



Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 51
1000 Ljubljana
gp.mop@gov.si

ŠOS-2020-PR-63

Ljubljana, 19. 8. 2020

ZADEVA: Mnenje Študentske organizacije Slovenije (ŠOS) na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) v javni razpravi

Spoštovani,

ŠOS je v preteklih letih intenzivno opozarjal na težave, s katerimi se mladi srečujemo pri reševanju stanovanjskega vprašanja v različnih okoljih in obdobjih. Kot reprezentativna organizacija študentov se osredotočamo predvsem na problematiko bivanja študentov v študentskih domovih, pa tudi bivanja na trgu.

V tem trenutku se študenti srečujemo z različnimi težavami, vsem pa je skupni vzrok: premalo stanovanj na trgu. Študentski domovi v študijskih središčih v Ljubljani in na Obali so (pre)polni, tržni najem je zaradi prevelikega povpraševanja izjemno drag, subvencij za bivanje pri zasebnikih pa je premalo, prav tako pa za te ni zanimanja pri zasebnikih, saj ti stanovanja raje oddajajo drugim skupinam prebivalstva (mladim družinam, turistom,...). Nekateri študenti so tako celo prisiljeni bivati v hostlih, ki so neredko edini s prostimi posteljnimi kapacitetami.

Upad turističnih aktivnosti zaradi ukrepov za omejitev širjenja epidemije COVID-19 je kritično situacijo bivanja študentov le začasno nekoliko omejil. Glede na to, da so težave bivanja študentov dolgotrajne in sistemske, pričakujemo, da bodo z zagonom (mednarodnega) turizma znova hitro priplavale na površje.

Zato se strinjamo, da je reševanje stanovanjske problematike potrebno naslavlјati sistemsko in celovito. V kolikor je na trgu na voljo dovolj stanovanjskih kapacitet, se sprostijo cene za najem na trgu tudi za študente, zmanjša pa se pritisk za bivanje v študentskih domovih. **Zato je za ŠOS povečanje razpoložljivih bivanjskih kapacitet na trgu izjemnega pomena.** Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E; v nadaljevanju: predlog zakona) na to problematiko le delno odgovori preko vpeljave javne najemniške službe, povišanja deleža zadolževanja posameznih stanovanjskih skladov in vpeljavo stroškovne najemnine. Drugi del odgovora pa vseeno pogrešamo, to je **zagotovitev dodatnih sredstev za gradnjo novih bivanjskih kapacitet.** Z razočaranjem ugotavljamo, da sprejeta državna proračuna za leti 2020 in 2021 teh sredstev ne predvidevata. Pri predlogu zakona prav tako pogrešamo ukrepe, ki bi **omejili oddajanje nepremičnin v kratkotrajni najem v turistične namene** ter sprostitev praznih stanovanj preko npr. **obdavčenja praznih nepremičnin.** Iz besedila predloga zakona je moč razbrati da je samo v Ljubljani preko 20.000 praznih stanovanj.

Na drugi strani bi bilo dostopnost stanovanj za mlade potrebno okrepiti z **jamstveno shemo države za reševanje prvega stanovanjskega vprašanja.** Ne glede na to pa je najprej potrebno okrepiti ponudbo na trgu, sicer bo edina posledica uvedbe jamstvene sheme, zvišanje cen nepremičnin, s tem pa se dostopnost ne bo izboljšala.



Z vidika študentov pa je še posebej problematično dejstvo, da študenti v praksi ne morejo dostopati do neprofitnih stanovanj, ki jih oddajajo oz. prodajajo javni stanovanjski skladi, prav tako pa v praksi ne morejo pridobiti subvencij za bivanje po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS). Študentom seveda so, na drugi strani, na voljo študentski domovi in bivanje na trgu s subvencijo, vendar predlog zakona predvideva oddajo najemniških stanovanj iz fonda javne najemniške službe pod pravili, ki veljajo za neprofitna stanovanja. Zato nas skrbi, da študenti, kljub šibkemu socialnemu položaju, v katerem se mnogi znajdejo, do teh stanovanj ne bodo mogli dostopati.

Ne glede na to pa na ŠOS vztrajamo, da je potrebno storiti več pri zagotovitvi novih dodatnih kapacitet za bivanje študentov predvsem v Ljubljani in na Obali. Po ocenah ŠOS, na podlagi dostopnih podatkov, cca. polovica študentov biva s starši oz. družino, tretjina (cca. 25.000) na trgu, le ena šestina (cca. 12.000) pa subvencionirano v študentskih domovih ali na trgu.

Kljub temu, da je pričakovani učinek predvidenih ukrepov tudi povečanje dostopnosti do bivanjskih kapacitet za študente, na ŠOS stojimo za stališčem, da je najustreznejše bivanje študentov zagotovljeno v javnih študentskih domovih. Ti s svojo neprofitno naravo zagotavljajo več kot konkurenčno bivanje, obenem pa zagotavljajo študijsko izkušnjo, ki je bivanje na trgu ne more, kot je možnost bivanja z vrstniki s podobnimi interesi in pričakovanji ter izmenjava in prepletanje znanj med študenti različnih strok in znanosti.

Ne glede na spodaj navedene dopolnitve predloga zakona zato pričakujemo, da država pristopi k izgradnji javnih študentskih domov v Ljubljani in na Obali, s čimer bi sprostila najemniški trg za ostale skupine prebivalstva, še posebej mlade, ki so že zaposleni in se osamosvajajo.

1. Ni jasno, po kakšni ceni bo javna najemniška služba (JNS) najemala stanovanja, zato je nemogoče oceniti, ali je število predvidenih stanovanj v upravljanju realno. **Predlagamo določitev višine najemnin, s katerimi bo JSS zagotovila zadosten fond najemniških stanovanj.**
2. Neposredne investicije v gradnjo novih stanovanj niso opredeljene. **Predlagamo, da Republika Slovenija iz integralnega proračuna zagotovi določen obseg sredstev, namenjen povečanju javnega najemniškega fonda.**
3. Razen JNS ni predvidenih drugih mehanizmov, s katerimi bi lastnike stanovanj spodbudili k legalni oddaji stanovanj v najem. **Obdavčitev praznih stanovanj** (po ocenah iz predloga zakona preko 20.000 praznih stanovanj samo v Ljubljani) in **omejitev možnosti oddajanja stanovanj v turistične namene** (AirBnB, Booking) sta dva ukrepa, ki jih v zakonu pogrešamo.
4. Do subvencioniranih najemnin po SZ študenti skoraj ne morejo dostopati, zato je za urejanje področja bivanja študentov, vključno s subvencijami za bivanje na trgu, odgovorno Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. Predlagamo, da se v ukrepe stanovanjske politike vključi tudi študente, problematika pa se tako prične obravnavati celostno. Zato predlagamo več dopolnitev predloga zakona in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem s ciljem, da bodo do teh stanovanj lahko dostopali tudi študenti. Predlagamo **umik pogoja po stalnem prebivališču v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije**, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja.



Diplomanti, ki iščejo zaposlitev in stanovanje v kraju zunaj stalnega bivališča (po navadi v kraju študija), imajo v najboljšem primeru v tem kraju prijavljeno začasno prebivališče. Predlagamo, da se zahteva po prijavljenem stalnem prebivališču črta, saj omejuje mobilnost znotraj države.

V obrazložitvi 29. člena (ne pa tudi v samem 29. členu) predloga zakona je navedena omejitev glede dolžine oddajanja najemnikom za najmanj 3 leta. Z namenom, da se najem omogoči tudi študentom, predlagamo, da se za **minimalno obdobje oddajanja končnim najemnikom določi največ eno leto**.

Menimo, da bodo določene nepremičnine, ki jih bo v upravljanje prejela JNS, bolj primerna za bivanje študentov, kot družin in veččlanskih gospodinjstev. Zato naj se za študente omogoči **individualno bivanje v najemniških stanovanjih z ločenimi najemniškimi pogodbami**.

5. Določi naj se mehanizem omejevanja najvišjih možnih najemnin. Z že veljavnim Stanovanjskim zakonom so sicer določene oderuške najemnine, vendar je višina visoka (50% nad povprečno vrednostjo na istem območju, pri čemer se upošteva velikost, opremljenost,...).

Lepo pozdravljeni,

Študentska organizacija Slovenije
Klemen Peran
Predsednik

