

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

STANOVANJSKA POLITIKA 1991-2011

Karolina Ljubič

Ljubljana, september 2012

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

STANOVANJSKA POLITIKA 1991-2011

Kandidatka:	Karolina Ljubič
Vpisna številka:	04034729
Študijski program:	Visokošolski strokovni program Uprava prva stopnja
Mentor:	viš. prof. mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, september 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Karolina Ljubič, študentka Fakultete za upravo, visokošolski strokovni študijski program Uprava I. stopnja, z vpisno številko 04034729, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: »Stanovanjska politika 1991-2011«.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala Milena Srhoj.

Ljubljana,

Podpis avtorice:

POVZETEK

V Sloveniji smo na stanovanjskem področju imeli različna obdobja. Na značilnosti posameznih obdobj so vplivale politične spremembe in stanje v gospodarstvu. Tudi čas slovenske samostojnosti so označevala različna obdobja. Začetek 90-tih let je označila privatizacija stanovanjskega fonda. Na ta način se je struktura stanovanjskega fonda na privatni strukturi izrazito povečala in postala prevladujoča. Država je na stanovanjskem področju premalo posegala. Brez regulatornih posegov države pa preoblikovani trg ni mogel najti ravnovesja med ponudbo in povpraševanjem.

Država je nekoliko povečala kupno moč prebivalstva preko Stanovanjskega sklada RS, ki je pričel z dolgoročnimi stanovanjskimi krediti z ugodno obrestno mero, vendar to ni zadoščalo za normalizacijo trga. Ukrepe države je bilo potrebno aktivirati tudi na ponudbeni strani. Okrepljeno povpraševanje ni moglo pripomoči k zadostnemu številu novozgrajenih stanovanj zaradi številnih neurejenih zadev na tem področju. Med njimi je prednjačila neurejena zemljiška politika, slabo urejene evidence nepremičnih, kot tudi nepregleden nepremičninski trg, zapleteni postopki za gradnjo objektov itd. Iz podobnih razlogov k rešitvi stanovanjske problematike v Sloveniji ni mogla rešiti niti sprejeta nacionalna stanovanjska varčevalna shema.

KLJUČNE BESEDE

stanovanjska politika, pravica do stanovanja, iskalci stanovanj, stanovanjska gradnja, stanovanjska razmerja, nepremičninski trg

SUMMARY

HOUSING POLICY 1991-2011

We experienced different periods in the housing field in the Republic of Slovenia. Features of individual periods were affected by political changes and situations in economy. The time of Slovenian independence was also marked by different periods. The beginning of the nineties was marked by the privatization of the Housing Fund. This caused the Housing Fund structure to change so that the private side of the structure increased substantially and became dominant. The state was too inactive in the housing field. Without the appropriate regulatory actions the re-modelled market could not find the right balance between supply and demand.

The state did somewhat increase the purchase power of the population through the Housing Fund of the Republic of Slovenia which began offering long-term housing loans bearing favourable interest rates, however this was not enough to achieve the normalization of the market. Measures of the state had to be activated also on the supply side of the market. Increase in demand in the market could not contribute to an adequate number of newly built apartments due to numerous unregulated matters in this field. Most dominant reasons for this were unregulated land policy, poorly handled records of real-estate, as well as lack of transparency in the real-estate market and complex procedures for construction of buildings. Due to similar reasons, even the National Housing Saving Scheme could not contribute to the solution of the housing problem in Slovenia.

KEY WORDS

housingpolicy, occupancyright, housingseekers, residentialconstruction,
housingrelationships, real-estate market

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU.....	iii
POVZETEK.....	v
SUMMARY.....	vi
KAZALO.....	vii
1 UVOD.....	1
2 PRAVNA UREDITEV.....	3
3 PRAVICA DO STANOVANJA.....	4
3.1 Vloga države pri zagotavljanju stanovanj	6
3.2 Stanovanjska gradnja v osemdesetih letih.....	8
4 STANOVANJSKA REFORMA LETA 1991	11
4.1 Spremembe družbenopolitične ureditve	11
4.2 Ločevanje javnih dejavnosti od zasebnega sektorja	11
4.3 Osamosvojitve Slovenije.....	12
5 DEJAVNIKI STANOVANJSKE POLITIKE NA RAVNI DRŽAVE	16
5.1 Nacionalni stanovanjski program	16
5.2 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	18
5.2.1 Financiranje Stanovanjskega sklada RS.....	19
5.2.2 Stanovanjska varčevalna shema	21
5.2.3 Rezultati stanovanjske varčevalne sheme	22
5.3 Stanovanjska Zbornica Slovenije	23
6 STANOVANJSKA POLITIKA NA LOKALNI RAVNI	24
6.1 Občinski Stanovanjski sklad	24
6.2 Neprofitna stanovanjska organizacija.....	25
6.3 Stanovanjska oskrba Mestne občine Ljubljana	26
7 STANOVANJSKA POLITIKA 1991-2011	27
7.1 Svet za varstvo pravic in najemnikov	28
7.2 Lastno ali najemno stanovanje.....	29
7.3 Nerazvitost najemnih stanovanj	31
7.4 Stanovanjska problematika v sedanjem času	31
7.5 Skrb za starejše.....	32
8 STANOVANJSKA POLITIKA RS V LUČI VKLJUČEVANJA V EVROPSKO UNIJO	37
9 ZAKLJUČEK.....	40
LITERATURA IN VIRI.....	42

KAZALO PONAŽORITEV

KAZALO TABEL

Tabela 1: Zgrajena stanovanja v Sloveniji glede na tip investitorja.....	10
Tabela 2: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema.....	22
Tabela 3: Nakup stanovanja.....	30
Tabela 4: Stanovanjski kazalci.....	37

1 UVOD

Odločitev za pisanje diplomske naloge s stanovanjskega področja temelji na dejstvu, da je to izredno aktualna in istočasno pereča tema. Vsak človek ima potrebo po zasebnem življenjskem prostoru. Ta človekova pravica je zapisana v dokumentih vseh sodobnih demokratičnih držav. To pravico je težko uveljavljati, ker je odvisna od visokih finančnih sredstev in pripravljenosti družbe, da materialno šibkim prebivalcem oziroma družinam, zagotavlja njihovim zmožnostim in potrebam ustrezna stanovanja (po Mandič, 1996).

Pri zagotavljanju stanovanj, še posebno socialno šibki populaciji, ima pomembno vlogo država. Z učinkovitimi instrumenti naj bi ustvarjala pogoje za stanovanjsko oskrbo svojih prebivalcev. Stanovanjska oskrba je področje, ki odseva politične, socialne in gospodarske razmere v lokalni, regionalni in nacionalni skupnosti.

Namen diplomske naloge je prikazati stanovanjsko politiko v obdobju dvajsetih let, in sicer od leta 1991 do leta 2011. Obdobje se je začelo s stanovanjsko reformo, izvajanje pa je potekalo na republiški in lokalni ravni. V okviru tega sem obdelala nacionalni stanovanjski program ter pomen in vlogo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. V nadaljevanju sem prikazala delovanje Občinskega stanovanjskega sklada glavnega mesta države.

Cilj naloge je ugotoviti, ali je bila strategija zadnjih dvajsetih let pravilno zastavljena (oziroma konkretno, ali je v zadostni) in v kakšni meri, zadovoljila pričakovalce stanovanj. Ob tem je cilj tudi ugotoviti, ali je država v zadostni meri odigrala svojo vlogo.

Metoda izdelave diplomske sloni na pravnih virih ter na zakonskih in podzakonskih aktih, pri čemer je dana prednost domačim pravnim virom. V nalogi obravnavam metodo deskripcije in metodo kompilacije, kjer so povzeta razmišljanja ter stališča različnih avtorjev.

Z ozirom na dejstvo, da je tematika izredno obsežna in razvejana, je v nalogi izpostavljena samo ena hipoteza.

Predpostavljala sem, da je stanovanjska strategija v zadnjem dvajsetletju bila bolj uspešna kot v osemdesetih letih ter skušala to podkrepiti z argumenti oziroma to trditev ovreči.

V nalogi sem v posameznih poglavjih prikazala pravno ureditev na tem področju, zatem pravico do stanovanja in vlogo države pri zagotavljanju stanovanj ter na kratko obdelala stanovanjsko gradnjo v osemdesetih letih.

Posebno poglavje je namenjeno stanovanjski reformi leta 1991. Peto poglavje, ki je namenjeno dejavnikom stanovanjske politike na ravni države, sem razdelila na tri podpoglavja, in sicer na Nacionalni stanovanjski program, naslednje je namenjeno Stanovanjskemu skladu RS, tretje podpoglavje pa Stanovanjski zbornici Slovenije.

Šesto poglavje zajema stanovanjsko politiko na občinski ravni in delovanje občinskega stanovanjskega sklada Ljubljana.

Stanovanjska politika v letih 1991 do 2011 je prikazana v sedmem poglavju, v osmem pa stanovanjska politika RS v luči vključevanja v Evropsko unijo.

V zaključku sem strnila vse ugotovitve ter podala nekaj predlogov, ki naj bi pripomogli k hitrejši in uspešnejši rešitvi stanovanjskih problemov prebivalcev.

2 PRAVNA UREDITEV

V okviru pravne ureditve sem najprej izpostavila Stanovanjski zakon iz leta 1991. Ta namreč med ostalim v 75. členu predpisuje, da Vlada Republike Slovenije določa nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju: NSP) in tudi zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo. V 79. členu isti zakon določa, da se za izvajanje tega programa ustanovi Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS). Skladno s to določbo je tudi že bil ustanovljen oktobra leta 1991.

Vlada Republike je prvi osnutek NSP sprejela šele leta 1995 in ga poslala v parlamentarno obravnavo. Državni zbor ga je sprejel šele leta 2000. Kljub temu pa je osnutek veljal kot uradni dokument za izvajanje stanovanjske politike.

Od leta 2009 NSP ne velja več, tako da država že skoraj tri leta nima nobenega uradnega dokumenta, v katerem bi bili opredeljeni cilji stanovanjske politike. Osnutek novega NSP, ki ga je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor in ga proti koncu leta 2011 dalo v javno razpravo, je bil s strani strokovne javnosti v celoti zavržen, kot popolnoma neustrezen. Ključna pomanjkljivost je odsotnost preliminarne analize, ki so pa nujno potrebne za utemeljitev ciljev in potreb stanovanjskega programa (po Sendiju, 2012, str. 23).

Stanovanjski zakon v 99. členu določa, da je posamezna občinska skupščina lahko odločila, ali bo sprejela odlok o ustanovitvi stanovanjskega sklada. V drugi točki navedenega člena je namreč napisano, da lahko dve ali več občin ustanovijo skupni stanovanjski sklad, kar lahko zagotovi večjo koncentracijo kapitala ter zato tudi hitrejše pridobivanje oziroma gradnjo stanovanj. Skupščine petih ljubljanskih občin so v aprilu 1992 z odlokom ustanovile Stanovanjski sklad ljubljanskih občin (Odlok o ustanovitvi SSLO). Mesto Ljubljana pa navedenega odloka ni sprejelo. Med leti 1993 in 1995 je potekal spor na sodišču glede lastništva nad stanovanjskim fondom. Spor se je prekinil z uveljavitvijo Zakona o lokalni samoupravi in ustanovitvijo Mestne občine Ljubljana in osmih primestnih občin, ki so nastale na območju bivših petih ljubljanskih občin.

92. člen Stanovanjskega zakona iz leta 1991 definira, da neprofitne stanovanjske organizacije uporabljajo sredstva Stanovanjskega sklada RS iz republiškega proračuna in drugih virov, zbranih s prodajo družbenih stanovanj, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev ter iz prihodkov iz lastnega poslovanja. Zakon nadalje v 93. členu tudi definira neprofitno stanovanjsko organizacijo kot pravno osebo, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji. Tako je Stanovanjski sklad ljubljanskih občin zaradi izpolnjevanja zakonskih in posebnih pogojev za pridobivanje posojil za gradnjo stanovanj, ki jih je predpisalo pristojno ministrstvo, ustanovil SSLO NSO d.o.o., ki je pravna oseba v stoodstotni lasti SSLO in s statutom opredelil njene pristojnosti. V letu 2009 je Ministrstvo

za okolje in prostor izdalo Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Stanovanjski zakon je v 71. in 72. členu povzel ustavno pravico (Ustava RS, 42. čl.) po svobodnem združevanju z drugimi, podobno mislečimi, zaradi izražanja in uresničevanja skupnih interesov in je pravno razširjena tudi na stanovanjsko področje. Tako se lastniki najemnih stanovanj in izvajalci stanovanjskih storitev lahko združujejo v stanovanjsko zbornico, ki je samostojno strokovno združenje in je pravna oseba. Tako je po devetih letih od sprejema Stanovanjskega zakona 40 pravnih oseb, nosilcev stanovanjske oskrbe na državni in lokalni ravni, ob podpori resornega ministrstva na ustanovni skupščini junija 2000 ustanovilo stanovanjsko zbornico ter sprejelo statut in izvolilo organe za njeno delovanje.

3 PRAVICA DO STANOVANJA

Že v uvodu sem omenila, da je pravica do primerne stanovanja ena izmed temeljnih človekovih pravic. Uvrščena je med osnovne človekove potrebe, kot so prehrana, zdravje, izobraževanje, oddih in varnost. Znana je Allardtovatrihotomna teorija, ki razvršča potrebe v tri skupine glede na »imeti-ljubiti-bit«. Na ta način lahko tudi ugotovimo, v kakšnem razmerju so do teh treh skupin posamezne lastnosti stanovanja.

V prvo skupino z nazivom »imeti« so uvrščene potrebe, ki so označene kot »življenjska raven«, v katero sodijo značilnosti stanovanja, ki določajo stanovanjski standard. Od družbenih okoliščin in norm je odvisna meja med najugodnejšimi zahtevami glede velikosti, trajnosti strukture, sanitarnih prituklin ipd. stanovanja in njegovimi drugimi funkcijami, kot so lokacija, naložba v premoženje, itd.

V drugo skupino »ljubiti« sodijo potrebe, ki jih človek zadovoljuje z drugimi ljudmi, ko gre za ljubezen in pripadnost socialnim tvorbam. Glede na ta dejstva, stanovanje omogoča partnerske odnose, ustanavljanje samostojnega gospodinjstva in družabne stike. Onemogoča pa navedeno v primerih, kot so omejevanje obiskov v podnajemniških sobah, ali pa na primer pravica države, da staršem začasno odvzame otroka, če nimajo primerne stanovanja, itd.

Tretja skupina pod nazivom »biti« je v povezavi s simbolno funkcijo stanovanja, saj to z lokacijo, videzom in cenovnim razredom ponazarja družbeni ugled posameznika in njegovih dosežkov v življenju (po Mandič, 1996, str. 60-61).

Na izbiro stanovanja vplivajo, na podlagi rezultatov socioloških raziskav, vrste dejavnikov, kot so finančni in drugi viri, družinski položaj, starost, osebne želje, priložnosti za dostop do stanovanja in pa tudi zunanje okoliščine. Povezave med prebivalstvom in stanovanji se lahko pojasnijo skozi tri različne pristope:

- starostjo nosilca gospodinjstva in tipom stanovanja; starost je tu bistvena le v povezavi z družinskim položajem, zaposlitvijo in dohodkom ter službo, kot osnova za pomembne življenjske dogodke in družbenozgodovinske okoliščine (razmere na stanovanjskem trgu, ukrepi stanovanjske politike);
- koncept življenjskega cikla, ki razvršča posameznike v skupine glede na več spremenljivk hkrati, in sicer starost, zakonski stan, starševstvo in starost otrok. V največ primerih je vrstni red tak, da mladoporočenci pričnejo družinsko življenje v najeti sobi ali stanovanju, sčasoma se selijo v druga najeta stanovanja, na koncu pa se preselijo v lastniško stanovanje. Zaposleni pari kar nekaj let po poroki odlašajo z rojstvom prvega otroka. Ponavadi počakajo, da s skupnimi dohodki prihranijo sredstva za polog pri nakupu stanovanja;
- življenjski potek je koncept, ki omogoča razumevanje stanovanjske izbire v daljšem časovnem obdobju. Na odločitev posameznika o stanovanju vplivajo vrste sprememb v družini ali zaposlitveni situaciji, kot npr. odhod iz doma staršev,

poroka, velikost družine, spremembe zaposlitve ali v višini dohodka (Kendig v: Mandič, 1999, str. 44-46).

Starost žensk v Sloveniji ob preselitvi iz stanovanja staršev v prvo samostojno stanovanje je bila v obdobju 1974-1994 okoli 24. leta, pri moških pa okoli 27. leta. Ti podatki so primerljivimi s podatki v drugih državah. Skrbi pa nas lahko, da se selitev zgodi povsod prej kot v Sloveniji. Na Švedskem je to nekoliko po 20. letu pri moških, pri ženskah pa okoli 19. leta. V sredozemskih državah in nekdanjih socialističnih državah se to zgodi nekoliko kasneje kot v Skandinaviji, vendar pa precej prej kot v Sloveniji. Posameznik v Sloveniji vstopa v podnajemniško stanovanje pri 22. letih, v stanovanje delovne organizacije pri 25. letih, v lastniško, pridobljeno z nakupom pri 27., v lastniško zgrajeno pa pri 29. letih. Z ukinitvijo tipa »stanovanje delovne organizacije« leta 1991 se je zaprl pomemben vir najema stanovanja oziroma prehoda v samostojno stanovanje. Tako se je breme za pridobitev stanovanja preneslo na posameznika. Kot so pokazali rezultati analize, na ta način posameznik za pridobitev finančnih sredstev za nakup ali gradnjo stanovanja potrebuje veliko več časa in pomoč državnih in lokalnih institucij. Na ta način posameznik za pridobitev finančnih sredstev za nakup ali gradnjo stanovanja potrebuje veliko časa in pomoč državnih ali lokalnih institucij, so pokazali rezultati analize (po Mandič, 1999, str. 66-67).

V zadnjih letih se je starostna meja krepko zvišala, na kar je opozorila tudi Jožka Hegler, direktorica JSS MOL v članku »Odsotnost stanovanjske politike«. Sprašuje se, kako zagotoviti vsem, tudi mladim, da se lahko iz starševskega stanovanja odselijo pred 30. oziroma 35. letom (Mladina, št. 18, 07.05.2010).

3.1 VLOGA DRŽAVE PRI ZAGOTAVLJANJU STANOVANJ

Velik del svetovnega prebivalstva nima ustreznega bivališča. Ta problem je izredno pereč predvsem v državah v razvoju. Zagotovitev primerne bivališča pa je tudi za ljudi, ki živijo v drugih državah, velik problem. Tega se zaveda tudi mednarodna skupnost. V okviru II. konference Združenih narodov o človekovih naseljih in Vrhunskega srečanja mest leta 1996 so bili sprejeti naslednji temeljni dokumenti:

- Agenda Habitat,
- Carigrajska deklaracija in
- Deklaracija Svetovnega zbora mest in lokalnih uprav,

v katerih so zapisane poleg ciljev in načel tudi zaveze in strategije izvajanja. Med državami podpisnicami je tudi Slovenija. Dosegle so visoko stopnjo dogovora o bodočem razvoju mest in stanovanjski preskrbi.

V Agendi Habitat je obsežno definiran pojem »ustrezno stanovanje«. »To ni več le streha nad glavo. Pomeni tudi ustrezno stopnjo zasebnosti, ustrezen prostor, fizično dostopnost, varnost, varnost lastništva, strukturno stabilnost in trajnost, ustrezno razsvetljavo, ogrevanje in prezračevanje. Zahteva tudi osnovno infrastrukturo, kot je dobava vode, sanitarna ureditev in ravnanje z odpadki. Poleg tega tudi ustrezno kakovost okolja in dejavnikov, ki vplivajo na zdravje, ravno tako pa dostopno in ustrezno lokacijo glede na delovno mesto in glede na osnovne oskrbne in storitvene dejavnosti. Vse naštetu bi moralo biti dosegljivo po dostopni ceni. Ustreznost stanovanja bi morali določiti skupaj s

prizadetimi osebami in upoštevati možnosti za postopen razvoj. Ustreznost stanovanja se od države do države pogosto razlikuje, saj je odvisna od njihove specifikacije, torej od značilnih kulturnih, socialnih, ekonomskih in okoljskih vidikov» (Agenda Habitat, 1997, str. 51-52).

Za stanovanjski trg so značilne nekatere omejitve, ki jih idealni model prostega trga ne dopušča. Omejitve izhajajo iz neelastičnosti ponudbe in visokih stroškov transakcij. Le te omejujejo prosto mobilnost kupcev in prodajalcev ter iz eksternalizacije stroškov, ko zasebni ponudnik prevzame del svojih stroškov na nekoga drugega. Problem predstavlja tudi omejen dostop do zanesljivih informacij o cenah in kakovosti stanovanj, brez katerih se kupec ne more racionalno odločati (po Mandič, 2002, str. 153). Takšne omejitve vodijo do tržnih motenj, neracionalnosti in posledično do neučinkovitosti trga, kar lahko povzroča nezaželene posledice za družbo. Zato si ne moremo zamisliti delovanja stanovanjskega trga brez vpliva in posredovanja države (po Mandič, 2002, str. 157).

Država lahko posreduje na stanovanjskem trgu neposredno ali posredno z različnimi instrumenti stanovanjske in ekonomske politike, ki so usmerjeni v reguliranje trga ali v ekonomsko stimuliranje posameznih subjektov na stanovanjskem trgu. Stanovanjska politika je torej oblika javnega poseganja na stanovanjsko področje. Sestoji iz ciljev, ki izražajo javni interes, instrumentov za doseganje ciljev in postopkov spremljanja in nadzora, kako uspešno se cilji uresničujejo (po Mandič, 2002, str. 147). V določeni meri se prepleta tako z ekonomsko, urbano, davčno, finančno in razvojno politiko.

Junija 2005 je Vlada Republike Slovenije sprejela Strategijo razvoja Slovenije, ki opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije v obdobju od leta 2006 do 2013 ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti. V ospredju nove strategije je celovita blaginja vsakega posameznika, zato se ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje tudi socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja. Za uspešno izvajanje strategije je ključna jasna opredelitev ciljev in nosilcev ukrepov, zato strategija posamezne usmeritve povezuje v pet razvojnih prioritet, ki predstavljajo najpomembnejša področja delovanja za doseganje strateških ciljev in so podprta s konkretnimi akcijskimi načrti za njihovo realizacijo v letih 2005 in 2006 (Strategija razvoja Slovenije, 2005, str. 13). Iz usmeritev so izpeljani konkretni ukrepi z odgovornimi nosilci in merljivimi cilji. Uresničevanje strategije vodi vlada kot odgovorno politično telo, sodelujejo pa tudi nevladne organizacije.

Pet ključnih razvojnih prioritet (Strategija razvoja Slovenije, 2005, str. 9):

- konkurenčno gospodarstvo in hitrejša gospodarska rast;
- učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovostna delovna mesta;
- učinkovita in cenejša država;
- moderna socialna država in večja zaposlenost;
- povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja.

V okviru pete razvojne prioritete so med ukrepi za doseganje trajnostnega razvoja tudi ukrepi, ki se nanašajo na stanovanjsko področje:

Ukrepi v okviru trajnostnega obnavljanja prebivalstva:

- povečati ponudbo najemnih stanovanj ter z izboljšanjem ponudbe zemljišč in učinkovitosti stanovanjskega trga povečati ponudbo in zniževati cene stanovanj;
- razviti hipotekarno bančništvo, da bi lahko povečali ponudbo ugodnih stanovanjskih kreditov, ter subvencionirati odplačevanje dela obresti na začetku odplačevalnega obdobja za mlade; s politiko integracije in uravnavanja obsega migracije popraviti nekatere strukturne prebivalstvene primanjkljaje.

Ukrepi v okviru skladnejšega regionalnega razvoja:

- v okviru občin spodbuditi kvalitetnejšo pripravo prostorskih aktov v skladu z razvojnimi potrebami, poenostaviti prostorske predpise, okrepiti financiranje neprofitne stanovanjske gradnje, urediti področje komunalnih dejavnosti;

Ukrepi v okviru izboljšanja gospodarjenja s prostorom:

- povečati razpoložljivost stavbnih zemljišč za gospodarsko in stanovanjsko gradnjo s smotrnim povečanjem urbanega prostora naselij, s povečanjem izkoriščenosti poselitvenega prostora (koncentracijo stavb), ter z usposobitvijo degradiranih urbanih in drugih zemljišč za ponovno uporabo;
- ekonomske spodbude za boljšo izrabo razpoložljivega stavbnega sklada; podpora notranjemu razvoju naselij (prednost zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin pred širjenjem na nova področja);
- razvijati nepremičninski trg (evidence, obdavčitev, hipotekarno kreditiranje);
- vzpodbujati poselitev mest, ki imajo med 7 do 30 tisoč prebivalcev.

Kljub jasno zastavljenim načrtom in imenovanju konkretnih nosilcev posameznih ukrepov ter časovno določenim rokom v realnosti zaenkrat še ni vidnih rezultatov. Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za finance sta bila zadolžena, da do konca leta 2006 realizirata načrt, kako mladim olajšati možnost pridobitve lastnega stanovanja in poskrbita za obdavčitev neuporabljenih stanovanjskih zmogljivosti. Vendar so mladi, kljub državni subvenciji, še vedno v veliki meri prepuščeni samim sebi in pomoči sorodnikov, davek na nepremičnine pa do leta 2011 ni zaživel.

3.2 STANOVANJSKA GRADNJA V OSEMDESETIH LETIH

»Razvoj slovenskih mest po letu 1945 sta zaznamovali dve osnovni obliki stanovanjske gradnje, na eni strani "družbena gradnja" blokovskih stanovanjskih sosesk in na drugi strani "individualna" gradnja enodružinskih hiš.

Družbena stanovanjska gradnja je bila močno favorizirana vse do konca osemdesetih let. Najintenzivnejša gradnja blokovskih stanovanjskih sosesk je značilna od šestdesetih do prve polovice osemdesetih let. Pomen družbene stanovanjske gradnje je bil v mestih seveda večji. V nekdanjih petih ljubljanskih občinah je delež zgrajenih družbenih stanovanj po posameznih letih dosegal med 60% in 90%.

Najvišji obseg je družbena stanovanjska gradnja dosegla med leti 1975 in 1985, ko je bilo zgrajeno med 8.000 in 10.000 stanovanj letno, samo v Ljubljani med 1500 in 2500 (kar je prikazano v tabeli 1). Po letu 1985 se je obseg družbene stanovanjske gradnje začel zmanjševati. Leta 1989 je bil ukinjen sistem financiranja družbene stanovanjske gradnje. Leta 1991 je bil sprejet stanovanjski zakon, ki je uvedel odkup družbenih stanovanj, ustanovitev stanovanjskega sklada in izdelavo nacionalnega stanovanjskega programa. Ob močno zmanjšani družbeni stanovanjski gradnji se je razmahnila komercialna stanovanjska gradnja za trg. Vse to je močno vplivalo na značilnosti stanovanjskega trga in stanovanjske gradnje ter tako na socialnogeografsko preobrazbo slovenskih mest« (Rebernik, 2002, str. 463).

Rezultat takšne stanovanjske politike je dejstvo, da so blokofske stanovanjske soseske postale najbolj značilna in razširjena oblika stanovanjske gradnje in stanovanjskih območij v slovenskih mestih. Velik del prebivalstva, samo v Ljubljani približno ena polovica, živi v blokofskih stanovanjskih soseskah iz šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih let. V Mestni občini Ljubljana je več kot polovica stanovanj v blokofskih soseskah zgrajenih po letu 1945 (okoli 60.000 do 110.000 stanovanj) (Rebernik, 2003, str. 464).

V Evropi, predvsem pa v tranzicijskih državah Srednje in Vzhodne Evrope, je bilo v zadnjih letih blokofskim stanovanjskim soseskam namenjeno veliko pozornosti, saj le te predstavljajo najbolj "problematičen" del stanovanjskega fonda. Za blokofske stanovanjske soseske je tako značilna fizična in socialna degradacija, koncentracija "marginalnih" družbenih skupin, pojavljanje kriminala, vandalizma in drugih družbeno nezaželenih oblik obnašanja. Posledično temu sledi nezadovoljstvo stanovalcev z bivalnim okoljem, negativna podoba blokofskih stanovanjskih sosesk v javnosti, padanje cen nepremičnin in podobno. (po Mandič, 1999, str. 150-152).

Tabela 1: zgrajena stanovanja v Sloveniji glede na tip investitorja, 1968 – 1994

Leto	Zgrajena stanovan.	Zgrajena družb. stan.stanovanja	Delež zgraj. družb.stan.(%)	Zgraj.zasebna stanov.	Delež zgraj. zaseb.stan.(%)
1968	9375	5089	54	4286	46
1969	9088	4364	48	4724	52
1970	9261	3959	43	5302	57
1971	10269	4818	47	5451	53
1972	10221	5408	53	4813	47
1973	11504	6331	55	5173	45
1974	13793	8079	59	5717	41
1975	15893	9750	61	6143	39
1976	14465	8536	59	8292	41
1977	14975	8164	55	6811	45
1978	14014	8057	57	5957	43
1979	13820	7422	54	6398	46
1980	13672	6999	42	6673	49
1981	14674	8281	56	6393	44
1982	13245	7051	53	6140	46
1983	12344	5634	46	6710	54
1984	11612	4910	42	6702	58
1985	11252	5114	45	7138	63
1986	12937	4887	38	8050	62
1987	10212	3963	39	6248	61
1988	9799	3684	38	6115	62
1989	8541	2260	26	6381	74
1990	7759	2245	29	5513	71
1991	5918	1332	23	4586	77
1992	6492	1349	21	5143	79
1993	7846	794	10	7052	90
1994	5522	538	10	4984	90

Vir: Brezar (1995, str. 28-29)

Za vse soseske, zgrajene pred letom 1990 je bil značilen visok delež družbenih stanovanj. Po odkupu stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 se je delež družbenih stanovanj v Ljubljani iz 41,8% zmanjšal na 10%. Večina imetnikov stanovanjske pravice se je torej odločila za odkup stanovanja pod pogoji, ki jih je nudil stanovanjski zakon iz leta 1991. Med razlogi za odkup stanovanja je bil najpogostejši odgovor ugodna cena oziroma ugodni pogoji plačila. Veliko anketirancev je kot razlog navedlo tudi željo po lastništvu stanovanja. Pri starejših gospodinjstvih je bil pogost razlog občutek socialne varnosti (značilen je odgovor "zaradi varnosti na stara leta"). Med najemniki so prevladovala gospodinjstva, ki so stanovanja najemala od fizične osebe, gre torej za stanovanja v takoimenovanem "privatnem" najemu. Največ je bilo med njimi študentov, mlajših samskih oseb ali parov ter mladih družin (Rebernik, 2002, str. 468).

4 STANOVANJSKA REFORMA LETA 1991

4.1 SPREMEMBE DRUŽBENOPOLITIČNE UREDITVE

V letu 1990 je prišlo do spremembe družbenopolitične ureditve in do novih usmeritev v tržno gospodarstvo. Prve ideje o vsebinskih, statusnih in organizacijskih spremembah so nakazovale, da bo zaradi uvedbe novih oblik lokalne samouprave in uvedbe javnih služb prišlo do preloma z dotedanjo ureditvijo in pristojnostjo občin ter dejavnostmi posebnega družbenega pomena.

Komunalna podjetja naj bi dobila status javnih dejavnosti (podjetij), stanovanjska podjetja pa status gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov. Komunalno stanovanjsko združenje je bilo zato prvo poklicano, da se aktivno vključi v priprave, razprave in oblikovanje stališč članstva v zvezi z napovedano reformo teh dejavnosti. Vodstvo takratnega združenja pri GZS se je zato obrnilo na novega republiškega sekretarja za varstvo okolja in urejanje prostora, RSVOUN, Miho Jazbinška in ga seznanilo s problemi in dilemami, s katerimi so se srečevala podjetja posebnega družbenega pomena. Na tem razgovoru je bilo dogovorjeno, da bo Komunalno stanovanjsko združenje pri GZS organiziralo v sodelovanju z RSVOUN, posvet, na katerem bodo predstavniki sekretariata, kasnejšega ministrstva za okolje in prostor, predstavili prve ideje o vsebinskih in statusnih novostih, ki jih načrtuje nova oblast.

Posvet je bil vsebinsko zasnovan tako, da je Miha Jazbinšek predstavil izhodišča za pripravo nove zakonodaje za področje komunalne infrastrukture in stanovanjskega gospodarstva, s posebnim poudarkom na spremenjeni vlogi države in občin ter posledično komunalnih in stanovanjskih podjetij ter razvoju dejavnosti in stroke. Del posveta je bil namenjen skupnim izhodiščem za oblikovanje cen komunalnih storitev, kriterijem za pridobitev ekoloških sredstev in pripravi vzorčne kolektivne pogodbe za javna podjetja s področja komunalnega in stanovanjskega gospodarstva.

V stanovanjskem delu posveta je bila osrednja pozornost namenjena prvim zasnovam novega stanovanjskega zakona s poudarkom na gospodarjenju z večstanovanjskimi stavbami. Udeleženci posveta so pri tem podprli oceno stanja in težo nove zakonske ureditve gospodarjenja in upravljanja z večstanovanjskimi in večlastniškimi stavbami (Vir: Posvet, 4., 5. april, 1990, Avditorij Portorož).

4.2 LOČEVANJE JAVNIH DEJAVNOSTI OD ZASEBNEGA SEKTORJA

Na 3. spomladanskem delu posveta je bilo izpostavljeno, da se zaradi prehoda na tržno gospodarstvo z zakonom (predlog za izdajo Zakona o javni službi in javnih podjetij z osnutkom 1.3.1991) ločuje področje tržnega gospodarstva od področja države oz. njene uprave, kamor spadajo vse dejavnosti materialne infrastrukture: to so neprofitne dejavnosti in ne poslujejo po podjetniških načelih, za katere je namen dobiček.

Na posvetu je bil podan povzetek predloga za izdajo zakona, ki je urejal organizacijo delovanja javne službe in statusna vprašanja javnih podjetij na področju dejavnosti materialne infrastrukture, katerih trajno in nemoteno opravljanje zagotavlja v javnem interesu republika, občina ali mesto oz. drugih dejavnosti, kadar je to nujno za delo organov teh skupnosti.

Po tem zakonu so se z javno službo zagotavljali splošno koristni proizvodi in storitve in drugi materialni pogoji za življenje in delo ljudi in organizacij na določenem območju. Javno službo so opravljala javna podjetja, investicijski skladi in agencije ter na podlagi koncesije druga podjetja in zasebniki. Javno službo so upravljale direkcije, ki se so ustanovile v sestavi resornega organa republike, občine ali mesta.

Financiranje javne službe se je zagotavljalo s tarifami, taksami, povračili, varščinami oziroma vplačili za pridobitev koncesije, proračunskimi sredstvi in drugimi viri, določenimi z zakonom. Nadzor nad upravljanjem javne službe je opravljal pristojni upravni organ in pooblašene organizacije. Nadzor se je izvajal nad zakonitostjo dela javne službe, finančnim poslovanjem in strokovnostjo dela.

Zbornica izvajalcev za posamezne ali sorodne dejavnosti materialne infrastrukture se je ustanovila kot samostojno poslovno-strokovno združenje in je bila pravna oseba. Delo zbornice je bilo javno, upravljali pa so jo njeni člani preko svojih predstavnikov. Za javno podjetje je bilo članstvo v zbornici obvezno.

Obstoječa in druga javna podjetja, ki so do uveljavitve tega zakona opravljale dejavnosti posebnega družbenega pomena, so nadaljevali delo od dneva uveljavitve tega zakona kot podjetja v republiki ali občinski oziroma mestni lasti, pod pogoji, pod katerimi so bila vpisana v sodni register. Upravne enote so morale podjetja imenovati v roku dveh mesecev, direktorje podjetij pa v treh mesecih od dneva uveljavitve tega zakona. Republika, občine oziroma mesto so morale svoje predpise prilagoditi določbam tega zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona. (Vir: Posvet, 4.,5. april, 1990, Avditorij Portorož).

4.3 OSAMOSTVOJITEV SLOVENIJE

Po osamosvojitvi Slovenije in spremembi ekonomskega sistema v tržno gospodarstvo, so se bistveno spremenili pogoji za zagotavljanje stanovanj. Najbolj je na pogoje vplivala privatizacija, ki jo je mogoče razdeliti v tri glavne segmente (po Hegler, 2000, str. 1):

- denacionalizacija in vračanje po II. svetovni vojni zaplenjenega premoženja, kamor spadajo tudi stanovanja in nezazidljiva stavbna zemljišča v naravi,
- privatizacija najemnih stanovanj,
- privatizacija gospodarskih družb.

Sklad za pridobivanje novih stanovanj je po novi zakonodaji prevzel Stanovanjski sklad RS, ki je z denarjem od stanovanjske privatizacije med drugim financiral gradnjo in prenovo stanovanj.

Stanovanjski zakon, ki je začel veljati po objavi v Uradnem listu RS, št. 18/91, je bil prvi dokument, ki je natančneje določil elemente stanovanjske politike v Sloveniji. Država je s sprejetjem novega zakona ukinila prejšnjo organizacijo stanovanjske oskrbe. S tem je opredelila ključne instrumente in nosilce stanovanjske oskrbe. S pravno podlago na stanovanjskem področju, ki ga je prinesel zakon, je bilo možno ukiniti družbeno lastnino in tako omogočiti proces lastninjenja ter privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v

družbeni lastnini. Na ta način je bilo možno odkupiti stanovanja vsem zakonitim najemnikom v družbenih stanovanjih, razen v stanovanjih v postopku denacionalizacije. Istočasno so bile ukinjene oblike zbiranja finančnih sredstev za financiranje stanovanjske gradnje. Tako so bili ukinjeni stanovanjski prispevki iz dohodka ter združevanje sredstev iz čistega dohodka. Za ponovno oživitev investicij stanovanjske oskrbe naj bi prinesla finančna sredstva iz naslova privatizacije. Na žalost se ta predvidevanja niso uresničila, saj so bila tako zbrana sredstva prenizka za dolgoročno reševanje stanovanjske problematike.

Analize so tekom časa pokazale tudi socialno nepravičnost in neracionalnost z vidika cen stanovanj, poleg tega pa je prišlo do velikega zmanjšanja nakupa in gradnje stanovanj. Z novo ureditvijo namreč ni bilo zagotovljenih zadostnih finančnih virov za financiranje stanovanjskega sektorja.

S sprejetjem zakona je tako prišlo do korenitih sprememb. Stanovanjski zakon določa vrste stanovanj (SZ, 4 čl.):

- lastno stanovanje, ki ga uporablja lastnik ali njegovi družinski člani za zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb;
- najemno stanovanje oddaja lastnik zaradi profita;
- službeno stanovanje oddajajo delodajalci zaposlenim;
- neprofitno stanovanje gradijo neprofitne organizacije s sredstvi stanovanjskega sklada in jih oddajajo za neprofitno najemnino;
- socialno stanovanje je namenjeno socialnim upravičencem.

Po mnenju strokovne javnosti in medijev so značilnosti nove stanovanjske politike:

- privatizacija družbenih stanovanj, ki je temeljila na pravici do odkupa pod izredno ugodnimi in enotnimi finančnimi pogoji vsem zakonitim najemnikom, torej nosilcem stanovanjske pravice, z izjemo tistih v nacionaliziranih stanovanjih;
- najemno razmerje za nedoločen čas za najemnike, ki se niso odločili za nakup stanovanja, v katerem bivajo;
- vračilo družbenega stanovanja v zasebno last nekdanjim razlaščencem, kar je povzročilo neenakopravnost pravic najemnikov do nakupa stanovanj. To je bilo delno odpravljeno s povečanjem možnosti za odkup stanovanj najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih z dopolnili k Stanovanjskemu zakonu leta 1994.

Stanovanjski zakon je bil od svoje uveljavitve leta 1991 že trikrat spremenjen in dopolnjen. Ustavno sodišče je tako razveljavilo nekatere njegove določbe, ki urejajo področje najemnin in razmerja med lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih. Pripomb, nepravilnosti in predlogov sprememb je bilo toliko, da je bil oktobra 2003 sprejet nov Stanovanjski zakon (SZ-1). Novo sprejeti zakon nudi tudi nove možnosti reševanja stanovanjskega vprašanja. Med ostalim je po novem SZ možno rešiti stanovanjski problem v obliki rentnega odkupa stanovanja in njegovega oddajanja v najem, prodajo stanovanja na časovni zakup, torej finančni lizing, kot tudi sovlaganje javnih in zasebnih investitorjev (po Starič Strajnar, 2003, str. 96).

NOVI STANOVANJSKI ZAKON

S sprejetjem novega Stanovanjskega zakona- (SZ-1), (Ur. l. RS, št. 69/2003 z dne 16.7. 2003, 18/2004, 47/2006, 9/2007, 18/2007, 45/2008, 57/2008, 90/2009, 128/2008, 62/2010, 56/2011, 87/2011)), so prenehali veljati členi Stanovanjskega zakona, sprejetega leta 1991, in sicer od 1. do 110. in od 134. do 160. člena.

SZ-1, v 199. členih, na novo ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

Prav tako SZ-1 ne ločuje več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji. PO SZ iz leta 1991 se neprofitna in socialna stanovanja niso ločevala niti glede lokacije niti glede kakovosti stanovanj, ampak le po upravičencih do ene od vrste stanovanj. Po prejšnjem zakonu so bila socialna stanovanja namenjena prebivalcem z najnižjimi dohodki. Po novem SZ-1 poznamo le neprofitna stanovanja. Na ta način smo se približali razvitim zahodnoevropskim državam. Pri njih poznajo le eno vrsto tovrstnih stanovanj, neprofitna, socialna ali subvencionirana stanovanja.

Ena od pomembnejših novosti zakona je obveza etažnih lastnikov, da mesečno vplačujejo sredstva v rezervni sklad, ki ga upravlja upravnik. Sredstva rezervnega sklada se vodijo na posebnih transakcijskih računih. Sredstva je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Novi stanovanjski zakon določa tudi gradnjo in prodajo novih stanovanj, varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj, pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju, ustanovitev stanovanjske zbornice (ki je na žalost zaradi finančnih razlogov že nehala delovati), državnega stanovanjskega sveta, sveta za varstvo pravic najemnikov, oblikovanje katastra stavb in registrov ter uvedbo inšpekcijskega nadzorstva.

Poleg celostne ureditve upravljanja SZ-1 določa tudi konkretne zadolžitve upravnika stanovanjske hiše. Upravnik mora tako vsaj enkrat letno poročati o svojem delu. Poleg tega je dolžan poročati še o izstavljanju obračunov stroškov, na kar ima vpliv tudi Zakon o davku na dodano vrednost. Redno mora izdajati potrdila o neplačanih obveznostih ter o vodenju sredstev računa rezervnega sklada. Redno mora imeti na vpogled pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami. Za vse navedeno so v zakonu določeni roki, ki jih mora upravnik spoštovati. V primeru kršenja določil so v SZ-1 določene sankcije.

Da je stanovanjska politika fleksibilna in se prilagaja dejanskim potrebam in stanju na tem občutljivem področju, dokazujejo tudi spremembe SZ-1, ki jih je bilo od njegovega sprejetja že enajst. Osredotočila se bom na zadnji dve spremembi v letu 2011.

»Na zahtevo Občine Jesenice je Ustavno sodišče v postopku za oceno ustavnosti, na seji 23. junija 2011 odločilo (Sklep US št. U-I-255/09-14), da se 127. člen Stanovanjskega zakona razveljavi (Uradni list RS, št. 56/011).

Predlagateljica je menila, da je 127. člen SZ-1, ki določa pristojnost občinskega organa za prisilno izvršitev odločbe inšpekcijskega organa, sprejete na podlagi 125., 126. in 126. a člena SZ-1, v neskladju z drugim odstavkom 140. člena Ustave. Menila je, da gre za preneseno državno pristojnost, saj niti SZ-1 niti Zakon o lokalni samoupravi ne določa pristojnosti občine za vodenje upravnih inšpekcijskih postopkov na stanovanjskem področju. Nadalje je navajala, da občine k 127. členu SZ-1 niso dale predhodnega soglasja in da jim država ni zagotovila finančnih sredstev za opravljanje te naloge. Menila je, da je izpodbijana ureditev tudi v neskladju s 24. členom ZLS, saj bi bilo racionalneje in

učinkovitejše, če bi tovrstne postopke tudi v fazi izvršbe vodila stanovanjska inšpekcija, ki vodi upravni postopek do izdaje inšpekcijske odločbe.

Ustavno sodišče je zahtevo poslalo v odgovor Državnemu zboru RS, ki je poslal mnenje Vlade RS. Ta je navedla, da je občina pristojna za izvrševanje odločb stanovanjske inšpekcije že od uveljavitve SZ, zato ne gre za prenos pristojnosti na podlagi 2. odstavka 140. člena Ustave in 24. člena ZLS. Opozorili so na odločbo Ustavnega sodišča z dne 18.1.2007, iz katere naj bi izhajalo, da izvajanje 127. člena ni bilo nikoli v pristojnosti države, temveč je bilo že od uveljavitve SZ v pristojnosti občin.

Ustavno sodišče je na podlagi obsežne in utemeljene obrazložitve, da je državna pristojnost inšpekcijskega nadzora nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, ki obsega več med seboj povezanih in soodvisnih opravil (vključno s postopkom upravne izvršbe) nedeljiva celota, prisilne izvršitve odločbe, ki jo izda stanovanjski inšpektor, ni mogoče izločiti kot posamezne naloge iz te državne pristojnosti, katere opravljanje bi bilo prenesti na občino. Zato je odločilo, da je 127. člen SZ-1 v neskladju z drugim odstavkom 140. člena Ustave in ga je Ustavno sodišče razveljavilo z odločbo, na podlagi 43. člena Zakona o ustavnem sodišču (Ur. l. RS, št. 64/07-ZUstS)«.

»Na podlagi druge alineje prvega odstavka 107. člena in prvega odstavka 91. člena Ustave RS je Državni zbor RS na seji 19. oktobra 2011 izdal ukaz o razglasitvi Zakona o spremembi in dopolnitvi Stanovanjskega zakona (SZ-1B) (Uradni list RS, št. 87/2011).

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list št. 60/03, 18/04) se v 175. členu naslov spremeni tako, da se glasi »(izenačevanje pravic)« in črta besedilo, ki se glasi: »Prejšnjim lastnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih«.

Za 175. členom se doda novi 175. a člen, ki določa, da prejšnji imetniki stanovanjske pravice ali prejšnji imetniki začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju, torej prejšnji imetniki, ki so na dan uveljavitve Stanovanjskega zakona iz leta 1991, prebivali v hišniškem stanovanju ter opravljali hišniška dela, povezana s stavbo, ali pa so hišniška dela prenehali opravljati pred uveljavitvijo SZ iz razlogov, ki niso bili na njihovi strani, pa jim stanodajalec oziroma stanovanjska skupnost ni zagotovila drugega primerne stanovanja, ali so se upokojili pred uveljavitvijo SZ, ali iz razlogov, ki niso bili na njihovi strani, prenehali opravljati hišniška dela po uveljavitvi SZ, pa jim lastniki hišniškega stanovanja niso zagotovili najem drugega primerne neprofite stanovanja, in v stanovanju še prebivajo, imajo spodaj naštet pravice.

Če se etažni lastniki odločijo za prodajo stanovanja, imajo prejšnji imetniki predkupno pravico pri nakupu stanovanja pred vsemi drugimi predkupnimi upravičenci. Za ugotavljanje soglasja za prodajo se uporabljajo določbe tega zakona o odločanju etažnih lastnikov o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja, glede pogojev odkupa pa smiselno uporabljajo določbe 173. člena tega zakona.

V kolikor pa se prejšnji imetniki odločijo, da bi si zagotovili drugo lastniško stanovanje ali stanovanjsko hišo, imajo pravico zahtevati, da se jim za vrednost hišniškega stanovanja zagotovijo nadomestila pod pogoji in na način, določen v zgoraj navedenem členu zakona.

Pravico do subvencije najemnine imajo, če za hišniško stanovanje, v katerem prebivajo, plačujejo tržno najemnino. Zakon določa tudi pogoje za uveljavljanje pravic, ko prejšnji imetnik dokazuje svojo upravičenost do reševanja stanovanjskega vprašanja z

dokumentom, na podlagi katerega mu je bilo stanovanje dodeljeno, in sicer pred letom 1991 ter pogodbo o delu, vezano na stanovanje.

Hišniško stanovanje je prejšnji imetnik dolžan izprazniti v roku treh let od uveljavitve materialnih spodbud, sicer jih je dolžan vrniti. O izpraznitvi je dolžan obvestiti pristojno ministrstvo. Pravice iz 175. a člena lahko uveljavijo v roku petih let od uveljavitve tega zakona. Nadalje zakon določa, da se pravni postopki glede pravic iz hišniških stanovanj, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega zakona in še niso pravnomočno zaključeni, od dneva sprejetja tega zakona nadaljujejo po določbah tega zakona.

Vlada RS je v Predlogu Zakona za uravnoteženje javnih financ (EVA 2012-16110078) izpostavila, da je Vlada RS vseskozi nasprotovala sprejetju zgoraj navedenega zakona, tako iz strokovnih kot zaradi velikih finančnih posledic, oziroma dodatnih finančnih obremenitev, ki v državnem proračunu niso zagotovljene. Tudi Stanovanjski sklad RS nima zagotovljenih sredstev za najem kreditov v namene reševanja hišniških stanovanj. Točnih evidenc o hišniških stanovanjih ni, ocenjuje pa se, da je v državi okoli 250 takih stanovanj. Le-ta so v večstanovanjskih stavbah, v šolah, zdravstvenih domovih, sodiščih, gasilskih domovih in drugod. Rešitev stanovanjskega vprašanja po 175. a členu za samo 200 upravičencev bi tako znašala 3.850.000 EUR. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev le-teh v proračunu ni zagotovljenih, zato Vlada RS predlaga ponovno spremembo Stanovanjskega zakona.

5 DEJAVNIKI STANOVANJSKE POLITIKE NA RAVNI DRŽAVE

5.1 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NST), je bil pripravljen na podlagi stanovanjskega zakona iz leta 1991. V veljavo pa je stopil šele leta 2000. To vsekakor kaže na zapostavljenost stanovanjske problematike v tem obdobju. NST je določal izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike od leta 2000 za naslednjih devet let. Njegov namen je bil, da bo vsakemu državljanu v ustreznem časovnem obdobju, z lastnim prizadevanjem in s pomočjo skupnosti, uresničena temeljna pravica do primerne stanovanjske potrebe in življenje njegove družine. Program je določal ukrepe, ki so v pristojnosti države. Poleg tega je opredeljeval vlogo lokalnih skupnosti, finančnih in drugih ustanov. Učinkoviti normativi so v Sloveniji bili potrebni zaradi tega, ker si velik del državljanov ne more zagotoviti ustreznega stanovanja brez pomoči. Program je bil s svojimi cilji, sklepi, priporočili in instrumenti za izvajanje ključnega pomena in sicer tako za izvajanje stanovanjske politike, ki naj bi bila bolj učinkovita, kot tudi za spremljanje uspešnosti njenega izvajanja (NSP, 2000).

NSP je bil temeljni akt, ki je določal izhodišča, pogoje in ukrepe aktivne stanovanjske politike od leta 2000 do leta 2009. Zagotavljal je pravno in organizacijsko podlago za oblikovanje in izvajanje stanovanjske oskrbe in določal strategijo in finančne vire za realizacijo stanovanjske oskrbe v državi ter opozarjal na nekatere probleme, kot je financiranje stanovanjske gradnje. Osnovni namen programa je bil uresničevanje ustavne določbe, po kateri je država ustvarjala možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje (Ustava RS, 78 čl.). Pretežna večina državljanov si brez normativno-sistemskih spodbud in pomoči s strani države ni mogla sama zagotoviti primerne stanovanjske potrebe. V ta namen so bili opredeljeni elementi celovitega razvoja na stanovanjskem področju kot so (SZ, 77.čl.):

- javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve slovenskega prostora,
- obseg in dinamika graditve stanovanj in stanovanjskih hiš,
- način zagotavljanja pestrosti stanovanjske ponudbe,
- kriteriji za delež oz. razmerje med profitnim in neprofitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji občanov in socialnimi korektivi,
- kriteriji za določanje obsega reševanja stanovanjskih vprašanj z različnimi oblikami spodbud in pomoči po posameznih skupinah koristnikov sredstev,
- obseg sredstev za razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih, družin z več otroki, mladih družin in invalidov v neprofitnem stanovanjskem sektorju in kriterije za razporejanje teh sredstev občinam,
- način spodbujanja investicij v prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš itd.

Trditev, da se je povečeval razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj v Sloveniji, je utemeljena s podatki o:

- številu novih stanovanjskih enot, saj je bilo v letu 1981 zgrajenih 14.674, v letu 1998 pa okrog 6.200, kar je v primerjavi z razvitimi državami glede na število prebivalcev le polovica stanovanj, ki bi jih morali zgraditi vsako leto;
- visokih cenah stanovanj in profitnih stanovanjskih najemninah, zlasti v mestnih občinah in prestolnici,
- dolgih seznamih prosilcev za dodelitev socialnih in neprofitnih stanovanj upravičencem v najem,

- številu prosilcev za ugodna stanovanjska posojila Stanovanjskega sklada RS.

Med pomembnimi ugotovitvami so bili tudi podatki o nezadostni zasedenosti nekaterih stanovanj in stanovanjskih hiš ter manjši kvadraturi stanovanj in večjemu številu stanovalcev na sobo. Podatki so kazali na dejstvo, da je zmanjšan obseg stanovanjske gradnje po letu 1990 povzročil naraščanje stanovanjskega primanjkljaja. Ugotavljali so dejstvo, da bi ga bilo mogoče odpraviti le z dolgoročnim usklajenim delovanjem države in njenih resorjev-stanovanjskega, finančnega, socialnega in gospodarskega. Na drugi strani pa z delovanjem lokalnih skupnosti, kjer se je dejansko uresničeval stanovanjski program. Ob tem je bila pomembna vsebinska povezava nacionalnega stanovanjskega programa z drugimi programskimi dokumenti države, še posebej s programom boja proti revščini in socialni izključenosti ter s strategijo gospodarskega razvoja Slovenije za prihodnje obdobje.

Nekateri bistveni cilji nacionalnega stanovanjskega programa so bili:

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisnih od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj,
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami,
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi,
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj,
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

V okviru NSP je bila narejena ocena potrebnih finančnih virov ter predvideni različni subjekti in načini financiranja posameznih kategorij stanovanj (socialna, neprofitna, profitna...). Izhajajoč iz analiz in potreb po zagotovitvi stanovanj, je bil cilj programa zgraditi najmanj 10.000 stanovanj letno, od tega 2.000 socialnih, 2.500 neprofitnih in 500 profitnih najemnih stanovanj ter ohraniti dosedanje raven graditve lastnih stanovanj v okviru 5.000 stanovanj.

Financiranje naj bi potekalo predvsem preko Stanovanjskega sklada RS, in sicer v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, kot najpomembnejšega vira zasebne stanovanjske graditve lastnih, tudi profitnih najemnih stanovanj, z dodeljevanjem stanovanjskih posojil pravnim in fizičnim osebam. Delež SSRS pri kreditiranju graditve lastnih in profitnih stanovanj naj bi se postopoma manjšal, ohranil bi doseženi delež financiranja graditve neprofitnih stanovanj ter na novo pričel kreditirati tudi graditev socialnih stanovanj, kar je do tedaj bila izključno naloga lokalnih skupnosti.

Kot nove možne vire za financiranje stanovanjske graditve je NSP navajal, da so za njegovo realizacijo zainteresirane mednarodne finančne ustanove, predvsem Socialni sklad Sveta Evrope in Svetovna banka, preko katerih naj bi Stanovanjski sklad RS poskušal zagotoviti manjkajoča sredstva za realizacijo programa. Ravno tako bi SSRS v vlogi finančnega posrednika omogočal selektivno in namensko zadolževanje občin preko evropskih strukturnih skladov v višini do 10% primerne porabe predhodnega leta. Zaradi dobrih izkušenj iz preteklosti, je kot nova oblika bilo uvrščeno tudi stanovanjsko združništvo, za kar je bilo potrebno določiti institucionalen in predvsem stimulativen okvir v vidu davčnih olajšav, pridobitve stavbnih zemljišč za gradnjo, itd (po NSP, 2000, str. 5765-5792).

5.2 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

Za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš, je bil s Stanovanjskim zakonom ustanovljen Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je v skladu z Zakonom o javnih skladih in na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, nadaljeval z delom kot javni sklad.

Sklad na podlagi javnih razpisov in pod pogoji, določenimi s posebnim pravilnikom:

- daje pomoč pri odplačevanju posojil,
- daje posojila z ugodno obrestno mero,
- zagotavlja manjkajoča sredstva za izvedbo nacionalnega programa.

Z aktom o ustanovitvi je bila dejavnost sklada razširjena še na sofinanciranje gradnje socialnih stanovanj, investiranje v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča, poslovanje z nepremičninami ter skrb za premije v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (Akt o ustanovitvi SSRS, 8. čl.).

Namenska sredstva sklada so lahko koristile pravne in fizične osebe, pri katerih imajo prednost posebne skupine prebivalstva kot so: mladi, socialno ogroženi, mlade družine, družine z manjšim številom zaposlenih oz. večjim številom otrok, invalidi.

Posamične javne razpise je sklad objavljajal za dodelitev posojil za:

- fizične osebe za nakup starih ali novih stanovanj, gradnjo individualnih hiš, prenovo stanovanj ali hiš itd.;
- pravne osebe (neprofitne stanovanjske organizacije ali občinske stanovanjske sklade) za nakup ali gradnjo stanovanj.

Brez javnih razpisov, in sicer na podlagi določb v letu 1994 spremenjenega Stanovanjskega zakona, je bilo odobreno posojilo 341 najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, ki so se odločili za privatizacijo stanovanja na podlagi 125. čl. Stanovanjskega zakona (NSP, 2000, str. 5771).

Organa sklada sta bila nadzorni svet, ki je sprejemal poslovni in finančni načrt ter poslovno poročilo in direktor, ki je brez omejitev predstavljal in zastopal SSRS ter sprejemal in izvajal različne ukrepe s področja poslovne politike sklada.

Stanovanjski sklad RS je najpomembnejša državna institucija pri vodenju aktivne stanovanjske politike, ki naj bi z uveljavitvijo stanovanjske varčevalne sheme sčasoma manjšal svojo participacijo pri kreditiranju gradnje lastnih in profitnih stanovanj, ohranil pa raven kreditiranja gradnje neprofitnih stanovanj. Po ugotovitvah v zadnjem desetletju, da lokalne skupnosti s svojimi sredstvi ne realizirajo načrtovanih stanovanjskih programov, je nacionalni stanovanjski program predvideval razširitev dejavnosti sklada na kreditiranje gradnje socialnih stanovanj, kar je bila do tedaj izključna pristojnost lokalnih skupnosti.

5.2.1 Financiranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Stanovanjski sklad RS je javni finančni in nepremičninski sklad, čigar sredstva se zagotavljajo:

- v državnem proračunu,
- iz presežkov prihodkov nad odhodki,
- iz prihodkov od dejavnosti, ki se ne nanašajo na namensko premoženje,
- iz prihodkov v postopkih odločanja o posamičnih zadevah, ki niso prihodek proračuna,

- drugih prihodkov, ki jih določi ustanovitelj.

Z iztekom privatizacije so usahnili prvotna sredstva sklada, pridobljena z 20% deležem od kupnin pri privatizaciji stanovanj, kar je bilo določeno z 80. čl. Stanovanjskega zakona. Sredstva iz državnega proračuna je SSRS pridobil šele v letu 1995 v višini 2,28 milijarde tolarjev, v naslednjih letih pa mu je proračun namenjal različno višino proračunskih sredstev. Sredstva je pridobil tudi z dvema emisijama obveznic SSRS. Po prvem razpisu so bile namenjene fizičnim osebam za nakup stanovanj pri pogodbeno vezanih gradbenih podjetjih. Prodanih obveznic je bilo za 7,2 milijona DEM.

Po drugem razpisu so bile namenjene za nematerializirane imenske obveznice za pravne osebe v vrednosti 2 milijard tolarjev in sicer za dokapitalizacijo sklada. V letu 2000 je bila izvedena izdaja novih obveznic v višini 2 milijard tolarjev (NSP, 2000, str. 5772-5773).

Avgusta 2000 je SSRS objavil razpis za stanovanjska posojila državljanom, ki odpravljajo posledice potresa v Posočju, v novembru pa objavil nov razpis za varčevanje v NSVS. Naslednje leto je pričel s pripravami, da skupaj z občinami začne nastopati kot soinvestitor pri gradnji neprofitnih najemnih stanovanj, kot posledica težav občin z zadolževanjem. Leta 2002 je objavil nov razpis dolgoročnih stanovanjskih posojil v skupni vrednosti 3 milijarde SIT za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš in nadomestno gradnjo. Septembra 2003 je SSRS objavil razpis za prodajo 429 stanovanj v Ljubljani in Kopru. Prijavilo se je 1600 prosilcev, v septembru naslednjega leta pa 852 stanovanj v Ljubljani in Izoli. Podoben trend se je nadaljeval tudi v letih 2005 in 2006.

V letu 2006 je Nadzorni svet sprejel novo produktno podlago oziroma strategijo. Kot produkte je natančno opredelil pridobivanje in zagotavljanje komunalno urejenih zemljišč, neprofitnih najemnih stanovanj in tržnih stanovanj za mlade družine. Določil je nove parametre kakovosti in cen v okviru cene GOI (gradbena, obrtniška, inštalacijska dela).

Med ostalimi dejavnostmi je v letu 2007 objavil javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb ter program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov. V letu 2009 je bil po dveletnem razvoju zaključen raziskovalni projekt izdelave Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG, ki so tudi registrirani kot blagovna znamka SSRS.

Za leto 2010 lahko ugotovimo, da lastni stanovanjski fond SSRS obsega skupno 2.824 stanovanj in dve bivalni enoti. Celoten fond je razpršen na območju cele Slovenije. Po sklepu Vlade RS z dne 7.5.2009 pa ima še 540 stanovanj v brezplačni uporabi.

Ugotovimo lahko, da je SSRS od začetka svojega delovanja objavil 25 razpisov za fizične osebe, na katere je za posojilo za nakup, gradnjo ali obnovo stanovanja ali individualne stanovanjske hiše prejel 44.743 vlog. Od tega je bilo odobreno 30.997 vlog prosilcev in razdeljeno 67,4 mlrd tolarjev posojil, v 60,7 % mladim družinam.

SSRS je objavil šest javnih pozivov za dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem – mladim družinam, kot spodbudo za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti za bivanje v primernih nepremičninah in na zadnji poziv prejel 1.157 vlog za leto 2010 in 6.807 vlog za leto 2011.

5.2.2 Stanovanjska varčevalna shema

V osemdesetih letih je bila glavni generator pospeševanja stanovanjske oskrbe Stanovanjsko-komunalna banka, ki je dodeljevala stanovanjska posojila na podlagi nekajletnega varčevanja, z vezavo enkratnega pologa ali na podlagi prodanih deviz. S spremembo družbenega sistema se je ta banka preoblikovala v komercialno SKB banko. Njeno poslovanje je odtlej temeljilo na tržnih pogojih, čemur so bile prilagojene tudi obrestne mere za namenske kredite.

Na pomanjkanje bančne institucije, ki bi finančno spremljala napore lokalnih skupnosti in posameznikov po ugodnejših posojilih za sofinanciranje gradnje, je v zadnjem desetletju opozarjal Stanovanjski sklad RS s prizadevanji po uveljavitvi stanovanjske hranilnice in posojilnice in tudi strokovna javnost in civilna družba.

Politične strukture niso bile naklonjene temu projektu, ker bi s tem nastala še ena bančna institucija, ki bi konkurirala in zoževala obseg poslovanja že obstoječih bank. Tako je kot nadomestilo hranilnici in posojilnici nastal projekt varčevalne sheme, ki je izkoristil servis že obstoječe bančne mreže za servisiranje varčevalcev.

Leta 2000 je bil sprejet Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Z njim je bila podana sistemska podlaga za povečanje obsega dolgoročnega varčevanja in posledično temu stanovanjskega kreditiranja z ugodno obrestno mero. Kot posebna spodbuda rednemu varčevanju je bila določena letna premija v višini enega pogodbeno določenega mesečnega obroka varčevanja, ki jo izplačuje SSRS iz lastnih in iz sredstev državnega proračuna.

Na posojilo sredstev lahko varčevalec po izteku varčevalne dobe pridobil posojilo, ki ga je lahko porabil za (ZNSVS, 34.čl.):

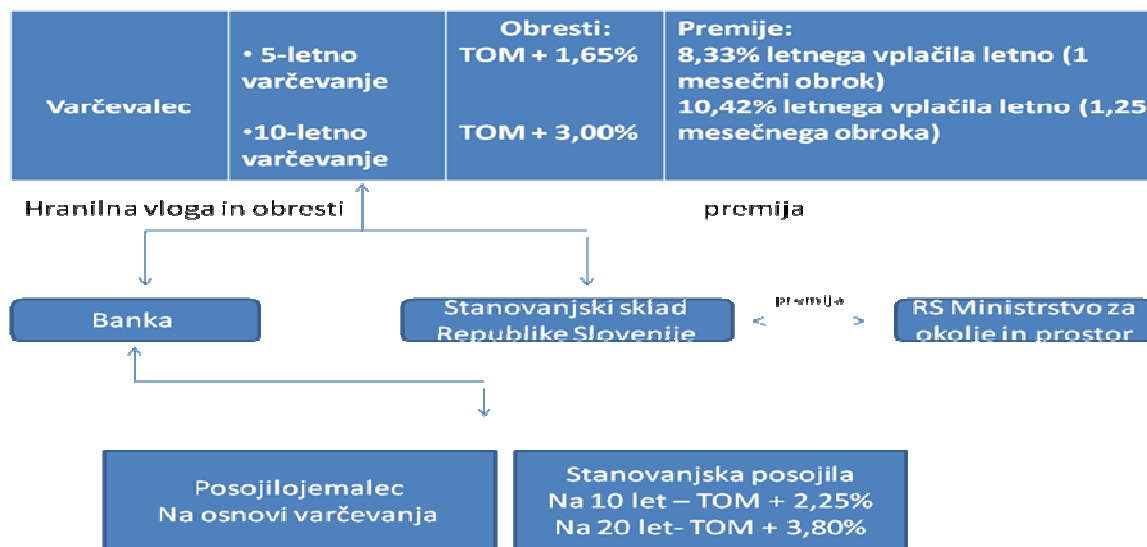
- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- gradnjo individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja),
- rekonstrukcijo ali adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
- nakup in/ali plačilo stroškov za opremljanje stavbnega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

S široko paleto namenov, za katere je varčevalec lahko porabil odobreno posojilo in z možnostjo prenosa obveznosti in pravic iz varčevalne pogodbe na zakonca, izven zakonskega partnerja, otroke ali vnuke, je zakonodajalec predvidel različne situacije, v katerih se lahko nadaljuje varčevanje ali koriščenje posojila. Velik interes prebivalstva za dolgoročno varčevanje se je pokazal že ob prvem razpisu leta 1999, saj je varčevalno pogodbo sklenilo 25.607 varčevalcev, ki so letno privarčevali preko 7 milijard tolarjev (NSP, str. 5772), ob drugem razpisu leta 2000 pa je bil interes še večji in je bila v nekaterih bankah, ne ravno majhna kvota lotov za sklepanje varčevalnih pogodb, izčrpana v nekaj urah na napovedani dan sklepanja pogodb.

Ob pozitivnih učinkih stanovanjske varčevalne sheme velja omeniti takratno bojazen strokovnjakov in zainteresirane javnosti, da se bodo cene nepremičnin bistveno povečale po letu 2004, zaradi sprostitve privarčevanih sredstev in najetih posojil. Država bi s svojimi

ukrepi morala preprečiti možnost negativnega učinka stanovanjskega varčevanja, saj bi le na ta način okrepila upanje na tisoče varčevalcev, da ne bodo pri prizadevanju za reševanje svojega stanovanjskega problema kaznovani z višjo ceno kvadratnega metra stanovanjske površine, kot je veljala v letih pred sprostitvijo kreditov pri varčevalni shemi.

Tabela 2: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema:
Pogoji varčevanja in kreditiranja



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, (2000)

Iz pogojev varčevanja in kreditiranja, prikazanih na shemi, je med dvema obdobjema (5-letno in 10-letno) vidna podpora kreditodajalcu in daljšemu varčevanju, da je premija za 2,09 odstotne točke višja pri 10-letnem varčevanju, obresti na varčevalna sredstva pa za 1,35 odstotne točke. S spodbujanjem odločitve za daljše obdobje varčevanja želi kreditodajalec uravnavati nepremičninski trg, saj učinka varčevalne stanovanjske sheme na nepremičninski trg ob izteku stanovanjskega varčevanja prvih varčevalcev leta 2004, ni bilo mogoče predvideti.

5.2.3 Rezultati stanovanjske varčevalne sheme

V današnjem času lahko kritično ocenjujemo doslej edini sprejeti Nacionalni stanovanjski program in rezultate Nacionalne varčevalne sheme. Ugotavljamo da cilji, ki si jih je v njem zadala vlada ostajajo, saj v desetletnem obdobju ni uresničila skoraj nobenega. Dostopnost do vseh vrst stanovanj, odvisna od možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin, se ni izboljšala. V zadnjih desetih letih nismo zasledili spodbud, ki bi omogočile različne vrste lastništva stanovanj. Ravno tako ne vzpostavljanja primerne pomoči pri zagotavljanju stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami. Pogoji za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi se praktično niso spremenili. Vlada ni vzpostavila spodbud za boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja, ki bi zagotavljala ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanja. Ponudba in povpraševanje po stanovanjih sta ostala neuravnovešena.

Število stanovanj za nakup se je nekoliko povečalo. K temu je pripomogel tudi SSRS. Ponudba najemnih stanovanj pa je izostala. Stanovanjska oskrba je v precejšnji meri prepuščena akterjem v zasebnem sektorju. Država in občine gradnje stanovanj ne načrtujeta v povezavi z demografskim razvojem. Pasivna stanovanjska politika prizadene predvsem ranljive skupine prebivalstva. To so mlade družine, starejši ljudje in ljudje s posebnimi potrebami. Tako ostajajo koristni razvojni učinki delovanja stanovanjskega tržišča neizrabljeni.

Decembra 2009 je Računsko sodišče opravilo revizijo Nacionalnega stanovanjskega programa. Presojalo je uspešnost poslovanja SSRS in Ministrstva za okolje in prostor pri doseganju ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa ter pri tem ugotovilo, da je SSRS z leti gradil vedno manj neprofitnih stanovanj in vedno več stanovanj za prodajo. V določenih regijah je dosegel opazen tržni delež prodanih stanovanj in s tem vplival na cene. Dejstvo je, da povečana ponudba ni bila usmerjena v povečanje števila gospodinjstev, ki bi rešila svoje stanovanjsko vprašanje z nakupom stanovanja. Sklad je pritegnil kupce, da so investicijsko vlagali v stanovanja. Na ta način pa je tudi povzročil dvig cen stanovanj (Stanovanjske ne/politike. Okrogla miza – 14. maj 2010. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije).

V obdobju do leta 2007 je Sklad objavil sedem pozivov za sklenitev varčevalnih pogodb v okviru nacionalne varčevalne sheme. Po podrobni analizi izvajanja tega ukrepa je bilo ugotovljeno:

1. Sistem je servisiral predvsem premožnejše sloje prebivalcev, ki so že imeli rešen stanovanjski problem. To dejstvo so dokazale ankete, ki jih je SSRS opravil med varčevalci med izvajanjem ukrepa. Majhno število stanovanjskih posojil po poteku posameznega obdobja varčevanja je bilo dodaten dokaz, da je bilo varčevanje po omenjeni shemi za večino varčevalcev zanimivo le zaradi ugodnih varčevalnih pogojev, ne pa zaradi reševanja stanovanjskega problema.
2. Največja slabost sheme je bila, da je varčevalcem ponujala premalo sredstev glede na ciljni namen varčevanja.

Po prvem petletnem varčevalnem obdobju leta 2005 je bilo ugotovljeno, da je le 16 odstotkov varčevalcev uporabilo privarčevani denar za nakup stanovanja, po drugem petletnem varčevalnem obdobju pa je privarčevani denar vložilo v reševanje stanovanjskega problema le 12 odstotkov varčevalcev. Vse to dokazuje, da je bila NSVS zgrešen ukrep stanovanjske politike in ni bistveno pripomogla k povečanju ponudbe oziroma zmanjšanju povpraševanja, to pa bi posledično vplivalo na pocenitev stanovanj (dr. Rihard Sendi, Urbanistični inštitut RS, IB Revija 1/2012).

5.3 STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE

Ustavna pravica (Ustava RS, 42. čl.) po svobodnem združevanju z drugimi, podobno mislečimi, zaradi izražanja in uresničevanja skupnih interesov, je v pravnem smislu razširjena za stanovanjsko področje v Stanovanjskem zakonu, ki pravi, da se lastniki najemnih stanovanj in izvajalci stanovanjskih storitev lahko združujejo v stanovanjsko zbornico, samostojno strokovno združenje, ki je pravna oseba (SZ, 72. čl.).

Po devetih letih od sprejema Stanovanjskega zakona se je 40 pravnih oseb, nosilcev stanovanjske oskrbe na lokalni in državni ravni, ob podpori resornega ministrstva odločilo na ustavni skupščini v juniju 2000, za ustanovitev stanovskega združenja ter sprejelo statut in izvolilo potrebne organe. V statutu (Statut SZS, 12. čl.) so opredelili naloge, ki so:

- spremljanje zakonodaje in dajanje pobud ter predlogov pri sprejemanju in spremembah zakonodaje, ki neposredno ali posredno vpliva na stanovanjsko gospodarstvo in stanovanjsko politiko,
- sodelovanje pri pripravi in sprejemanju zakonov in drugih predpisov s področja stanovanjskega gospodarstva in njene politike ter oblikovanje stališč in predlogov k predlogom predpisov s tega področja,
- spremljanje in obravnavanje problematike na področju gradnje, prenove in drugih oblik pridobivanja najemnih stanovanj,
- dajanje potrebnih informacij, pomembnih za poslovne odločitve svojih članov,
- organizacija raznih oblik izobraževanja članov ter organizacija tematskih srečanj članov in ostalih zainteresiranih, itd.

Z navedenim je želela zbornica postati resen sogovornik državnim institucijam pri oblikovanju novih ali spreminjanju obstoječih ukrepov za izvajanje NSP, saj lahko zbornica predstavlja možnost za uveljavljanje pobud in zahtev njenih članic.

To se je pokazalo že v septembru 2000 na prvem posvetu, ki ga je organizirala zbornica. Udeležilo se ga je 180 predstavnikov 57. pravnih oseb, članic in nečlanic zbornice. Na njem so obravnavali preoblikovanje stanovanjskih skladov v luči novo sprejetega Zakona o javnih skladih. Izoblikovali so usmeritve, ki naj bi pomagale lokalnim skupnostim in stanovanjskim skladom pri ureditvi in uskladitvi njihovega pravnega statusa z določbami ZJS, ter stališča imenovane delovne skupine zbornice, ki so poudarili predvsem:

- izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa je izredno zahtevna naloga na lokalni ravni, zato bi država, predvsem pa Ministrstvo za okolje in prostor, morala pomagati pri organiziranju nosilcev stanovanjske oskrbe. Predlagane bi morale biti takšne organizacijske oblike, ki bi zagotavljale, da vse občine oz. vsaka od njih nosi svoj del odgovornosti za izvajanje NSP. Potrebno bi bilo čim prej sprejeti vse zakonske in podzakonske akte za njegovo uveljavitev;
- znotraj integralnih proračunov je potrebno zagotavljati namenskost stanovanjskih sredstev. Četudi bodo občine oblikovale le proračunske sklade, morajo biti določbe o njihovem oblikovanju zahtevnejše, kot veljajo za proračunsko rezervo. Zato so priporočili oblikovanje organov odločanja;
- z vidika racionalnosti je smiselno dopustiti, da občinski (mestni) javni stanovanjski skladi izvajajo tudi lokalne upravne naloge.

Edini vir prihodka zbornice je bila članarina, delo zbornice pa je bilo povsem volunteersko. To je bila resna ovira za njegovo dobro delovanje, saj je bila članarina nizka, pomanjkanje finančnih sredstev ni omogočalo sodelovanja strokovnjakov za različna področja (pravnike, gradbenike, ekonomiste, sociologe...), ki bi lahko veliko prispevali k oblikovanju podobe stanovanjske oskrbe v državi. Na izboljšanje dela zbornice bi bistveno vplivala zagotovitev deleža proračunskih sredstev s strani resornega ministrstva, vendar država ni bila zainteresirana za močnega in strokovno usposobljenega sogovornika na drugi strani.

6 STANOVANJSKA POLITIKA NA LOKALNI RAVNI

6.1 OBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD

V Sloveniji je bilo od leta 1991 ustanovljenih 22 stanovanjskih skladov, predvsem v večjih občinah. Vlogo in namen skladov je Stanovanjski zakon le bežno omenjal (99. čl.). Občina lahko z odlokom ustanovi stanovanjski sklad. V primerih, ko je bil sklad ustanovljen, so se za njegovo delovanje smiselno uporabljale odločbe, ki so se nanašale na Stanovanjski sklad Republike.

Zakon v 1. čl. (Zakon o javnih skladih, v nadaljevanju ZJS) opredeljuje, da je javni sklad pravna oseba, ki upravlja in razpolaga s premoženjem, ki ga je država ali samoupravna lokalna skupnost namenila za zagotavljanje javnega interesa. Ustanovitelj zagotavlja sredstva za delo javnega sklada, vendar pa ne odgovarja za obveznosti sklada.

Za stanovanjsko področje sta lahko obliki javnih skladov (ZJS, 2. čl.):

- Javni stanovanjski sklad, ki se ustanovi z namenom spodbujanja razvoja na določenem področju z dajanjem kreditov oz. poroštev.
- Javni nepremičninski sklad, ki se ustanovi z namenom poslovanja z nepremičninami.

Izrecno je z zakonom določeno, da javni sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, katerega vrednost je ob ustanovitvi najmanj 15 milijonov tolarjev, samo v skladu z namenom katerega je bil ustanovljen (ZJS, 10-11. čl.).

Zakon je do 31.3.2001 narekoval preoblikovanje skladov lokalnih skupnosti, pri katerih ni bilo razdeljeno skupno premoženje, zaradi ustanovitve novih občin. Sicer lahko na novo nastala občina zahteva ureditev premoženjskopравnih razmerij pred sodiščem (ZJS, 57. čl.).

6.2 NEPROFITNA STANOVANJSKA ORGANIZACIJA

Zakon določa, da sredstva Stanovanjskega sklada RS iz republiškega proračuna in drugih virov, zbranih s prodajo družbenih stanovanj, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev ter iz prihodkov iz lastnega poslovanja, lahko uporabljajo tudi neprofitne stanovanjske organizacije. Hkrati zakon definira neprofitno stanovanjsko organizacijo kot pravno osebo, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji (SZ, 92-93. čl.).

S ponudbo ugodnih stanovanjskih posojil, ki jih razpiše Stanovanjski sklad RS in so namenjena izključno pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj, spodbuja država neprofitno stanovanjsko gradnjo. Do ugodnih posojil sklada v višini 60% od vrednosti načrtovane investicije so upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi s strani občine, na območju katere poslujejo, seveda v odvisnosti od možnosti posamezne občine. Taka pomoč je lahko neodplačni prenos urejenega stavbnega zemljišča, odlog plačila ali delna oprostitvev, neodplačan prenos za prenovo pripravljene stanovanjske stavbe, poleg tega oprostitvev davkov v pristojnosti občine in podobno. Na podlagi odobrene pomoči občina lahko zahteva, da se določen del neprofitnih najemnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev do socialnih stanovanj.

6.3 STANOVANJSKA OSKRBA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Popis prebivalstva in stanovanj iz leta 1991 je bil izveden na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL), ko je bilo evidentirano 100.227 gospodinjstev v 101.351 stanovanjih, kar statistično gledano pomeni presežek stanovanj. Jakoš ugotavlja, da v teh številkah ni zajeta zastarelost stanovanjskega fonda, nefunkcionalnost, neprimernost lokacij, pa tudi problem lastništva (npr. eno gospodinjstvo ima več stanovanj) itd. Še najbolj pa Ljubljana, podobno kot celotna Slovenija, v primerjavi z razvito Evropo, zaostaja po velikosti stanovanj (Jakoš v: Ljubljana geografija mesta, 2000, str. 95).

Pred letom 1991 je bila organiziranost stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani v primerjavi z ostalimi slovenskimi občinami specifična. Vsaka izmed petih ljubljanskih občin je imela organizirano opravljanje nalog s tega področja v enem izmed upravnih organov: v Občinah Bežigrad in Center v okviru Sekretariata za urejanje prostora, v Občini Šiška je deloval samostojen Sekretariat za stanovanjsko gospodarstvo, v Občinah Vič in Moste Polje v okviru Sekretariata za občo upravo, Mesto Ljubljana pa je opravljal določene naloge s tega področja v okviru Mestnega sekretariata za stanovanjsko gospodarstvo. Različna organiziranost stanovanjskega gospodarstva na območjih petih ljubljanskih občin se je pokazala kot neracionalna, predvsem iz naslednjih razlogov:

- prevelika razdrobljenost služb, ki so opravljale iste ali podobne naloge na dokaj majhnem področju,
- različne pristojnosti navedenih služb v skladu z akti upravnih organov,
- neenotno vodenje evidenc o občinskem stanovanjskem fondu,
- občine niso gospodarile s stanovanji samo na območju svoje občine, temveč so, odvisno od priliva proračunskih sredstev, širile svoj stanovanjski fond tudi z nakupom stanovanj na območju drugih občin,
- ob prijavi na razpis za pridobitev najemnega stanovanja so se lahko prebivalci ene občine izkazali z listino, da niso lastniki nepremičnine v tej občini, čeprav so v drugi občini bili lastniki nepremičnine, itd.

Leta 1992 je bil ustanovljen Stanovanjski sklad ljubljanskih občin (SSLO), ki je leta 1993 izvedel stanovanjsko anketo med prebivalci ljubljanskih občin, s katero je pridobil celovito informacijo o stanovanjskih potrebah po socialnih in neprofitnih stanovanjih, stanovanjskem statusu in bivalnih razmerah prebivalcev Ljubljane, o višini najemnine, ki jo plačujejo itd. Anketa je bila po daljšem času prvo tovrstno statistično zbiranje podatkov o stanovanjski problematiki v Ljubljani. Anketo je izpolnilo 5.532 polnoletnih slovenskih državljanov, iskalcev stanovanja, čigar stanovanjski problem prizadeva še 12.676 oseb – pretežno družinskih članov, od tega 5.700 otrok. Navedeno število ljudi ustreza velikosti manjšega mesta (po Mandič, 1996, str. 154).

Velika stanovanjska stiska številnih družin je bila razvidna leta 1994 ob prvem javnem razpisu SSLO za dodelitev šestnajstih sob v dveh samskih domovih v Ljubljani, namenjenih upravičencem do socialnega stanovanja, ki so brezdomci, na katerega se je prijavilo 317 družin.

Do konca leta 2000 so bili izvedeni in zaključeni naslednji razpisi (iz Poročil o realizaciji stanovanjskega programa in finančnega načrta stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1995-2011):

- dva javna razpisa za dodelitev stanovanj v najem socialnim upravičencem, na katera se je javilo skupaj 3.526 prosilcev, stanovanje pa je dobilo 247 prosilcev. To pomeni, da je bilo mogoče rešiti le 7 % vlog prosilcev,
- štiri javne razpise za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, na katerih je sodelovalo skupaj 2.904 prosilcev, stanovanje pa je dobilo 441 prosilcev (od tega je

- bilo 20 stanovanj dodeljenih invalidom – gibalno oviranim osebam), kar pomeni, da je bilo rešenih 15,2 % vlog prosilcev,
- razpis za kadrovska stanovanja, na katerega se je prijavilo 402 prosilcev, stanovanje v najem pa je bilo dodeljeno 33 prosilcem, kar pomeni, da je bilo rešenih 8,2 % vlog prosilcev. Konec leta 1999 je bil objavljen drugi razpis za dodelitev 30 kadrovskih stanovanj,
- razpis za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil za nakup lastnih stanovanj ali za individualno stanovanjsko gradnjo, ki ga je dobilo 566 prosilcev v skupni višini 1,41 milijarde SIT,
- dva razpisa za dodelitev posojil za obnovo skupnih delov in naprav, na katerem je posojilo prejelo 215 prosilcev v skupni višini 518 mio SIT.

V najem za določen čas je bilo dodeljenih 23 najnujnejših bivalnih prostorov, ki jih je SSLO dodeljeval v izjemnih primerih posledic raznih nesreč, ali drugih nesrečnih okoliščin, ko je bilo potrebno hitro ukrepanje.

Poleg navedenega je bilo na podlagi določil Stanovanjskega zakona dodeljenih 49 stanovanj (odprava sostanovalskih razmerij, nadomestno stanovanje uporabnikom zasebnih stanovanj ter dodelitev stanovanja upokojenim hišnikom) in 78 stanovanj zaradi neprimernosti za bivanje, npr. Kolizej ali Cukrarna.

Opredeljeni so bili ukrepi za ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj, izhajajoči iz potreb najemnikov, ki so jih navajali v svojih vlogah in iz potreb občine pri izvajanju njene stanovanjske politike. Ti ukrepi so bili vgrajeni v pravilnike o dodeljevanju stanovanj posameznim kategorijam upravičencev z glavnim ciljem, da bi reševali stanovanjska vprašanja družinam, ki jim je stanovanje postalo premajhno ali ima neprimerno strukturo, ali pa zaradi povečanja števila družinskih članov. V manjši meri so upoštevani drugi upravičeni razlogi (neustreznost lokacije glede na pomembnost dela najemnika, potreba po določeni vrsti stanovanja itd). Z zamenjavo stanovanja je bilo rešenih 83 stanovanjskih problemov.

Na osnovi odločbe Ustavnega sodišča in zakonskih sprememb je občina prevzela od države nekatere upravne naloge, kot so vodenje registra stanovanj in registra upravnikov ter postopkov registracije najemnih pogodb in pridobivanja soglasij za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju in še nekaterih, kar je narekovalo dodatno kadrovske okrepitve in vzpostavitev informacijske tehnologije za računalniško vodenje registrov.

7 STANOVANJSKA POLITIKA 1991 -2011

V prejšnjih poglavjih sem pregledala in komentirala stanje na stanovanjskem področju. Po pregledu 20-letnega obdobja lahko ugotovim dejansko stanje. Po načelu neprofitnosti, ekonomije obsega in državne ali občinske pomoči kooperative gradijo ceneje in omogočajo nižje najemnine.

V Sloveniji so še vedno previsoke cene stanovanj, najemnine so oderuške, kakovost gradnje je daleč pod povprečno. Lastniki so vsiljivi. Kršijo se najemniške pravice. Ravno tako se kršijo vse pravice, ki pripadajo stanovanjskim soseskam, v katerih skušajo projektanti na čim manjši prostor stlačiti čim več ljudi. Zato jih tlačijo v betonsko kletko, razgled pa sega v sosedovo kuhinjo. Tak primer je npr. naselje BS 3 v Ljubljani. Vse to so problemi, na katere opozarjajo poznavalci slovenskega nepremičninskega trga. Možna rešitev zanje so stanovanjske kooperative oziroma zadruge. Z njimi ni cenejši le nakup oziroma najemnina za stanovanja, temveč so stanovanja grajena po meri bodočih stanovalcev (po Mandič, Dnevnik, 28. 10. 2011).

Mandičeva v nadaljevanju pojasnjuje, da je vsem oblikam skupno, da se odrekajo dobičku na račun svojih članov. Zadržniki si skupaj postavijo stanovanjske enote na skupni parceli, ki jo zelo pogosto dobijo brezplačno ali po zelo ugodni ceni od lokalne skupnosti. Pri nas so delovale v 20. letih prejšnjega stoletja in do konca 80. let, z osamosvojitvenim procesom pa so bile ukinjene. Skoraj vsako leto so bili organizirani Posveti »Država, državljanstvo, stanovanja, poslovanje z nepremičninami«.

Na vseh posvetih so bile podane kritične presoje stanovanjske oskrbe. Posveti so bili v glavnem namenjeni iskanju sistemskih rešitev, pripravi zakonodaje in preoblikovanju izvajalcev storitev. Na posvetih so udeleženci večino časa namenili analiziranju in kritični presoji izvajanja stanovanjske oskrbe v Sloveniji. Tako so obravnavali financiranje stanovanjskega gospodarstva, se kritično odzvali na Nacionalni stanovanjski program, na pomanjkanje neprofitnih stanovanj za socialne upravičence po razprodaji najemnih družbenih stanovanj in gradnji za trg. Udeleženci posveta so opozarjali na nove etažne lastnike, ki so pod zelo ugodnimi pogoji odkupili stanovanja in se niso zavedali svojih obveznosti in problematike v zvezi s tem.

Zaključke posameznih posvetov so posredovali Državnemu zboru, Vladi, pristojnemu ministrstvu in županom slovenskih občin. Kljub vsem prizadevanjem strokovnjakov s stanovanjskega področja, pobude in predlogi z njihovih strani niso bili upoštevani.

7.1 SVET ZA VARSTVO PRAVIC IN NAJEMNIKOV STANOVANJ

Med pobudami in predlogi za ureditev stanovanjskega področja, je tudi članek oziroma intervju s Samom Uhanom, sociologom in raziskovalcem z Inštituta za družbene vede ter predsednikom Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana, ki je bil objavljen v časopisu »Dobro jutro«.

Svet je posvetovalno telo mestnega sveta. Njegove naloge formalno določa stanovanjski zakon, samo delovanje sveta pa poteka s sprejetimi načeli. Ta določajo, da je ključna usmeritev sveta uveljavljanje in varovanje pravic najemnikov v skladu s sprejetimi mednarodnimi dokumenti, katerih podpisnica je tudi Slovenija. Ti govorijo predvsem o pravici do primerne, razpoložljivega in cenovno dosegljivega stanovanja ter pravno varovanega uživanja. Svet se zavzema za razvoj najemnega stanovanjskega sektorja v

smeri sodobnega storitvenega sektorja, z visoko kakovostjo storitev in udeležbe najemnikov, za preglednost ekonomske podlage tega sektorja ter za povečevanje njegove vloge v sistemu stanovanjske oskrbe. Vloga sveta pa je tudi spremljanje stanovanjske politike in regulacije na tem področju. S strani najemnikov razumljivo prihaja do nerazumevanja pristojnosti tega organa. Prepričani so, da je svet operativno telo in da ima tudi izvršno moč, kar pa v zakonu ni opredeljeno. Konkretna naloga sveta so vezane predvsem na oblikovanje in podajanje predlogov, tako glede najema stanovanj v MOL-u, kakor tudi glede izboljševanja stanovanjske zakonodaje. Zelo konkretna pa je tudi brezplačna pravna pomoč, ki jo svet nudi najemnikom stanovanj prek Združenja najemnikov Slovenije.

Za mestno in državno stanovanjsko politiko je Uhan izjavil, da je še vedno bolj ali manj improvizacija. Stanovanjska politika namreč spada med sektorske politike, katerih osnovne značilnosti so, da imajo cilje, ki jih želijo doseči ter celo vrsto ukrepov, ki naj bi pripeljali do uresničitve ciljev. Pri tem je seveda potrebno spremljati realne učinke in njihovo vrednotenje v razmerju do zastavljenih ciljev. Stanovanjske politike na področju Evropske unije imajo namreč opredeljene predvsem cilje, ki so povezane s kakovostjo, cenovno dosegljivostjo in razpoložljivostjo stanovanj.

Nacionalne politike pa imajo opredeljene še druge, bolj specifične cilje. Izstopajo strateški cilji z ozirom na dejstvo, da stanovanjska politika nastopa v funkciji doseganja zaposlitvenih, poselitvenih, demografskih, davčnih, socialnih ciljev in drugih politik. Za Slovenijo na žalost velja zelo malo od naštetega. Na deklarativni ravni se kaže, da je stanovanjska politika bolj ali manj improvizacija, sledenje ad hoc ciljem. Večina občin ter neprofitne stanovanjske organizacije, brez izdatne državne pomoči, ki je skromna, ne morejo biti usposobljene za oblikovanje razvojnih načel, ki jih na področju stanovanjske politike predvidevajo razvojni dokumenti, kot je npr. Evropska socialna listina.

Po njegovem mnenju so se problemi na stanovanjskem področju v Sloveniji pričeli z »Jazbinškovim zakonom« in denacionalizacijo, ki je bila razlog za zelo velike težave najemnikov. Težave je še poglobil »Kopačev zakon«, ki je v primerljivi evropski perspektivi ocenjen kot eden izmed najmanj posrečenih, najmanj humanih in socialno naravnanih zakonov s tega področja. Pozitivnih rezultatov ni dala niti stanovanjska varčevalna shema, glede na to, da je le v minimalni meri omogočila reševanje stanovanjskih težav mlajši in najbolj aktivni populaciji.

Kljub vsemu je svet za varstvo pravic najemnikov v Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana in Javnem stanovanjskem skladu uspel oblikovati predloge za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema za najemnike občinskih stanovanj. Namen pobude je predvsem korigiranje togosti in anomalij stanovanjske zakonodaje. Tu gre predvsem za revidiranje krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, za kriterije in pogoje za sklepanje najemnih pogodb, regulacije najemnin in podobno.

Na tem področju pričakuje najemno politiko v smeri, da je in mora ostati najemni sektor eden od ključnih razvojnih mehanizmov. Na žalost je pri nas podhranjen. Eden od razlogov je tudi politika SRS, ki je bila usmerjena v izgradnjo in prodajo tržnih stanovanj. To pa je vsekakor v nasprotju z evropskim kontekstom, kjer neprofitni najemni sektor deluje kot integralni del stanovanjske politike. Dostopnost stanovanja je predpogoj za dejavnosti aktivnega dela populacije (vir: Dobro jutro, 23.1.2010).

7.2 LASTNO ALI NAJEMNO STANOVANJE

Čeprav so stališča, ki jih bom citirala, že zelo stara, se mi zdi, da vseeno ne morem mimo problematike, ki jo je izpostavil Dušan Blaganje, dolgoletni poznavalec nepremičninskega področja, na eni od okroglih miz sejma Megra v Gornji Radgoni in predstavil nekatere novejšje ugotovitve s stanovanjskega področja, tudi o načinih stanovanjske oskrbe. Predstavitvi je dodal nekatere lastne primerjalne izračune, kaj se bolj splača. Najbolj ugoden je, kot je po njegovem mnenju kazalo takrat, bil nakup stanovanja s pomočjo nacionalne varčevalne sheme, če pa bi bil trg najemnih stanovanj razvit, pa bi bil najem tudi profitnega stanovanja ugodnejši od lastnega.

Blaganje je podal tudi naslednjo izjavo za Finance, 2.5. 2001: » Kdor se odloča o načinu pridobitve stanovanja, bi moral imeti možnost primerjati pogoje pridobivanja lastninske pravice z dolgoročnimi najemnimi pogoji.«

V nadaljevanju je poudaril, da je v primerjavi z drugimi evropskimi državami in tudi nekaterimi drugimi po svetu, v Sloveniji razmerje med najemnimi in lastnimi stanovanji povsem nesorazmerno, kar je bilo sicer že takrat, in je tudi še sedaj splošno znano. Tako je (bilo) vsega 12 odstotkov stanovanj najemnih, preostala so (bila) lastna. Glede na to, da ocenjeni stanovanjski primanjkljaj presega pet odstotkov obstoječega stanovanjskega fonda in da neprofitne organizacije in občine zdaleč ne zmorejo zadostiti povpraševanju po neprofitnih najemnih stanovanjih, pa bi bilo narobe sklepati, da je lastništvo lahko zadosten ali celo edini način stanovanjske oskrbe, je poudaril Dušan Blaganje. To gotovo velja tudi danes, zato bi se bilo potrebno vprašati, kako da izraženo mnenje, ki so ga že takrat široko delili tako rekoč vsi poznavalci stanovanjskega področja v Sloveniji, ni imelo vpliva na poznejše stanovanjske politike.

Tabela 3: Nakup stanovanja

NAKUP STANOVANJA		
Novo	odstotek vrednosti	
	stanovanje	stanovanja
NAKUP LASTNEGA STANOVANJA NA PODLAGI NSVS		
VARČEVANJE	5 X -4,06 %	20,3 %
ODPLAČEVANJE	10 X 10,92 %	109,2 %
SKUPAJ		129,5 %
NAKUP LASTNEGA STANOVANJA NA PODLAGI BANČNEGA POSOJILA		
ODPLAČEVANJE	10 X 14,28 %	142,8 %
NAKUP LASTNEGA STANOVANJA NA PODLAGI FINANČNEGA ZAKUPA		
POLOG	33,3 %	33,3 %
ODPLAČEVANJE	10 X 11,41 %	114,1 %
SKUPAJ		147,4 %

Vir: Blaganje (2001)

V zgornji tabeli so bili izračuni narejeni ob predpostavki, da se stanovanje uporablja 30 let, preostala vrednost stanovanja po 30 letih pa ni bila upoštevana.

7.3 NERAZVITOST TRGA NAJEMNIH STANOVANJ

Trg profitnih najemnih stanovanj je v Sloveniji malo raziskan in slabo nadzorovan. Dejstvo pa je, da obstaja in deluje. Omejen pa je na stanovanja v lasti fizičnih oseb. Lastniki takih stanovanj se pri sklepanju najemnih pogodb odzivajo na visoko pravno zaščito najemnih razmerij. Le-ta ščiti najemnike, z dosledno kratkoročnostjo in nesorazmernimi omejitvami rabe stanovanj, ki jih oddajajo. Taka stanovanja pomenijo gospodinjstvom, ki jih najamejo, samo prehodno vrsto stanovanjskega statusa. Takšna najemna razmerja v ničemer ne zmanjšujejo stanovanjskega primanjkljaja. Problem je neselektivna zaščita najemnikov, ki je kot bumerang povzročila paradoks. Pri odločitvi, ali bodo stopili na najemni trg in na kakšen način bodo to storili, so svobodni samo lastniki prostih zasebnih stanovanj, ne pa tudi iskalci stanovanj.

V kolikor bi bil najemni trg bolj razvit, bi to vsakomur, ki se odloča o načinu pridobitve stanovanja, omogočilo preglednost pri odločanju in možnost izbire ob nevtralnno reguliranih tržnih pogojih. Tako bi ob upoštevanju enakih stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja, upravljanja in zavarovanja, izbiral med nakupom ali najemom. (Blaganje, cit.).

7.4 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V SEDANJEM ČASU

V Sloveniji je stanovanjska problematika pereča, saj primanjkuje veliko število stanovanj. To nam najbolj nazorno prikazujejo rezultati zadnjega, 14. razpisa Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem z dne 18.12.2010, na katerega se je prijavilo 3985 prosilcev. Prispele vloge so bile točkovane na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanjske komisije so opravile več kot 500 ogledov stanovanjskih razmer prosilcev. Dne 6.9.2011 sta bili objavljeni prednostni listi, in sicer lista A, po kateri na podlagi 9. člena zgoraj navedenega pravilnika niso zavezanci za finančno soudeležbo z 325 udeleženiimi. Po listi B bo do konca leta 2013 prejelo stanovanje, z 10% udeležbo vrednosti stanovanja, 154 prosilcev.

Število prosilcev iz leta v leto narašča. Za primerjavo naj navedemo, da je bilo v letih od 2004 do 2006 v povprečju oddanih 1600 vlog, v letu 2007 je število naraslo že na 2139, leta 2008 pa je znašalo že 2909. Kljub temu, da je v teh letih število dodeljenih stanovanjskih enot raslo, saj jih je bilo leta 2008 358, leta 2010 že 456, delež rešenih prosilcev še vedno znaša le 11,43 odstotka vseh.

Še bolj porazno stanje je pri zagotavljanju najnujnejših bivalnih enot za socialno ogrožene. Konec leta 2011 je bilo na seznamu čakajočih 132 prosilcev. Med temi je bilo 73 samskih, 35 z dvema članoma družine, 7 s tremi, 14 s štirimi in 3 družine s petimi člani. Čakalna doba samskih prosilcev znaša že štiri leta in pol. V 179 bivalnih enotah je konec leta 2011 stanovalo 498 ljudi. Čeprav je bivalnih enot iz leta v leto več, potrebe po dodatnih naraščajo. Razlog je tudi v tem, da vse več najemnikov, ki na razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ne uspejo, želi iz ekonomskih razlogov ostati v bivalni enoti, ki jo sprejme kot primerno neprofitno najemno stanovanje.

Na ljubljanskem stanovanjskem skladu so prepričani, da so kljub recesiji lani izpolnili cilj, da bi morali vsako leto zagotoviti od 130 do 150 neprofitnih najemnih stanovanj. Rezultati bi bili še boljši, če bi država preko republiškega stanovanjskega sklada v večjem odstotku finančne udeležbe sodelovala pri naložba JSS MOL, konkretno pri naložbi v Polje II, kjer je

sodelovala le s 6 odstotki. JSS MOL ima v pripravi veliko projektov, vendar je denarja za njihovo izvedbo vse manj (Vir: Hegler, Delo, letnik 54, 06.04.2012, str. 12).

V istem intervjuju je Heglerjeva povedala, da zaradi omejenih finančnih sredstev, iščejo še druge rešitve. Ena od priložnosti so projekti javno-zasebnih partnerstev. Nova je tudi priprava sodelovanja s Tehnološkim parkom. V pripravi je program prehodnih stanovanj za mlade talente s poslovnega področja.

Rešitev pomanjkanja finančnih sredstev vidi tudi v izpolnitvi določil Zakona o glavnem mestu med državo in MOL, v okviru katerega bi se bilo možno dogovoriti, da bi država za reševanje stanovanjskih potreb Ljubljane, kot glavnega mesta, zagotovila denar znotraj občine. Državnih naložb ni, kljub temu, da je znano, da ima SSRS približno sto milijonov EUR v svojih depozitih.

Še ena od možnosti pridobivanja dodatnih sredstev in s tem gradnje stanovanj oziroma reševanja stanovanjskih problemov v Ljubljani je ta, da država dovoli ljubljanskemu skladu, da se zadolžuje do 50 odstotkov vrednosti svojega premoženja, ne pa le do 10 odstotkov, kot to velja sedaj.

7.5 SKRB ZA STAREJŠE

JSS MOL v okviru svojih planov, skrbi tudi za starejše, o čemer je objavljen obširen intervju z Jožko Hegler, dosedanjo direktorico sklada v Glasu Ljubljane, z naslovom »Da bi se v drugem domu počutili domače in varno Center starejših Trnovo«.

V intervjuju je poudarila, da je naložba v nadstandardni Center starejših Trnovo na prostoru nekdanje gerontološke klinike. Na tem prostoru je Ljubljana poleg še enega doma starejših in poleg oskrbovanih stanovanj dobila tudi prostore za vsebinsko bogate javne programe. Četrtna skupnost je pridobila prostore za delovanje lokalne samouprave z manjšo večnamensko dvorano. Poleg tega bodo tu v obuličnem delu dobili prostor gostinski lokal, frizer, pediker ter zdravstvene dejavnosti z lekarno. Prostor ne bo dodatno obremenjen s prometom, ker so parkirišča zagotovljena v kletnih prostorih stavbe.

60 oskrbovanih stanovanj, namenjenih za samske osebe oziroma pare, je JSS MOL oddal na podlagi javnega razpisa v letu 2007. Pogoji in kriteriji so podobni kot v razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dodan pa je pogoj, da je prosilec star nad 65 let. Prednost pri dodelitvi so imeli tisti, ki so s preselitvijo izpraznili najemno stanovanje v lasti MOL ali JSS MOL in seveda tisti, ki bodo svoje lastniško stanovanje odprodali JSS MOL na način rentnega odkupa. Vsi najemniki oskrbovanih stanovanj plačujejo neprofitno najemnino in obratovalne stroške ter najeti del storitev oskrbe. Upravičenci imajo možnost subvencionirane najemnine, ne pa tudi obratovanja in oskrbe.

V nadaljevanju je predstavila lokacijo in lego doma ter program Centra. Program je razdeljen na tri sklope, in sicer na Dom starejših s skupnim programom, oskrbovana stanovanja in spremljajoči program. Posamezni sklopi so med seboj povezani, istočasno pa tudi ločeni. Najbolj je ločen sklop Doma. Nivojsko je Center razdeljen na odprti javni del z javnim programom v pritličju, servisni del z dodatnim programom v kletni etaži ter spalno-bivalni del v treh nadstropjih in mansardi. Sobe so v največji možni meri obrnjene proti sončni svetlobi, proti vzhodu in zahodu, zato je izbran sistem dveh lamel, ki sta v sredini povezani s programom, namenjenim posameznim oddelkom. Skupni prostori so predvideni za druženje, zajemajo tudi knjižnico, ob vhodu pa je tudi kapela, poleg še kadalnica in bife, v prvem nadstropju pa so stanovanja in zdravstveni prostori. Celoten sklop je zasnovan na

šestih ravninah. Zanimanje s strani starejših občanov je veliko, kar se vidi pri povpraševanju in zainteresiranosti za bivanje v oskrbovanih stanovanjih (vir: Glas Ljubljane, letnik XII, št. 2, oktober 2006).

V Mladini, dne 20.04.2012, je Urška Marn, na podlagi razgovorov s poznavalci stanovanjske problematike objavila članek z naslovom »Vagon brez tirov«. V njem je obdelala temo Republiškega stanovanjskega sklada, ki ima precej kapitala, reši pa zelo malo stanovanjskih težav. Navedla je, da je čas, da se sklad racionalno uporabi ali pa razpusti.

V nadaljevanju je poudarila, da Vlada zaradi mrzlice pospešeno ukinja dobro delujoče in potrebne ustanove. Hkrati pa nič ne kaže, da namerava ukiniti stanovanjski sklad, čeprav obstaja ogromno dokazov, da so bili njegovi ukrepi večinoma napačni. Tako mu ni uspelo poceniti stanovanj, z nepremišljenimi naložbami si je nakopičil zaloge novih stanovanj, ki jih ne more prodati, z različnimi potezami je skušal reševati nekatera potaplajoča se gradbena podjetja, ki so se znašla v težavah zaradi različnih megalomanskih špekulativnih investicij, ima pa tudi velike težave z izpolnjevanjem pogodbenih obveznosti do kupcev stanovanj, ki jih prodaja.

Ni mogla mimo tega, da ne bi izpostavila da je bila ena izmed večjih polomij nacionalna stanovanjska shema, ki jo je v imenu države izvajal sklad in s katero naj bi rešili stanovanjsko vprašanje revnejših slojev prebivalstva. Pričakovanja so bila ogromna, učinek pa pičel. Namesto revnejših so do stanovanj prišli premožnejši, ki so že imeli rešeno stanovanjsko vprašanje. To so dokazale ankete, ki jih je sklad izvajal med izvajanjem ukrepa med varčevalci. Malo najetih stanovanjskih posojil po poteku posameznega obdobja varčevanja je dodaten dokaz, da je bilo varčevanje po tej shemi zanimivo samo zaradi ugodnih varčevalnih pogojev, ne pa zaradi reševanja stanovanjskega vprašanja. Res je, da so ljudje zaradi te sheme več dolgoročno varčevali, toda shema se ni prilagajala potrebam trga in ponudba bank je bila celo ugodnejša od posojil po njej. Dr. Rihard Sendi z Urbanističnega inštituta je v zgoraj navedenem razgovoru med ostalim povedal: »Šlo je za zgrešen ukrep stanovanjske politike, ki ni bistveno pripomogel k povečanju ponudbe stanovanj oz. zmanjševanju povpraševanja, kar bi vplivalo na pocenitev stanovanj«.

Kot pomemben element izpostavlja, da država že skoraj tri leta nima nobenega uradnega dokumenta, v katerem bi bili opredeljeni ključni cilji stanovanjske politike in ukrepi za doseg te ciljev. Nacionalni stanovanjski program že od leta 2009 ne velja več. To pa pomeni, da država že tri leta ne izvaja stanovanjske politike. Zakaj torej potrebujemo državni stanovanjski sklad in ali ni skrajni čas, da se razmisli o ukinitvi? Strokovnjaki za stanovanjsko politiko so bolj ali manj enotni: če bo sklad še naprej tako neučinkovit, kot je bil doslej, ga res ni smiselno ohraniti (Marn, 2012).

V nadaljevanju povzema zgodovino nastanka SSRS ter NSP in njune pomanjkljivosti od ustanovitve oziroma sprejema dalje. Daleč najspornejše obdobje pa se je, po njenem prepričanju, začelo po letu 2001, ko se je sklad lotil še nakupovanja in prodajanja stanovanj. Ko je na trg vstopil kot neposredni investitor, le-tega ni bil sposoben obvladati. Standardna praksa so postale zamude pri izročitvi kupljenih stanovanj, ravno tako veliko število napak v stanovanjih.

Številne kritike na račun sklada so zato upravičene. Ne pa čisto vse. »Sklad prav veliko moči na trgu ni imel, pogosto je bil dežurni krivec za medijske zgodbe v času kislih kumaric. Drži, da je na naložbenem trgu delal škodo in da je bil na socialnem področju premalo dejaven. Predvsem pa smo si napačno predstavljali, da lahko en tak sklad z nekaj

milijonov evrov vpliva na nižanje cen zemljišč in stanovanj v Ljubljani« je v razgovoru izpostavil Anton Kožar, direktor Inštituta za nepremičnine.

»Temeljna napaka sklada je bila, da se je vedno bolj obnašal zgolj kot eden od investitorjev, še pogosteje pa vmesnih kupcev, na že tako pregretem trgu. S svojimi investicijami se ni izkazal niti glede kakovosti in inovativnosti niti glede učinkovitosti, saj so mnoga stanovanja ostala ne samo neprodana, temveč tudi neoddana. To očitno kaže, da je investiral predvsem tam, kjer ni bilo potreb, oziroma je s svojimi nakupi reševal nasedle investicije« je bila v razgovoru kritična Jožka Hegler.

V nadaljevanju je izpostavila mnenje, da je največja slabost SSRS, da je bil njegov glavni cilj povečanje vrednosti premoženja, ne pa stanovanjska oskrba. Navaja le dve možni rešitvi, in sicer, da se čim prej sprejme nov nacionalni stanovanjski program in da republiški stanovanjski sklad postane njegov aktivni izvajalec, ali da se sklad ukine, njegovo premoženje pa prenese na občine. Pri tem bi bilo logično, da bi največji delež premoženja podedoval stanovanjski sklad MOL, saj so v Ljubljani potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih daleč največje. Ob tem pa je prepričana, da so razmišljanja Vlade o preoblikovanju Državnega stanovanjskega sklada v gospodarsko družbo, ki bi bila zaradi privatizacije skladovega premoženja zelo nevarna.

Po mnenju sociologinje dr. Srne Mandič s FDV je sklad smiseln le še kot ustanova za doseganje javno koristnih ciljev stanovanjske politike. Ker pa na ravni države že dolgo nimamo stanovanjske politike, sklad niti ni mogel uresničevati njenih ciljev. Poudarja, da so se zadnja leta stvari še zaostrole. Najprej so se z recesijo okrepili apetiti močnih interesnih omrežij, ki so začeli pritiskati, naj se vloga sklada definira njim v korist. Naslednji korak pa je bila kar neposredna odsvojitve sklada, ko so v nadzornem svetu odločilno besedo dobili močje iz omrežja RKC oziroma Zvona 1. V razgovoru je trdila, da je s tem odzvonilo vsaki opravičljivi javno koristni funkciji sklada, sploh če pomislimo na sramotne ekonomske dosežke tega omrežja. Menila je, da je čas, da se od sklada poslovimo, njegovo morebitno premoženje pa naj se vrne tja, kjer je ta hip največja potreba, v državni proračun.

Da je skrajni čas za razpustitev sklada, je izrazil prepričanje tudi dr. Rihard Sendi. Predlagal je temeljito stanovanjsko reformo, in sicer naj se sklad takoj razpusti, namesto njega pa se v okviru vlade ustanovi direktorat za stanovanja, ki bo politično odgovoren za uresničevanje stanovanjske politike. Prepričan je, da se je Sklad že zdavnaj izčrpal in že dolgo ni več potreben, v nobeni obliki. Njegova razpustitev je nujna, da se čim prej ustavi agonija te ustanove, predvsem pa da se dokončno zajezi apetiti preobraziti državno premoženje v zasebno last, še preden bi se to v resnici zgodilo.

Ravno tako je ukinitvi sklada naklonjen ekonomist dr. Ivo Lavrač. Meni, da »osnovni problem ni v tem, da sklad dela izgubo, pač pa v tem, da se ne ve, kaj bi moral delati, saj nacionalnega stanovanjskega programa nimamo, tako da sklad s precejšnjim kapitalom reši izjemno malo stanovanjskih vprašanj. Država naj se v celoti umakne iz spodbujanja stanovanjske ponudbe, naj z občinami preneha biti najemodajalka in ponudnica subvencij neprofitnim stanovanjskim organizacijam, saj je s tem nelojalna konkurentka tržnim ponudnikom, je neučinkovita in arbitrarna. Namesto tega predlaga uvedbo t.i. stanovanjskega dodatka za revnejša gospodinjstva, ki bi jim omogočil najem stanovanja na trgu. Veliki ponudniki najema pa bi, kot v drugih tržnih gospodarstvih, morali postati zasebni nepremičninski skladi, seveda ob urejeni pravni varnosti najemnikov in najemodajalcev.«

Nekoliko prizanesljivejša je bila v svojih izjavah ekonomistka dr. Andreja Cirman: » Sklad je kar nekaj projektov izpeljal dobro in učinkovito, če pa ni delal pravih stvari, je to bolj krivda tistih, ki mu nisi postavili jasnih ciljev, torej vlada in resorna ministrstva.« A tudi Cimermanova meni, da je nadaljnji obstoj sklada zelo vprašljiv. »Če mu kot instituciji ne določimo jasnega cilja, potem ga ne potrebujemo. Ljudje v skladu so si v preteklih letih pridobili ogromno uporabnega znanja in izkušenj. Če sklad razpustimo in čez nekaj let ugotovimo, da bi nekaj takega potrebovali, bomo imeli stroške ponovne vzpostavitve. Zato se mi postavlja predvsem vprašanje, kako bi ga racionalno uporabili.« (Vir: Urša Marn, Mladina, št. 16, 20. 04. 2012, str. 16).

Članek vsekakor nikogar ne more pustiti ravnodušnega, od Vlade RS pa je odvisno, kako bo to problematiko razrešila in pomagala iskalcem stanovanja do čim bolj ugodne in predvsem do čim hitrejša rešitve.

Predstavo o Sloveniji in tudi o njenem glavnem mestu dobimo na malo drugačen način ob prebiranju članka »Nepremičninske zgodbe« avtorja Miha Mazzini, objavljenega v časopisu Delo, letnik 54, dne 30.02.2010, ki govori o praznih stanovanjih.

Prikazuje mentaliteto Slovencev, ki so vse pripravljeni žrtvovati za svojo zemljo in svojo hišo na svoji zemlji. To se je ponavljalo iz generacije v generacijo. Starši so hiše gradili zase, potem pa jih nadgrajevali za svoje otroke in potem še mansardo za vnuke in prizidek za vsak slučaj. Vse to je posledica jugoslovanske prakse, ko so lahko ljudje najemali ugodna posojila, denar za posojila pa si je takratna skupna država izposojala v tujini. Sledil je gospodarski zlom in inflacija in krediti so postali drobiž. Jugoslavija je propadla. Slovenija je postala samostojna, sledil je Jazbinškov zakon, in ljudje so ponovno lahko kupovali stanovanja po neverjetno nizki ceni.

Enako kot z gradnjo velikih stanovanjskih hiš je bilo z nakupom stanovanj. Kupovali so velika stanovanja za celo družino. Otroci so odrasli in se odselili, »bajturine« in velika stanovanja pa so prazna, oziroma v njih živitarita oba ali en sam starš. Stanovanja ali pa velike hiše pa ne zmorejo vzdrževati in tako propadajo. Skorajda pa ni primerov, da bi se odločili za prodajo velikega stanovanja in se preselili v manjšega. Pisatelj je prepričan, da to lahko uredi samo davčna politika.

V svojem članku je izpostavil podatke Statističnega urada RS za leto 2002, ko je bilo v Sloveniji praznih 78.000 stanovanj (ali 10 Odstotkov vseh stanovanj v državi). Podatke, ki jih je Statistični urad pridobil v kasnejših letih, le-ta ni nikoli javno objavil.

Prazna stanovanja ostajajo prazna, ker so predraga. V kolikor se mlada družina odloči najeti kredit za stanovanje, pomeni to tridesetletno odrekanje. Mladi zaradi razlogov, ki smo jih opisali v prejšnjih delih naloge, ne morejo priti do najemniškega stanovanja. Na ta način spet bogatijo privatniki, ki nekontrolirano oddajajo stanovanja v podnajem.

In ravno veliko število praznih stanovanj in veliko število stanovanj s preveliko kvadraturo za enega ali dva člana gospodinjstva, je problem, ki ga izpostavlja pisatelj in je doživel velik odziv.

Kritičen pogled in oceno dejanskega stanja na stanovanjskem področju je v Mladini dne 19.05.2011 z naslovom »Ko je osnutek zakona pravna strokovna tragedija, njegova hitra umaknitev pa značilna politična farsa« objavil dr. Bogomir Kovač.

Piše o osnutku Zakona o nepremičninski investicijski družbi, ki je maja lani prišel v javnost, posredovan s strani Pahorjeve vlade. Po nekaj dneh viharne razprave ga je minister Žarnič

umaknil iz javne obravnave. Osnutek zakona je prava strokovna tragedija, njegova hitra umaknitev pa politična farsa. Zakon posega v pravno-socialni položaj velikega števila državljanov. Pisec ugotavlja, da stanovanjska politika nikoli v novi državi ni imela dobrih rešitev. Ta problem naj bi rešila Nepremičninska investicijska družba v večinski lasti države, ki bi omogočila pritok zasebnega kapitala, povečala njegovo poslovno gibčnost in lažje izvajanje želenih ciljev javne stanovanjske politike. Zakon naj bi posegel na tri področja, ki so sedaj ključna. Uredil naj bi probleme stanovanjske politike, omogočil naj bi pridobitev dodatnih stanovanj, hkrati pa bi naj spodbudil reševanje krize gradbeništva in predvsem bank, ki so nasedle in naj bi postale nesojeni javno-zasebni partner državi. Ravno taki skladi so bili v ZDA in drugih državah eden temeljnih vzrokov nepremičninske krize, tako da tudi pri nas to ne more biti rešitev.

Pisec nadalje navaja, da Slovenija potrebuje novo stanovanjsko politiko, in dokler ni definirana, nobena institucionalna reforma nima nobenega smisla. V Sloveniji potrebujemo mnogo smelejše reforme in širši nabor rešitev.

8 STANOVANJSKA POLITIKA SLOVENIJE V LUČI VKLJUČEVANJA V EVROPSKO UNIJO

Nastajanje procesa globalizacije se je začelo v devetdesetih letih. Takrat se je začelo tudi prestrukturiranje ekonomskega sistema evropskih držav. Pričelo se je ukinjanje nacionalnih mej in razmah informacijsko komunikacijske tehnologije. Evropska unija se je začela širiti na srednjeevropske in vzhodnoevropske države, s tem pa je prišlo tudi do širjenja urbanih omrežij. Pri tem se izkušnje bolj razvitih prenašajo na manj razvite države (Mandič, 2000, str. 5).

V naslednji tabeli si bomo ogledali nekaj stanovanjskih kazalcev evropskih držav.

Tabela 4: Stanovanjski kazalci

Država	Št. vseh stanovanj na 1000 prebivalcev leta 1996	Št. stanovanj zgrajenih v letu 1995 na 1000 prebivalcev
Poljska	299,0	1,7
Irska	309,0	8,5
Slovenija	346,0	2,9
Hrvaška	359,3	1,5
Avstrija	391,0	6,7
Madžarska	394,0	2,4
Bolgarija	411,0	0,8
Nemčija	439,0	7,4
Francija	484,0	6,9
Švica	499,6	6,7

Vir: NSP (2000, str. 5767)

Primerjava z izbranimi evropskimi državami v zgornji tabeli kaže, da je število zgrajenih stanovanj na tisoč prebivalcev v Sloveniji ocenjeno z indeksom 2,9. Indeks je sicer višji od Hrvaške, vendar pa je nižji od večine evropskih držav.

S pridružitvijo v Evropsko unijo se je Slovenija vključila v prost pretok kapitala, oseb, zaposlitev, torej storitev in dobrin v okviru le-te. Pri tem pa je obvezno upoštevati pravni red Unije.

Ob tem se pojavljajo nova vprašanja, ki jih je potrebno sproti reševati (Mandič, 2000):

- s svobodnim pretokom oseb se je sprostil dostop do stanovanj kot stalnega bivališča, s pretokom kapitala so implicirane naložbe v nepremičnine, s katerimi se premešča v naš prostor socialno, ekološko in ostale naložbe,
- varstvo potrošnikov in uveljavljanje pravice do stanovanja, kot temeljne človekove pravice, ki se kažejo predvsem v institucionalizaciji in podpori predstavniškim organizacijam najemnikov. Država jih priznava kot partnerja pri oblikovanju stanovanjske politike. Na tem področju naša stanovanjska politika zelo počasi napreduje. Problem je v dolgotrajnih sodnih postopkih. Kontrolne in varovalne mehanizme pa na žalost prepočasi vpeljujemo,

- čim prej je potrebno odpraviti neažurnost zemljiške knjige, saj le-ta dopušča vrsto tveganj za udeležence,
- večanje vloge regij in mest na eni strani in programov ter evropskih institucij na drugi se postavlja vprašanje usposobljenosti naših mest. Z navedenim se naša mesta postavljajo v večjo odgovornost in v večjo aktivnost pri privabljanju tujih gospodarskih družb. Stanovanjska oskrba ima pri tem veliko in pomembno vlogo. Nedostopna in predraga stanovanja v določenem območju lahko pomenijo veliko oviro pri pretoku delovne sile in oviro za nove naložbe,
- pokazalo se je že, da naša stanovanjska politika še ni začela dovolj zaznavno vzpodbujati zahtevno in dolgotrajno nalogo pri gradnji sodelovanja in delitve dela med akterji stanovanjske politike. Nujno je čim prej vzpodbuditi usposobljenost za odzivanje in konkuriranje za sredstva iz evropskih skladov. Priprava projektov zahteva tako vsebinsko kot projektno dodelanost, ravno tako pa tudi partnerstvo med več akterji, kot je lokalna skupnost, resorno ministrstvo, uporabniškimi in nevladnimi organizacijami, ki mora vključevati tudi komercialni sektor.

Za dosego ciljev, zapisanih v Nacionalnem stanovanjskem programu, bi se morala stanovanjska politika usmeriti predvsem v liberalizacijo stanovanjskega trga. Predhodnica pa bi morala biti liberalizacija trga nepremičnin ter vstopanje javnega sektorja kot enakopravnega udeleženca. Znano je, da so zasebne gospodarske družbe uspešne pri nakupu zemljišč, še posebno s področij propadle industrije ter tudi pri poravninah z denacionalizacijskimi upravičenci ter pri urejanju zemljiškoknjižnih zadev. To bi morali znati izkoristiti, posebej zato, ker je znano, da je javni sektor, že po svoji naravi, znan po svoji učinkovitosti na področju spreminjanja prostorskih planskih dokumentov, zagotavljanju upravnih dovoljenj in usmerjanju iskalcev stanovanj (Mandič, 2000, str. 6).

Mandičeva je leta 2000 predvidevala, da bi bila rešitev v konzorcialnem povezovanju javnega in zasebnega sektorja oziroma v uresničevanju treh P (publicprivatepartnership). Le-to tudi Evropska unija predlaga kot učinkovito na načelni ravni.

Zakon o javnem naročanju pri nas predvideva oz. omogoča postopke za sofinanciranje določenih projektov iz različnih virov. Na žalost pa še ni bistvenega povezovanja na tem področju med zasebnim in javnim sektorjem. Predvideno je, da bi bili na strani zasebnih združb vložki v obliki nepremičnin in izvajalskega dela, na strani javnega sklada in lokalne skupnosti pa v obliki finančnih sredstev in določenih postopkov, ki bi jih bilo potrebno izpeljati. Javna uprava bi tako oddala del nalog izvajalcem, ki znajo to bolje in učinkoviteje izpeljati. Istočasno pa bi zadržala pregled in vpliv na končno ceno izdelka, kar poenostavljeno pomeni, stanovanja. Na ta način pa bi se uprava lahko posvetila svoji primarni dejavnosti. Ta pa je zagotavljanje različnih oblik pomoči na stanovanjskem področju. To pomeni pomoč različnim upravičencem, tako brezdomcem, kot tistim, ki bivajo v neustreznih pogojih in mladim ter ostarelim, kot tudi študentom.

V tem poglavju ne moremo mimo nadaljnje primerjave Slovenije z ostalimi članicami EU. Tako reševanje stanovanjskega problema mladih sodi v pristojnost vsake države članice EU, torej vsaka država članica samostojno določa politiko na tem področju. V nekaterih državah članicah EU je stanovanjska politika obravnavana celovito. To pomeni, da posebnih načinov za reševanje stanovanjskih vprašanj določene kategorije ljudi, na primer, mladih, ni. V najemnem sektorju prejmejo subvencijo tisti najemniki, ki ne zmorejo v celoti plačati vseh stroškov najema stanovanja. Ta je v večini evropskih držav, tako kot pri nas, odvisna od višine dohodka gospodinjstva, števila družinskih članov in stanovanjske površine (Mandič, 2000, str. 8).

Poleg tega v EU poznajo utečen način oziroma model stanovanjskega varčevanja, ki temelji na dolgoročnem namenskem stanovanjskem varčevanju z namenom razrešitve stanovanjskega vprašanja. Le-to je možno z nakupom ali izgradnjo lastne stanovanjske enote oziroma hiše. Varčevalci so dodatno spodbujeni s pripisom premij, sredstva za premije pa zagotavlja država, kot je to primer v Avstriji in tudi v Sloveniji.

V primeru, da državljani EU sami rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje z izgradnjo lastnega stanovanja ali nakupom, lahko v nekaterih državah EU dobijo državno subvencijo, kot je to možno v Belgiji, na Danskem, na Finskem in v Franciji. Višina subvencije oziroma pomoči je odvisna od števila članov gospodinjstva, zlasti otrok in invalidov, dohodkov gospodinjstva, lege nepremičnine in seveda stroškov gradbenih del. Na Finskem so šli korak dalje in poznajo poleg splošnih subvencij najemnin tudi subvencije za upokojence in tudi študente, ki živijo samostojno življenje. Višina subvencije je odvisna ob podobnih dejavnikov kot splošna subvencija. Vsaka država članica EU po svoje ureja stanovanjske probleme, tako tudi probleme mladih. Vsaka ima tudi svoje posebne ukrepe. V Nemčiji pripada vsakomur, ki izpolnjuje njihovo zakonsko določene pogoje, stanovanjski dodatek. Ta zajema denarni znesek, namenjen za plačilo najemnine ali kot dodatek za zmanjšanje stroškovne obremenitve. Višina dodatka je odvisna od števila družinskih članov, od višine dohodkov in od višine najemnine, torej stroškovne obremenitve. Glede dostopnosti do stanovanj velja splošna ugotovitev, da je stanovanjsko področje v državah članicah EU že desetletja deležno prednostne obravnave in različnih vrst proračunske podpore, kar pomeni visoko stopnjo dostopnosti. Možnost najetja kreditov pod ugodnimi pogoji je v zgoraj omenjenih državah članicah stalnica, glede na plačilne sposobnosti pričakovalcev stanovanj, pa je možno kredite odplačevati tudi na zelo dolge roke, tudi do 40 let.

Za vstop v EU so potekale tudi na nepremičninskem in stanovanjskem področju obsežne priprave na organizacijskem, predvsem pa na zakonodajnem področju.

Mag. Anton Kožar, urednik Zbornika referatov posveta »Država, državljani, stanovanja je zapisal, da je 14. posvet (november 2003) bil prelomen, ker je potekal zadnjič v samostojni Sloveniji, pred vstopom v EU. V nobenem letu dotlej ni začelo veljati toliko nove zakonodaje, kot v letu 2003. Program posveta je bil namenjen pripravi udeležencev na vstop v EU. Obsežen zbornik zajema strokovne prispevke, ki zajemajo:

- spremembe nepremičninske in stanovanjske zakonodaje v letu 2003,
- prispevke in razprave o nacionalni varčevalni shemi, o finančnem trgu v povezavi z nepremičninami, o financiranju nakupa nepremičnin ter davčnih olajšavah, stanovanjskih skladih,
- stvarnih pravicah tujcev na nepremičninah v Sloveniji, pred in po vstopu v EU, kot tudi o nepremičninskem trgu v Sloveniji, na Hrvaškem in v Srbiji,
- konkurenčnem položaju nepremičninskih subjektov pred vstopom v EU,
- premoženjskih davkih pri nas in v članicah EU,
- o delovanju sodstva na področju nepremičnin,
- o kakovosti v gradbeništvu in prednostih prenove stanovanj in stavb,
- o pomenu nepremičnin za pozno starost,
- delovanju geodetske uprave, licenciranju nepremičninskih posrednikov, inženiringu ter o statični podobi nepremičninskega trga,
- položaju sodnih izvedencev oziroma cenilcev nepremičnin, standardih ocenjevanja vrednosti ter novemu slovenskem standardu za izračun površin stavb, itd.

9 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem pregledala dogajanja na stanovanjskem področju v obdobju od osamosvojitve do leta 2011 in obenem komentirala politične usmeritve in trende na tem zelo občutljivem področju.

Na kratko sem podala primerjavo med stanovanjsko gradnjo v osemdesetih letih, ki je bila tipa »blokovskih naselij« in kjer je država pri izgradnji takšnih naselij bila zelo aktivna. Lahko rečemo, da je bila prednost takega načina gradnje pozitivna v smislu velikega števila rešenih stanovanjskih problemov. Pomanjkljivost take gradnje se je pokazala kasneje. Kvaliteta stanovanj je bila slabše ocenjena, veliko je bilo socialnih, nacionalnih problemov in trenj.

Po političnih in gospodarskih spremembah se je tovrstna gradnja ustavila in stanovanjski problemi so se stopnjevali. Stanovanjska gradnja se je vezala na stanje v gospodarstvu in na politične spremembe v naši državi.

Dejstvo je, da je v naši državi, predvsem pa v glavnem mestu, primanjkljaj stanovanj velik. Ta podatek se seveda nanaša na neprofitna stanovanja, kar sem prikazala v poglavju o delovanju Javnega stanovanjskega sklada MOL, kjer se na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj (prej socialnih) prijavlja 3 in več tisoč prosilcev. Letno pridobi želeno stanovanje neke 10 odstotkov prosilcev.

Na drugi strani se iz Ljubljane na podeželje seli čedalje več zaposlenih v republiškem središču. To pa so praviloma lastniki nepremičnin, stanovanj ali stanovanjskih hiš.

Dejstvo je, da je tranzicija prinesla velike spremembe na nepremičninskem področju. Odpravljeno je bilo družbeno planiranje, kar je za seboj potegnilo negativne posledice, predvsem pri komunalnem opremljanju. Razpuščene so bile samoupravne stanovanjske skupnosti, fond in naloge so bili preneseni na občine in majhen del na Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Prisegalo se je na privatizacijo stanovanjskega fonda, kar je pa prineslo veliko negativnih posledic, predvsem v večstanovanjskih objektih. Tak način je prinesel le veliko oviro pri učinkovitem gospodarjenju. Novi lastniki, ki so v večini primerov odkupili stanovanja po »Jazbinškovem zakonu« so na kredit, večinoma na obdobje 15 let, z veliko težavo odkupili stanovanje. Ob odplačevanju kreditov so komaj preživeli iz meseca v mesec. Nihče jih ni opozoril na investicijska vzdrževanja, kot je recimo menjava strehe, dvigala..., kar je strošek lastnika. Nekateri od teh problemov še po toliko letih niso rešeni.

V tem času se je »zgodila« tudi denacionalizacija, ki je imela namen odpraviti stare krivice, a je povzročila kup novih. Nepremičnine so se vračale v naravi, kar pomeni skupaj z najemniki. Obe strani sta se počutili prikrajšani. Postopki so bili dolgotrajni in obremenjujoči za obe strani.

Po privatizaciji stanovanj so občine sicer dobile finančna sredstva od prodanih stanovanj, niso pa imele stavbnih zemljišč za gradnjo, nobenih programov in projektov. Deloma je rešil problematiko Nacionalni stanovanjski program, ki pa je bil sprejet šele leta 2000. V tem času je na podlagi osnutka programa deloval Stanovanjski sklad RS, ki pa je celotno stanovanjsko politiko vodil le na finančnem področju in doživljal vsa leta veliko kritik.

Ugotovim lahko, da v zadnjih letih nepremičninsko mrtvilo v Sloveniji ni le posledica svetovne gospodarske krize, temveč odsotnosti stanovanjske politike pri nas.

Zadeve bi se lahko izboljšale oziroma spremenile tudi s ponovno vzpostavitvijo zadrug, ki imajo veliko privržencev. Ena glavnih prednosti teh zadrug bi bila, da članom zadruga ne bi bilo potrebno plačevati prometnega davka na gradbeni material, ki bi bil tako približno 20 odstotkov cenejši, prav tako pa bi zadruga imele prednost pri razpisih lokalnih skupnosti, ki bi oddajale zemljišča za gradnjo. Sledili bi lahko primeru Švice, kjer je več kot pet odstotkov vsega stanovanjskega fonda v lasti kooperativ, v mestih pa je ta delež v povprečju 20 odstotkov.

Nadaljnja izboljšava bi bila možna z državnim odkupom presežnih stanovanj, ki jih gradbena podjetja na mrtvem nepremičninskem trgu ne morejo prodati in zato niso sposobna vračati posojil bankam. Ves postopek se je ustavil zaradi pomanjkanja denarja.

Že leta se govori o vzpostavitvi kvalitetne in ažurne stanovanjske inšpekcije. Vse se je na žalost končalo pri načrtovanju. V oddajanju stanovanj na črno je velik kapital, ki bi lahko, samo v Ljubljani, bistveno obogatil stanovanjski fond. Oddaja stanovanj s strani privatnih lastnikov v podnajem, znaša za 2 sobno stanovanje od 600 do 800 EUR. To je neobdavčen denar. V kolikor bi stanovanjska inšpekcija delovala, bi na stanovanjski fond pritekel letno kar znaten znesek.

Za zaključek lahko navedem, da je po več kot desetletju odsotnosti stanovanjske politike res čas, da se le-ta vzpostavi, še posebej v zvezi z odnosom v EU in njeno prakso in zahtevami.

LITERATURA IN VIRI

1. BLAGANJE, Dušan (2001). *Lastno ali najemno stanovanje*. Finance, 02.05.2001.
2. BREZAR, Vladimir (1995). *Stanovanjska izgradnja v Sloveniji včeraj in danes*. Urbani izziv 28-29. Urbanistični inštitut, Ljubljana.
3. HEGLER, Jožka (2000). *Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni*. Zbornik referatov GZS, str. 20-32.
4. HEGLER, Jožka (2012). *Stanovanjska politika MOL*. Delo, letnik 54, 06.04.2012, str.12.
5. MANDIČ, Srna (1996). *Stanovanje in država*. Znanstveno in publicistično središče. Ljubljana.
6. MANDIČ, Srna (1999). *Pravica do stanovanja*. Visoka šola za socialno delo, Ljubljana. Skripta, str. 11-43; 147-239.
7. KRONIKA, (2004). *Država, državljanstvo, stanovanja, poslovanje z nepremičninami*, Petnajstletnica posvetov. Portorož.
8. HEGLER, Jožka (2006). *Novo na Javnem stanovanjskem skladu*-Glasilo Ljubljana. Letnik XI, št. 2, str. 10-11.
9. HEGLER, Jožka (2006). *Da bi se v drugem domu počutili domače in varno*. Center starejših Trnovo, Glasilo Ljubljana. Letnik XI, št. 4, str. 7-9.
10. MATIČ, Boris (2009). *Vzponi in padci stanovanjske gradnje na Slovenskem*, Mladina, 26.06.2009.
11. MARN, Neža (2010). *Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj*, Dobro jutro, 23.1.2010.
12. MARN, Urša (2011). *Najbolj nevaren bi bil nekritičen odkup stanovanj brez upoštevanja potreb*, Mladina, 11.02.2011.
13. PERKO, Bogdan (2011). *Lastno ali najemno stanovanje*, Finance, 2.5.2011
14. SENDI, dr. Richard (2012). *Druga stanovanjska reforma*, IB Revija, januar 2012.
15. STARIČ STRAJNAR, Barbara (2003). *Sistemske spremembe v Stanovanjskem zakonu*. Zbornik referatov *Država, državljanj, stanovanja*. Gospodarska zbornica Slovenije, str. 92-96.

INTERNETNI VIRI

1. MANDIČ, S. *Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v Evropsko unijo*. Dostopno 13.04.2012 na: <http://www.sigov.si/zmar.sgrs/diskusij/stanopol.html>.
2. MAZZINI, M. *Nepremičninske zgodbe*. Dostopno 04.08.2012 na <http://www.delo.si/arhiv/iskalnik/?niz-mazzini>.
3. *Stanovanjska politika v EU*. Dostopno 14.05.2012 na: <http://www.europa.gov.si>.
4. Stanovanjski sklad RS. Dostopno 18.06.2012 na <http://stanovanjskisklad-rs.si/>.
5. *Predlog Zakona za uravnoteženje javnih financ*. Dostopno 13.09.2012 na: <http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/>.
6. REBERNIK, D. *Dela 18*. (2002). Dostopno 12.09.2012 na: <http://www.ff.uni-lj.si/node/18/index>.

DRUGI VIRI

1. (2000). *Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada RS kot javnega sklada*. Ur. list RS, št. 96/00, 6/11.
2. (2000). *Nacionalni stanovanjski program*. Ur. list RS, št. 43/00.
3. (1992). *Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin*. Ur. list RS, št. 20/92.
4. (2001). *Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana*. Ur. list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09.
5. (2009). *Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij*. Ur. l. RFS, št. 1/09.
6. (2000). *Stališča s posveta Stanovanjske zbornice Slovenije*. Ljubljana. 20.09.2000.
7. (1991). *Stanovanjski zakon (SZ)*. Ur. list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96, 44/96, 1/00, 22/00. (prenehal veljati 2003).
8. (2003). *Stanovanjski zakon (SZ-1)*. Ur. l. RS, št. 69/2003 Spremembe: Ur. l. RS, št. 18/2004, 47/2006, 9/2007, 18/2007, 45/2008, 57/2008, 90/2009, 128/2008, 62/2010, 56/2011, 87/2011.
9. (2000). *Statut Stanovanjske zbornice Slovenije*. Ur. list RS, št. 97/00, Ur. l. RS, št. 111/2001, 105/2002, 109/2004, 66/2005.
10. (1991). *Ustava Republike Slovenije*. Ur. list RS, št. 33/91, 42/97, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006.
11. (1993). *Zakon o lokalni samoupravi*. Ur. list RS, 72/93, 57/94, 14/95, 26/97, 74/98, 12/1999, (16/1999, popr.), 36/1999, 59/1999, 70/2000, 94/2000, 100/2000, 28/2001, 87/2001, 16/2002, 51/2002, 108/2003, 77/2004, 72/2005, 100/2005, 21/2006, 14/2007, 60/2007, 94/2007, 27/2008, 21/07-18, 76/2008, 100/2008, 79/2009, 14/2010, 51/2010, 84/2010.
12. (2000). *Zakon o nacionalni varčevalni shemi*. Ur. list RS, št. 86/00, 79/2001, 14/2006, 44/2006, 60/2007, 96/2007.