

Ministrstvo za solidarno prihodnost
Dunajska 21
1000 Ljubljana

ODZIV NA PREDLOG SPREMEMB STANOVANJSKEGA ZAKONA SZ-1G

Razmere na stanovanjskem področju se iz leta v leto zaostrujejo. Spremembe zakonodaje se v večji meri nanašajo na krepitev fonda javnih najemnih stanovanj, pri čemer pa ne urejajo najbolj perečega področja in najbolj ranljive skupine tržnih najemnikov, ki se soočajo z vse višjimi najemnini in slabšimi pogoji bivanja. Ob odsotnosti resnega progresivnega nepremičninskega davka bo nenadzorovan in nereguliran najemni trg neizbežno vodil v vedno višje cene stanovanj, izkoriščanje stisk najemnikov in rast potreb po javnih najemnih stanovanjih, ki jih nikoli ne bomo uspeli zadostiti. Zato v uvodu pozivamo, da se nemudoma začne z ukrepi za razumevanje in interveniranje v stanje na najemnem trgu ter izboljšanje položaja najemnikov, saj brez tega ne moremo razmišljati o dolgoročnem izboljšanju stanja na stanovanjskem področju – ne glede na to, koliko stanovanj bo stanovanjskim skladom uspelo zagotoviti v naslednjih desetih letih.

Obenem opozarjamo, da spremembe, ki jih zakon uvaja za krepitev števila javnih najemnih stanovanj, prinašajo tudi tveganja za poslabšanje položaja najemnikov javnih najemnih stanovanj ter dolgoročno destabilizacije najemnih razmerij v javni stanovanjski preskrbi. Predlagane spremembe ne temeljijo na širši družbeni solidarnosti, pač pa na logiki, da so neprofitni najemniki tisti, ki morajo zagotavljati finančno vzdržnost in stabilnost delovanja stanovanjskih skladov. Da so oni tisti, ki morajo pokriti stroške investicije, vzdrževanja in morebitne obnove stanovanj ter celo investicije za gradnjo novih javnih najemnih stanovanj. S predlaganimi spremembami najemnina se bo skoraj prepolovil čas amortizacije, kar pomeni, da bodo dolgoročni najemniki stanovanja v svojem življenju dvakrat odplačali stanovanje, kar je povsem neutemeljeno in nepravilno. Ob tem bodo namreč najemniki ves čas plačevali še stroške vzdrževanja in upravljanja, ki se bodo usklajevali z inflacijo.

Z novim izračunom se neprofitna najemnina na treh mestih usklajuje z inflacijo – na ravni usklajevanja točke, pri vzdrževanju in upravljanju. To pomeni, da je višina najemnine močno in neposredno povezana s tržnimi nihanjem ter je lahko podvržena strmi rasti sploh v času gospodarskih pretresov, ki že tako nesorazmerno obremenijo bolj ranljiva gospodinjstva. V teh primerih bodo v najbolj nevarnem položaju gospodinjstva, ki presegajo dohodkovni cenzus za pridobitev subvencije najemnine. Obenem pa so to praviloma tudi obdobja, ko se pogosto posega v reze socialnih transferjev, zato takšen izračun najemnine ruši temeljno varnost in stabilnost, ki bi jo moral ponujati vsak pravi dom. Predstavniki ministrstva za solidarno prihodnost vztrajno poudarjajo, da so stanovanja dom in ne investicija, medtem ko sprememba neprofitne najemnine vključuje vse več tržnih kategorij, kar bistveno posega v socialno varnost najemnikov. V najbolj nevarnem položaju pa postavlja tiste, ki so tik nad dohodkovnim pragom za pridobitev subvencije najemnine oz. uvrstitev na A-listo.

Predlagane spremembe se utemeljujejo na argumentaciji, da obstoječa najemnina (ki se je nekaterim najemnikom zaradi ponovnega usklajevanja točke neprofitne najemnine v zadnjih

treh letih že povišala tudi do 65 %!) ne zadostuje za vzdrževanje obstoječih neprofitnih stanovanj. Pri čemer pa so povsem umanjkali podatki o tem, koliko prihodkov imajo stanovanjski skladi od najemnin, kakšni so njihovi stroški, koliko stanovanj prinaša presežke, koliko izgube in katera – o tem, kakšno je dejansko trenutno obratovanje stanovanjskih skladov, ki bi nam šele omogočali razumeti, kako vzpostavljati vzdržen sistem najemnin.

Najbolj vzdržen in stabilen sistem zagotavljanja javne stanovanjske preskrbe zmeraj temelji na sistemskem viru financiranja za gradnjo in obnovo stanovanj, ki stanovanjskim skladom zagotavlja nepovratna in povratna sredstva ter omogoča dolgoročno načrtovanje ob predvidljivih pogojih. Zanašanje zgolj na povratne javne in zasebne vire (pri katerih je nemogoče napovedati pogoje financiranja – tudi za naslednjih 10 let) znatno zviša strošek celotnega stanovanjskega projekta. Za vzdržno poslovanje stanovanjskih skladov bi morali zato v prvi vrsti zagotoviti sistemski vir financiranja, ne pa prelagati neproporcionalnega bremena investiranja v javno stanovanjsko preskrbo na pleča neprofitnih najemnikov. Tržna nihanja in višanje najemnin bo pripeljalo le do vse večjih potreb po subvencijah najemnin in vse višjih državnih izdatkov. Namesto, da bi torej kot družba solidarno zagotovili sredstva za gradnjo, bomo preko subvencij krili stroške kreditov in skrbeli predvsem za bogatenje finančnega sektorja, kar lahko razumemo le kot neprimerno in negospodarno rabo javnih sredstev.

Kljub temu da so ravno najemniki tisti, ki po predlaganem sistemu (so)financirajo gradnjo, vzdrževanje, stroške investicije in obnove javnih najemnih stanovanj, še zmeraj nimajo nobenega glasu pri njihovem snovanju, upravljanju ali nadzoru delovanja stanovanjskih skladov. Odsotnost njihove zastopanosti pa se kaže tudi v samem zakonodajnem predlogu, kjer jasno prevladuje interes javnih in zasebnih ponudnikov stanovanj.

Prav tako nas skrbi zmanjšanje števila obveznih prednostnih kategorij in povečanje avtonomije najemodajalcev pri odločanju o tem, kdo bo imel prednost pri najemu. Osebe z oviranostjo so pri reševanju svojega stanovanjskega vprašanja soočene s številnimi izzivi, zato menimo, da jih je potrebno uvrstiti v obvezno prednostno kategorijo. Prav tako bi zaradi uresničevanja ciljev deinstitucionalizacije prednost pri najemu morale imeti osebe, ki so nastanjene v posebnih in kombiniranih socialnovarstvenih zavodih, centrih za usposabljanje, delo in varstvo, varstveno-delovnih centrih, stanovanjskih skupinah ali bivalnih enotah nevladnih organizacij.

V nadaljevanju podajamo komentarje na konkretne člene:

Komentar k 6. členu:

- **Predlagamo, da se črta prva alineja drugega odstavka 87. člena, kjer je kot splošni pogoj za najem javnega najemnega stanovanja določeno državljanstvo Republike Slovenije.**

Glede na zaskrbljujoče kadrovske deficite s katerimi se soočamo na trgu dela (sploh na področju socialnega varstva, zdravstva in dolgotrajne oskrbe) in ob neizogibnem povečevanju sedanjih in prihodnjih potreb po kadru v številnih, sploh pa oskrbovalnih panogah, bi bilo strateško bolj smiselno razširiti možnost kandidirati za javno najemno stanovanje tudi za osebe, ki nimajo slovenskega državljanstva.

- **Predlogamo, da se druga alineja drugega odstavka 87. člena se spremeni tako, da se glasi:**
“ima stalno ali začasno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega

stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja;”

Upravičenost za kandidiranje na razpisu za javno najemno stanovanje razširi tudi na osebe, ki imajo v kraju razpisa prijavljeno začasno prebivališče, saj lastniki tržnih najemnih stanovanj pogosto nezakonito preprečujejo, da bi si najemniki uredili stalno prebivališče.

- **Predlagamo, da se črta tretja alineja drugega odstavka 87. člena, kjer je kot splošni pogoj za najem javnega najemnega stanovanja določena popolna poslovna sposobnost osebe.**

Menimo, da je tovrstno določilo neprimerno ne le z vidika zakonske ureditve poslovne sposobnosti in skrbništva temveč tudi krši ustavno načelo enakosti in prepoved diskriminacije. Z ratifikacijo Konvencije Združenih narodov o pravicah invalidov se je Republika Slovenija med drugim pravno zavezala k sprejetju zaščitnih ukrepov, s katerimi je invalidom omogočeno uveljavljati pravno sposobnost na vseh področjih življenja enako kakor vsem drugim. Poleg tega Konvencija izrecno ureja pravico do samostojnega življenja in vključenosti v skupnost, samostojne izbire prebivališča ter dostopa do pomoči in podpornih storitev za življenje in vključitev v skupnost, to pravico pa invalidom podeljuje tudi Zakon o izenačevanju možnosti invalidov.

Postavitev pod skrbništvo ne more in ne sme pomeniti omejevanja pravice osebe, da si sama izbere prebivališče in se odloči kje bo živela. Pri tem mora imeti tudi enako pravico do dostopa do javnih najemnih stanovanj, kot vsi ostali. Poleg tega je tudi namen in naloga skrbnika, da poda soglasje k pravnem poslu, ki ga oseba ne more skleniti sama, kamor lahko spada tudi najemna pogodba.

Komentar k 7. členu:

- **Predlagamo, da se četrti odstavek 87.b člena spremeni in se črta obveznost plačila varščine za upravičence na listi A.**

Glede na to, da je predlog zakona spreminja dohodkovni cenzus ki je pogoj za najem javnega najemnega stanovanja, bodo la listi A kandidirale osebe z nizkimi dohodki, ki bodo le stežka brez škode za svoje socialno stanje in socialno stanje svoje družine, zmogle plačati varščino. Ne gre namreč pozabiti niti, da so javna najemna stanovanja ob vselitvi prazna in jih je potrebno v celoti opremiti, kar predstavlja znaten strošek, sploh za najemnike z najnižjimi dohodki.

- **Predlagamo, da se po petem odstavku 87.b člena doda nov šesti odstavek, ki se glasi:**
“(6) V vsakem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj se kot obvezne prednostne kategorije na prednostni listi A opredelijo:
 - osebe, ki so nastanjene v posebnih socialnovarstvenih zavodih, centrih za usposabljanje, delo in varstvo, varstveno-delovnih centrih, kombiniranih socialnovarstvenih zavodih, stanovanjskih skupinah ali bivalnih enotah nevladnih organizacij;
 - brezdomne osebe;
 - mladostniki, ki so bili pred dopolnjenim 18 letom nameščeni v izvendružinsko vzgojo in oskrbo, to je v socialnovarstveni ali vzgojni zavod ali v rejniško družino;
 - družine z družinskim članom z oviranostmi.

Predlagamo, da se doda osmi odstavek, ki opredeli obveznost oblikovanja prednostne podliste za prednostne kategorije, opredeljene v šestem odstavku istega člena, ob vsakokratnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj.

Med obvezne prednostne kategorije je potrebno vključiti tudi druge ranljive skupine prebivalstva in s tem slediti ciljem zastavljenim v sprejetih strateških dokumentih, izmed ostalega Akcijskem programu za invalide 2022-2030 in Strategiji Republike Slovenije za deinstitutionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024-2034. Osebe z oviranostjo so pri reševanju svojega stanovanjskega vprašanja soočene s številnimi izzivi in so v neprimerljivo slabšem položaju kot osebe brez oviranosti. Poleg tega bo v času izvajanja Strategije za deinstitutionalizacijo potrebno zagotoviti preselitev za več kot 3000 oseb, ki bivajo v institucijah. Gre za osebe, ki so v izjemno slabem socialno ekonomskem položaju, niso lastniki nepremičnin poleg tega pa so še stigmatizirani. Vse to pa jim bistveno otežuje položaj na najemnem trgu in možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. Zato jim je potrebno zagotoviti možnost najema javnega najemnega stanovanja, v procesu deinstitutionalizacije pa bo potrebno, ločeno od stanovanjskega vprašanja, vzpostaviti tudi skupnostne storitve namenjene podpori in uresničevanju pravice do samostojnega življenja v skupnosti in vključenosti v družbo.

Komentar k 10. členu:

- **Predlagamo, da se prvi odstavek 90.a člena dopolni na način, da bodo za javna najemna oskrbovana stanovanja poleg oseb starejših od 65 let oziroma upokojencev, lahko kandidirale tudi osebe z oviranostmi, ki potrebujejo oskrbovano oziroma prilagojeno stanovanje, ne glede na starost oziroma mlajše od 65 let.**

Posledično pa je potrebno dopolniti tudi 8. člen trenutno veljavnega zakona SZ-1, ki definira oskrbovano stanovanje.

V veljavnem zakonu so oskrbovana stanovanja namenjena le osebam starejšim od 65 let, ne glede na zdravstveno stanje in dejanske potrebe po pomoči in prilagojenem stanovanju. Zato bi bilo smiselno najem oskrbovanega stanovanja omogočiti tudi osebam z oviranostmi, ki so sicer mlajše od 65 let, vendar potrebujejo možnost pomoči/oskrbe in arhitektonsko prilagojeno stanovanje.

Komentar k 19. členu:

Pozdravljamo prizadevanja za jasnejšo opredelitev elementov neprofitne najemnine, vendar menimo, da predlagane spremembe lahko vodijo do nesorazmernega povišanja najemnin in prelaganja finančnega bremena na socialno najbolj ranljive skupine prebivalstva.

1. **Amortizacija:** Predlagano zvišanje amortizacijske stopnje iz 1,67 % na 3 % letno pomeni skoraj podvojeno obremenitev najemnikov, ki že sedaj preko najemnin postopno odplačujejo vrednost stanovanja. Tak ukrep ni sorazmeren in ni v skladu z veljavnim pravilnikom o življenjski dobi stanovanjskih objektov. Predlagamo ohranitev sedanje stopnje 1,67 %.
2. **Lokacijski faktor:** Menimo, da upoštevanje lokacijskega faktorja v višini do 30 % ni primerno za sistem neprofitnih najemnin. Najemniki si stanovanja ne morejo prosto izbirati, zato uporaba tržnega kriterija, kot je lokacija, ni pravična. Predlagamo, da se lokacijski faktor odpravi ali bistveno zmanjša, dokler ne bo zagotovljena večja razpoložljivost stanovanj in možnost izbire.

3. **Namen neprofitne najemnine:** Neprofitna najemnina naj bo izključno namenjena pokrivanju stroškov obstoječih stanovanj, ne pa tudi financiranju gradnje novih. Takšno preusmerjanje sredstev je v nasprotju z načelom neprofitnosti in nesprejemljivo z vidika socialne pravičnosti.
4. **Stroški vzdrževanja in upravljanja:** V kolikor je strošek upravljanja element neprofitne najemnine, ni dopustno, da se najemnina še dodatno obremeni z ločenim zaračunavanjem stroškov upravljanja, saj gre tako za dvojno plačilo za isto storitev. Ker mnogi najmniki opozarjajo na slabemu upravljanju in počasnemu reševanju težav predlagamo, da se poskrvi za večja kakovost storitev upravljanja in boljši nadzor nad izvajanjem. Predlagamo uvedbo dodatnih nadzornih mehanizme za zagotavljanje ustrezne porabe sredstev.
5. **Usklajevanje z inflacijo:** Predlagamo, da se inflacija ne upošteva večkratno v različnih elementih izračuna, saj to vodi v prehitro in previsok dvig najemnin. Poleg tega predlagamo, da minister o uskladitvi ne odloča samodejno vsako leto, temveč lahko – glede na širše gospodarske okoliščine. Pri tem se naj upošteva tudi rast plač, saj gre za ključni podatek vezan na dostopnost.
6. **Zaščita najemnikov:** Za zagotavljanje varnosti in predvidljivosti bivanja predlagamo uvedbo zgornje meje rasti najemnine v razmerju do dohodkov gospodinjstva – neprofitna najemnina naj ne presega 30 % prihodkov najemnika, oziroma najemnina in stroški ne smejo presegati 40% prihodkov. Tako se bo preprečilo prekomerno obremenjevanje gospodinjstev, zlasti v času visoke inflacije, kombinacija najemnine in stroškov pa bo vodila k bolj trajnostni gradnji.
7. **Jasnost metodologije:** Predlagamo, da se k pravilnikom in zakonu priloži jasna metodologija za izračun stroškov vzdrževanja, upravljanja ter lokacijskega faktorja, ministrstvo pa naj pripravi preprost in javno dostopen kalkulator. S tem se bo povečala preglednost in možnost nadzora.

Komentar k 20. členu:

- **Predlagamo, da se spremeni drugi odstavek 120.a člena na način, da se črta pogoj državljanstva Republike Slovenije za pridobitev pravice do subvencije najemnine.**

Skladno s komentarjem k 6. členu in v njem predlagano črtanje pogoja državljanstva za najem javnega najemnega stanovanja, predlagamo, da se pogoj državljanstva črta tudi pri pravici do pridobitve subvencije za najemnino.

- **Predlagamo, da se stanovanjski inšpekciji razširijo pristojnosti na stanovanjske stavbe za posebne namene, med katere po določbah SZ-1 spadajo oskrbovana stanovanja, sedaj je namreč pristojna le za večstanovanjske stavbe.** Da bi imeli nadzor nad namensko uporabo stanovanjskih stavb za posebne namene (vključno z lastniškimi oskrbovanimi stanovanji, pri katerih prihaja do številnih kršitev glede njihove namenske rabe) in njihovo skladnostjo z zakonodajo, bi bilo smiselno stanovanjski inšpekciji razširiti pristojnosti na izvajanje nadzora tudi v teh stavbah.

Komentar k 43. členu:

Trenutni najemniki stanovanj pri SSRS že danes pogosto plačujejo najemnine, ki presegajo znesek neprofitne, kljub temu da gre za stanovanja, ki bi morala biti neprofitna.

Predlagani odstavek, ki omogoča, da se takšna praksa nadaljuje do izteka obstoječih pogodb, pomeni poskus hkratne legalizacije obstoječega, neupravičenega stanja, namesto

da bi ga zakon takoj odpravil in uskladjal z načeli neprofitnosti, pravičnosti in javnega interesa. To je posebej problematično, ker zakon določenim organizacijam dovoljuje nadaljnje zaračunavanje višjih najemnin v nasprotju z javnim interesom.

Predlagamo, da se določba spremeni tako, da se ob uveljavitvi zakona vse obstoječe najemnine za stanovanja v lasti pravnih oseb, ki bodo pridobile status neprofitne stanovanjske organizacije, takoj uskladijo z določbami zakona – torej z neprofitno najemnino.

V nasprotnem primeru bi zakon potrdil diskriminatorno obravnavo sedanjih najemnikov in pod vprašaj postavil resnost zavez k pravični stanovanjski politiki.

Hkrati pa izkoriščamo priložnost, da ministrstvo ponovno pozovemo, da ne glede na SZ-1G in dinamiko sprejemanja nemudoma pristopi k odpravi tega neprimerne stanja ter poskrbi, da se najemnine SSRS nemudoma znižajo na nivo neprofitnih najemnin, najemnikom, ki so preplačali za najem pa se vrne preplačan delež, vključno s pripadajočimi obrestmi.

KOMENTAR NA OSNUTEK PRAVILNIKA O ODDAJI JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

Komentar k 5. členu:

- **Predlagamo, da se spremeni četrti odstavek 5. člena tako, da se glasi: Najemodajalec mora najemniku omogočiti odlog plačila varščine za največ 12 mesecev ali obročnega poplačila varščine v največ 24 mesečnih obrokih. Za odlog ali obročno plačilo varščine mora najemnik podati obrazloženo vlogo.**

Glede na to, da so javna najemna stanovanja ob vselitvi prazna in jih je potrebno v celoti opremiti, kar predstavlja znaten strošek neposredno ob vselitvi, je potrebno najemniku omogočiti odlog plačila varščine, prav tako je v odvisnosti od materialnega položaja najemnikov potrebno omogočiti tudi pravico do obročnega poplačila do 24 mesečnih obrokov za najemnike z najnižjimi dohodki, ki bodo zaprosili za eno izmed navedenih možnosti in obrazložili svoj zahtevek.

Komentar k 7. členu:

Glede na to, da so bivanjske potrebe ljudi enake, ne glede na njihov ekonomski status, predlagamo enotne površine stanovanj za listi A in B. Površine stanovanj na listi A so izjemno majhne, predvsem najnižje določene, kar je pri stanovanjih za veččlanska gospodinjstva še posebej problematično. Predlagamo povečanje minimalnih površin in poenotenje velikosti površin za listo A in B. Minimalne površine stanovanj se naj se povečajo za 5m², medtem ko se maksimalne povečajo za polovico razlike med največjo velikostjo liste A in B za posamezno velikostno kategorijo. To pomeni:

- 1-člansko: od 25 do 37.5m²
- 2-člansko: od 35 do 50m²
- 3-člansko: od 50 do 62.5m²
- 4-člansko: od 60 do 73.5m²
- 5-člansko: od 70 do 85m²
- 6-člansko: od 80 do 95m²

Komentar k 9. členu:

- **Med obvezne prednostne kategorije je potrebno vključiti dodatne kategorije, kot je že pojasnjeno v komentarju k 7. členu zakona.**

KOMENTAR K PRILOGI: TOČKOVANJE STANOVANJSKIH STATUSOV IN PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

Predlog sledi komentarjem podanim k 7. členu zakona in k 9. členu Pravilnika.

- Predlagamo, da se prednostna kategorija določena v 5. točki drugega odstavka določi kot obvezna prednostna kategorija.
- Predlagamo, da se dodajo naslednje obvezne prednostne kategorije:
 - o osebe, ki so nastanjene v posebnih socialnovarstvenih zavodih, centrih za usposabljanje, delo in varstvo, varstveno-delovnih centrih, kombiniranih socialnovarstvenih zavodih, stanovanjskih skupinah ali bivalnih enotah nevladnih organizacij
 - o brezdomne osebe: osebe brez stanovanja, ki prebivajo v zasilnih nastanitvah oziroma v nastanitvah za osebe z izkušnjo brezdomstva naj postanejo obvezna prednostna kategorija.
 - o mladostniki, ki so bili pred dopolnjenim 18 letom nameščeni v izvendružinsko vzgojo in oskrbo, to je v socialnovarstveni ali vzgojni zavod ali v rejniško družino, ki se jo ovrednoti s številom točk od 50 do 150.

KOMENTARJI VEZANI NA STANOVANJSKE ZADRUGE

Novela stanovanjskega zakona omenja stanovanjske zadruge, a ne veliko več od tega, kar kaže na manko razumevanja stanovanjskih zadrug, kot posebne oblike stanovanjske preskrbe, za katero je pri nas šele potrebno ustvariti pogoje, da se bo lahko razvila. Stanovanjske zadruge so članske in demokratično vodene organizacije, ki so ustanovljene z namenom reševanja stanovanjskih potreb svojih članov preko zagotavljanja zadružnih stanovanj – v osnovi gre torej za združevanje gospodinjstev s stanovanjskim problemom, ki prepoznavajo, da lahko z združevanjem zagotovijo dolgoročno dostopno in kakovostno stanovanjsko oskrbo. Zadružna stanovanja so izvzeta iz trga in trajno dostopna, v kolikor so ustrezno regulirana. Obenem zaradi narave stanovanjskega zadružništva prinašajo številne druge pozitivne družbene učinke. Znotraj zadružnih skupnosti se gradi medgeneracijska solidarnost, ki naslavlja tako problem osamljenosti starejših in mlajših, pri katerih se je osamljenosti v zadnjem desetletju potrojila, negativne posledice pa se kažejo na telesnem in duševnem zdravju. Stanovanjska skupnost in skupnostni prostori lahko spodbudijo tudi premisleke in reorganizacijo skrbstvenega dela, ter do določene mere razbremenijo gospodinjstva, še posebej pa tiste, ki so tradicionalno najbolj obremenjene s skrbstvenim delom. Dolgoročno prispevajo tudi k razbremenitvi javnih sredstev saj znižujejo stroške dolgotrajne oskrbe. Sobivanje z raznolikimi posamezniki in demokratično samoupravljanje zadruge po načelu en član en glas in aktivacija zadružnikov za organizacijo različnih aspektov

bivanja, pa krepi posameznikove sposobnosti sodelovanja v družbi, argumentacije svojih stališč, spodbudi boljše razumevanje drugih, preko česar se spodbuja empatijo ter pogosto spodbudi, da zadružniki postanejo bolj aktivni člani družbe. Navdihujoče prakse iz tujine, kažejo, da ravno zaradi močne skupnosti, stanovanjske zadruge, ponujajo dobro stanovanjsko okolje tudi za tiste, ki so pogosto marginalizirani v družbi npr. za ljudi z ovirami ali za begunce.

Zadruge imajo torej svojo lastno logiko delovanja, ki je bistveno drugačna od stanovanjskih skladov ali drugih neprofitnih stanovanjskih organizacij. Gre za organizacije, ki na začetku nimajo veliko lastnih sredstev ali premoženja, ampak posameznike, ki so se pripravljene angažirati in organizirati za kakovostno reševanje svojega stanovanjskega problema, in ustvarjanje premoženja, ki bo dolgoročno služilo skupnosti in se nihče ne bo od njega okoristil. Obenem pa ravno zaradi načina organiziranja prinašajo še mnoge druge, že omenjene, pozitivne družbene učinke.

Novela stanovanjskega zakona ne prepozna posebnosti modela stanovanjske zadruge in jih ne obravnava ločeno od stanovanjskih skladov in drugih neprofitnih stanovanjskih organizacij. Kljub temu, da gre za popolnoma zasebne pobude pa zanje predvideva, da naj bi gradile javna najemna stanovanja, kar je popolnoma nesmiselno.

Predlog ureditve stanovanjskih zadrug v noveli stanovanjskega zakona SZ-1G ocenjujemo kot neustrezen predvsem iz naslednjih razlogov:

- Zadružnih stanovanj v osnovi ne moremo umeščati v kategorijo javnih najemnih stanovanj in od njih zahtevati enakih pogojev oddajanja po neprofitni najemnini in načina dodeljevanja le-teh.
- Stanovanjske zadruge naj po SZ-1G tako kot stanovanjski skladi zagotavljale vsaj 50% stanovanj za prosilce na A listi, za katere ni predvidena lastna udeležba. Glede na neobstoječe oz. zelo omejene možnosti pridobivanja ugodnih povratnih sredstev na trgu in omejene spodbude, ki jih predvidevata SZ-1G in ZoFin za stanovanjske zadruge, ni jasno, kako naj bi stanovanjska zadruga lahko izvedla zadružni stanovanjski projekt in stanovalcem omogočila najem po neprofitnih najemninah. V stanovanjskih zadrugah iz tujine, le-te pogosto zagotavljajo tudi socialna stanovanja, a je ta odstotek nižji (okrog 20 %). Glede na razlike v pogojih poslovanja in priložnostih, ki jih imajo javni stanovanjski akterji in stanovanjske zadruge, je nerazumljivo, da se od enih in drugih pričakuje enake rezultate.
- Za stanovanjske zadruge je problematična določba, da ima kot druge dejavnosti registrirane izključno dejavnosti, ki so nujno povezane z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin z namenom oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, saj preprečuje, da bi zadruge razvijale dejavnosti, ki podpirajo dobro življenje, kot so organizacija skupnostnega varstva otrok ali skupne skrbi in podpore starejših, ipd.
- Pogoj, da prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnost oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30 % ustvarjenega letnega prihodka, bi načeloma zadrugi omogočal, da del stanovanj oddaja pod lastnimi pogoji. Glede na ostale omejitve in določbe tega

predloga zakona, tak okvir zadrugi še vedno ne omogoča finančno vzdržnega poslovanja.

- Stanovanjske zadruge ne diskriminirajo, zato jim je nedopustno predpisovati, da v njih niso dobrodošli ljudje brez slovenskega državljanstva ali brez popolne poslovne sposobnosti, kot predlog zakona zapoveduje pri oddajanju javnih najemnih stanovanj.

Stanovanjske zadruge potrebujejo svoje poglavje v stanovanjskem zakonu, v katerem se jih opredeli, omeji in zanje omogoči primerne ugodnosti in spodbude. Za razvoj prvih projektov stanovanjskih zadrug in za njihovo razširjanje pa poleg ustreznega zakonskega okvira potrebujemo nujno tudi sistem spodbud in promocijo ustanavljanja stanovanjskih zadrug, ki mora biti utemeljena na razumevanju stanovanjskih zadrug in njihove vloge v sistemu dostopne stanovanjske preskrbe. Odzivu prilagamo predlog zakona o stanovanjskih zadrugah, s katerim bi celovito uredili področje stanovanjskega združništva, za katerega predlagamo, da se ga vključi v stanovanjski zakon ali sprejme kot samostojni zakon o stanovanjskih zadrugah.