

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) in 109. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) je Državni zbor na seji dne 24. novembra 2015 sprejel

## **RESOLUCIJO** **o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)**

### **1. Uvod**

Nacionalni stanovanjski program (NSP) 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 in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti 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 in 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 prek 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 in ob koncu izvajanja programa.

Stanovanjska politika pomeni obliko javnega posega na stanovanjsko področje in ni ločena politika, saj deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu ohranjanja prebivalstva in zagotavljanja kakovostnega življenjskega okolja prebivalcem. Nacionalni stanovanjski program je integralen dokument, zato se za njegovo učinkovito izvajanje zavezuje celotna Vlada Republike Slovenije, 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 in zagotavljanjem zadostnih količin komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo, zlasti javnih najemnih stanovanj,<sup>1</sup> prispevale lokalne skupnosti. Aktivno vključevanje drugih deležnikov, kot so nevladne organizacije in različna združenja, igra pomembno vlogo predvsem pri iskanju in uvajanju različnih primerov dobrih praks za izboljšanje stanovanjske oskrbe, še posebej pa pri spreminjanju selitvenih in bivanjskih navad.

### **2. Namen**

Pričujoči Nacionalni stanovanjski program 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 prebivalstva, 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. Pri doseganju le-teh na področju širše stanovanjske preskrbe je izjemnega pomena zagotovitev trajnega vira financiranja.

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 in vzpostavitev nove najeminske politike za povečanje ponudbe najemnih stanovanj iz obstoječega stanovanjskega fonda. Na drugi strani ukrepe novogradnje usmerja 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 funkcionalne prilagoditve enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij.

Paket ukrepov, namenjenih starejšim prebivalcem, se osredotoča predvsem na bivanjske oblike, ki omogočajo kakovostno zdravstveno in drugo oskrbo (varovana oziroma 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, energetska pogodbeništv), prenovi stanovanj v smislu funkcionalne prenove ter prilagoditvi potrebam starejših. Večina starejših bi ostala v svojih stanovanjih ali jih zamenjala za manjše, zato bodo glavne aktivnosti usmerjene v ta fond. Potrebno je spodbujati sobivanje več starejših oseb, kar se kaže za uspešno v smislu povečanje kvalitete življenja.

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 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 stanovanjskega programa bo preverjena na polovici izvajanja programa in ob 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 prebivalstva, 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 uravnoteženih 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 in 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 in skrbi za racionalno rabo virov. Država, ki svojim prebivalcem 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 in 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, temveč 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 obrobni 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 stanovanja). Na nezasedenost stanovanjskega fonda vplivajo predvsem njegova neugodna lokacija, fizično stanje stanovanja ali lastnikova nezainteresiranost 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. Na območjih, kjer je potreba po stanovanjih velika, je nujno treba zagotoviti kombinacijo ukrepov s področja zemljiške in finančne politike, ki bodo investitorje spodbudili h gradnji primernih stanovanj in 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 fonda v skladu s tem programom prevzema Stanovanjski sklad Republike Slovenije v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, pomembno vlogo pa ohranja tudi Nepremičninski sklad PIZ na področju zagotavljanja najemnih stanovanj za starejše.

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 prenavo obstoječega stanovanjskega fonda in 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 npr. 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 kakovostnih stanovanj za različne potrebe. Na slabšo dostopnost do stanovanj v veliki meri vpliva pomanjkanje najemnih stanovanj (le 8-odstotni 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 najemnina 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, ocenjeno je bilo, da je skoraj četrtina najemnih stanovanj oddana 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. Posledice te negotovosti in slabih izkušenj so oddaja stanovanj za kratek čas, oddaja na sivo oziroma črno,<sup>2</sup> 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, hkrati pa zagotoviti hitrejše in učinkovitejše reševanje sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji. Država mora zagotoviti izvajanje finančne politike v smislu stimulacije lastnikov stanovanj za oddajo le-teh.

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. Zelo pomembno je spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda za potrebe starejših prebivalcev. Z vidika socialne politike je nujna energetska sanacija stavb, saj lahko bistveno vpliva na znižanje stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, in s tem na materialni položaj ljudi.

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 in stroškov se proti najemnikom vodi veliko število izvršb in deložacij. Deložacije neplačnikov sproščajo zasedena najemna stanovanja in povečujejo ponudbo, vendar so začasne bivalne enote nujno potrebne za nastanitev družin in posameznikov po deložacijah za reševanje hude socialne stiske.

Zaradi povečevanja migracijskih tokov in vedno večjega pritiska na urbana središča se vse bolj izpostavlja vprašanje resnejše obravnave stanovanjskega problema priseljencev, predvsem tistih, ki so rezidenti za daljši čas.

Za omenjene ciljne skupine prebivalstva je treba zagotoviti dostop do stanovanj različnega tipa, in sicer 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 prek evropskih skladov. Evropski socialni sklad je eden od strukturnih skladov Evropske unije, ustanovljen za zmanjševanje razlik v bogastvu in življenjskem standardu v državah članicah Evropske unije. 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. Vzpostavitvijo sistema stroškovnih najemnin v javnih najemnih stanovanjih je treba vzpostaviti t. i. stanovanjski dodatek, ki predstavlja finančno korekcijo plačilne zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema. Ker gre za enega od socialnih transferjev, so ključne njegova vpetost v že vzpostavljen in delujoč nacionalni sistem dodeljevanja socialnih pomoči in uvedba mehanizma redne kontrole upravičencev do izplačila stanovanjskega dodatka ter preprečitev morebitne zlorabe in nepovezanosti evidenc.

Spodnja tabela je prikazuje obremenitev državnega proračuna 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 oziroma stroškovno najemnino in neprofitno najemnino. Na osnovi vzorca neprofitnih stanovanj iz cele Slovenije smo ocenili, da lahko znaša ta transfer med 17 in 25 milijonov evrov letno. Stroški tega socialnega transferja nosijo lastniki stanovanj, to so skladi in druge neprofitne stanovanjske organizacije in občine.

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

Vrsta stanovanja	Število upravičencev	Vsota subvencij (EUR)
Bivalna enota	282	144.248
Neprofitno stanovanje	8.112	8.866.598
Tržno stanovanje	3.741	7.142.136
SKUPAJ	12.135	16.152.982

Po javno dostopnih podatkih imamo v Sloveniji 20.460 javnih najemnih stanovanj in 8.112 upravičencev, ki so prejeli subvencije v letu 2014.

### 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 in energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kakovostno 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.

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 Republike Slovenije je leta 2012 v stanovanjih v slabem stanju živelo 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, temveč 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 in 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 bosta predstavljala 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 in finančnega vidika že pri prostorskem načrtovanju stanovanjskih sosesk ter tudi pri sami gradnji in prenovi stanovanj. Hkrati se preveri ustreznost obstoječih gradbenih in funkcionalnih normativov na področju stanovanjske gradnje in se izvede ustrezne prilagoditve.

### *3.4 Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva*

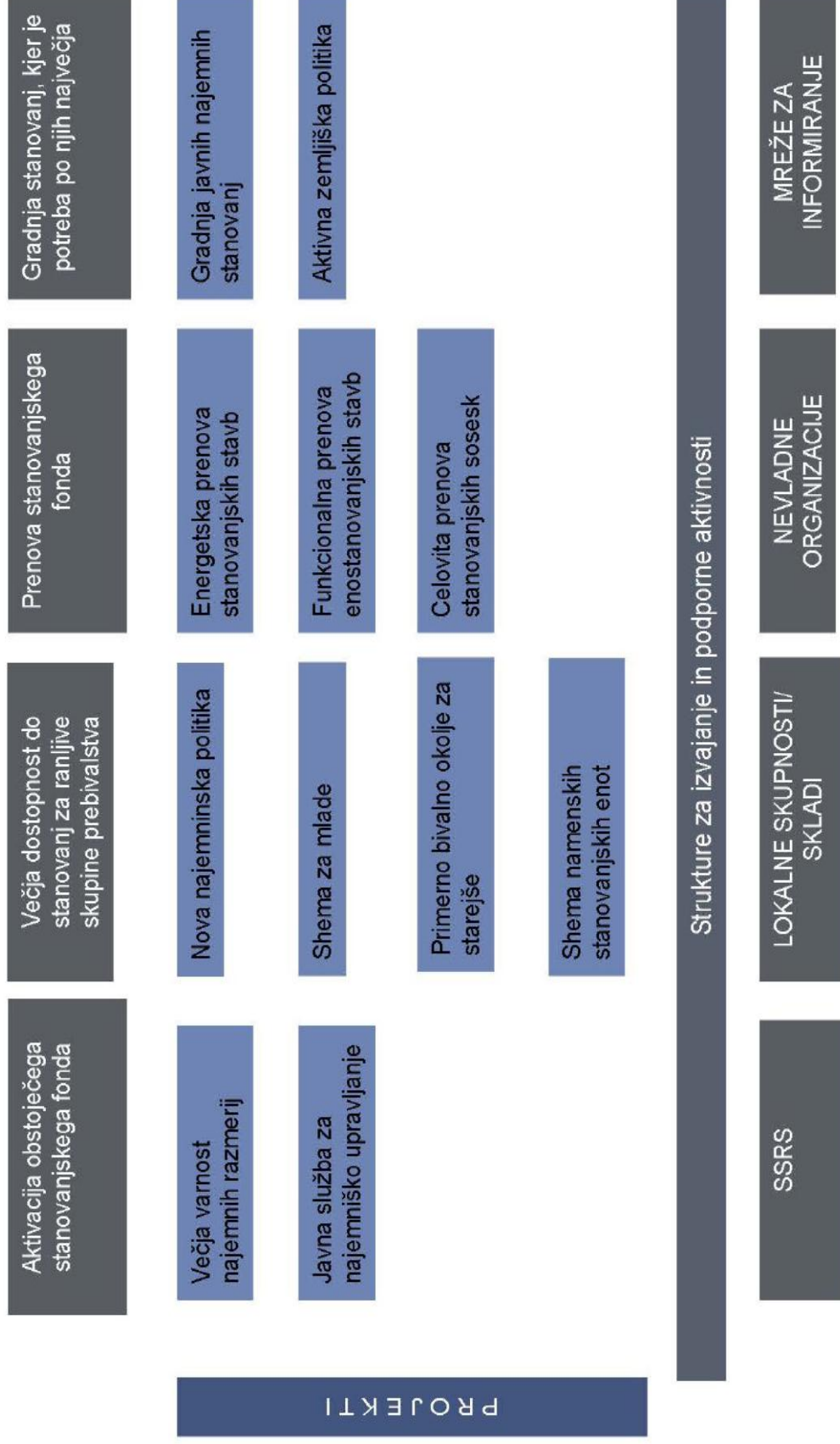
Posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika v njegovem življenjskem ciklu odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše 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 pa se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu spremeni tudi 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 in posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe. Uresničevanje stanovanjske mobilnosti posamezniku omogoča boljše izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti in 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 kakovostnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine je treba s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost nameniti predvsem osveščanju prebivalstva, in sicer 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, in 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 in 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 finančnih ukrepov se spodbuja lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta oddajo v najem.

Po podatkih registrskega popisa prebivalstva 2011 je v Sloveniji približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega.<sup>3</sup> Visok delež teh nenaseljenih stanovanj predstavljajo stanovanja na območjih mestnih občin, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje. Pri tem je treba 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; ali se oddajajo legalno, vendar v njih ni nihče prijavljen; ali 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 četrtnina 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 pa 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 treba izvesti nekatere prenovitve sistema. Večjo stabilnost najema je mogoče zagotoviti s povezanimi ukrepi na različnih področjih (zakonodaja, izvedba sodnih postopkov, inšpekcijski nadzor, dopolnilni mehanizmi).

Sodno varstvo v primeru odpovedi najema predstavlja edini pravičen način reševanja spora med najemnikom in najemodajalcem. Sodni postopki za reševanja odpovedi najemnih razmerij so v praksi, kljub prednostni obravnavi, izjemno počasni. Za ureditev večje varnosti najemnih razmerij bosta v okviru sprememb zakonodaje preučena možnost in način uvedbe izpraznitvenega naloga, s katerim bi se skrajšal postopek izselitve in tako 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 se bo zato spodbujala uporaba komercialnega zavarovanja za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve. Le-ta najemnika pri sklenitvi najemne pogodbe ne sme pretirano obremeniti, najemodajalcu pa zagotavlja večjo varnost in manjše tveganje v primeru potrebe po prisilni izselitvi.

K ureditvi formalnega najema so delno 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 finančne politike, ki bodo dodatno prispevali k stimulaciji lastnikov stanovanj za oddajo le-teh. Poleg finančnih spodbud za oddajo bodo uvedene finančne obremenitve za lastnike nezasedenih stanovanj, ki teh ne oddajo v najem in sankcije za lastnike stanovanj, ki ta oddajajo nelegalno. Pomembno vlogo pri tem bodo imele aktivnosti za širšo promocijo in seznanjanje prebivalstva z »novimi« finančnimi pravili oziroma oprostitvami (subvencijami). 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<sup>4</sup> je povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne in 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 formalnopravne ureditve statusa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

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 in 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 stanovanja, in ministrstvo, pristojno za finance, bosta preverila dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek 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 najemnini kot tudi profitni. Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 dnevniških migracij.

Povečan fond najemnih stanovanj, nižje najemnine od tržnih in odprava kriterija stalnega bivališča bodo prispevali k večji dostopnosti do stanovanj in lažjemu reševanju 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

Pravica do stanovanja je ena temeljnih človekovih pravic, brezdomstvo in slaba dostopnost do stanovanj za socialno šibke in ranljive skupine pa je tako huda oblika socialne izključenosti, zaradi katere bo država v obdobju do leta 2025 posebno pozornost namenila reševanju stanovanjske problematike teh skupin prebivalstva.

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

- Postopna uvedba nove najemninske 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, oseb s posebnimi potrebami 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 poleg fizične in finančne dostopnosti stanovanj obsega tudi specifične socialnovarstvene 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 tudi na ohranjanju javnega najemnega stanovanjskega fonda, zato bo zakonodajno uveljavljeno načelo, da se vsako prodano javno najemno stanovanje nadomesti z vsaj enim novim (primerljivim) javnim najemnim stanovanjem.

##### 4.2.1 Nova najemninska politika

Ekonomsko najbolj dostopna stanovanja v Sloveniji predstavljajo stanovanja z neprofitno najemnino, ki jih po veljavni zakonodaji realno zagotavljajo občine. Kot enega glavnih dejavnikov, 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 v tem, da se le-te 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 oziroma 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 obstoječ javni najemni stanovanjski fond zmanjšujejo z odprodajo najemnih stanovanj<sup>5</sup> 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 postopno prenoviti področje subvencioniranja najemnin v smislu večje transparentnosti, pravičnosti in zmerne obremenjevanja javnih financ.

Z namenom, da se zagotovi transparentnost sistema socialnih pomoči za reševanje stanovanjskega vprašanja, se s tem programom in spremembo veljavne zakonodaje uveljavi obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Vzpostavi se povezava, ki omogoča lastniku stanovanja 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.

Upravljevec oziroma lastnik javnega najemnega stanovanja za posameznega upravičenca najmanj enkrat letno posreduje podatke o razliki med neprofitno najemnino in stroškovno najemnino oziroma o višini stanovanjskega dodatka. Na ta način se zagotovi povezljivost podatkov o višini javnih sredstev, ki jih država namenja upravičencem.

Stroškovna najemnina predstavlja protiutež tržni najemnini, hkrati pa lastniku še vedno omogoča vzdrževanje stanovanja za zagotavljanje kakovostnih življenjskih pogojev najemnika. Ministrstvo, pristojno za stanovanja, bo pripravilo metodo izračunavanja stroškovne najemnine in na tej osnovi potrebne spremembe zakonodaje. Zakonodaja bo omogočala tudi fleksibilnost urejanja pravic upravičencev za uporabo javnih 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. Ministrstvo pristojno za stanovanja bo pripravilo 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 najemninske politike bosta zagotovljeni transparentnost in preglednost nad dejansko porabo javnih sredstev, vzpostavljena pa bo tudi enakopravnejša 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.

Glavno vodilo pri oblikovanju nove najeminske politike predstavlja javni interes, ki je v ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev zagotavlja enake možnosti za reševanje stanovanjskega vprašanja in s tem uresničevanje ustavne pravice do primerne stanovanja. Za vse skupine najemnikov oziroma zatečenih najemnih razmerij bo treba poiskati in uveljaviti takšne zakonske rešitve, ki bodo prestale preizkus ustavnopravne dopustnosti in test sorazmernosti, oziroma razjasniti vprašanja o razmejitvi pridobljenih pravic in upravičenih pravnih pričakovanj ter pravnih posledic retroaktivnih posegov.

#### 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 odločitev za reševanje stanovanjskega problema s pridobitvijo lastnega stanovanja. Ključno vlogo pri tem opravljajo Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 in otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje najprej lastnega gospodinjstva, šele nato družine.

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

Kot prvi ukrep za mlade se predlaga program izgradnje stanovanjskih skupnosti za mlade – stanovanj, posebej prilagojenih 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, in za mlade, ki ne študirajo in se 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 ipd. Omogočilo se bo, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 Republike Slovenije 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<sup>6</sup> 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 Republike Slovenije 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, v okviru katerega bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 upravljavski instrument, ki lastniku javnega najemnega fonda daje možnost boljšega upravljanja s celotnim fondom. Lastnik stanovanjskega fonda ukrep med drugim lahko uporabi na obstoječem stanovanjskem fondu z namenom optimizacije stanovanjskega fonda glede na potrebe uporabnikov in stroške vzdrževanja in upravljanja s celotnim fondom. Ukrep se lahko uporabi tudi kot samostojen ukrep stanovanjske politike, ki vnaprej določi namen na novo pridobljenega stanovanjskega fonda za kasnejši odkup in pogoje uporabe in odkupa stanovanj.

Pogoj ob uporabi tega ukrepa je, da se vsako prodano stanovanje nadomesti 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 interesentom za nakup lastnega stanovanja na prostem trgu omogoča, da prek 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 v letu 2013 presegel 17 %, povečuje pa se tudi delež prebivalcev starejših od 80 let. Po zadnjih podatkih Evropske komisije (Poročilo o staranju, 2015) se bo do leta 2030 delež starejših od 65 let v Republiki Sloveniji povečal na 25 %.

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

Izvajanje aktivnosti, kot so dnevni centri za starejše ali medgeneracijski centri, ki se v Sloveniji že oblikujejo, prispeva k posrednem reševanju stanovanjske problematike starejših oziroma k boljši informiranosti starejših. V obeh oblikah se namreč lahko

zagotavljajo določene podporne storitve, ki omogočajo bivanje v skupnosti tudi za starejše, ki so odvisni od redne pomoči in podpore pri vsakodnevnih opravilih, ponujajo pa lahko tudi informacije za izboljšanje bivanjskega in življenjskega standarda in s prikazi primerov dobrih praks ter svetovanj prispevajo k spreminjanju bivanjskih navad starejših.

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 v osnovanju 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 in nastanitvi starejših oseb, je nujno upoštevati arhitekturne in funkcionalne zahteve in načela energetske učinkovitosti (zmanjševanje stroškov obratovanja stanovanjskih enot). Primerne so tiste stanovanjske oblike, ki zagotavljajo ustrezno raven oskrbe, npr. oskrbovana stanovanja. Zagotavljanje tovrstnih stanovanj je smiselno izvajati prek javno-zasebnega partnerstva, ki omogoča ponudbo namenskih najemnih 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 namenjen 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 stanovanjskega sklada 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 povečanju javnega najemnega stanovanjskega fonda.

#### 4.2.4 Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot

Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot bo v prihodnje prevzel Stanovanjski sklad Republike Slovenije. V sodelovanju z lokalnimi skupnostmi in resornimi ministrstvi bo pripravil shemo zagotavljanja namenskih enot za obdobje izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa. Na ta način se bo povečala dostopnost do namenskih enot, neodvisno od kraja stalnega prebivališča.

Pri sofinanciranju stanovanj, namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami, bo sodelovalo tudi ministrstvo, pristojno za socialne zadeve, na podlagi operativnega programa za izvajanje kohezijske politike v obdobju 2014 do 2020.

#### 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 Republike Slovenije 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, tj. prebivalcev, ki ostanejo brez strehe nad glavo ali jim grozi brezdomstvo, in prebivalcev, ki živijo v izredno nevzdržnih razmerah (npr. ženske, ki so doživele nasilje, pa tudi posamezniki, ki zaradi deložacije ali naravne nesreče ostanejo brez nastanitve). Bivalne enote ne pomenijo trajne rešitve stanovanjskih problemov in so namenjene le začasnemu dodelitvi. Gre za stanovanja, ki zagotavljajo kakovostno bivanje, a hkrati predstavljajo minimalno finančno obremenitev za njihove uporabnike.

Posebna pozornost bo v prihodnjem obdobju namenjena pomoči in podpori osebam, ki so bile prisilno izseljene. MDDSZ, MOP in SSRS bodo v obdobju 2015-2017 izvedli poseben pilotni projekt, na podlagi katerega bodo pripravljene celovite systemske rešitve za učinkovito odpravljanje stanovanjskih težav deložiranih posameznikov in družin.

#### Stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami

Za prebivalce s posebnimi potrebami država in lokalna skupnost zagotavljata dostopnost do primernih stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam njihovih uporabnikov. Pri tem je treba upoštevati nujnost vključevanja teh prebivalcev v širšo družbo in 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 ministrstvo, pristojno za socialne zadeve, v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi. Pri sofinanciranju pridobivanja primernih stanovanjskih enot bo v prihodnje sodelovalo tudi MDDSZ, sredstva pa bodo zagotovljena iz operativnega programa za izvajanje kohezijske politike za obdobje 2014–2020. Lokalne skupnosti bodo prispevale svoj delež predvsem v obliki hitrega in učinkovitega zagotavljanja primernih komunalno opremljenih zemljišč.

Pri zasnovi stanovanj, namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami, je treba nujno upoštevati specifične arhitekturne in funkcionalne zahteve. Primerne so tiste stanovanjske oblike, ki zagotavljajo ustrezno raven oskrbe, omogočajo maksimalno samostojnost bivanja in prinašajo minimalne stroške bivanja.

#### *4.3 Prenova stanovanjskega fonda*

Z namenom aktivacije obstoječega fonda za kakovostno bivanje, povečanja mobilnosti prebivalstva in doseganja zastavljenih podnebnih ciljev bodo ukrepi države na stanovanjskem področju prioritarno 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 pogodbeništva bo olajšalo energetske prenovne večstanovanjskih stavb.
- Postopna vpeljava različnih mehanizmov financiranja iz obstoječih mednarodnih finančnih virov bo 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 energetske prenovne brez zakonske ali drugačne prisile, je pomoč pri financiranju, kar nazorno dokazuje tudi uspešnost koriščenja finančnih instrumentov, ki jih ponuja Eko sklad.<sup>7</sup> Država mora zagotoviti stabilnost sredstev, namenjenih spodbujanju energetske prenove, pri čemer je primernejše 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 sistemsko 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 treba izpostaviti, je, da se že v fazi odločanja in načrtovanja prenove zagotovi celosten strokovni pogled na obstoječe stanje stanovanjske stavbe in predlaga celovite ukrepe, ki bodo zagotovili dolgoročno ohranjanje njene rabe.

Zato se bo še naprej financiralo mrežo energetskega svetovanja. Z namenom zagotavljanja celovitih svetovanj lastnikom stanovanj bodo v mrežo vključene tudi stanovske organizacije – Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije in Obrtna zbornica Slovenije. Te organizacije skupaj s strokovnimi organizacijami in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije združujejo zaupanja vreden in neodvisen nabor strokovnjakov, ki dajejo strokovno neoporečne in nepristranske informacije in napotke.

#### 4.3.1 Zagotovitev pogojev za energetske prenovne stanovanjskega fonda

V Sloveniji je več kot 70 % stanovanjskih stavb starejših od 30 let. Kot država smo se zavezali, da bomo prispevali svoj delež k manjšanju našega odtisa CO<sub>2</sub> in hkrati zmanjšali odvisnost od tujih virov energije. To so izhodišča za nadaljevanje izvajanja intenzivne energetske prenove stanovanjskega fonda tudi v tem programskem obdobju. Na področju prenove enostanovanjskih stavb bo ohranjeno in dodatno finančno okrepljeno dodeljevanje subvencij in ugodnih kreditov prek Eko sklada. Dodatna motivacija lastnikov za prenovne stanovanjskih stavb pa bo potekala prek intenzivnega informiranja o pozitivnih učinkih energetske sanacije pri obratovalnih stroških in vzdrževanju ugodnega bivalnega okolja.

Na področju energetske prenove večstanovanjskih stavb so problemi in potreba po iskanju učinkovitih in vabljivih 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 prenove, individualna izvedba ukrepov prenove na ravni posameznega stanovanja pa je zelo omejena in ne prispeva k bistvenim energetskim prihrankom. Eno največjih ovir pri izvajanju projektov

energetske prenovе v večstanovanjskih stavbah predstavlja soglasno strinjanje lastnikov stanovanj za najem kredita za izvedbo energetske sanacije večstanovanjske stavbe. Ministrstva, pristojna za pravosodje, finance in stanovanja, bodo poiskala načine reševanja problema kreditiranja za izvedbo projektov prenovе večstanovanjskih stavb, ki za stanovalce ne bodo predstavljali neposrednega tveganja izgube lastništva stanovanja, hkrati pa bo vsakemu lastniku omogočena izbira zanj najprimernejšega 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 Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike 2014–2020 bo namenjena preučitvi možnosti za vpeljavo novega instrumenta pri prenovi večstanovanjskih stavb, tj. energetskega pogodbeništva. Energetsko pogodbeništvo je način zagotovitve prenovе in dolgoročnega zmanjšanja stroškov za dobavo energije, tako da za določen vnaprej dogovorjen čas lastniki še naprej plačujejo enake stroške, ki so sestavljeni iz stroškov za dobavo energije in energentov in stroškov za energetske storitve, pogodbenik pa investira sredstva za energetsko prenovo. Ta investicija se odplačuje iz razlike med stroški za energijo 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 eurov.

V Operativnem programu za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 je tudi ukrep subvencioniranja ukrepov URE v približno 500 gospodinjstvih z nizkimi prihodki za reševanje energetske revščine v skupni višini 5 milijonov eurov. Energetska revščina postaja vse bolj pereča, saj rast cen energije močno prehitava rast dohodkov prebivalstva. Tako so v gospodinjstvih prvega dohodkovnega kvintila izdatki za energijo v stanovanju zadnja leta strmo narasli in so leta 2010 predstavljali že 17,4 % vseh razpoložljivih sredstev posameznega gospodinjstva (13,1 % v letu 2000). V okviru politik Evropske unije se vprašanje energetske revščine vse bolj izpostavlja, ni pa enotne definicije, kdo je energetsko reven. V Sloveniji si leta 2010 6 % gospodinjstev ni moglo privoščiti primerno toplega stanovanja (SURS, 2012), zato je nujno treba okrepiti tudi izvajanje ukrepov za zmanjšanje pojavnosti energetske revščine. Gre za posebne ukrepe za energetsko sanacijo gospodinjstvom, ki se soočajo s problemom energetske revščine. Ukrepi bodo namenjeni investicijam in tudi svetovanju in ukrepom za spremembe vedenjskih navad.

Reševanje energetske revščine zahteva celovit pristop. Potrebna je ekipa, »task force«, ki jo sestavljajo socialni delavec, psiholog in tehnik – strokovnjak za komuniciranje. Poleg tega je treba najti potencialne upravičence in pristopiti do njih, saj sami zaradi pomanjkanja informacij, motivacije in drugih razlogov ne pridejo (ostareli, socialno izključene osebe ipd.). Ker sami nimajo sredstev, je treba pretežni delež investicije sofinancirati.

S sprejetim Akcijskim načrtom za energetsko učinkovitost za obdobje 2014–2020 (AN-URE 2020)<sup>8</sup> si Slovenija do leta 2020, skladno z zahtevami Direktive 2012/27/EU o energetske učinkovitosti, zastavlja nacionalni cilj izboljšanja energetske učinkovitosti energije za 20 %. Ta cilj je, da raba primarne energije v letu 2020 ne bo presegla 7,125 milijona toe (82,86 TWh), kar pomeni, da se glede na leto 2012 ne bo povečala za več kot 2 %.

Zagotoviti je treba, da bo – predvsem v primeru porabe javnih sredstev – zagotovljena celovita energetska sanacija večstanovanjskih stavb in da se bodo, tako kot je navedeno v AN-URE 2020, v skladu z načeli dobrega gospodarja izvedli tudi drugi smiselni ukrepi za izboljšanje stanja stavb (trajnostna obnova). Za izvajanje obstoječih in novih ukrepov je treba zagotoviti potrebna sredstva, in sicer sredstva, zbrana iz prispevka za učinkovito rabo energije, sredstva kohezijskih skladov in sredstva Podnebnega sklada.

Skladno z zahtevo 4. člena Direktive 2012/27/EU o energetske učinkovitosti se pripravlja Dolgoročna strategija za spodbujanje naložb v prenovo nacionalnega stavbnega fonda tako javnih kot zasebnih stanovanjskih in poslovnih stavb. Strategija mora upoštevati vse programe in akcijske načrte, povezane s tem področjem. Vsaka tri leta se strategija posodobi. Prednost pri prenovi morajo imeti stavbe z najnižjo energetske učinkovitostjo, če je to stroškovno in tehnično izvedljivo.

#### 4.3.2 Celovita prenova stanovanjskih sosesk

V Sloveniji je pretežni delež nepremičnin v zasebni lasti, kar otežuje izvajanje celovitih projektov stanovanjske preнове v javno korist in aktivno vodenje zemljiške politike. Evropski razvojni program in finančna perspektiva Evropske unije za obdobje 2014–2020 med prednostne naloge uvrščata urbani razvoj. V ustrezne programske dokumente je namreč 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 117.000.000 eurov nepovratnih sredstev, namenjenih izvajanju celovitih razvojnih projektov, med njimi tudi preнове stanovanjskih sosesk. Na podlagi trajnostnih urbanih strategij, ki jih bodo morala mesta sprejeti kot pogoj za črpanje evropskih sredstev, bodo mesta izbrala projekte, namenjene reševanju problemov na izbranem urbanem območju (npr. v stanovanjski soseski ali mestnem jedru).

Dodatne finančne vire za izvajanje projektov preнове 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. V Sloveniji uporaba obstoječih instrumentov ni bila uveljavljena, zato bomo pozornost v tem programskem obdobju usmerili v vzpostavljanje in vpeljavo finančnih instrumentov za uporabo povratnih sredstev in promocijo obstoječih instrumentov na nacionalni in lokalni ravni. Prizadevanja bodo usmerjena v izvedbo pilotnih projektov celovite preнове 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 prevladujejo enostanovanjske stavbe, 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 dvo- ali tristanovanjske 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 in prispeva h krepitvi socialnih vezi med prebivalci.

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 na 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 formalnopravnih pogojev na nacionalni ravni se zagotovi aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

Glede na pomanjkanje stanovanj v Sloveniji in glede na velikost stavbnega fonda imamo statistično ugotovljen visok delež nenaseljenih stanovanj. K primanjkljaju stanovanj prispevajo neskladje med lokacijo nenaseljenih stanovanj, kakovost stanovanjskega fonda, potrebe prebivalstva po stanovanjih na primernih lokacijah in 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), in 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 Republike Slovenije 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 (finančni 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 zadruga so v večini najbolj razvitih industrijskih držav takoj za javnimi stanovanjskimi skladi glavne ponudnice najemnih stanovanj po ugodnejši najemni ceni. Stanovanjske zadruga delujejo na podlagi vlaganja sredstev po principu združništva. Zemljišče za gradnjo stanovanj pod ugodnejšimi pogoji (dolgoročni najem) pridobi na podlagi dogovora z lokalno skupnostjo. Kooperativa sama izvaja naloge – od priprave projekta za gradnjo do upravljanja s stavbo. Stanovalci so izbrani med člani zadruga (zadružniki) in imajo možnost soodločanja pri upravljanju s stavbo.

V prihodnje 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. Pomembno vlogo pri širjenju alternativnih oblik bivanja predstavljajo tudi različne neprofitne stanovanjske in nevladne organizacije. Proučili bomo možnost in primernost socialnih podjetij za izvajanje alternativnih oblik stanovanjskih bivanj.

#### 4.4.2 Aktivna zemljiška politika

Analiza strukture proizvodne cene stanovanj v večstanovanjskih objektih v Sloveniji, v obdobju 1993–2003, je pokazala, da največji del cene odpade na stroške same gradnje, in sicer je imela v letu 2003 povprečna struktura proizvodnje kar 73,5 % stroškov gradnje, vendar so stroški zemljišča zavzemali v povprečju 16,3-odstotni delež, 10,2-odstotnega pa so predstavljali drugi stroški projekta (projektna dokumentacija, dajatve in prispevki, nadzor itd.).<sup>9</sup> 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 in z aktivno zemljiško politiko dosegal učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora, hkrati pa spodbujal oblikovanje partnerstev in vlaganj v smislu nizkoprofitnih stanovanjskih organizacij in združništva. Prostorskonačrtovalske ukrepe je treba povezati s finančnimi ukrepi, evidencami nepremičnin in 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 zemljišč za izvajanje aktivne zemljiške politike in komunalno opremljanje le-teh, v določitev prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kakovosti 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, oblikovana pa bo tudi javna služba gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Država priznava izvorno pristojnost občin za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni. Kot podporo 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 si bo država prizadevala vzpostaviti razvejan sistem instrumentov zemljiške politike, ki bodo obsegali upravne, prostorske in finančne ukrepe in ki bodo kot celota omogočali izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov.

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

#### *4.5 Strukture za izvajanje in podporne aktivnosti*

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

Nosilec izvajanja stanovanjske politike je ministrstvo, pristojno za stanovanja, ki ustvarja in vodi stanovanjsko politiko, pripravlja področno zakonodajo in 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, energetiko, prostor idr.

Relevantne institucije za izvajanje ukrepov stanovanjske politike na nacionalni ravni so predvsem Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Nepremičninski sklad PIZ, Geodetska uprava Republike Slovenije, 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 tudi nevladne organizacije, ki prebivalstvo osveščajo 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 prihodnje 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 – glavni izvajalec stanovanjske politike

Namen javnega Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 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 zelenih učinkov.

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

Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 in 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 Republike Slovenije 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 Republike Slovenije prevzel vlogo javne službe za najemniško posredovanje. 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 Republike Slovenije bo fond najemnih stanovanj oblikoval v skladu s prostorskorazvojnimi trendi, upoštevajoč potrebe prebivalcev in gospodarstva. S ponudbo najemnih stanovanj s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije bo prebivalcem omogočeno kandidiranje za najemno stanovanje izven občine stalnega prebivališča, kar bo omogočilo približevanje ljudi delovnim mestom in posledično zmanjšanje onesnaževanja okolja zaradi dnevnih 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, bo v sodelovanju z Družbo za upravljanje terjatev bank pripravilo enoten seznam stanovanj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo ocenil primernost stanovanj za ciljne skupine uporabnikov stanovanjskega fonda Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in potrebnih finančnih vlaganj za zagotovitev dokončne uporabnosti stanovanj. Skladno z usmeritvami Nacionalnega stanovanjskega programa in svoje poslovne politike bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije 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 Republike Slovenije 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. V prihodnje se bo usmeril v financiranje ponudbe javnih najemnih stanovanj na območjih, kjer



je potreba po stanovanjih največja – v t. i. 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. združništvo. Mladim in mladim družinam bo ponudil različne oblike prvega reševanja problema, kot so najem s kasnejšim odkupom, jamstvo za kreditiranje, deljeno lastništvo idr.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo v prihodnje prevzel vlogo sofinanciranja pridobivanja namenskih enot in stanovanj. S tem namenom bo koordiniral pripravo sheme zagotavljanja bivalnih enot za obdobje izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025.

Za zagotavljanje prenove stanovanjskega fonda bosta Stanovanjski sklad Republike Slovenije in 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 za posameznike kot tudi za izvajanje prenov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosek.

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

## **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 stanovanja. 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 in 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 in število dokončanih ukrepov (ukrepi, pri katerih so bile izvedene vse predvidene aktivnosti).

### *2. spremljanje učinkov ukrepov in 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 prek nabora izbranih kazalnikov s stanovanjskega področja (priloga 2) in 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 bosta po petih letih od sprejetja dokumenta pripravljene kvantitativna in kvalitativna analiza. Izvedeni analizi bosta služili 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 Republike Slovenije in Geodetska uprava Republike Slovenije.

Ministrstvo, pristojno za stanovanja, 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 programa in ob koncu izvajanja le-tega. Poročilu priložena analiza učinkov in doseganja ciljev bo služila kot osnova predlogu za nadaljevanje izvajanja aktivnosti in ukrepov oziroma morebitno preoblikovanje in prilagoditev le-teh. Vmesno in končno poročilo o učinkovitosti izvedenih ukrepov sprejme Vlada Republike Slovenije.

## 6. Seznam kratic

CSD – Center za socialno delo  
CTN – Celostne teritorialne naložbe  
DUTB – Družba za upravljanje terjatev z bankami  
EU – Evropska unija  
FURS – Finančna uprava Republike Slovenije  
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije  
IZS – Inženirska zbornica Slovenije  
JSS – Javni stanovanjski sklad  
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor  
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti  
MZZ – Ministrstvo za zunanje zadeve  
MIZŠ – Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport  
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve  
MGRT – Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo  
MzI – Ministrstvo za infrastrukturo  
MZ – Ministrstvo za zdravje  
MP – Ministrstvo za pravosodje  
MK – Ministrstvo za kulturo  
MJU – Ministrstvo za javno upravo  
MKGP – Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano  
NSP – Nacionalni stanovanjski program  
NSO – Neprofitne stanovanjske organizacije  
NVO – Nevladna organizacija  
NS PIZ – Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja  
REN – Register nepremičnin  
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije  
SPRS – Strategija prostorskega razvoja Slovenije  
SURS – Statistični urad Republike Slovenije  
SZ-1 – Stanovanjski zakon  
URE – Učinkovita rabe energije

Št. 805-01/15-12/12

Ljubljana, dne 24. novembra 2015

EPA 736-VII

Državni zbor  
Republike Slovenije  
**mag. Bojana Muršič** l.r.  
Podpredsednica

---

[Priloga 1: Akcijski načrt izvajanja projektov 2015-2025](#)

[Priloga 2: Izbrani kazalniki s stanovanjskega področja](#)

[Priloga 3: Spremljanje doseganja predvidenih učinkov nacionalnega stanovanjskega programa](#)

[Priloga 4: Shema izvajalskih struktur](#)

<sup>1</sup> V NSP so pod enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« mišljena občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti SSRS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. Službena stanovanja so posebna kategorija stanovanj, ki so namenjena reševanju stanovanjskih potreb javnih uslužbencev in funkcionarjev v državni upravi in so v skladu s kadrovske politiko Vlade Republike Slovenije in se obravnavajo v skladu s Stanovanjskim pravilnikom Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije in notranjimi pravilniki ministrstev ter drugimi akti. Službena stanovanja so namenjena reševanju kadrovske politike javnih uslužbencev, država pa jih dodeljuje v funkciji delodajalca in se bodo še naprej obravnavala kot posebna kategorija stanovanj, namenjenih kadrovske politiki upravljalcev in niso predmet prenosa na SSRS.

<sup>2</sup> Oddajanje na sivo pomeni, da so pogodbe med najemniki in najemodajalci sicer podpisane, vendar pa davki od tako pridobljenega premoženja niso prijavljeni in plačani; oddaja na črno pa pomeni, da medsebojna razmerja niso urejena s pogodbo, kar pomeni, da ni pravne varstva.

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

<sup>4</sup> Običajna ocena neizterljivosti je okoli 5 % letne vsote najemnin in stroškov in če dodamo še 5 % za nezasedenost stanovanj (čakanje na vselitev ali obnovo ipd.), je lahko letni strošek 10 % vsote najemnin in stroškov. Če je cilj, da se v pilotnem projektu preizkusi delovanje agencije z 10 stanovanji po 50 m<sup>2</sup> v Ljubljani z najemnino 7 EUR/m<sup>2</sup> in stroški 3,5 EUR/m<sup>2</sup>, lahko ocenimo letni znesek najemnin in stroškov na 63.000 eurov – od tega bi bilo treba verjetno dolgoročno pokriti 6.300 eurov. V primeru preverjanja finančne sposobnosti najemnika in uporabe najemnih pogodb z neposredno izvršljivostjo ter varščino v višini med tri in šest mesecev bi bili lahko stroški ukrepa še nižji.

<sup>5</sup> V letu 2000 so imele slovenske občine v lasti 21.260 stanovanj. V obdobju med letoma 2000 in 2009 so zgradile 4.513 stanovanj. 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.).

<sup>6</sup> Gradnja stanovanj v predlagani obliki ne bi smela presežati 900 EUR/m<sup>2</sup>, in sicer pod pogojem, da občina zagotovi zemljišče in odpiše komunalni prispevek. V primeru pilotnega projekta bi se lahko zgradil objekt za približno 20 oseb z bruto površino na stanovalca 30 m<sup>2</sup> oziroma 600 m<sup>2</sup>. Potrebna investicija se ocenjuje na 540.000 eurov.

<sup>7</sup> 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. Tudi v prihodnje je torej smiselno uporabiti oba že preizkušena finančna instrumenta – subvencioniranje in ugodno kreditiranje prenove, tako energetske kot funkcionalne.

<sup>8</sup> Energetska učinkovitost ima za zagotavljanje ciljev energetske politike in širših razvojnih ciljev države izjemen pomen – zlasti zaradi potenciala za izboljšanje konkurenčnosti družbe, zelene rasti in zaposlitvenega potenciala. Učinkovita raba energije pomembno prispeva k zagotavljanju strateške zanesljivosti oskrbe z zmanjšanjem odvisnosti od uvoza fosilnih goriv. Energetska učinkovitost je med stroškovno najbolj učinkovitimi ukrepi za doseganje ciljev zmanjševanja emisij toplogrednih plinov in doseganja 25-odstotnega ciljnega deleža obnovljivih virov energije v bilanci rabe bruto končne energije do leta 2020. Za gospodinjstva je energetska učinkovitost ključna tudi za obvladovanje stroškov, krepitev kupne moči in izboljšanje kakovosti bivanja, in sicer tudi v luči prilagajanja na podnebne spremembe.

<sup>9</sup> Analiza gradbene panoge v Sloveniji in cen gradnje, Cirman, A., Polanec, S.: Univerza v Ljubljani, Ekonomska Fakulteta, 2005.