

Polona OBRČ
Boštjan KERBLER

Vpliv javne službe za najemniško upravljanje na dolgoročni najem stanovanj

V Sloveniji primanjkuje najemnih stanovanj. Ocenjuje se tudi, da je veliko stanovanj v najem oddano nezakonito. Neurejena najemna razmerja sprožajo vse večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in predlog novega stanovanjskega zakona zato kot bistven ukrep, ki bi pripomogel k vzpostavitvi zaupanja med najemniki in najemodajalci, predvidevata ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje, ki naj bi delovala po načelu posrednika med najemodajalcem in najemnikom v celotnem procesu upravljanja najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. V študiji, katere rezultati so predstavljeni v tem članku, nas je zanimalo, ali lastniki stanovanj, ki jih oddajajo najem, podpirajo vzpostavitev javne

najemniške službe in ali bi lahko ta služba pripomogla, da bi bila za najemodajalce odločitev glede oddajanja stanovanj v dolgoročni najem lažja. Pri tem smo se osredinili na Ljubljano, kjer so potrebe po najemu največje, in anketirali lastnike stanovanj, ki oddajajo stanovanja v dolgoročni in kratkoročni najem. Rezultati so pokazali, da lastniki stanovanj podpirajo vzpostavitev javne najemniške službe, vendar mora ta uresničiti zaupanje najemodajalcev in jih ustrezno spodbuditi.

Ključne besede: stanovanja, najem stanovanj, nacionalni stanovanjski program, stanovanjski zakon, javna najemniška služba, Ljubljana

1 Uvod

Aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje Nacionalni stanovanjski program. Ta je integralni dokument in za njegovo učinkovito izvajanje je odgovorna Vlada Republike Slovenije, vlogo glavnega izvajalca programa pa opravlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: resolucija, Uradni list RS, št. 92/15) je Državni zbor RS sprejel novembra 2015. Gre za dokument, s katerim naj bi država ustvarjala pogoje za izvajanje v Ustavi RS zapisane navedbe, da si lahko državljani pridobijo primerno stanovanje, zato je ključen za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje. Ukrepi, ki so navedeni v resoluciji, se nanašajo predvsem na povečanje dostopnosti najemnega stanovanjskega fonda. Po navedbah iz resolucije v Sloveniji primanjkuje najemnih stanovanj, veljavna zakonodaja pa ne podpira razvoja najemnega trga. Zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Ocenjuje se, da je v Sloveniji skoraj četrtnina najemnih stanovanj oddana nezakonito, kar bistveno slabša položaj najemnikov,

za državo pa pomeni izpad davčnega priliva. Avtorji resolucije pripisujejo razloge za tako stanje neurejenim najemnim razmerjem, ki narekujejo vse večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki, opredelijo pa tudi rešitve za večjo varnost najemnih razmerij. Kot je bilo že navedeno, je večjo stabilnost najema mogoče zagotoviti s spremembami na področjih zakonodaje, sodnih postopkov in inšpekcije. Ker je sodno varstvo v primeru odpovedi najemnega razmerja edini pravičen način reševanja sporov med najemnikom in najemodajalcem, avtorji resolucije opozarjajo, da so sodni postopki kljub prednostnemu reševanju izjemno počasni. Zato predvidevajo spremembo zakonodaje z uvedbo izpraznitvenega naloga, s katerim bi se skrajšal postopek izselitve, pri čemer bi bilo zagotovljeno časovno varstvo najemnika, da si poišče primerno stanovanje. V resoluciji so predvideni še ureditev evidenc najemnih poslov, torej sistem evidence trga nepremičnin, ukrepi na področju finančne in davčne spodbude za poročanje lastnikov in ustrezne sankcije zanje za neporočanje. Kot bistven ukrep, ki bi pripomogel k zaupanju med najemniki in najemodajalci, je v resoluciji predvidena ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje, ki naj bi delovala po načelu posrednika med najemodajalcem in najemnikom v procesu upravljanja najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. Vzpostavlje-

na naj bi bila s posebno opredelitvijo v okviru formalnopravne ureditve statusa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Temeljila naj bi na tem, da lastnik stanovanja za srednjeročno ali dolgoročno obdobje svoje stanovanje preda javni službi za najemniško upravljanje po dogovorjeni ceni, ki naj bi bila praviloma nižja od tržne, pri čemer naj bi bil lastnik razbremenjen vseh poslov, povezanih z upravljanjem in vzdrževanjem stanovanja v najemu, kakor tudi vseh ključnih tveganj po izteku tega časa, stanovanje prevzame nazaj, prosto oseb in bremen kot so zlasti neplačevanje najemnine s strani najemnika (podnajemnika), neplačevanje obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja skupnih delov (subsidiarna odgovornost lastnika), nezasedenost stanovanja in iskanje novega najemnika. Poleg tega naj bi javna najemniška služba prevzela tudi organizacijo in financiranje nujne prenove najemnih stanovanj, pri čemer bi se stroški prenove poračunali v času najema.

Oktobra 2019 je bilo dano v javno obravnavo besedilo novega stanovanjskega zakona, ki uvaja ustanovitev javne najemniške službe, kot je predvidena v resoluciji. Ta služba naj bi imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj ter bi lastnike razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa bi jim zagotavljala prejemanje rednih dohodkov. Predlog zakona tudi določa, da javna najemniška služba najame stanovanje od zasebnega lastnika za najmanj pet let, da se subsidiarna odgovornost lastnika za obratovalne stroške najemnika prevali na javno najemniško službo ter da se za vse druge obveznosti in pravice lastnik zasebnega stanovanja in javna najemniška služba dogovorita z najemno pogodbo. Predlog določa tudi nekatere omejitve za lastnika zasebnega stanovanja, in sicer lahko ta javni najemniški službi odpove najemno pogodbo z najmanj šestmesečnim odpovednim rokom, in to le zaradi utemeljenega razloga (Ministrstvo za okolje in prostor, 2019). Predlog zakona pa ne določa natančnih pravil delovanja in financiranja javne najemniške službe. Ta naj bi se uredila z vladno uredbo. Po besedah državnega sekretarja z Ministrstva za okolje in prostor naj zasebni lastniki ne bi imeli opravka z oddajanjem – javna služba bo lastniku plačala najemnino, poiskala najemnika, skrbela za to, da bo stanovanje vrnjeno v prvotni obliki. Lastniki bodo lahko z oddajanjem prek javne službe prejeli znesek stroškovne najemnine. Ta bo izračunana na podlagi stroškovne cene (novega) stanovanja, ki bo letno posodobljena in dostopna prek aplikacije na spletni strani ministrstva, in sicer bo najemnina lahko znašala do 5,2 odstotka te stroškovne cene (internet 1).

V študiji^[1], rezultati katere so predstavljeni v tem članku, nas je zanimalo, ali lastniki stanovanj, ki oddajajo stanovanja v dolgoročni ali kratkoročni najem, podpirajo vzpostavitev javne najemniške službe, kot je predvidena v resoluciji, oziroma predlog novega stanovanjskega zakona in ali bi lahko ta služba pripomogla, da bi bilo odločanje najemodajalcev za oddajanje

stanovanj v dolgoročni najem lažje. Osredinili smo se na najemodajalce v Ljubljani, kjer so potrebe po najemanju največje in je v najem oddanih 27,8 odstotka vseh stanovanj, ki se v Sloveniji oddajajo na prostem trgu (glej Statistični urad Republike Slovenije, 2019).

2 Primeri dobrih praks javnih najemniških služb

Za zakonsko ureditev javne najemniške službe v novem stanovanjskem zakonu ter tudi za pripravo začetnih podlag za vzpostavitev in začetek delovanja javne najemniške službe v okviru Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je bila izdelana projektna naloga Priprava strokovnih podlag za zakonsko ureditev organizacije in delovanja javne najemniške družbe. V okviru te so se proučile izkušnje delovanja in zakonska ureditev podobnih javnih služb v nekaterih članicah Evropske unije, še posebej izkušnje delovanja javne najemniške službe v Luksemburgu in Belgiji (Gerbec in Starček, 2018a). Primeri dobrih praks obeh držav so predstavljeni v nadaljevanju, povzeti pa so po omenjeni projektni nalogi (glej Gerbec in Starček, 2018a, 2018b).

2.1 Luksemburg

Javna najemniška služba v Luksemburgu je pomembna oblika organizirane socialne pomoči. Upravičencem zagotavlja pravico do uporabe socialnih stanovanj, in sicer za določeno dobo, praviloma za tri leta. Namen javnega (socialnega) najemniškega upravljanja je zagotavljanje bivališč gospodinjstvom z nizkimi dohodki ter tudi določitev ciljnih skupin oseb in gospodinjstev, ki potrebujejo tako pomoč, in določitev mogočih nosilcev izvajanja javne službe. Luksemburška zakonodaja omogoča več možnosti vstopa različnih izvajalcev javne službe, brez omejitev in podeljevanja dovoljenj ali koncesij.

Za organizacijo, delovanje in financiranje dejavnosti javne službe so odgovorni ministrstvo, pristojno za stanovanja, in ministrstvo, pristojno za družino in vključevanje, ter regionalni urad za socialo. Ti med seboj sklepajo letne pogodbe z izvajalci javne najemniške službe, s katerimi so urejeni njihove naloge in prisojnosti, izbira in merila za določitev upravičencev, torej sestavljanje prednostnih list. Za vsakega upravičenca se sestavi projekt socialne vključenosti, določijo pa se tudi merila za plačevanje storitev izvajalca javne najemniške službe in sistema nadzora izvajalcev.

V Luksemburgu se po spremembi zakona o stanovanjskih najemih iz leta 2006 uporaba socialnih stanovanj prek javne najemniške službe ne šteje za najemno razmerje, temveč za posebno obliko socialne pomoči. To omogoča bistveno dru-

gačen način urejanja pogodbenih razmerij med izvajalci javne najemniške službe in uporabniki socialnih stanovanj, saj so izključeni siceršnji zakonski okviri, ki veljajo za stanovanjska najemna razmerja. To seveda ne velja za pogodbe med lastniki, najemodajalci stanovanj in izvajalci najemniške službe, ki se sklepajo po zakonu o stanovanjskih najemih, upoštevajoč določene posebnosti. Ena od njih je, da lastnik vnaprej soglaša, da nima pravice odločati o izbiri najemnika niti ni o tem obveščen. Ker je uporaba socialnega stanovanja opredeljena kot posebna oblika socialne pomoči, mora uporabnik hkrati s pogodbo o uporabi stanovanja skleniti tudi pogodbo o projektu socialne vključenosti, namen katerega je v treh letih trajanja najemne pogodbe uporabnika usposobiti za prehod v najem stanovanja na običajnem stanovanjskem trgu. Ena od podpisnic te pogodbe je zunanja javna socialna služba, ki je izrazito preventivno usmerjena in nudi bodočemu uporabniku številne oblike pomoči. Hkrati soodloča o uvrstitvi prosilca na prednostno listo in mu med uporabo stanovanja nudi tudi druge oblike pomoči, na primer pri zaposlovanju, izobraževanju in podobno. Gre za celostni pristop pri obravnavi uporabnikov, ki je pogojen s sodelovanjem vseh omenjenih javnih služb ter tudi z drugimi povezanimi javnimi službami, delodajalci in podobno. S pogodbo o dodelitvi uporabe socialnega stanovanja in pogodbo med javno najemniško službo, uporabnikom in zunanjo socialno službo je predviden tudi sistematičen in strog nadzor izpolnjevanja obveznosti uporabnikov. Javna najemniška služba izvaja nadzor najmanj dvakrat letno, zunanja socialna služba pa obvezno na vsake tri mesece. Javna najemniška služba in tudi zunanja javna socialna služba imata na podlagi vnaprejšnjega soglasja uporabnika pravico pridobivanja vseh njegovih osebnih podatkov in članov njegovega gospodinjstva, vključno z nadzorom varčevalnih računov pri bankah. Uporabnik običajno v času uporabe socialnega stanovanja prevzame tudi obveznost varčevanja. Namen vseh teh ukrepov je, da se uporabnik v določenem obdobju usposobi za prehod na običajen stanovanjski najem na trgu.

Glede uvrstitve na prednostno listo velja dohodkovno merilo. Letni prihodki ne smejo presegati 1,5-kratnika minimalne plače v Luksemburgu. O uvrstitvi na prednostno listo je pri vsakem izvajalcu oblikovana komisija za dodeljevanje stanovanj, ki je sestavljena iz zunanje javne socialne službe, regionalnega urada za socialo, ministrstva, pristojnega za stanovanja, in izvajalca javne službe. Pogodba o uporabi socialnega stanovanja se sklepa za omejeno časovno obdobje. Po preteku tega roka najemnik nima pravice zahtevati drugega stanovanja. Stanovanje mora vrniti v roku, določenem v najemni pogodbi.

Januarja 2017 je v Luksemburgu začel veljati zakon o davčni reformi, s katerim je bila uvedena zelo pomembna davčna spodbuda za fizične osebe – lastnike stanovanj, ki oddajajo ta prek javne najemniške službe. Zakon je zanje uvedel 50-odstotno

davčno olajšavo na neto dohodke od najemnin za stanovanja. Potem ko je začel veljati navedeni zakon, so v Luksemburgu pri lastnikih stanovanj zaznali veliko povečanje interesa za oddajanje v najem prek javne najemniške službe. Enaka sprememba zakonodaje se je med izvajanjem projektne naloge pripravljala tudi za pravne osebe.

Primer luksemburške dobre prakse kaže, da je javna najemniška služba sorazmerno enako pomembna za lastnike in najemnike stanovanj. Za lastnike je vzpostavljeno zanesljivo plačilo najemnine, brezplačno vzdrževanje stanovanja, nobenega stika in s tem nobenih obveznosti z najemniki stanovanja. Če lastnik predčasno potrebuje stanovanje, mu javna najemniška služba to vrne v posest v od treh do šestih mesecih, ko uporabniku zagotovi drugo stanovanje. Za lastnike je pomembna predvsem davčna olajšava, javna najemniška služba pa lahko zanje organizira in financira tudi prenovo stanovanja s povračilom prek znižanja najemnine. Za uporabnika tovrstnega najema je prednost v nižji najemnini, ki znaša največ tretjino mesečnega neto dohodka upravičenca. Poleg tega mu ni treba izpolnjevati običajnih pogojev za tržni najem, kot sta redna zaposlitev in plačilo varščine.

Javna najemniška služba v Luksemburgu praviloma doseže od 20 do 30 odstotkov nižjo najemnino od tržne. Razlika med nižjo in tržno najemnino pomeni posebno obliko javne socialne pomoči, ki jo razen dogovorjenega pokrivanja stroškov delovanja javne službe financirajo država in občine. Po luksemburških izkušnjah je to najboljši, cenovno najugodnejši način reševanja problemov stanovanjske izključenosti ranljivih skupin.

2.2 Belgija

Belgija je zvezna država in na državni ravni nima zakona, ki bi urejal delovanje javne službe za upravljanje socialnih najemnih stanovanj. Ta ureditev je prepuščena zveznim enotam (Valonija, Flandrija, Bruselj).

V Valoniji zakon upravičence do socialnih stanovanj razvršča v tri kategorije, pri čemer je določena spodnja meja dohodka upravičencev v posamezni kategoriji. Prav tako zakon ureja delovanje javnih služb za upravljanje (socialnih) najemniških stanovanj in jim omogoča tri možnosti delovanja. Lahko delujejo kot posrednik med lastnikom in najemnikom, kot upravitelj stanovanja ali kot najemnik, ki stanovanje naprej oddaja v podnajem. Javne najemniške službe praviloma delujejo kot pooblaščenca lastnikov, tako da ti glede oddanega stanovanja nimajo nobenih obveznosti, tudi tveganje oddaje v najem prevzame javna najemniška služba. Najemno pogodbo sklene z najemnikom javna najemniška služba v imenu in za račun lastnika stanovanja za določeno dobo (običajno leto dni

s podaljšani ob preverjanju izpolnjevanja pogojev za dodelitev stanovanja). Prevladujoči model v praksi je pogodba o upravljanju stanovanja, s katero se javna najemniška služba in lastnik stanovanja dogovorita o bruto mesečni najemnini, stroških v breme lastnika (zavarovanje stanovanja, davek itd.) in marži javne najemniške službe, ki lahko znaša do 15 odstotkov bruto najemnine. Poleg dogovorjene marže od bruto najemnine, za katero se javna najemniška služba dogovori z lastnikom, plačuje zvezna enota (Valonija) del stroškov izvajanja storitev javne najemniške službe, vključno s stroški pokrivanja tveganja. Lastnik dobi neto najemnino (tudi s poračunom stroškov vlagan v javne najemniške službe).

V Flandriji je temeljna naloga javnih služb za oddajanje socialnih stanovanj najemanje ali dolgoročni zakup stanovanj na zasebnem najemniškem trgu za oddajo v najem kakovostnih stanovanj osebam, ki to potrebujejo. Določene imajo tudi ustrezne davčne olajšave, to je znižan davek na nepremičnine, in sicer z 1,25 odstotka katastrskega dogodka na 0,80 odstotka v primeru stanovanj, ki jih oddajajo lastniki prek javne najemniške službe. Pri fizičnih osebah je davčna stopnja celo ničodstotna. Posebne davčne olajšave veljajo tudi pri plačilu davka na dodano vrednost, ki je z 20 odstotkov znižan na 12, in sicer za oddajo stanovanj, ki so del socialne politike.

3 Metode dela

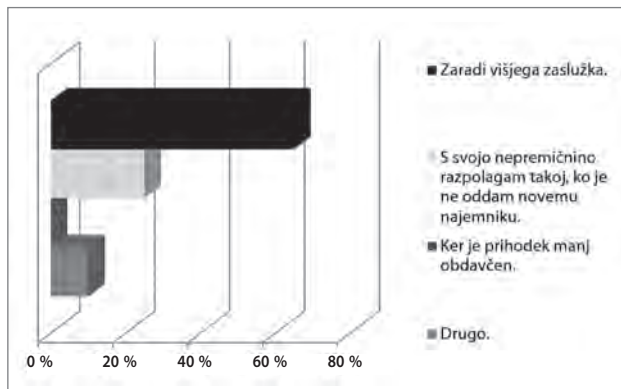
Da bi odgovorili na zastavljeno raziskovalno vprašanje, smo v študiji uporabili več različnih baz podatkov in metod. Podatke o lastnikih stanovanj, ki oddajajo v kratkoročni najem (sobodajalci), smo pridobili iz Registra namestitvenih obratov, ki ga od 1. decembra 2017 upravlja Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. Podatki so javno dostopni. Iz Registra namestitvenih obratov izhaja, da je bilo 1. junija 2019 v Ljubljani registriranih 134 sobodajalcev (Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, 2019). Vse, ki oddajajo v kratkoročni najem, smo anketirali. Anketiranje smo izvajali s spletnim vprašalnikom od 30. junija do 30. julija 2019. Elektronske naslove registriranih sobodajalcev, ki smo jim poslali spletni vprašalnik, smo pridobili iz baze Registra namestitvenih obratov. Prav tako smo anketirali lastnike stanovanj v Ljubljani, ki ta oddajajo v dolgoročni najem. Anketiranje lastnikov, ki oddajajo v dolgoročni najem, smo izvajali telefonsko in tudi s spletnim vprašalnikom od 30. junija 2019 do 30. julija 2019. Ker baza uradnih najemodajalcev ni javno dostopna, smo do telefonskih števil lastnikov, ki oddajajo dolgoročno, dostopali prek slovenskih spletnih portalov, na katerih kot zasebni ponudniki ponujajo v najem svojo nepremičnino. Po želji smo jim po predhodnem telefonskem pogovoru spletni naslov vprašalnika poslali tudi po elektronski pošti.

Registriranim sobodajalcem in lastnikom, ki oddajajo v dolgoročni najem, smo za boljšo analizo oziroma primerjavo v anketi postavili nekaj vsebinsko popolnoma enakih vprašanj, registriranim sobodajalcem pa smo postavili še dodatni vprašanja. Vprašanja v anketi so bila smiselno prilagojena ciljni skupini. Obe ciljni skupini lastnikov stanovanj smo vprašali, ali menita, da je slovenska zakonodaja ustrezno urejena glede oddajanja nepremičnin, ter če se s trditvijo ne strinjata, s katerimi ukrepi, bi morala država urediti področje oddajanja nepremičnin. Zanimalo nas je še, ali sobodajalci menijo, da bi imeli težave pri izselitvi najemnikov, če bi oddajali dolgoročno, oziroma ali lastniki, ki oddajajo v dolgoročni najem, to pričakujejo. Prav tako smo jih vprašali, ali se ob trenutno veljavni zakonodaji kot najemodajalci čutijo dovolj zaščiteni s strani države. Lastnike, ki oddajajo dolgoročno, in registrirane sobodajalce smo vprašali, ali bi si želeli, da se ustanovi javna najemniška služba, ali bi bila njihova odločitev glede vrste oddajanja lažja in ali bi se bili pripravljene odpovedati delu zaslužka v zameno za storitve javne najemniške službe. Registrirane sobodajalce smo dodatno vprašali, zakaj so se odločili, da svoje stanovanje oddajajo v kratkoročni najem, in pod katerimi pogoji bi svojo nepremičnino oddajali v dolgoročni najem. Želeli smo namreč ugotoviti, ali je njihova odločitev povezana s tem, kar bi lahko ustrezno urejala javna najemniška služba, in ali bi se zaradi tega odločili za oddajanje v dolgoročni najem. Obema ciljnim skupinama lastnikov smo na kratko tudi razložili, kaj je javna najemniška služba in kakšen bi bil njen namen. Povedali smo jim, da ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje izhaja iz resolucije in da bi lastnik stanovanja za srednjeročno ali dolgoročno obdobje svoje stanovanje za določen čas predal v upravljanje javni službi za najemniško upravljanje, po izteku določenega obdobja pa bi stanovanje prevzel prosto oseb in bremen.

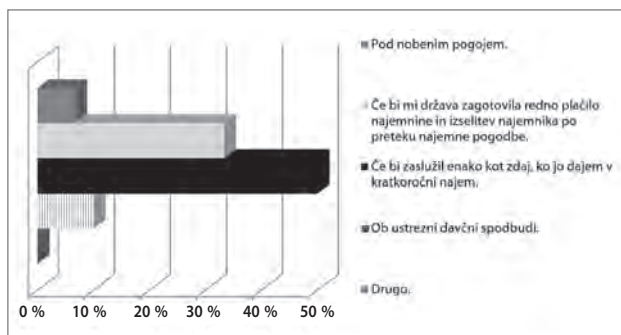
4 Rezultati

Od vseh 134 registriranih sobodajalcev v Ljubljani, ki so smo jih anketirali, se jih je na našo anketo odzvalo 60, kar je 44,7 odstotka. Od 150 lastnikov stanovanj, ki smo jih poklicali in ki oddajajo stanovanja v Ljubljani v dolgoročni najem, jih je bilo pripravljenih odgovarjati na spletno anketo ali vprašanja, postavljena po telefonu, 68, kar je 45,3 odstotka. Oba odstotka sodelujočih anketirancev sta visoka, kar lahko pripišemo težavam na področju oddajanja stanovanj (na primer težave z izselitvijo najemnika ob poteku najemne pogodbe in s plačilno nedisciplino najemnikov) in interesu najemodajalcev glede ureditve stanja na tem področju.

Registrirane sobodajalce smo najprej vprašali, zakaj so se odločili, da svoje stanovanje oddajajo v kratkoročni najem. Kar



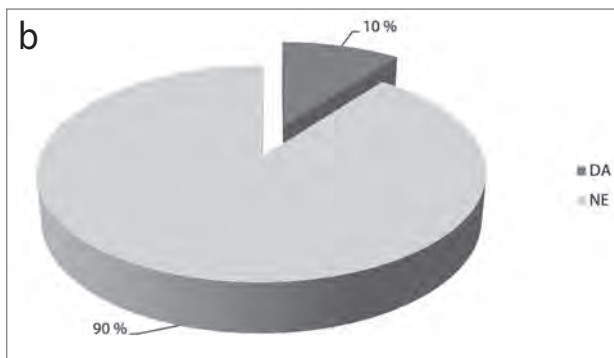
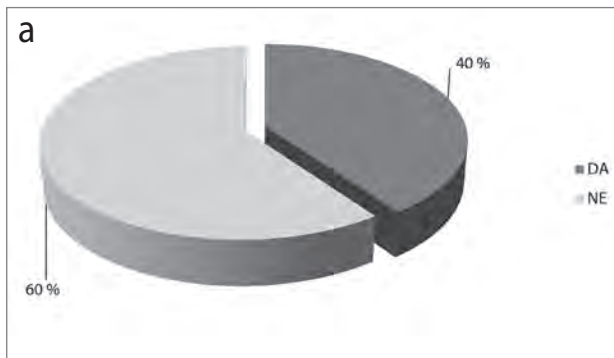
Slika 1: Razlogi registriranih sobodajalcev za oddajo stanovanj v kratkoročni najem.



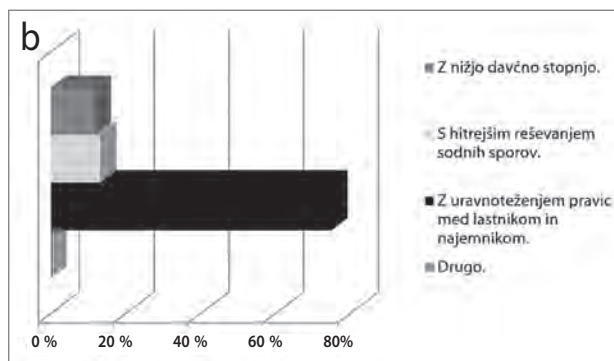
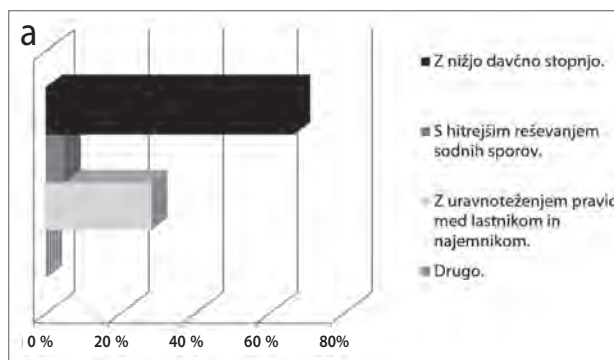
Slika 2: Pogoji, pod katerimi bi registrirani sobodajalci oddajali stanovanja v dolgoročni najem.

dve tretjini (65 odstotkov) vprašanih sta odgovorili, da zaradi zaslužka (slika 1). Če bi se torej z ukrepi države zagotovil enak zaslužek med dolgoročnim in kratkoročnim oddajanjem, bi odpadlo 65 odstotkov sobodajalcev, za katere je zaslužek glavni motiv za oddajanje v kratkoročni najem. Tako bi ta stanovanja prešla v sklad za dolgoročni najem. Pri oddajanju v kratkoročni najem 25 odstotkom vprašanih največ pomeni to, da lahko s svojo nepremičnino razpolagajo takoj, ko je ne oddajajo novemu najemniku. Če bi država uredila tudi to in jamčila, da bi lahko lastniki, ki oddajajo v kratkoročni najem, po preteku najemne pogodbe prosto razpolagali z nepremičnino, bi lahko še dodatnih 25 odstotkov nepremičnin prešlo v sklad za dolgoročni najem.

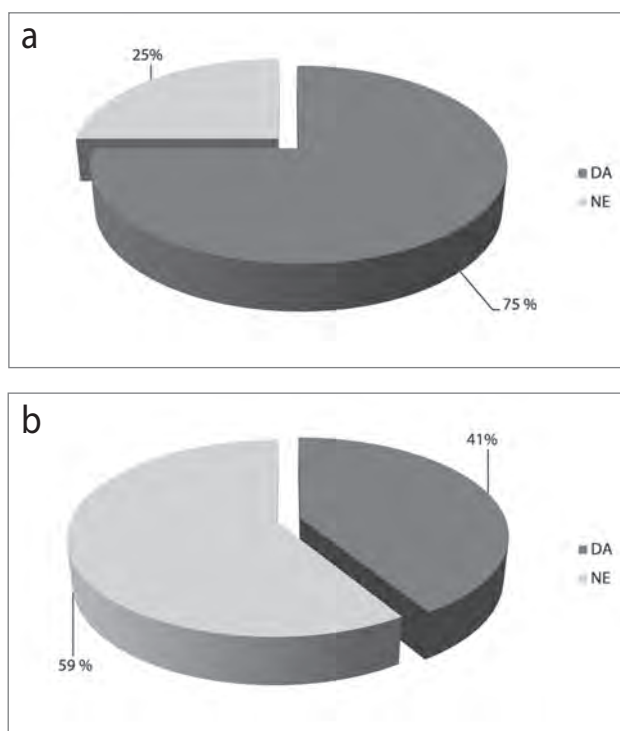
Lastnike stanovanj, ki oddajajo svoje nepremičnine v kratkoročni najem, smo tudi vprašali, pod katerimi pogoji bi svojo nepremičnino oddajali v dolgoročni najem. Glede na odgovore pri prejšnjem vprašanju (slika 2) je pričakovan odgovor, da bi 50 odstotkov registriranih sobodajalcev oddajalo v dolgoročni najem, če bi bil zaslužek izenačen. Kar 33 odstotkov jih na prvo mesto postavlja pogoj v obliki podpore države glede rednega plačila najemnine in izselitve najemnika po preteku najemne pogodbe, še 10 odstotkov pa bi zelo motivirala ustrezna davčna spodbuda za zakonito oddajo v dolgoročni najem.



Slika 3: (a) Mnenje registriranih sobodajalcev in (b) mnenje lastnikov, ki oddajajo v dolgoročni najem, o ustreznosti veljavne zakonodaje.



Slika 4: (a) Mnenja registriranih sobodajalcev in (b) mnenja lastnikov, ki oddajajo stanovanja dolgoročno, o bistvenih ukrepih, ki bi jih morala urediti država.

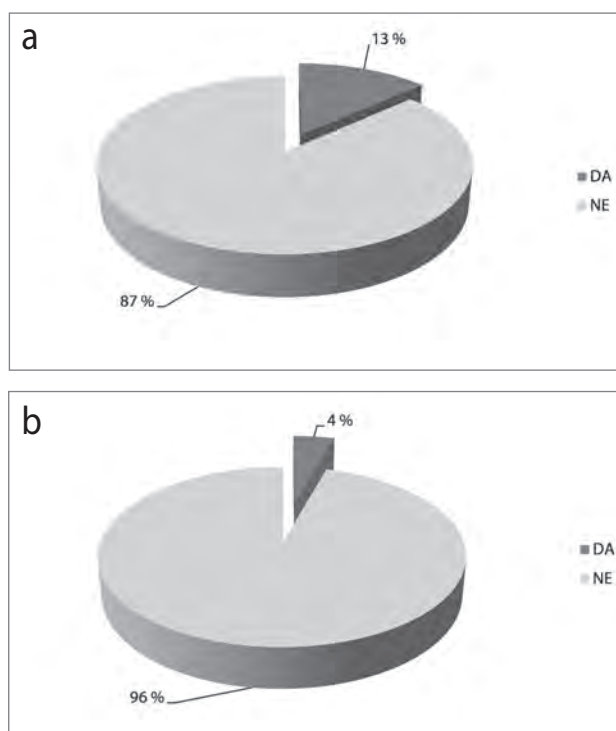


Slika 5: Pričakovane težave pri izselitvi najemnika pri (a) registriranih sobodajalcih in (b) lastnikih, ki stanovanja oddajajo dolgoročno.

Obe skupni najemodajalcev smo vprašali, ali menita, da je slovenska zakonodaja ustrezno urejena na področju oddajanja nepremičnin. Vprašani so se v velikem deležu strinjali, da zakonodaja glede tega ni urejena (slika 3). Pri tem so v 90-odstotnem deležu prednjačili tisti lastniki, ki oddajajo stanovanja v dolgoročni najem.

Obe ciljni skupini lastnikov smo prosili, naj navedeta enega od (našteti) ukrepov, za katerega menita, da bi država z njim morala urediti področje oddajanja nepremičnin. Več kot dve tretjini (67 odstotkov) sobodajalcev sta prepričani, da bi bilo treba začeti z davčno spodbudo (slika 4). Tri četrtnine (75 odstotkov) lastnikov, ki oddajajo nepremičnine v dolgoročni najem, so kot bistven ukrep države navedle, da je treba uravnotežiti pravice lastnikov in najemnikov. Enako meni tudi 28 odstotkov sobodajalcev.

Zanimalo nas je še, ali sobodajalci menijo, da bi se morali soočiti s težavami pri izselitvi najemnika, če bi oddajali dolgoročno, oziroma ali lastniki, ki oddajajo v dolgoročni najem, to pričakujejo, če bi želeli nepremičnino pridobiti nazaj v svojo uporabo, torej odpovedati oziroma ne podaljšati najemne pogodbe. 75 odstotkov registriranih sobodajalcev se boji takih težav, če bi oddajali dolgoročno (slika 5), medtem ko je lastnikov, ki že oddajajo dolgoročno in pričakujejo tovrstne težave, manj, vendar je delež vseeno visok (41 odstotkov).



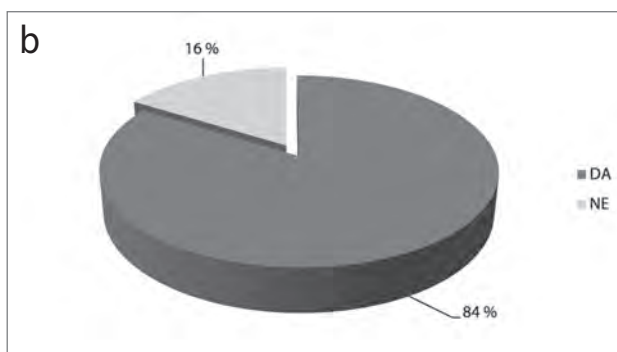
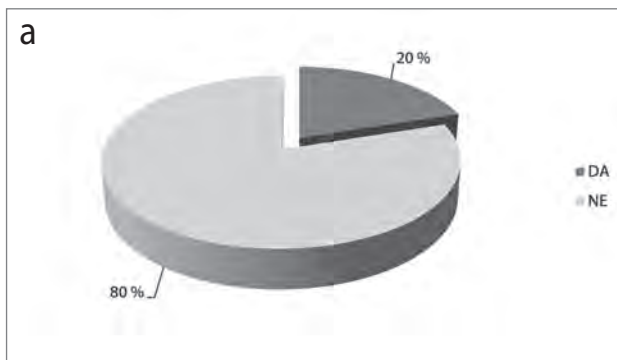
Slika 6: (a) Mnenje registriranih sobodajalcev in (b) mnenje lastnikov, ki oddajajo dolgoročno, glede zaščite s strani države pri izselitvi najemnika.

Lastnike, ki oddajajo v kratkoročni in dolgoročni najem, smo še vprašali, ali menijo, da so v povezavi z morebitnimi težavami pri izselitvi najemnikov dovolj zaščiteni s strani države. Večina, 87 odstotkov registriranih sobodajalcev in 96 odstotkov lastnikov, ki nepremičnino oddajajo dolgoročno, meni, da niso ustrezno zaščiteni (slika 6).

V zvezi z javno najemniško službo smo najemodajalce vprašali, ali bi videli prednost v tem, da bi za koordinacijo med njimi in najemniki skrbela navedena služba. Večina, 80 odstotkov registriranih sobodajalcev, v tem ne vidi prednosti (slika 7). Popolnoma drugačen je odgovor lastnikov, ki nepremičnine oddajajo dolgoročno, saj jih je kar 84 odstotkov navedlo, da bi bila prednost, če bi koordinacijo med lastnikom in najemnikom opravljala javna najemniška služba.

Sobodajalce in lastnike, ki oddajajo stanovanja v dolgoročni najem, smo vprašali, ali bi se ob obstoju javne najemniške službe lažje odločili za oddajanje v dolgoročni najem. Več kot polovica (57 odstotkov) registriranih sobodajalcev je na to vprašanje odgovorila pritrdilno (slika 8). Za kar dve tretjini lastnikov (75 odstotkom), ki že oddajajo stanovanja v dolgoročni najem, bi bila oddaja stanovanja ob obstoju javne najemniške službe preprostejša.

Glede na široko podporo javni najemniški službi smo najemodajalce obeh ciljnih skupin na zadnje še vprašali, ali bi bili

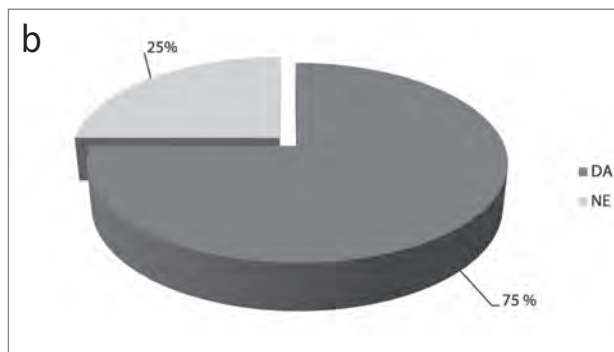
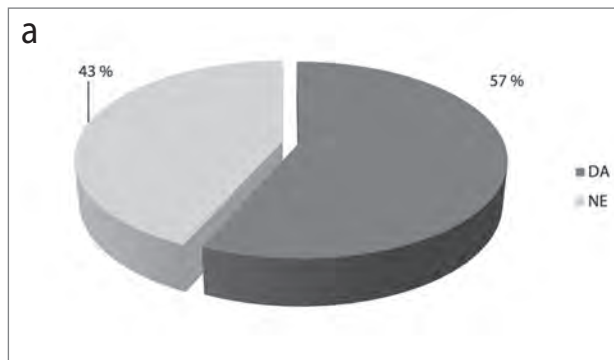


Slika 7: (a) Mnenje registriranih sobodajalcev in (b) mnenje lastnikov, ki oddajajo stanovanje dolgoročno, glede prednosti javne najemniške službe.

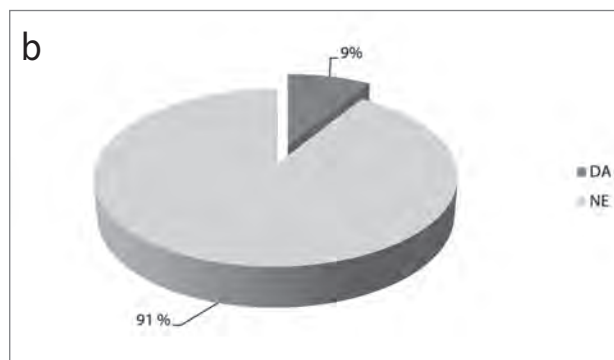
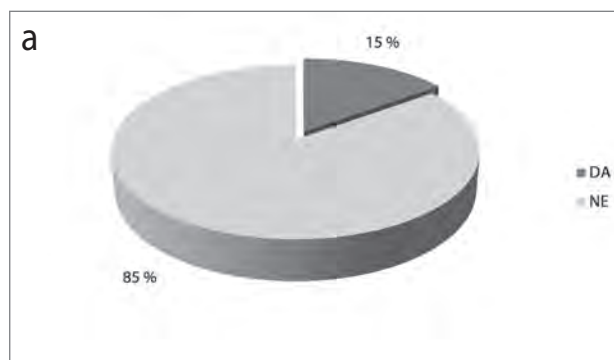
pripravljene sprejeti 20 odstotkov nižjo najemnino od tržne v zameno za storitev (komunikacija z najemnikom, redno plačilo najemnine in stroškov, prevzem stanovanja nazaj v posest ob dogovorjenem roku, prostega oseb in bremen), ki bi jo opravljala javna najemniška služba. Čeprav bi se registrirani sobodajalci in lastniki, ki nepremičnine oddajajo dolgoročno, v visokem odstotku veliko lažje odločali za dolgoročni najem ob obstoju javne najemniške službe, pa 85 odstotkov registriranih sobodajalcev in 91 odstotkov lastnikov, ki oddajajo dolgoročno, za to ni pripravljeno sprejeti 20 odstotkov nižje najemnine (slika 9).

5 Razprava

Kot je pokazala analiza, lastniki stanovanj, ki svoje nepremičnine oddajajo v najem, podpirajo vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje. Izkazalo se je tudi, da bi se v primeru vzpostavitve take službe v precejšnjem deležu za dolgoročni najem odločili tudi registrirani sobodajalci. Delež teh bi se lahko še povečal, če bi javna najemniška služba jamčila, 1. da bi najemodajalci po preteku najemne pogodbe prosto razpolagali z nepremičnino; 2. če bi bil zagotovljen enak zaslužek med dolgoročnim in kratkoročnim oddajanjem; 3. če bi bila za to zagotovljena ustrezna davčna spodbuda in 4. če bi bilo zagotovljeno redno plačilo najemnine in izselitve najemnika po preteku najemne pogodbe. Težav ob izselitvi najemnika se ne bojijo le registrirani sobodajalci, ampak tudi lastniki,



Slika 8: (a) Mnenje registriranih sobodajalcev in (b) mnenje lastnikov, ki stanovanje oddajajo v dolgoročni najem, glede lažje odločitve za oddajanje v dolgoročni najem prek javne najemniške službe.



Slika 9: (a) Pripravljenost sobodajalcev in (b) pripravljenost lastnikov, ki oddajajo stanovanja dolgoročno, da bi sprejeli 20 odstotkov nižjo najemnino za oddajanje v dolgoročni najem prek javne najemniške službe.

ki stanovanje oddajajo v dolgoročni najem, čeprav so imeli možnost izbire najemnika. Oboji menijo, da zaščita lastnika pri izselitvi najemnika ni zadostna in da slovenska zakonodaja ni ustrezno urejena na področju oddajanja nepremičnin. Prepričani so tudi, da bi država morala z ukrepi uravnotežiti pravice lastnikov in najemnikov. Povzamemo lahko, da zaščite najemodajalcev s strani države pravzaprav ni. Sodni postopki v teh zadevah so dolgotrajni, končajo se sicer običajno v korist lastnika, vendar se moramo zavedati, da lastniku med sodnim postopkom nastaja gmotna in finančna škoda. Na podlagi tega lahko sklepamo, da je eden bistvenih ukrepov za motiviranje lastnikov za oddajanje v dolgoročni najem s posredovanjem javne najemniške službe, da bi ta morala imeti pooblastila za izselitev najemnika. Država bi zato morala poskrbeti za skrajšanje sodnih postopkov, povezanih z izselitvijo, oziroma za uvedbo izpraznitvenega naloga.

Poleg pooblastil, ki bi bila v korist najemodajalcev in bi jih država morala zagotoviti javni najemniški službi, bi bilo treba pred vzpostavitvijo take službe tudi ustrezno ozaveščati o njenem pomenu, še posebej tiste najemodajalce, ki oddajajo kratkoročno. Čeprav smo pred postavljanjem vprašanj glede javne najemniške službe vsem anketirancem predstavili namen take službe, so namreč na vprašanje, ali bi videli prednost pri oddajanju nepremičnine, če bi za koordinacijo med lastnikom in najemnikom skrbela javna najemniška služba, registrirani sobodajalci in lastniki, ki oddajajo dolgoročno, odgovarjali različno. Večina registriranih sobodajalcev v navedeni službi ne vidi prednosti. Na podlagi tega lahko sklepamo, da anketirancem javne najemniške službe nismo predstavili ustrezno in da so registrirani sobodajalci pri odgovarjanju na vprašanje o prednostih, ki jih vidijo v obstoju take službe, morda imeli v mislih kratkoročni najem ter so si delo javne najemniške službe predstavljali podobno kot posredništvo agencij. To predvidevanje izhaja iz odgovora na vprašanje, ali bi se ob obstoju javne najemniške službe lažje odločili za oddajanje v dolgoročni najem. Sobodajalci so na to vprašanje odgovarjali vsebinsko drugače in bi se v večjem odstotku lažje odločili za dolgoročno oddajanje. Drugače, bolj poenoteno, so na navedeni vprašanji odgovarjali lastniki stanovanj, ki že oddajajo v dolgoročni najem. Ti v velikem odstotku vidijo prednost v oddajanju nepremičnine prek javne najemniške službe in za večino bi bila odločitev za dolgoročno oddajanje ob obstoju javne najemniške službe lažja.

Zadnje vprašanje smo obema ciljnim skupinama postavili s pridržkom. Vprašali smo, ali bi se bili pripravljene odpovedati 20 odstotkom zaslužka, če bi oddajali prek javne najemniške službe. Pojasnili smo jim, da bi tako oddajanje pomenilo, da bi svojo nepremičnino predali javni najemniški službi, po izteku časa, ki so ga namenili za oddajanje, pa bi stanovanje prevzeli nazaj, prosto oseb in bremen. Zavedajoč se, da vsi anketirani

opravljajo pridobitno dejavnost in da je namen opravljanja te le zaslužek, smo tak rezultat pričakovali. Vse, ki oddajajo svojo nepremičnino in s tem ustvarjajo dohodek, zanima le, kako ustvariti čim večji dobiček. Z rešitvijo stanovanjskega problema za širšo populacijo se ne ukvarjajo, prav tako jim ni v interesu, da državi zagotovijo, da iztrži svoje davke. Vedejo se po načelu povpraševanjeponudba in zakonodajo spoštujejo le toliko, da lahko opravljajo dejavnost in ustvarjajo dobiček. Zato je le 15 odstotkov registriranih sobodajalcev in 9 odstotkov lastnikov, ki oddajajo dolgoročno, pripravljeno sprejeti za 20 odstotkov nižje plačilo. Menimo, da je bilo vprašanje kljub najboljšemu namenu in pojasnilu, kaj naj bi javna najemniška služba pomenila, postavljeno delno pomanjkljivo, zato ni bilo realnih odgovorov. V anketi nismo omenili nobene davčne olajšave niti drugih prednosti, ki bi jih javna služba lahko imela ob aktivni udeležbi države. Ker je to le naše predvidevanje, ga moramo utemeljiti. Kot smo že omenili, smo lastnike stanovanj poklicali po telefonu. Prosili smo jih za elektronski naslov za pošiljanje ankete. Nekateri so navedli le elektronski naslov in odgovarjali na anketo prek spleta, drugi so odgovarjali na vprašanja po telefonu. Zadnji so pokazali več zanimanja za tematiko, vključno z javno najemniško službo. Vsi, ki so dobili več pojasnil, so menili, da bi lahko 20 odstotkov izgube zaradi nižje najemnine pridobili z ustrezno davčno spodbudo.

6 Sklep

Glede rezultatov raziskave ter poznavanja obstoječe zakonodaje in problematike na tem področju menimo, da je odločitev, da se ustanovi javna služba za najemniško upravljanje, dobra, saj bo pripomogla k ureditvi razmer na stanovanjskem področju. Vendar pa mora javna najemniška služba delovati tako, da bo uresničila zaupanje najemodajalcev (predvsem z večjo zaščito, kot če bi oddajali sami) in jih ustrezno stimulirala. Najučinkovitejša bi bila prav gotovo ustrezna davčna olajšava. To velja predvsem za tiste lastnike stanovanj, ki svoja stanovanja trenutno oddajajo kratkoročno in s tem zmanjšujejo že tako zelo omejen sklad stanovanj za dolgoročni najem. Ob predpostavki, da je v Ljubljani dovolj stanovanj, ki bi lahko bila namenjena za oddajanje v dolgoročni najem, je torej izjemno pomembna spodbuda lastnikov teh stanovanj, da jih bodo pripravljene oddajati dolgoročno, oziroma da tisti, ki stanovanja že oddajajo v dolgoročni najem, pri tem ostanejo in stanovanj ne začnejo oddajati v kratkoročni najem (večinoma turistom). Hkrati lahko tudi predvidevamo, da je v Ljubljani zadostno število potencialnih investitorjev, ki bi bili pripravljene graditi stanovanja in jih ob ustreznih spodbudi oddajati prek javne službe za najemniško upravljanje v dolgoročni najem. Vendar bi bilo treba ljudi o taki službi tudi pravilno informirati. Predvsem bi jim bilo treba ustrezno pojasniti vse prednosti oddajanja stanovanj prek javne najemniške službe, saj bi se le tako tudi

lažje strinjali z nižjo najemnino. Brez ustreznega informiranja, zagotovljenih spodbud (predvsem v obliki davčnih olajšav) in jamstev ter ustrezne zaščite lastnikov, ki stanovanja oddajajo v najem, javna najemniška služba ne more biti učinkovita niti izpolniti svojega namena.

.....
 Polona Obrč, mag. prav.
 magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za
 pravo, Ljubljana
 E-pošta: polona.obrc@gmail.com

Boštjan Kerbler
 Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, Slovenija
 Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in mana-
 gement nepremičnin, Ljubljana
 E-pošta: bostjan.kerbler@uirsi.si

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem v Ljubljani*, ki ga je pod mentorstvom doc. dr. Boštjana Kerblerja na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in oktobra 2019 uspešno zagovarjala magistrica Polona Obrč, zaposlena pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana.

Viri in literatura

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (2019): Poslovni register Slovenije. Dostopno na: <https://www.ajpes.si> (sneto 1. 6. 2019).

Gerbec, F., Starček, S. (2018a): Strokovne podlage za zakonsko ureditev organizacije in delovanja javne najemniške službe. V: Udovič, B. (ur.) Zbornik referatov 29. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, Portorož, 8. in 9. november 2018, str. 97–107. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

Gerbec, F., Starček, S. (2018b): Priprava strokovnih podlag za zakonsko ureditev organizacije in delovanja javne najemniške službe. Ljubljana, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija.

Internet 1: Predlog novega zakona ukinja oznako »neprofitno«, najemnine bodo višje. Dostopno na: <https://www.rtvsl.si/gospodarstvo/predlog-novega-zakona-ukinja-oznako-neprofitno-najemnine-bodo-visje/502140> (sneto 2. 11. 2019).

Ministrstvo za okolje in prostor (2019): Osnutek Stanovanjskega zakona. Dostopno na: <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=10740> (sneto 2. 11. 2019).

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Uradni list RS, št. 92/15. Ljubljana.

Statistični urad Republike Slovenije (2019): Najemna stanovanja po vrsti najema, Ljubljana. Dostopna na: <https://pxweb.stat.si/SiStat> (sneto 1. 6. 2019).