbi ugodnejših obrestnih mer za kreditiranje fizičnih oseb v primeru nakupa nepremičnine.

Mladi, ki so šele na začetku karijerne poti in razpolagajo z nizkimi dohodki, so večinoma zaposleni za določen čas ali celo v obliki prekernih oblik dela. Nakup stanovanja je mladim onemogočen zaradi visokih cen in finančnega rizika, ki ga prinaša nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje. Nakup stanovanja hkrati zmanjšuje mobilnost in povečuje stroške v primeru spremenjenih bivalnih potreb (zakonsko življenje, otroci,...). Nacionalni stanovanjski program poskuša odgovoriti na potrebe mladih pri prehodu v samostojno življenje.

Kot prvi ukrep za mlade, se predlaga program izgradnje **stanovanjskih skupnosti za mlade** - stanovanja posebej prilagojena za sobivanje mladih. Gradnja takih stanovanj je praviloma ugodnejša od gradnje manjših samostojnih stanovanjskih enot, kar se odraža v nižjih (dostopnejših) najemninah. Takšen način bivanja je lahko zaradi cenovno ugodnega najema privlačen za mlade, ki si želijo samostojnega življenja, a so hkrati še vedno pripravljene sobivati z vrstniki. Stanovanjske skupnosti so lahko namenjene mladim, ki končajo študijsko pot in ne izpolnjujejo več pogojev za bivanje v študentskih domovih ter za mlade, ki ne študirajo in si vseeno želijo osamosvojiti. Predlagana oblika bivanja ni namenjena dolgoročni stanovanjski oskrbi temveč kot prva pomoč pri zagotavljanju bivalne osamosvojitve mladih, predvidena bo časovna ali starostna omejitev bivanja.

Ponudniki stanovanjskih skupnosti bi lahko bile lokalne skupnosti ali njihovi skladi, mladinske organizacije, nevladne organizacije, zadruga in podobno. Omogočilo se bo, da Stanovanjski sklad RS takšne projekte podpre v obliki financiranja z dolgoročnimi posojili ali kot soinvestitorstvo v obliki javno zasebnega partnerstva. V okviru Nacionalnega stanovanjskega programa se predlaga, da Stanovanjski sklad RS kot pilotni projekt izvede gradnjo enega manjšega objekta (stanovanjske skupnosti za mlade) v lastni izvedbi ali v sodelovanju z zainteresirano občino, ki bi projekt podprla z vložkom v obliki zemljišča. Pilotni projekt bo namenjen preverjanju poslovnega modela, ki bo osnova za pripravo stalnih modelov financiranja in sodelovanja ter določitve pogojev bivanja mladih na osnovi ugotovljenih dejanskih potreb.

Kot drugi ukrep za mlade se predvideva zagotavljanje ugodnih najemnih stanovanj na območjih, kjer je povpraševanje mladih največje. Stanovanjski sklad RS bo v okviru svojih aktivnosti zagotavljal cenovno ugodna manjša stanovanja za mlade, ki bodo namenjena samo mladim in mladim družinam do določene starosti. Tudi pri tem ukrepu se predvideva pilotni projekt kjer bo Stanovanjski sklad RS ponudil nekaj lastnih najemnih stanovanj, namenjenih izključno mladim. Na osnovi odziva in potreb mladih, se bo oblikoval dolgoročni načrt zagotavljanja zadostnega števila stanovanj na območjih, kjer bo izkazano povpraševanje.

Najem s kasnejšim odkupom - možnost odkupa javnega najemnega stanovanja

Najem s kasnejšim odkupom predstavlja nov instrument, ki daje lastniku javnega najemnega stanovanja možnost prodaje stanovanja najemniku in hkrati prispeva k povečanju javnega najemnega stanovanjskega fonda. Da bi bil prehod iz najemnega razmerja v lastništvo čim manj obremenjujoč, se s tem ukrepom omogoča odkup javnega najemnega stanovanja prebivalcem, ki po večletnem (najmanj 5 let) prebivanju v javnem najemnem stanovanju pridobijo možnost odkupa le-tega po ugodnejši, amortizirani ceni. S tem se omogoči prebivalcem, da pridejo do lastnega stanovanja, s čimer se poveča njihova neodvisnost,

ekonomska varnost in možnost uporabe in ureditve stanovanja glede na individualne potrebe.

Ukrep izvajajo SSRS in lokalni stanovanjski skladi. Pogoj ob uporabi tega ukrepa je, da se vsako prodano stanovanje nadomestiti z vsaj enim novim javnim najemnim stanovanjem. S tem se zagotovi ohranjanje javnega najemnega stanovanjskega fonda.

Deljeno lastništvo kot javno – zasebno partnerstvo

V Sloveniji že obstaja praksa uporabe modela deljenega lastništva, ki interesantom za nakup lastnega stanovanja na prostem trgu omogoča, da preko javno – zasebnega partnerstva rešijo stanovanjski problem. Zasebni partner pridobi izključno posest nad stanovanjem in ga tudi sam v celoti uporablja, javnemu skladu (solastniku) pa za njegov solastniški delež plačuje dogovorjeno mesečno nadomestilo za uporabo. Instrument omogoča, da gospodinjstva, ob razumljivi finančni obremenitvi, postopno pridobijo lastništvo nad primernim stanovanjem in s tem dolgotrajno rešijo stanovanjsko vprašanje.

Ukrep, kot tipičen finančni instrument, izvajajo SSRS in lokalni stanovanjski skladi. Gre za povečanje dostopnosti do stanovanj zlasti za mlade in mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje.

4.2.3. Primerno bivalno okolje za starejše

Slovensko prebivalstvo se stara, delež starejših od 65 let je že v letu 2004 presegel 15%, povečuje pa se tudi delež prebivalcev starejših od 80 let. Po osnovni variantni projekciji prebivalstva Slovenije se bo do leta 2050 delež starejših povečal na 31,3 %.

Nacionalni stanovanjski program podpira cilje nacionalne socialne politike na področju oskrbe starejših oseb in hkrati išče možnosti dodatnih bivanjskih rešitev, ki jih je moč ponuditi starejšim prebivalcem. Pri tem je potrebno upoštevati dejstvo, da so bivanjske potrebe starejše populacije specifične, povezane z njihovim socialnim in zdravstvenim stanjem. Revščini so še posebej izpostavljeni starejši prebivalci, zlasti ženske, ki živijo v enočlanskih gospodinjstvih.

Izvajanje aktivnosti, kot so dnevni centri za starejše, ki se v Sloveniji počasi že oblikujejo, prispeva k reševanju stanovanjske problematike starejših. Dnevni centri, ne le vzdržujejo aktivnost in vključenost starejših v družbo, pač pa jim ponujajo informacije za izboljšanje bivanjskega in življenjskega standarda. Njihova vloga v procesu spodbujanja mobilnosti prebivalstva je zelo pomembna, saj s prikazi primerov dobrih praks ter svetovanji prispevajo k spreminjanju bivanjskih navad.

Kot ena primernejših rešitev za odpravljanje stanovanjske revščine starejših oseb se spodbuja sobivanje starejših oseb v večjih ali skupinskih gospodinjstvih. Primere sobivanja je mogoče iskati tako v priselitvi starejših v stanovanje druge starejše osebe, ki je funkcionalno in lokacijsko primernejše, kot tudi osnovanje bivanjskih skupnosti starejših v za ta namen

posebej zgrajenih, prenovljenih ali prilagojenih stanovanjih v bližini dnevnih centrov starejših ali v bližini oskrbnih središč. Vključenost starejših oseb v širšo družbo bo zagotovljena z načrtovanjem primernih stanovanj v okviru mešanih sosesk, kar bo prispevalo k večji kakovosti bivanja in socialne vključenosti.

Pri zasnovi stanovanjskega fonda namenjenega oskrbi starejših oseb je nujno upoštevati arhitekturne in funkcionalne zahteve ter načela energetske učinkovitosti (zmanjševanje stroškov obratovanja stanovanjskih enot). Primerne so tiste stanovanjske oblike, ki zagotavljajo ustrezno raven oskrbe, npr. varovana in oskrbovana stanovanja. Zagotavljanje tovrstnih stanovanj je smiselno izvajati preko javno – zasebnega partnerstva, ki omogoča ponudbo namenskih stanovanj po dostopnejših cenah. V takšnem primeru oblikovanja javno – zasebnega partnerstva mora biti vsaj del izgrajenih namenskih stanovanj, ki odgovarja deležu vloženi javnih sredstev, dolgoročno namenjenega za javno stanovanjsko oskrbo starejših oseb. Ta delež namenskih stanovanj se vključi v fond javnih najemnih stanovanj pri javnih stanovanjskih skladih.

Odkup stanovanja z doživljenjsko rento

Lastnikom stanovanj, ki finančno ne zmorejo več nositi bremena lastništva, se omogoči možnost odkupa stanovanja s strani javnega stanovanjskega sklada z doživljenjsko rento. S tem se lastniku omogoči, da svoje premoženje zamenja za javni najem na način, da njegova socialna in ekonomska varnost nista ogroženi.

Promocija in izvajanje tega mehanizma je v pristojnosti nacionalnega in lokalnih stanovanjskih skladov. Tovrstnega ukrepa se je mogoče posluževati zlasti v primeru izvajanja projektov prenove večstanovanjskih stavb ali pri reševanju stanovanjskega problema starejših oseb. Z njim se neposredno prispeva k izboljšanju kakovosti stanovanjskega fonda, odpravljanju stanovanjske revščine in k povečanju javnega najemnega stanovanjskega fonda.

4.2.4. Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot

Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot in stanovanj namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami bo v prihodnje prevzel Stanovanjski sklad RS. V sodelovanju z lokalnimi skupnostmi in resornimi ministrstvi bo pripravil shemo zagotavljanja namenskih enot za obdobje izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa. Stanovanjski sklad RS bo za gradnjo v obdobju 2015 do 2020 namenil sredstva v višini 18.000.000 evrov, lokalne skupnosti, pa bodo prispevale komunalno opremljena zemljišča oziroma primerne stanovanjske površine potrebne obnove. Namenska sredstva za izvedbo te naloge bodo Stanovanjskemu skladu RS zagotovljena iz proračunskih sredstev ministrstev, pristojnih za socialne zadeve in zdravje. Novo pridobljene namenske enote bodo v sorazmernem deležu, glede na vložena sredstva, razdeljene v upravljanje med lokalne skupnosti in Stanovanjski sklad RS. Na ta način se bo povečala dostopnost do namenskih enot, neodvisno od kraja stalnega prebivališča.

Bivalne enote

Za izpolnitev osnovnih potreb po bivalnih enotah je nujno zagotoviti vsaj 800 bivalnih enot. Potreba po pridobitvi novih bivalnih enot v obdobju izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa bo vključena v shemo zagotavljanja namenskih enot, ki jo bo pripravil Stanovanjski sklad RS v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi in resornimi ministrstvi. Zagotovitev bivalnih enot sodi v izvirno pristojnost občin, saj gre za reševanje najtežjih socialnih stisk, zato bodo lokalne skupnosti pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin potrebnih prenove.

Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva; to je prebivalcem, ki ostanejo brez strehe nad glavo ali jim grozi brezdomstvo ter prebivalcev, ki živijo v izredno nevzdržnih razmerah (npr. ženskam, ki so doživele nasilje, pa tudi posameznikom, ki zaradi deložacije ali naravne nesreče ostanejo brez nastanitve). Bivalne enote ne pomenijo trajne rešitve stanovanjskih problemov in so namenjene le začasni dodelitvi. Gre za stanovanja, ki zagotavljajo kvalitetno bivanje, a hkrati predstavljajo minimalno finančno obremenitev za njihove uporabnike. Osnovna opremljenost bivalnih enot mora zagotavljati čim nižje stroške bivanja in vzdrževanja.

Stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami

Za prebivalce s posebnimi potrebami država zagotavlja dostopnost do primernih stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam njihovih uporabnikov. Pri tem je treba upoštevati nujnost vključevanja teh prebivalcev v širšo družbo ter zagotavljanje potrebnih storitev, ki jih še posebej potrebujejo.

Stanovanja prilagojena prebivalcem s posebnimi potrebami se zagotavlja na primernih lokacijah na podlagi analiz potreb, ki jih pripravijo pristojna resorna ministrstva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi. Ugotovljene potrebe bodo vključene v shemo zagotavljanja namenskih stanovanj, katere priprava bo v pristojnosti Stanovanjskega sklada RS. Financiranje pridobivanja primernih stanovanjskih enot bo v prihodnje prevzel Stanovanjski sklad RS, sredstva pa mu bodo zagotovljena iz proračunskih sredstev ministrstev, pristojnih za socialne zadeve in za zdravje. Lokalne skupnosti bodo prispevale svoj delež v obliki hitrega in učinkovitega zagotavljanja primernih komunalno opremljenih zemljišč.

Pri zasnovi stanovanj namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami je nujno upoštevati specifične arhitekturne in funkcionalne zahteve. Primerne so tiste stanovanjske oblike, ki zagotavljajo ustrezno raven oskrbe, omogočajo maksimalno samostojnost bivanja ter prinašajo minimalne stroške bivanja. Rešitve za hitrejše in učinkovitejše zagotavljanje tovrstnih namenskih stanovanj je smiselno iskati v različnih oblikah javno – zasebnega partnerstva. V takšnem primeru oblikovanja javno – zasebnega partnerstva mora biti vsaj 10 % zgrajenega stanovanjskega fonda dolgoročno namenjenega za javno stanovanjsko oskrbo oseb s posebnimi potrebami. Ta delež namenskih stanovanj se vključi v fond javnih najemnih stanovanj pri javnih stanovanjskih skladih.

4.3. PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA

Z namenom aktivacije obstoječega, a za kakovostno bivanje neprimernega stanovanjskega fonda, povečanja mobilnosti prebivalstva ter doseganja zastavljenih podnebnih ciljev, bodo ukrepi države na stanovanjskem področju prioriteto usmerjeni v prenovo stanovanjskega fonda.

Nujni ukrepi za pospešeno prenovo stanovanjskega fonda:

- Nadaljnje zagotavljanje systemskega financiranja energetske prenove bo prispevalo k zmanjšanju toplotnih izgub in učinkoviti rabi energije v stanovanjskih stavbah.
- Zakonodajna ureditev bo omogočila učinkovito in varno financiranje prenove večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom.
- Uvajanje modela energetskega pogodbeništvaja bo olajšalo energetsko prenovo večstanovanjskih stavb.
- Postopna vpeljava različnih mehanizmov financiranja iz obstoječih mednarodnih finančnih virov bodo prispevala k spodbujanju projektov urbane prenove, zlasti celovite prenove stanovanjskih sosesk.
- Funkcionalna preureditev obstoječih enostanovanjskih hiš v stanovanjski objekt z več samostojnimi stanovanjskimi enotami, bo prispevala k večji kakovosti bivanja in ohranjanju prebivalstva na podeželju.

Najbolj učinkovit ukrep, s katerim dosežemo energetsko prenovo brez zakonske ali drugačne prisile je pomoč pri financiranju, kar nazorno dokazuje tudi uspešnost koriščenja finančnih inštrumentov, ki jih ponuja Eko Sklad⁵. Država mora zagotoviti stalno večanje sredstev, namenjenih spodbujanju energetske prenove, pri čemer je bolj primerno financiranje, ki ni neposredno vezano na državne ali občinske proračune. S tem se zagotovi red, od dnevne politike manj odvisen vir financiranja. Zato bodo zakonske rešitve na področju energetike, prostorskega načrtovanja, graditve in financ zagotavljale systemsko polnjenje fondov, iz katerih črpajo skladi in druge organizacije, ki spodbujajo zmanjšanje toplotnih izgub in učinkovito rabo energije.

Finančne vidike energetske prenove stavb morajo spremljati tudi drugi, prav tako pomembni ukrepi. Med drugim je treba pozornost usmeriti v iskanje rešitev za učinkovito izvajanje prenov ob upoštevanju pravic lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, zlasti v fazi financiranja prenove in uporabe rezervnega sklada. Drugi vidik, ki ga je, ob starosti obstoječega stanovanjskega fonda potrebno izpostaviti je, da se že v fazi odločanja in načrtovanja prenove zagotoviti celosten strokovni pogled na obstoječe stanje stanovanjske stavbe ter predlaga celovite ukrepe, ki bodo zagotovili dolgoročno ohranjanje njene rabe.

Zato se bo še naprej financiralo mrežo EnSvet.si. Z namenom zagotavljanja celovitih svetovanj lastnikom stanovanj bodo v mrežo vključene tudi stanovske organizacije -

⁵ Eko sklad – Javni okoljski sklad upravičencem dodeljuje ugodna posojila in nepovratna sredstva za vlaganje v izboljšanje energetske učinkovitosti stavb. Pokazalo se je, da so tovrstne finančne stimulacije za prebivalce zelo privlačne in brez zakonske prisile dosegajo dobre rezultate. Smiselno je torej tudi v bodoče uporabiti oba že preizkušena finančna instrumenta – subvencioniranje in ugodno kreditiranje prenove, tako energetske, kot funkcionalne.

Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije in Obrtna zbornica Slovenije. Te organizacije skupaj z Zavodom za gradbeništvo, Gradbenim inštitutom ZRMK in Stanovanjskim skladom RS združujejo zaupanja vreden in neodvisen nabor strokovnjakov, ki dajejo strokovno neoporečne in nepristranske informacije in napotke.

4.3.1. Zagotovitev pogojev za energetske prenovi stanovanjskega fonda

V Sloveniji je več kot 70 odstotkov stanovanjskih stavb starejših od 30 let. Kot država smo se zavezali, da bomo prispevali svoj delež k manjšanju našega CO₂ odtisa ter obenem zmanjšali odvisnost od tujih virov energije. To so izhodišča za nadaljevanje izvajanja intenzivne energetske prenovi stanovanjskega fonda tudi v tem programskem obdobju. Na področju prenovi enostanovanjskih stavb bo ohranjeno in dodatno finančno okrepljeno dodeljevanje subvencij in ugodnih kreditov prek Eko Sklada. Dodatna motivacija lastnikov za prenovi stanovanjskih pa bo potekala preko intenzivnega informiranja o pozitivnih učinkih energetske sanacije pri obratovalnih stroških in vzdrževanju ugodnega bivalnega okolja.

Na področju energetske prenovi večstanovanjskih stavb so problemi in potreba po iskanju učinkovitih ter vabljenih rešitev večje. Glavno težavo predstavlja izrazito razdrobljeno lastništvo, saj ima vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi običajno drugega lastnika. Ti se zaradi svoje ozaveščenosti, finančnih zmožnosti, statusa uporabnika stanovanja ali najemodajalca, težje dogovorijo za skupno akcijo energetske prenovi, individualna izvedba ukrepov prenovi na ravni posameznega stanovanja, pa je zelo omejena in ne prispeva bistvenim energetskim prihrankom. Eno največjih ovir pri izvajanju projektov energetske prenovi v večstanovanjskih stavbah predstavlja soglasno strinjanje lastnikov stanovanj za najem kredita za izvedbo kredita. Ministrstva, pristojna za pravosodje, finance ter stanovanja bodo poiskala načine reševanja problema kreditiranja za izvedbo projektov prenovi večstanovanjskih stavb, ki za stanovalce ne bodo predstavljali neposrednega tveganja izgube lastništva stanovanja, obenem pa bo vsakemu lastniku omogočen izbira zanj najbolj primerne načina financiranja dela obveznosti v prenovi. V vzpostavitev novih mehanizmov bodo vključene tudi banke, za katere bodo morali biti mehanizmi dovolj varni in mamljivi, da bodo odobrile posojila za namen prenov.

Posebna pozornost v novi finančni perspektivi 2014 – 2020 bo namenjena preučitvi možnosti za vpeljavo novega instrumenta pri prenovi večstanovanjskih stavb, to je energetske pogodbeništvu. Energetske pogodbeništvu je način zagotovitve prenovi in dolgoročnega zmanjšanja stroškov za dobavo energije, tako da za določen vnaprej dogovorjen čas lastniki še naprej plačujejo enake stroške za dobavo energije in energentov, pogodbenik pa založi sredstva za takojšnjo energetske prenovi, ki se odplačuje iz razlike med energetskimi prihranki prenovljene stavbe in starimi energetskimi stroški. Iz naslova energetske učinkovitosti bo za izvajanje celovitih teritorialnih naložb v mestih v novem programskem obdobju temu ukrepu namenjenih 10 milijonov evrov.

4.3.2. Celovita prenova stanovanjskih sosesk

V Sloveniji je pretežni delež nepremičnin v zasebni lasti, kar otežuje izvajanje celovitih projektov stanovanjske prenove v javno korist in aktivno vodenje zemljiške politike. Evropski razvojni program in večletni finančni okvir EU za obdobje 2014 – 2020 med prednostne naloge uvrščata urbani razvoj, je v ustrezne programske dokumente med prednostne cilje uvrščena tudi urbana prenova, kar bo omogočalo črpanje evropskih sredstev za vse vrste celovitih prenov na urbanih območjih. Uvaja se nov mehanizem celostnih teritorialnih naložb v mestih (CTN), v okviru katerega bodo slovenska mesta v novi finančni perspektivi upravičena do 86.000.000 evrov nepovratnih sredstev namenjenih izvajanju celovitih razvojnih projektov, med njimi tudi prenove stanovanjskih sosesk. Na podlagi trajnostnih urbanih strategij, ki jih bodo morala mesta sprejeti kot pogoj za črpanje evropskih sredstev, bodo mesta izbrala integralne projekte namenjene celovitemu pristopu k reševanju problemov na izbranem urbanem območju (npr.: stanovanjski soseski ali mestnem jedru).

Dodatne finančne vire za izvajanje projektov prenove stanovanjskih sosesk lahko lokalne skupnosti in drugi akterji iščejo tudi v drugih oblikah finančnih mehanizmov, ki jih ponujajo Evropska investicijska banka (npr. mehanizem JESSICA), Evropska komisija in drugi zainteresirani vlagatelji. Dosedanja praksa obstoječih inštrumentov v Sloveniji ni bila uveljavljena, zato bomo pozornost v tem programskem obdobju pozornost usmerili predvsem v vzpostavljanje mehanizmov in promocijo obstoječih instrumentov na nacionalni in lokalni ravni. Prizadevanja bodo usmerjena v izvedbo pilotnih projektov celovite prenove stanovanjskih sosesk s pomočjo uporabe različnih finančnih instrumentov do leta 2020, ki bodo služili kot primer dobre prakse za izvajanje projektov v naslednjem programskem obdobju.

4.3.3. Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb

Izven urbanih središč in historičnih centrov naselij se soočamo s precejšnjim številom enostanovanjskih stavb, ki po svoji velikosti omogočajo nastanitev bistveno večjega števila prebivalcev, a so prostori organizirani tako, da gre za eno stanovanje. Na podeželju, še posebej na območjih depopulacije, je smiselno težiti k temu, da se takšne stavbe lahko pretvorijo v dvostanovanjske ali trostanovanjske in tako omogočijo, da v isti stavbi, v ločenih stanovanjih, bivajo ločena gospodinjstva. S tem zagotovimo izpolnjevanje več ciljev: ohranimo naseljenost območja, mladim omogočimo osamosvojitve, bližina sobivanja različnih generacij pa omogoča tudi medgeneracijsko pomoč, pomembno pa prispevajo k delovanju lokalne skupnosti.

S spremembami nacionalne prostorske politike in spremembami lokalnih prostorskih aktov ter prostorsko in gradbeno zakonodajo bo omogočeno, da se takšne spremembe enostanovanjskih stavb lahko izvedejo. Ob načrtovani spremembi gradbene zakonodaje bodo uveljavljene rešitve, ki bodo omogočile minimalne potrebne gradbene posege z enostavnim upravnim dovoljenjem, v prostorski zakonodaji pa določena pravila z vidika zagotavljanja reda v prostoru .

4.4. GRADNJA NOVIH STANOVANJ, KJER JE POTREBA PO NJIH NAJVEČJA

Poudarek pri gradnji novih stanovanj je dan povečevanju javnega najemnega stanovanjskega fonda.

Prioritetni ukrepi na področju novogradnje so sledeči:

- Z nacionalnimi usmeritvami in finančnimi spodbudami za gradnjo javnih najemnih, stanovanj na prednostnih razvojnih območjih namenjenih stanovanjski oskrbi, se zagotovi večja dostopnost do stanovanj tam, kjer so potrebe po stanovanjih največje.
- Oblikovanje javno - zasebnih partnerstev prispeva k hitrejši izvedbi projektov za gradnjo javnih najemnih stanovanj.
- Z vzpostavitvijo pravno-formalnih pogojev na nacionalni ravni se zagotovi aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

Mnenja o pomanjkanju stanovanj v Sloveniji, so glede na velikost stavbnega fonda in statistično ugotovljen visok delež nenaseljenih stanovanj, deljena. K primanjkljaju stanovanj prispevajo neskladje med lokacijo nenaseljenih stanovanj, kakovost stanovanjskega fonda, potrebe prebivalstva po stanovanjih na primernih lokacijah ter finančna sposobnost prebivalstva za zagotovitev primerne stanovanja.

4.4.1. Gradnja javnih najemnih stanovanj

Pomanjkanje stanovanj na območjih, kjer so potrebe po stanovanjih največje (v mestih in njihovih zaledjih) ter zmanjšane ekonomske sposobnosti prebivalstva za reševanje stanovanjskega vprašanja, kažejo potrebo po vlaganju države v povečanje javnega najemnega stanovanjskega fonda. Poleg ostalih ukrepov (npr. najemniško posredovanje, prenova) bo k povečanju javnega najemnega fonda prispevala tudi gradnja novih javnih najemnih stanovanj.

Aktivnosti in ukrepi za gradnjo javnih najemnih stanovanj bodo prednostno usmerjeni v območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. S tem namenom bo ministrstvo, pristojno za prostor, na nacionalni ravni v okviru prenove strateških prostorskih usmeritev definiralo prioriteta razvojna območja za namen stanovanjske oskrbe (v nadaljevanju PROSO), ki bodo vključena tudi v prenovljeno Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Skozi vključevanje PROSO v prostorske smernice za poselitev in razvoj, bo ministrstvo, pristojno za prostor, usmerjalo izvajanje nacionalne stanovanjske in prostorsko razvojne politike tako na lokalni, kot na regionalni ravni v območja, kjer je izkazana potreba po stanovanjih največja.

V programskem obdobju Nacionalnega stanovanjskega programa bo Stanovanjski sklad RS sofinanciranje gradnje prednostno namenil za gradnjo javnih najemnih stanovanj. V ta namen bo najmanj 60 % sredstev namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO.

V luči pomanjkanja javnih sredstev, bo za hitrejše zadovoljevanje potreb po novih javnih najemnih stanovanjih pripomoglo tudi oblikovanje javno – zasebnih partnerstev. K ustvarjanju pogojev, ki bodo privabili investitorje za gradnjo javnih najemnih stanovanj, bo med drugim (davčni ukrepi, ureditev najemnih razmerij), prispevalo aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

Alternativne oblike bivanja – stanovanjske zadruge

Z ukrepi na različnih področjih država odpira možnost za uvajanje novih alternativnih oblik bivanja, ki bodo prispevale k doseganju zastavljenih ciljev za izboljšanje stanovanjske oskrbe. Kot takšne alternativne oblike bivanja se danes že predstavljajo možnosti oblikovanja stanovanjskih kooperativ za potrebe gradnje cenovno dostopnih najemnih stanovanj, ki hkrati ustrezajo željam njihovih uporabnikov (lokacija, oprema, prostornost, kvadratura). Stanovanjske zadruge so v večini najbolj razvitih industrijskih držav takoj za javnimi stanovanjskimi skladi glavne ponudnice najemnih stanovanj po ugodnejši najemni ceni. Stanovanjske zadruge delujejo na podlagi vlaganja sredstev po principu združništva. Zemljišče za gradnjo stanovanj pod ugodnejšimi pogoji (dolgoročni najem) pridobi na podlagi dogovora z lokalno skupnostjo. Od priprave projekta za gradnjo do upravljanja s stavbo izvaja naloge kooperativa sama. Stanovalci so izbrani med člani zadruge (zadružniki) in imajo možnost soodločanja pri upravljanju s stavbo.

V prihodnjem bodo aktivnosti namenjene preučitvi dodatnih možnosti za izvajanje alternativnih oblik bivanja, informacije pa predstavljene čim širši javnosti. S tem bodo povečane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega problema posameznika. Glavno vlogo pri širjenju alternativnih oblik bivanja predstavljajo različne neprofitne stanovanjske in nevladne organizacije.

4.4.2. Aktivna zemljiška politika

Analiza strukture proizvodne cene stanovanj v večstanovanjskih objektih v Sloveniji, v obdobju 1993 do 2003, je pokazala, da največji del cene odpade na stroške same gradnje, in sicer v letu 2003 je imela povprečna struktura proizvodne kar 73,5 % stroškov gradnje, vendar so stroški zemljišča zavzemali v povprečju 16,3 % delež, 10,2 % pa so predstavljali drugi stroški projekta (projektna dokumentacija, dajatve in prispevki, nadzor itd.).⁶ Stroški zemljišča v strukturi proizvodne cene stanovanj v Ljubljani predstavljajo višji delež in sicer 22 %, stroški gradnje 69 %, ostali stroški 9 %.

Za področje zemljiške politike in posledično spodbuditev gradnje stanovanj, kjer so ta najbolj potrebna, ministrstvo, pristojno za prostor in stanovanja, že pripravlja zakonodajni okvir, ki bo povezal strateško in izvedbeno prostorsko načrtovanje na ravni lokalnih skupnosti ter z aktivno zemljiško politiko dosegal učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora, hkrati pa spodbujal oblikovanje partnerstev in vlaganj v smislu nizko

⁶ Analiza gradbene panoge v Sloveniji in cen gradnje, Cirman, A., Polanec, S.: Univerza v Ljubljani, Ekonomska Fakulteta, 2005.

profitnih stanovanjskih organizacij in združenj. Prostorsko načrtovalske ukrepe je treba povezati s finančnimi ukrepi, evidencami nepremičnin, kazalci prostorskega razvoja in omogočiti učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu. V ta namen bo v okviru projekta za spodbuditev izvajanja aktivne zemljiške politike pozornost usmerjena v pridobivanje in komunalno opremljanje zemljišč za izvajanje aktivne zemljiške politike, določitev prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kvalitete bivanja na degradiranih območjih s celovito prenovo.

Načrtovanje stanovanjske gradnje, namenjene javni stanovanjski oskrbi, na zemljiščih v lasti države ali občine daje možnost znižanja cen stanovanj, saj se vrednost zemljišča ne preliva neposredno v ceno stanovanja. Smiselno je, da država in lokalne skupnosti v obliki komunalno opremljenih zemljišč prispevajo začetni vložek za zagotavljanje zadostnega števila stanovanj namenjenih javni stanovanjski oskrbi. V ta namen bodo vzpostavljene evidence nepremičnega premoženja države in občin ter oblikovana javna služba gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Država priznava izvirno pristojnost občin za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni. Kot podpora lokalnim skupnostim pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe prebivalcev bo država ponudila pomoč v obliki prenosa zemljišč v državni lasti na lokalne skupnosti. S tem namenom bo pripravljena ustrezna pravna podlaga za vzpostavitev sistema prenosa zemljišč na lokalne skupnosti oziroma prenos zemljišč med različnimi državnimi inštitucijami. Lokalne skupnosti bodo prevzele odgovornost suverena gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Z načrtovanjem ustreznih prostorskih ureditev za namen bivanja in izvajanjem projektov v javno zasebnem partnerstvu bodo prispevale k doseganju ciljev zastavljenih v Nacionalnem stanovanjskem programu.

Za ustrezno regulacijo prostorskega razvoja in gradnje stanovanj si bo država v okviru tega stanovanjskega programa prizadevala vzpostaviti razvejan sistem instrumentov zemljiške politike, ki obsegajo upravne, davčne, tržne in finančne ukrepe, in ki kot celota omogočajo izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov. Kot finančni ukrep je določeno nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, kot posredni ukrep zemljiške politike pa še komunalni prispevek. Obe finančna instrumenta sta namenjena spodbujanju trajnostnega razvoja na območju lokalnih skupnosti.

Država bo z oblikovanjem aktivne zemljiške politike spodbudila lokalne skupnosti k aktivnejšemu načrtovanju stanovanjske oskrbe, pospremljene z zagotavljanjem ustrezne infrastrukture in storitev. Z instrumenti zemljiške politike bodo občine od vlagateljev pridobile denar, ki ga bodo morale namensko usmeriti v izvajanje ukrepov za spodbujanja lokalnega razvoja. Takšni ukrepi so zagotavljanje ustrezne infrastrukturne opremljenosti (npr. prometna infrastruktura, oskrba s pitno vodo, odpadne vode, ravnanje z odpadki) in storitev (npr.: javni transport, vzgoja in izobraževanje, zdravstvena oskrba). Pravilno usmerjanje in poraba namenskih sredstev bo dolgoročno povečalo privlačnost za dodatne investicije in tako podprlo generiranje nadaljnega razvoja na lokalni ravni.

4.5. STRUKTURE ZA IZVAJANJE IN PODPORNE AKTIVNOSTI

K uspešnemu doseganju zastavljenih dolgoročnih ciljev na stanovanjskem področju prispeva transparentna in učinkovita izvajalska struktura ter jasna opredelitev nalog. Glavno telo za sprejemanje odločitev za izvajanje stanovanjske politike bo predstavljal Svet za stanovanjsko politiko, vzpostavljen pri Vladi RS. Kompleksna narava stanovanjskega področja zahteva široko predstavništvo v Svetu za stanovanjsko politiko saj se vanj vključujejo vsi relevantni resorji, kakor tudi predstavniki laične in strokovne javnosti.

Nosilec izvajanja stanovanjske politike je ministrstvo pristojno za stanovanja. Le to ustvarja in vodi stanovanjsko politiko, pripravlja področno zakonodajo ter nudi administrativno podporo Svetu za stanovanja. Hkrati je njegova vloga v koordinaciji drugih resorjev za izvajanje ukrepov na stanovanjskem področju, kot so resorji za socialne zadeve, javne finance, davčno politiko, gospodarski razvoj, energetika, prostor in drugi.

Relevantne institucije za izvajanje ukrepov stanovanjske politike na nacionalni ravni so predvsem Stanovanjski sklad RS, Geodetska uprava RS, Eko Sklad in relevantne inšpekcijske službe na področju stanovanjskega in davčnega nadzora. Akterje na lokalni ravni, ki izvajajo stanovanjsko politiko v javnem interesu predstavljajo lokalne skupnosti, lokalni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije.

Hkrati podporo pri izvajanju ukrepov na lokalnem nivoju predstavljajo razne nevladne organizacije, ki se ukvarjajo predvsem s stanovanjskim vprašanjem najbolj ogroženih skupin prebivalstva, kot nevladne organizacije, ki osveščajo prebivalstvo o različnih alternativnih možnostih reševanja stanovanjskega vprašanja (npr. stanovanjske zadruge) in pomenu spreminjanja bivalnih navad za večjo kakovost bivanja (dnevni centri, medgeneracijski centri, razne energetske pisarne). Podporne aktivnosti strokovnih institucij se bodo v bodoče skušale povezati v enotno promocijsko mrežo za doseganje večjih sinergijskih učinkov pri promociji energetske prenovе stavb in promociji modernih načinov gradnje.

4.5.1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije – nosilec izvajanja nacionalne stanovanjske politike

Namen javnega Stanovanjskega sklada RS je izvajanje ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, kot jih določata Stanovanjski zakon in Nacionalni stanovanjski program.

Nacionalni stanovanjski sklad je, skladno z veljavnim programom, v preteklosti izvajal aktivnosti za uravnoteženje nepremičninskega trga in zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe na nacionalni ravni. Pomanjkanje ustreznih skupnih strateških usmeritev in podpore vseh pristojnih resorjev, je privedlo do neusklajenega izvajanja aktivnosti, izvedeni ukrepi pa niso dosegli želenih učinkov.

Z namenom, da Stanovanjski sklad RS postane glavni izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni in pobudnik novosti na področju stanovanjske oskrbe v državi, je potrebno povrniti zaupanje v to institucijo. Ponovno določiti vlogo in definirati njegove naloge, katerih namen bo doseganje ciljev stanovanjske politike zastavljenih v Nacionalnem stanovanjskem programu.

Stanovanjski sklad RS mora v prvi vrsti postati ponudnik javnih najemnih stanovanj. Trenutno vlogo investitorja in graditelja stanovanj namenjenih prodaji mora nadomestiti z vlogo ponudnika in skrbnika najemnih stanovanj ter tako prispevati k večji dostopnosti do stanovanj za vse prebivalce, zlasti tiste, ki si stanovanja ne morejo kupiti sami.

Večji fond najemnih stanovanj v ponudbi Stanovanjskega sklada RS bo v prihodnje oblikoval protiutež tržnim najemnim stanovanjem ter tako prispeval k stabilizaciji in ureditvi najemnega trga. Za povečanje fonda najemnih stanovanj bo Stanovanjski sklad RS prevzel vlogo javne službe za najemniško posredovanje. V upravljanje bo prevzel javna najemna stanovanja v lasti države. Nova najemna stanovanja bo pridobival tudi z učinkovitim poslovanjem z lastnim premoženjem. Pri tem bo moral spoštovati načelo, da vsako prodano najemno stanovanje nadomesti z vsaj enim novim najemnim stanovanjem.

Stanovanjski sklad RS bo fond najemnih stanovanj oblikoval v skladu s prostorsko razvojnimi trendi, upoštevajoč potrebe prebivalcev in gospodarstva. S ponudbo najemnih stanovanj s strani Stanovanjskega sklada RS bo prebivalcem omogočeno kandidiranje za najemno stanovanje izven občine stalnega prebivališča, kar bo omogočilo približevanje ljudi delovnim mestom in posledično zmanjšanje onesnaževanja okolja zaradi dnevniških migracij.

V okviru prenosa slabih terjatev na DUTB so se prenesle tudi terjatve, ki so zavarovane s hipotekami na stanovanjih. Namen je hitrejša aktivacija nenaseljenih in nedokončanih stanovanj ki so pod hipotekami DUTB. Ministrstvo, pristojno za finance, v sodelovanju z Družbo za upravljanje terjatev bank bo pripravilo enoten seznam stanovanj. Stanovanjski sklad RS, bo ocenil primernost stanovanj za ciljne skupine uporabnikov stanovanjskega fonda Stanovanjskega sklada RS in potrebnih finančnih vlaganj za zagotovitev dokončne uporabnosti stanovanj. Skladno z usmeritvami Nacionalnega stanovanjskega programa in svoje poslovne politike bo Stanovanjski sklad RS ponudil možnosti za vključitev teh stanovanj v svoj stanovanjski fond, preučila pa se bo tudi možnost spremembe zakonodaje, da bo sklad lahko sodeloval na javnih dražbah nepremičnin.

Dolgoročno bo Stanovanjski sklad RS okrepil svojo vlogo na področju financiranja stanovanjske oskrbe na nacionalni ravni. Ob že obstoječi ponudbi različnih finančnih instrumentov in modelov bo razvijal nove možnosti financiranja. Iz pretežne usmeritve v financiranje gradnje individualnih hiš se bo v prihodnje usmeril v financiranje ponudbe javnih najemnih stanovanj na območjih, kjer je potreba po stanovanjih največja – v t.im. prednostna razvojna območja stanovanjske oskrbe (PROSO). Za izvajanje te naloge bo SSRS do leta 2020 namenil najmanj 60 % sredstev namenjenih spodbujanju novogradnje. Spodbujal bo oblikovanje javno zasebnih partnerstev in nudil podporo za oblikovanje alternativnih oblik stanovanjske ponudbe, kot je npr. zadružništvo. V primeru mladih in mladih družin bo ponudil različne oblike prvega reševanja problema, kot je najem s kasnejšim odkupom, jamstvo za kreditiranje, deljeno lastništvo in drugo.

Stanovanjski sklad RS bo v prihodnje prevzel vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot in stanovanj namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami. S tem namenom bo koordiniral pripravo sheme zagotavljanja namenskih enot za obdobje izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 - 2025.

Za zagotavljanje prenove stanovanjskega fonda bosta Stanovanjski sklad RS in Javni okoljski sklad - Eko Sklad ponudila skupne modele in instrumente za izvajanje različnih oblik prenove (energetska, funkcionalna). S svojimi izkušnjami in kadri bosta prispevala k oblikovanju »enotne točke« za pridobivanje informacij za izvajanje prenove tako za posameznike, kot za izvajanje prenov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk.

Z namenom optimalne zasedenosti stanovanj v upravljanju Stanovanjskega sklada RS, bivalnih enot in stanovanj za prebivalce s posebnimi potrebami bo vodena enotna evidenca teh stanovanj. Za njeno vzpostavitev bosta zadolžena Stanovanjski sklad RS in Geodetska uprava RS. Potrebne podatke za ureditev evidence morajo prispevati tako lokalne skupnosti kot vsi pristojni resorji. Evidenca se bo vodila na nacionalni ravni in bo dostopna preko Stanovanjskega sklada RS.

5. SPREMLJANJE IZVAJANJA NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Za ugotavljanje uspešnosti izvajanja ukrepov in za ugotavljanje doseganja zastavljenih ciljev stanovanjske politike se vzpostavi sistem spremljanja uspešnosti izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa. Spremljanje vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko področje. Podatke, potrebne za učinkovito spremljanje stanja na stanovanjskem področju, ministrstvu, pristojnemu za stanovanja letno zagotavljajo nosilci posameznih aktivnosti. Z rednim spremljanjem izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa se omogoča pregled nad učinkovitostjo in primernostjo ukrepov za doseganje zastavljenih ciljev.

Spremljanje uspešnosti pri izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa se izvede z omejenim številom kazalnikov ter obsega dva ločena sklopa:

1. spremljanje izvajanja aktivnosti Nacionalnega stanovanjskega programa

Namen spremljanja izvedbe aktivnosti je predvsem sprotno ugotavljanje uspešnosti izvajanja projektov. V akcijskem načrtu ima vsak projekt določene aktivnosti, nosilca aktivnosti (organizacijo zadolženo za izvedbo aktivnosti) in rok do katerega mora biti aktivnost izvedena. Za spremljanje izvedbe aktivnosti projektov so določeni in kvantitativno opredeljeni kazalniki števila izvedenih aktivnosti po prednostnih področjih Nacionalnega stanovanjskega programa ter število dokončanih ukrepov (ukrepi pri katerih so bile izvedene vse predvidene aktivnosti).

2. spremljanje učinkov ukrepov ter doseganje ciljev stanovanjske politike.

Namen drugega sklopa sistema spremljanja je vrednotenje programa v smislu učinkovitosti izvedenih ukrepov skladno z zastavljenimi cilji. Z izvajanjem aktivnosti in ukrepov predvidenih v Nacionalnem stanovanjskem programu se želi doseči dolgoročne cilje stanovanjske politike. Učinke, ki jih bodo imeli konkretni ukrepi in aktivnosti na doseganje zastavljenih ciljev, je neposredno težko opazovati in meriti.

Spremljanje doseganja ciljev stanovanjske politike se bo izvajalo preko nabora izbranih kazalnikov s stanovanjskega področja (priloga 2) ter s primerjavo ugotovljenega stanja in trendov s pričakovanimi učinki izvedbe ukrepov iz Nacionalnega stanovanjskega programa. Pričakovani učinki izvedbe ukrepov so navedeni v prilogi 3. Na podlagi izbranih kazalnikov pripravljena kvantitativna in kvalitativna analiza bo izvedena po petih letih od sprejetja dokumenta in bo služila kot strokovna podlaga za pripravo novega petletnega akcijskega načrta. Vodilo pri izboru kvantitativnih kazalnikov so bile značilnosti kazalnikov: merljivost, dosegljivost, realnost, jasnost in zanesljivost. Kazalniki tako v največji možni meri temeljijo na podatkih, ki jih zbirata, obdelujeta in objavljata Statistični urad RS in Geodetska uprava RS.

Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko področje, bo pripravilo poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa, ločeno za oba sklopa. Za prvi sklop bo poročilo pripravljeno letno, za drugi sklop pa na polovici in na koncu izvajanja programa. Poročilu priložena analiza učinkov in doseganja ciljev bo služila kot osnova predlogu za nadaljevanje izvajanja oziroma morebitno preoblikovanje in prilagoditev aktivnosti in ukrepov. Vmesno in končno poročilo o učinkovitosti izvedenih ukrepov sprejme Vlada Republike Slovenije.

P R I L O G A 1: AKCIJSKI NAČRT IZVAJANJA PROJEKTOV 2015 - 2025

AKTIVIRANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

Večja varnost najemnih razmerij

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Sprememba SZ -1	MOP	2016- priprava in sprejem; 2017. uveljavitev;	-področje najemnih razmerij – lastnik mora omogočiti najemniku dovolj časa, da si <u>sam</u> poišče novo stanovanje; - razen pogodbe omogočiti tudi notarski zapis kot verodostojno listino; - zmanjšati regulacijo najemnih razmerij stanovanj, ki se oddajajo prosto na trgu - inšpekcijski nadzor;
Izpraznitveni nalog	MP;	2016;	- Preveriti možnost in način uvedbe izpraznitvenega naloga; - Sprememba zakonodaje
Komercialno zavarovanje za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve	MOP, MF, zavarovalnice	2016;	Preveriti možnost uvedbe komercialnega zavarovanja
Uvedba skupnega inšpekcijskega nadzora	MOP, MF, DURS, Inšpekcijske službe	2015 – izvajanje;	Medresorska skupina za iskanje in pripravo uvedbe skupnega inšpekcijskega nadzora;
Sprememba davčne zakonodaje	MF, DURS	2018	- Uvedba davčnih spodbud (razbremenitev) za oddajo stanovanj; - Uvedba sankcij za nelegalno oddajanje; - Dodatne davčne obremenitve na nezasedena stanovanja; - Aktivnosti za pozitivno osveščanje prebivalstva

Javna služba za najemniško upravljanje

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Sprememba SZ - 1	MOP	2016	- Zagotovitev izvajanja take službe znotraj SSRS; - Obveznost letnega in rednega poročanja MOP;
Izvajanje javne službe	SSRS	2015- priprava pilotnega projekta	- Opis nalog - Kadri in organizacija v obstoječem okviru – minimalno širjenje; - izvajanje
Poročanje na letni ravni (glej pri poglavju o SSRS)	SSRS	od 2015 dalje	- priprava letnih poročil - priprava poročil na poziv;
Spodbude za oddajanje preko javne službe	MF, DURS	2018	- Uvedba davčnih ugodnosti za oddajo zasebnih stanovanj preko javne službe za najemniško upravljanje;

Subvencioniranje potencialnih izgub SSRS iz naslova tega ukrepa	MF, MOP	2017	- na osnovi pilotnega projekta se oceni potreba po zagotavljanju kritja potencialnih izgub SSRS zaradi neplačil najemnin in stroškov najemnikov v teh stanovanjih
---	---------	------	---

VEČJA DOSTOPNOST STANOVANJ

Nova najemninska politika

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Vzpostavitev skupnega telesa za izvedbo ukrepa	MOP MDDSZ, lokalne skupnosti	2016	- Priprava seznama potrebnih ukrepov in aktivnosti, da se izvede opisani ukrep; - Izvedba ukrepa; - Redno poročanje;
Vzpostavitev povezav med bazami podatkov in zagotovitev transparentnosti	MDDSZ in lokalne skupnosti	Do 2018	- Sprememba zakonodaje za zagotovitev povezav med MDDSZ / CSD in lokalnimi skupnostmi; - Testno izračunavanje najemnin in socialnih transferjev na podlagi podatkov; - Poročilo o izvedbi;
Metodologije za izračunavanje korigiranih stroškovnih najemnin na podlagi PTV	GURS (MOP)	2016	- Študija (jih že imajo) - Priprava metodologije; - Priprava testnih območij; - Pripravo pravilnikov/modelov za izračunavanje;
Študije izvedljivosti odprave neprofitne najemnine in uvedbe stanovanjskega dodatka	MOP	2016	- analiza stanja na področju neprofitnega najema; - analiza potreb po stanovanjskem dodatku; - Testno izračunavanje najemnin za javna najemna stanovanja in potreb po višini sredstev za stanovanjski dodatek; - Priprava metodologije izračunavanja stanovanjskega dodatka - predlog načina odprave neprofitne najemnine in uvedbe stanovanjskega dodatka;
Predlog projekta za odpravo neprofitne najemnine in uvedbo stanovanjskega dodatka	MOP	2016	- Vključitev v naslednji NSP oz. v revizijo NSP; - Predvideti zakonodajne spremembe; - Imeti vzpostavljeno sodelovanje z vsemi relevantnimi akterji (resorji, lokalne skupnosti...)
Sprememba SZ - 1	MOP	2016, 2017	- Uveljavitev načela nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem; - Sprememba terminologije na

			<p>področju najemnih stanovanj ter odprava neprofitnega najema;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uvedba stanovanjskega dodatka; - Ureditev področja preverjanja in fleksibilnosti spreminjanja/ urejanja pravic do uporabe javnih najemnih stanovanj;
--	--	--	---

Shema za mlade

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Zagotovitev ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki rešujejo prvič stanovanjsko vprašanje	SSRS	Izvedba pilotnega projekta 2015	<ul style="list-style-type: none"> - SSRS v okviru svojih prostih kapacitet zagotovi nekaj stanovanj za pilotni projekt, kjer se preveri interes mladih
Zagotovitev ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki rešujejo prvič stanovanjsko vprašanje	SSRS, druge neprofitne stanovanjske organizacije in ostali	2016	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava sheme na osnovi izkušenj pilotnega projekta; - Aktivno promoviranje; - Zagotavljanje zadostne ponudbe na področjih kjer je povpraševanje - Poročanje na MOP
Zagotovitev ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki rešujejo prvič stanovanjsko vprašanje	SSRS	2016	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava mehanizmov za financiranje izgradnje ali nakupa najemnih stanovanj za mlade
Izgradnja stanovanjskih skupnosti za mlade	SSRS, občine,..	Izvedba pilotnega projekta 2015	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava pilotnega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva - Spremljanje izvedbe projekta - Izvedba analize projekta in poročanje MOP
Izgradnja stanovanjskih skupnosti za mlade	SSRS, MOP občine, NSO, nevladne organizacije in ostali	2017	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava sheme na osnovi izkušenj pilotnega projekta; - Aktivno promoviranje; - Zagotavljanje zadostne ponudbe na področjih kjer je povpraševanje - Poročanje na MOP
Izgradnja stanovanjskih skupnosti za mlade	SSRS	2017	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava mehanizmov za financiranje izgradnje bivalnih skupnosti
Najem s kasnejšim odkupom	SSRS, MOP in druge NSO	2016	<ul style="list-style-type: none"> - Preveriti povpraševanje po takem inštrumentu - Stanovanjski sklad skupaj z MOP pravi inštrument s potrebnimi spremembami zakonodaje, ki omogoča prodajo stanovanja po ugodnejši ceni dosedanjemu najemniku - Vsako prodano javno stanovanje je potrebno nadomestiti z novim

<i>Deljeno lastništvo stanovanja</i>	SSRS	2016	<ul style="list-style-type: none"> - Preveriti povpraševanje po takem inštrumentu - Stanovanjski sklad pravi inštrument - S pilotnim projektom na nekaj stanovanjih se preveri primernost ukrepa
--------------------------------------	------	------	---

Primerno bivalno okolje za starejše

<i>Aktivnosti</i>	<i>Nosilec</i>	<i>Rok</i>	<i>Opis aktivnosti</i>
<i>Izgradnja stanovanjskih skupnosti za starejše</i>	SSRS, občine,..	<i>Izvedba pilotnega projekta 2016</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava pilotnega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva - Spremljanje izvedbe projekta - Izvedba analize projekta in poročanje MOP
<i>Izgradnja stanovanjskih skupnosti za starejše</i>	SSRS, MOP občine, NSO, nevladne organizacije in ostali	2018	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava sheme na osnovi izkušenj pilotnega projekta; - Aktivno promoviranje; - Zagotavljanje zadostne ponudbe na področjih kjer je povpraševanje - Poročanje na MOP
<i>Izgradnja stanovanjskih skupnosti za starejše</i>	SSRS	2018	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava mehanizmov za financiranje izgradnje bivalnih skupnosti
<i>Programi MDDSZ za ciljne skupine</i>	MDDSZ	2015	- Vzpostavitev medresorske koordinacijske skupine MDDSZ in MOP
<i>Odkup stanovanja z doživljenjsko rento</i>	SSRS, NSO	2016	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava pilotnega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva - Spremljanje izvedbe projekta - Izvedba analize projekta in poročanje MOP - Zagotavljanje sredstev za aktivno promoviranje sheme

Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot

<i>Aktivnosti</i>	<i>Nosilec</i>	<i>Rok</i>	<i>Opis aktivnosti</i>
<i>Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot</i>	SSRS (MDDSZ, MZ, lokalne skupnosti)	2016 – priprava sheme; 2017 – začetek izvajanja sheme;	<ul style="list-style-type: none"> -Vključitev potreb resorjev; -Vključitev potreb lokalnih skupnosti; -Določitev programa izvajanja sheme; -Določitev proračuna za izvajanje sheme vključno s finančnimi viri; -Izvajanje sheme;
<i>Sredstva za izgradnjo bivalnih enot</i>	MDDSZ, MF	2016	-Zagotovitev 24.000.000 evrov za izgradnjo 800 bivalnih enot
<i>Stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami</i>	MZ	2016	-Prenos sredstev iz resorja na SSRS (skladno s proračunom za izvajanje sheme);

PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA

Zagotovitev pogojev za energetska prenova stanovanjskega fonda

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
<i>Prenova SZ-1</i>	<i>MOP</i>	<i>2015</i>	- <i>Preučiti možnost od rezervnega sklada ločeno financiranje energetske prenove večstanovanjskih stavb v razpršenem lastništvu;</i>
<i>Promocijske aktivnosti</i>	<i>Eko Sklad; Mzi, MOP</i>	<i>2015– 2025</i>	- <i>Informiranje o pozitivnih učinkih energetske sanacije, poudarjati znižanje energetske revščine.</i>
<i>Energetsko pogodbeništv</i>	<i>Mzi</i>	<i>2015– 2020</i>	- <i>Izvedba v skladu z Operativnim programom za kohezijsko politiko 2014 - 2020</i>
<i>Finančni instrumenti za financiranje prenove večstanovanjskih stavb</i>	<i>Mzi, MF, MOP, MPraovosodje</i>	<i>2018</i>	- <i>Iskanje novih inštrumentov financiranja energetske prenove večstanovanjskih stavb</i>

Celovita prenova stanovanjskih sosesk

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
<i>Projekti celovite prenove</i>	<i>MOP, SVRK, lokalne skupnosti</i>	<i>2015– 2025</i>	- <i>Vpeljava mehanizma CTN;</i> - <i>Vključitev projektov celovite prenove stanovanjskih sosesk v nabor projektov za izvajanje čez mehanizem CTN;</i>
<i>Finančni instrumenti za financiranje celovite prenove stanovanjskih sosesk</i>	<i>SVRK, MGRT, MOP</i>	<i>2015– 2025</i>	- <i>Iskanje in vpeljava novih inštrumentov financiranja projektov celovite prenove stanovanjskih sosesk;</i>

Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
<i>Sprememba prostorske zakonodaje</i>	<i>MOP</i>	<i>2016</i>	- <i>Omogočiti, da se enostanovanjske stavbe lahko predelajo v dvostanovanjske stavbe kot samostojna stanovanja, odpraviti pretirane zahteve po zagotavljanju parkirnih mest</i>
<i>Sprememba gradbene zakonodaje</i>	<i>MOP</i>	<i>2015</i>	- <i>Preučiti, če so potrebne dodatne poenostavitve gradbene zakonodaje</i>
<i>Sprememba lokalnih prostorskih aktov</i>	<i>Lokalne skupnosti</i>	<i>2015– 2025</i>	- <i>Lokalna pravila nadomestiti z državnimi ob tem pa za posebne primere občinam dopustiti odstopanja od njih</i>

GRADNJA NOVIH STANOVANJ, KJER JE POTREBA PO NJIH NAJVEČJA

Gradnja javnih najemnih stanovanj

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Metodologija za določitev PROSO	MOP	2016	- Priprava metodologije za določitev prioriteten razvojnih območij za potrebe stanovanjske oskrbe. - Analiza občinskih prostorskih načrtov in prenova strateških usmeritev za načrtovanje stanovanjske gradnje.
Prenova SPRS	MOP	2015/2016	-Vključitev področja stanovanj v SPRS; -Opredelitev PROSO; -Priprava splošnih smernic za poselitev tudi za področje stanovanj;
Javno – zasebno partnerstvo	Lokalne skupnosti	2015 - 2025	-Prispevek v komunalno opremljenih zemljiščih; -Jasna opredelitev ciljev za stanovanjsko oskrbo na lokalni ravni;
Davčne spodbude za investitorje in upravljavce javnih najemnih stanovanj	MF, DURS	2015 - 2025	- uvedba davčnih spodbud za vlaganja v gradnjo javnih najemnih stanovanj; - uvedba davčnih olajšav/oprostitev za dobičke od upravljanja z javnim stanovanjskim fondom;
Zakonodaja – SZ-1	MOP	2016	- zakonsko določiti obveznost ureditve evidenco javnih najemnih stanovanj v REN in določitev sankcij, če se ta evidenca ne uredi. - uveljaviti obveznost rednega sporočanja podatkov vseh upravljavcev javnih najemnih stanovanj
Zagotavljanje finančne podpore za gradnjo	SSRS	2016-2025	-financiranje v obliki JZ partnerstev, dolgoročna posojila
Vlaganje višjih prihodkov lastnikov javnih najemnih stanovanj	SSRS, javni skladi in NSO	2018-2025	-Po uvedbi stanovanjskega dodatka in ukinitvi neprofitne najemnine se povečani prihodki namenijo za zagotavljanje nove ponudbe javnih najemnih stanovanj

Aktivna zemljiška politika

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Priprava nove zakonodaje	MOP	2015	-Področje zemljiške politike; -mehanizmi / inštrumenti zemljiške politike
Poraba namenskih virov financiranja	Lokalne skupnosti	2015 - 2025	-Finančni prihodki občine iz mehanizmov zemljiške politike, morajo biti obvezno porabljeni za stanovanjsko oskrbo in višjo kakovost bivanja.
Davek na nepremičnine	MF, DURS		- uvedba davka na nepremičnine, ki bo spodbujal gradnjo na komunalno opremljenih zemljiščih; - Preučitev vpeljave sistemskih rešitev, ki bi omogočale prilagajanje davčnih inštrumentov na lokalni ravni;

PODPORNI PROJEKTI

Stanovanjski sklad Republike Slovenije – nosilec izvajanja nacionalne stanovanjske politike

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Sprememba SZ-1	MOP	2016	<ul style="list-style-type: none">- Razširitev nalog in pristojnosti SSRS;- Zagotoviti obveznost rednega poročanja na MOP;-
Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje	SSRS	2016	<ul style="list-style-type: none">- Reorganizacija SSRS, priprava pilotnega projekta in priprava programa izvajanja službe;- Vzpostavitev povezav za izvajanje na lokalni ravni (sodelovanje z lokalnimi skupnostmi);- Zagotoviti jasnost evidenc na SSRS;- Aktivno informiranje prebivalstva o novem instrumentu;- Poročanje na MOP
Vzpostavitev skupnih instrumentov / povezav za zagotavljanje prenove stanovanjskih stavb	SSRS in EKO Sklad	2015 - 2020	<ul style="list-style-type: none">- Oblikovanje povezav med instrumenti / ukrepi za zagotavljanje celovite prenove stanovanjskih stavb;- Skupna ponudba instrumentov / ukrepov;- Skupna promocija instrumentov (povezava aktivnosti informiranja prebivalstva)
Aktivacija stanovanj iz sheme slabih terjatev bank	SSRS, DUTB, MF	2015	<ul style="list-style-type: none">- MF in DUTB pripravita seznam stanovanj iz sheme prenesenih terjatev;- SSRS preuči vsa stanovanja in poda predlog možne vključitve stanovanj v stanovanjski fond s katerim upravlja SSRS; Priprava podlag za spremembo zakonodaje da lahko SSRS sodeluje na javnih dražbah

Mreže za informiranje in osveščanje

Aktivnosti	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Medgeneracijski centri	Nevladne organizacije, MDDSZ, MOP	2015 - 2025	<ul style="list-style-type: none">- Osveščanje o različnih oblikah bivanja pri starejši osebah;- Vključitev informacij o možnih rešitvah stanovanjskega vprašanja v projekte NVO;- Zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov osveščanja o kakovosti bivanja;
EnSvet.si	EnSvet.si, IZS, ZAPS	2016	<ul style="list-style-type: none">- Razširitev svetovanja lastnikom stanovanjskih stavb za izvajanje različnih oblik prenove;

P R I L O G A 2: IZBRANI KAZALNIKI S STANOVANJSKEGA PODROČJA

	cilj NSP	kazalnik	izhodiščna vrednost (leto 2011)
1		število stanovanj	853.656 ⁽⁶⁾
2		število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih	450
3		število stanovanj na 1.000 prebivalcev	415 ⁽⁶⁾
4		Stanovanjske stavbe - vrednost opravljenih gradbenih del – fizične in pravne osebe skupaj [v 1.000€]	275.572
5		Sredstva namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (izraženo z vrednost opravljenih gradbenih del) [v 1.000€]	34.565,7
6		gostota naseljenosti stanovanj [m ² /prebivalca]	27,4
7		delež prebivalcev prebivajočih v prenaseljenih stanovanjih [%] – iz ankete SILC	16,6 ⁽⁶⁾
8		delež stanovanj v javni lasti ⁽¹⁾	5,6
9		število najemnih stanovanj v javni lasti ⁽²⁾	20.460
10		Lastništvo naseljenih stanovanj – delež najemnih stanovanj [%]	9
11		stopnja stanovanjske mobilnosti	6,2
12		Izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo [%]	19,4
13		delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture ⁽³⁾	15,5
14		delež naseljenih stanovanj opremljenih z osnovno infrastrukturo ⁽³⁾	82,4
15		število nezasedenih stanovanj opremljenih z osnovno infrastrukturo ^(3,4)	89.908
16		delež naseljenih stanovanj v javni lasti opremljenih z osnovno infrastrukturo [%] ^(3,4)	77,6
17		Delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od naslednjih težav: puščajoča streha; vlažne stene, vlažni temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla [%]	32,4 ⁽⁵⁾
18		število stanovanj zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ	0

1) Stanovanja v javni lasti: upoštevana vsa stanovanja v lasti pravnih oseb, ki sodijo v javni sektor (vključena tudi podjetja v lasti države), vir SURS (za leto 2011).

(2) Najemna stanovanja v javni lasti: najemna stanovanja v lasti občinskih in medobčinskih stanovanjskih skladov in Stanovanjskega sklada RS – vključene bivalne enote, vir MzIP (za leto 2011).

(3) Osnovna infrastruktura: notranje stranišče, kopalnica, elektrika, voda v stanovanju, daljinsko ali centralno ogrevanje.

(4) Počitniška stanovanja niso všteta.

(5) Podatek za leto 2010.

(6) Podatek za leto 2012.

P R I L O G A 3: SPREMLJANJE DOSEGANJA PREDVIDENIH UČINKOV NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

<i>Prednostna področja in ukrepi</i>	
<i>(Namen, cilj ukrepa)</i>	<i>(Predvideni učinek)</i>
Aktiviranje obstoječega stavbnega fonda	
<p>Ureditev najemnih razmerij: dolgotrajnost sodnega postopka pri odpovedi najemnih pogodb iz krivdnih razlogov (neplačilo najemnin, neustrezno ravnanje z nepremičnino...) destimulira lastnike nepremičnin pri oddaji stanovanj in spodbuja oddajanje na črno, kar izrazito poslabšuje pravno varstvo najemnikov v teh stanovanjih.</p> <p>Okrepijo se inšpekcijske službe na področju nadzora najemnih razmerij.</p> <p>S ciljnim davčnimi ukrepi se spodbudi oddajanje stanovanj (davčno razbremeni) ter davčno sankcionira lastnike stanovanj, ki le teh ne oddajajo (višja obdavčitev praznih stanovanj).</p> <p>Predpogoj za aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda je ureditev evidenc o najemnih in kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o lastništvu stanovanj v REN ter ureditev centralne evidence stanovanj. Podatki o lastništvu v REN so neurejeni predvsem za stanovanja v javni lasti.</p>	<p>S pospešitvijo sodnih postopkov bodo lastniki stanovanj bolj zainteresirani za oddajo stanovanj in za legalizacijo sedanjih najemnih razmerij. Izboljšalo se bo pravno varstvo najemnikov (izhajajoč iz najemne pogodbe) ter pravno varstvo najemodajalcev (možnost hitreje deložacije v primeru neplačevanja najemnine in stroškov ali neustrezne rabe stanovanja). Zmanjšal se bo delež stanovanj oddanih na črno.</p> <p>Povečanje deleža najemnih stanovanj v stavbnem fondu ter zmanjšanje deleža statistično nezasedenih stanovanj, še posebej na območjih, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje. Davčne spodbude in sankcije bodo pripomogle k zmanjšanju deleža stanovanj oddanih na črno ter tako prispevale k ureditvi, legalizaciji najemnih razmerij. S temi ukrepi se poveča ponudba najemnih stanovanj na trgu, kar posledično vpliva na višino najemnin.</p> <p>Dosežen bo boljši pregled nad obsegom in kakovostjo stanovanj v javni lasti, z evidenco najemnih poslov pa se bo omogočilo učinkovitejši nadzor nad najemnimi razmerji in zmanjšala nelegalna oddaja stanovanj. Boljše evidence bodo omogočale lažje spremljanje izvajanja in oblikovanje državnih politik na stanovanjskem področju.</p>

Večja dostopnost do stanovanj za ranjivejše skupine prebivalstva	
<p>Nova najemninska politika: Odprava neprofitne in uvedba stroškovne najemnine v javnih najemnih stanovanjih;</p> <p>Plačilna sposobnost ekonomsko najšibkejšega prebivalstva se korigira z uvedbo stanovanjskega dodatka.</p>	<p>Upravljavcem javnih najemnih stanovanj se omogoči dohodek od oddaje s katerim lahko bolje upravljajo s stanovanjskim fondom. S tem ukrepom se doseže večji interes investitorjev (javni in zasebni sektor) za vlaganje v javna najemna stanovanja, povečanje ponudbe najemnih stanovanj (tudi legalizacijo obstoječih najemnih razmerij). Stroškovne najemnine odražajo lokacijo stanovanja in vplivajo na gibanje cen na najemnem trgu.</p> <p>Z vključitvijo socialnih pomoči na področju najema v enoten sistem socialnih pomoči bo zagotovljeno transparentno in pravičnejše dodeljevanje pomoči iz javnih sredstev.</p>
<p>Garancijska shema za mlade Spodbuditi mlade za najem ugodnih kreditov ob zavedanju, da je nadaljnja uporaba stanovanja možna kljub unovčitvi garancije.</p>	<p>Ponudi se širok nabor možnosti za reševanje stanovanjskega vprašanja, poleg najema tudi odločitev za ureditev lastnega stanovanja. Spodbudi se osamosvajanje mladih in doseže sposobnost lastnega reševanja stanovanjskega problema. Razbremeni se pritisk na javni najemni stanovanjski fond.</p>
<p>Ureditev primerne bivalnega okolja za starejše Zagotovitev ustreznih stanovanj za starejše: izboljšanje bivanjskih in ekonomskih razmer starejših: prilagojena zasnova stanovanjskega fonda za zagotavljanje ustrezne ravni oskrbe starejših ter racionalno rabo stanovanjskega fonda ob hkratnem zmanjšanju stanovanjskih stroškov.</p>	<p>Uvedeni mehanizmi za spodbujanje sobivanja starejših oseb v skupnih gospodinjstvih – v stanovanjih, ki so funkcionalno primernejša in prilagojena potrebam starejših prebivalcev ter omogočajo zmanjšanje stanovanjskih stroškov posameznikov. Možnosti za nastanitev v oskrbovanih stanovanjih bodo izboljšane.</p>
<p>Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot Priprava sheme za dolgoročno zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot s sodelovanjem vseh relevantnih resorjev in lokalnih skupnosti.</p>	<p>Zagotovljeno zadostno število bivalnih enot. Lažja dostopnost do stanovanj z odpravljenimi arhitekturnimi ovirami in drugimi ovirami grajenega okolja tako, da je omogočeno neovirano gibanje oseb s posebnimi potrebami. Zagotavljanje prehodnih stanovanj za skupine prebivalcev s posebnimi socialnimi potrebami.</p>

Prenova stanovanjskega fonda	
<p>Vzpostavitev formalnih pogojev za lažje izvajanje in financiranje prenove Izboljšanje bivalnega standarda stanovalcev, zmanjšanje potreb po gradnji stanovanj na kmetijskih in drugih nepozidanih zemljiščih, zmanjšanje potreb po energetskih virih in izboljšanje ogljičnega odtisa.</p>	<p>Izboljšana kakovost, funkcionalnost in primernost stanovanjskega fonda, zmanjšana raba energije stanovanjskih stavb in povečana stanovanjska mobilnost Povečana gradbena aktivnost na področju prenove stanovanjskih stavb.</p>
<p>Celovita prenova stanovanjskih sosesk: Financiranje projektov celovite prenove stanovanjskih sosesk iz različnih virov financiranja.</p>	<p>Izboljšana kakovost bivanja prebivalcev stanovanjskih sosesk, zlasti v urbanih središčih.</p>
Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja	
<p>Gradnja javnih najemnih stanovanj Določitev prioriteten razvojnih območij za potrebe stanovanjske oskrbe in usmerjanje izvajanja nacionalne stanovanjske politike na lokalni in regionalni ravni.</p>	<p>Povečanje ponudbe stanovanj v bližini delovnih mest in zmanjšane potrebe po dnevni delovnih migracijah med naselji; Zmanjševanje potrebnih sredstev za gradnjo prometne infrastrukture zaradi povečevanja dnevnih delovnih migracij; Zmanjšanje pritisk gradnje na kmetijskih zemljiščih na robu obstoječih naselij; Strnjena poselitvena struktura; Povečanje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.</p>
<p>Aktivna zemljiška politika Vzpostavitev formalnih pogojev za izvajanje zemljiške politike in zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, na območjih, kjer je izkazana največja potreba po zagotavljanju stanovanj.</p>	<p>Poenoteno gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Vložena javna sredstva (v obliki zemljišč) in posledično nižja končna cena stanovanja. Lažje in učinkovitejše izvajanje projektov v javno zasebnem partnerstvu. Doseganje učinkovitega in hitrega izvrševanja javnih koristi na področju urejanja prostora, oblikovanost partnerstev za vlaganja, na primer v smislu združništva.</p>

PRILOGA 4: SHEMA IZVAJALSKIH STRUKTUR

ODLOČANJE

Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi RS
 Zagotavlja medsektorsko sodelovanje
 Sprejema odločitve za izvajanje stanovanjske politike
 Potrjuje program dela (poslovni načrt) SSRS
 Sestava:
 - Predsednik vlade
 - Resorni ministri (stanovanja, sociala, finance, gospodarstvo, energetika)
 - Direktor SSRS
 - Predstavniki gospodarstva
 - Predstavniki civilne družbe

USTVARJANJE & VODENJE POLITIK

NOSILEC STANOVANJSKE POLITIKE
Ministrstvo pristojno za stanovanja = MOP/ Direktorat za prostor
 - Ustvarja in vodi stanovanjsko politiko
 - Pripravlja stanovanjsko in prostorsko zakonodajo
 - Nudi administrativno podporo Svetu za stanovanjsko politiko pri VRS

Ministrstvo pristojno za stanovanja, prostor in graditev = MOP
 - Koordinira resorna ministrstva za izvajanje stanovanjske politike
 - Vodi prostorsko politiko države (zemljiška politika, urbana prenova; usmeritev za lokalne prostorske akte);

Ministrstvo pristojno za socialne zadeve in družino = MDDSZ
 - Določa socialne standarde na področju stanovanj;
 - Izvaja mehanizem dodeljevanja stanovanjskega dodatka;
 - Izvaja socialne programe vezane na stanovanjsko oskrbo;
 - Določa potrebe po stanovanjih za ranljive skupine

Ministrstvo pristojno za proračun in davčno politiko = MF
 - Vodi davčno politiko, ki podpira izvajanje stanovanjske politike;
 - Zagotavlja sredstva za izvajanje stanovanjske politike v proračunu RS;

Ministrstvo pristojno za gospodarstvo in kohezijsko politiko = MGRT
 - Ustvarja gospodarske pogoje za vlaganje v prenavo stanovanjskega fonda;
 - Zagotavlja uporabnost evropskih sredstev in drugih finančnih instrumentov/ mehanizmov za izvajanje stanovanjske politike;

Ministrstvo pristojno za energetiko = MZI
 - Ustvarja pogoje instrumente za izvajanje energetske prenovne stanovanjskih stavb

IZVAJANJE NA NACIONALNI RAVNI

Javni stanovanjski sklad RS = SSRS
 Izvaja stanovanjsko politiko na nacionalni ravni
 - Javno posredništvo
 - Upravljanje z javnimi najemnimi stanovanji v lasti države in vodenje evidenc (v povezavi z GURS)
 - Ustvarjanje in izvajanje modelov financiranja /finančnih instrumentov za stanovanjsko oskrbo na nacionalni ravni;
 - Financiranje gradnje javnih najemnih stanovanj za ranljive skupine v sodelovanju z občinami in resornimi ministrstvi
 - Izvajanje pilotnih projektov za zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe (primeri dobrih praks)

Geodetska uprava RS = GURS
 - Vodi evidence na področju stanovanj
 - Pripravlja modele izračunavanja gibanj na trgu stanovanj;
 - Pripravlja analize in poročila za področje stanovanj;
 - Podpira nosilca stanovanjske politike pri ustvarjanju in določanju resornih politik in zakonodaje za izvajanje stanovanjske politike

Javni okoljski sklad - EKO Sklad
 - Razvija in izvaja mehanizme za izvajanje energetske prenovne stanovanjskih stavb;
 - Zagotavlja operativno sodelovanje z Javnim stanovanjskim skladom RS

Davčna uprava RS = DURS
 - Izvaja davčne ukrepe, ki prispevajo k doseganju ciljev stanovanjske politike;
 - Vzpostavi se povezava baz podatkov z GURS in CSD za potrebe

Centri za socialno delo = CSD
 - Vodijo podatke o dohodkovnem stanju posameznikov in gospodinjstev za odločanje o pravicah do državnih pomoči iz javnih sredstev;

Inšpekcijske službe
 - Izvajajo nadzor nad izvajanjem zakonodaje

Stanovanjska inšpekcija **Davčna inšpekcija**

IZVAJANJE NA LOKALNI RAVNI

Občine (Javni stanovanjski skladi občin)
 Izvaja stanovanjsko politiko na lokalni ravni
 - Izvajanje stanovanjske politike skozi lokalne prostorske akte (upoštevanje usmeritev na nacionalni ravni);
 - Vodenje aktivne zemljiške politike za zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe na lokalni ravni;
 - Upravljanje z javnimi najemnimi stanovanji v lasti občin in vodenje evidenc
 - Določanje potreb po stanovanjih za ranljive skupine prebivalstva, ustvarjanje pogojev in sodelovanje za njihovo zagotavljanje s SSRS
 - Razvijanje modelov upravljanja z javnim stanovanjskim skladom
 - Gradnja novih javnih najemnih stanovanj na lokalni ravni skozi javno – zasebno partnerstvo

Nevladne organizacije
 - Izvajajo aktivnosti osveščanja in promocije različnih oblik bivanja;
 - Izvajajo aktivnosti na področju stanovanjske pomoči za ranljive skupine prebivalstva;

Mreže strokovnih organizacij
 - Izvajajo aktivnosti za promocijo ukrepov na področju energetske in funkcionalne prenovne stanovanjskih stavb;
 - Izvajajo aktivnosti in promocijo novih načinov gradnje stanovanjskih stavb;