



Focus, društvo za sonaravni razvoj
Umanotera, Slovenska fundacija za trajnostni razvoj
Pravno-informacijski center nevladnih organizacij – PIC

ZA:

Ministrstvo za javno upravo
Direktorat za stvarno premoženje
Tržaška cesta 21
1000 Ljubljana

Ministrstvo za okolje in prostor
Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Ljubljana, dne 21.1.2019

Zadeva: **Predlog spremembe ZSPDSLS-1 in SZ v korist možnosti pridobitve brezplačne stavbne pravice na državnem premoženju ali premoženju samoupravne lokalne skupnosti za stanovanjske zadruga, ki svojim najemnikom omogočajo najem stanovanj po stroškovni najemnini**

Spoštovani,

V okviru izvajanja projekta Dovolj za vse: Skupnostno upravljanje z življenjskimi viri¹ smo se nevladne organizacije posvetile tudi stanovanjski problematiki ter nedostopnosti primernih stanovanj za ranljive skupine (mlade, starejše, ekonomsko šibke). Do problematike smo pristopili predvsem z vidika nove oblike skupnostnih projektov, ki predstavljajo odgovor na pomanjkanje stanovanj. Gre za obliko kooperativnega projekta – stanovanjsko zadruga, ki svojim članom (kasneje najemnikom) ponujajo stanovanja v najem po stroškovni najemnini.

[Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025](#) (v nadaljevanju Resolucija) vsebuje pojem stanovanjske zadruga (kooperative) v točki 3.1. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj. **Stanovanjske zadruga** predstavljajo alternativno obliko zagotavljanja stanovanj in so primerne tako za mlade kot za ekonomsko in socialno šibkejše ali ogrožene posameznike, saj je njihov namen zagotavljanje najemnih stanovanj po stroškovni najemnini. Stroškovna najemnina predstavlja plačevanje za dejanske stroške uporabe oziroma življenja v stanovanju, na način, da bo neto strošek pravnega lastnika stanovanja 0. **Stroškovna najemnina** je obravnavana v točki 3.2. Lažja dostopnost do stanovanj Resolucije, ki pojasnjuje

¹ Več o projektu na spletni strani www.dovoljazavse.si.

razloge za prehod z neprofitne na stroškovno najemnino; prva je postala nezanimiva za potencialne investitorje, saj je pogosto vodila v stanje, da je bil lastnik/investitor v izgubi. Dejanski stroški stanovanja so višji od najemnine, ki jo plačuje najemnik. Interesa za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj torej ni oziroma je nezadosten, za rešitev problema pa je predvidena uvedba stroškovne najemnine, ki bo nadomestila neprofitno v smislu plačevanja celotnih stroškov stanovanja. Za tiste, ki so ekonomsko in socialno najbolj ogroženi, pa je predvidena uvedba t.i. stanovanjskega dodatka (tudi v točki 3.2.), ki predstavlja "finančno korekcijo plačilne nezmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema."

Naša prioriteta, ki je skladna z državnimi prizadevanji na področju stanovanjske politike, je, da postanejo stanovanjske zadruga, kot alternativna oblika zagotavljanja stanovanj po stroškovnih najemninah, tržno vzdržne in posledično zanimive za različne socialne skupine, predvsem za mlade in ekonomsko šibkejšo prebivalce. Formalno smo seznanjeni z dejstvom, da je predvidena ureditev stanovanjskih zadrug v novem Stanovanjskem zakonu (v nadaljevanju SZ), ki bo uredil tudi področje ugodnosti za stanovanjske zadruga in stroškovne najemnine. V okviru prenove zakona poleg predvidenih finančnih ugodnosti za vzpostavitev stanovanjskih zadrug opozarjamo na izstopajoče omejujoč faktor, ki izvira iz Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ([ZSPDSLS-1](#)). Zakon, ki je pričel veljati v letu 2018, je glede na stari [ZSPDSLS](#) zaostрил pogoje za pridobitev brezplačne stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravnih lokalnih skupnosti (občin). Veljavni 70. člen ZSPDSLS-1 določa: "**Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti** in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu." To pomeni, da se stanovanjskim zadrugam, kljub temu, da je njihova dejavnost v javnem interesu (to določa že Resolucija in bo predvidoma določal tudi SZ), ne bo smelo dodeljevati stavbne pravice brezplačno, temveč bo zadruga za pridobitev te morala plačati tržno ceno, oziroma ceno, ki se določi v skladu s 37. členom ZSPDSLS-1. Ureditev v omenjenem zakonu izstopa tudi ob upoštevanju določb SZ, med katerimi izpostavljamo ureditev na področju neprofitnih stanovanjskih organizacij (torej tistih pravnih oseb, ki pridobivajo neprofitna najemna stanovanja in delujejo v javnem interesu RS). Med ugodnostmi, ki jih je tovrstna organizacija deležna, je v tretji alineji prvega odstavka 151.a člena navedena tudi ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije. Potreba po stavbni pravici je torej že prepoznana v veljavnem SZ in pričakovano je, da bo smiselno upoštevana tudi v novem SZ, predvsem z vidika prehoda z neprofitnih na stroškovne najemnine.

V okviru zgoraj opisane ureditve je zato za vzpostavljajočo se stanovanjsko zadruga poglavitna omejitev pridobitev stvarne pravice na nepremičnini, z upoštevanjem dejstva, da bo to zaradi smiselnosti v večini primerov stavbna pravica. Za pridobitev stavbne pravice se morajo zato nove pravne osebe bistveno finančno zadolžiti, kljub temu, da je njihova dejavnost v javnem interesu RS in da pridobivajo stavbno pravico od pravne osebe javnega prava; to lahko, kljub možnosti ugodnih kreditov in drugih olajšav, vodi do ponovnega upada interesa za zagotavljanje stanovanj za najem po stroškovni najemnini. Če je cilj države (navajamo v skladu z ugotovitvami Resolucije) zagotovitev primernih in cenovno ugodnih najemniških stanovanj za mlade, ekonomsko šibkejšo in socialno ogrožene skupine, potem je primerno, da se za organizacije kot je stanovanjska zadruga, z očitno nepridobitnimi nameni na področju zagotavljanja stanovanj za prebivalce RS, omogoči ustrezne ugodnosti, ki bodo pripeljale do večjega števila primernih stanovanj v praksi in poskrbele za to, da stanovanjske kooperative v praksi zaživijo.

Zato predlagamo, da se:

- 1. Spremeni 70. člen ZSPDSLS-1 na način, da bodo stanovanjske zadruga imele možnost brezplačne pridobitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti.** Sprememba ZSPDSLS-1 mora časovno smiselno sovpadati s sprejetjem novega SZ (definicijo stanovanjske zadruga, določitvijo ugodnosti za stanovanjske zadruga in drugimi spremembami v novem SZ).
- 2. V novem SZ med ugodnostmi, ki jih bodo po novem SZ deležne stanovanjske zadruga, določi tudi možnost brezplačne pridobitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.** Podlaga za določitev te ugodnosti je predlagana sprememba ZSPDSLS-1 iz prve točke.

za Focus predsednica Živa Kavka Gobbo
za Umanotero direktorica Gaja Breclj
za PIC direktorica Katarina Bervar Sternad

Kontakt:
Barbara Kvac
e-pošta: barbara@focus.si
tel.: 059 071 325

UMANOTERA
Slovenska fundacija za trajnostni razvoj



EKO SKLAD
SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Projekt sofinancirata Eko sklad, j.s. in Ministrstvo za okolje in prostor.

Projekt Dovolj za vse: Skupnostno upravljanje z življenjskimi viri izvajata organizaciji Umanotera, Slovenska fundacija za trajnostni razvoj in Focus, društvo za sonaraven razvoj, sofinancirata pa ga Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad in Ministrstvo za okolje in prostor.