



Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana
gp.mop@gov.si

Naš znak: 01429-0023/2019-1
Datum: 28.11.2019

Zadeva: Pripombe na Stanovanjski zakon SZ-2 v javni razpravi

Spoštovani,

materija, ki jo obravnava predlog Stanovanjskega zakona, morda na prvi pogled ni tista, ki bi se močno dotikala delovanja različnih strok znotraj IZS. Pa vendar je stanovanjska politika, ki naj bi jo zakon opredeljeval, del zelo pomembne zemljiške politike in nenazadnje tudi graditve – to pa je vsekakor interesno področje IZS.

Naše mnenje, ki smo ga pripravili v okviru Projektne skupine IZS za zakonodajo temelji na celovitem pregledu tako Resolucije o stanovanjskem razvoju RS, kot tudi samega besedila predloga novega zakona. Po našem mnenju dokumenta nista usklajena, hkrati pa je zelo težko jasno opredeliti cilje, ki bodo na tem področju, zelo aktualne stanovanjske problematike, ob uresničevanju novega zakona doseženi. Še z večjo gotovostjo to trdimo tudi zato, ker zakon ne predvideva nikakršnih denarnih sredstev za uresničevanje smelih izjav o številu novih najemnih stanovanj v RS v prihodnjih letih. Niti tistih ne, ki jih je vladajoča koalicija obljubljala v koalicijski pogodbi.

Zdi se, da je predlog Stanovanjskega zakona-2, ki smo ga dobili v obravnavo, nekakšen polizdelek, ki je prekmalu zagledal luč javnosti. V njem so določeni pojmi neopredeljeni, definicije niso jasne in posamezne dikcije se med seboj tudi izključujejo. Zato predlagamo resornemu ministrstvu in piscem zakona, da ga terminološko posodobijo in v uvodu jasno navedejo definicije posameznih pojmov. To je še najbolj kritično na področju najemnin, kjer se med seboj mešajo različni pojmi in zamegljujejo nove, predlagane rešitve.

IZS se do posameznih rešitev s področja upravnništva in upravljanja ne bo podrobneje opredeljevala, želimo pa opozoriti na dejstvo, da v zakonu manjka – po našem mnenju samostojno poglavje o registru stanovanj oz. registru stanovanjskih enot. S to materijo pa so močno povezani tudi nekateri naši člani, ki na pomanjkljivo ureditev tega področja že dalj časa opozarjajo. Tovrstni register najprej potrebuje država, kajti brez podatkov o stanovanjskem fondu ne bo možno ne načrtovati ne voditi niti stanovanjske, kaj šele zemljiške in socialne politike. To jasno izkazujejo že komentarji o stanovanjski problematiki, kjer posamezni akterji operirajo s številkami, ki so daleč od realnosti. Res pa je, da pravih števil ne pozna nihče, saj jih nihče sistematično ne zbira, niti vzdržuje. Zato takšen register nujno potrebujemo, saj brez dobrih vhodnih podatkov ne moremo načrtovati in izvajati različnih politik.

Potrebujemo register, ki ga bomo naslonili na obstoječi kataster stavb in v katerem bomo operirali z realnim deli stavb, ki jih bomo sestavljali v stanovanjske enote, ki bodo zaščitene in bodo funkcionirale kot celota tudi v vseh bodočih transakcijah.

Predlog zakona govori o javni najemni službi, ki naj bi jo izvajal SS RS, ob tem pa se lahko vprašamo, kaj bomo sploh prenašali na Sklad v upravljanje, kje bo to zabeleženo in kako?

Jasnega recepta, kako register vzpostaviti, verjetno v tem trenutku nima nihče, zato predlagamo strokovno razpravo o tej problematiki, v kateri je IZS pripravljena sodelovati tudi s svojimi strokovnjaki. Kot se je pokazalo že v preteklosti, je nastanek dobrih rešitev mogoč le ob multidisciplinarnosti vključenih strok.

Ob tem, da menimo, da potrebujemo register, smo tudi prepričani, da ga je potrebno povezati s katastrom stavb, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Ko smo sistemsko razmišljali o tem vprašanju, smo prišli do ugotovitev, da državi v tem trenutku manjkajo jasno (zakonsko) začrtane aktivnosti:

- definicija enote stanovanja,
- nabor potrebnih opisnih podatkov, ki jih bo potrebno voditi za enoto stanovanja,
- definiranje postopkov za:
 - nastavitev registra stanovanj,
 - pridobivanje potrebnih opisnih podatkov za enoto stanovanja,
 - za spreminjanje in potencialni izbris enote stanovanja,
- predlog sprememb Stanovanjskega zakona 2, ki naj definira in ustoliči Register stanovanj,
- predlog sprememb ZKN, da uvede enoto stanovanja v kataster nepremičnin in z enoličnim identifikatorjem poveže različne dele stavb v trdno, nedeljivo celoto.

Na IZS smo prepričani, da bi se na način, kot predlagan za register stanovanjskih enot, resorno ministrstvo moralo lotiti tudi ostalih ključnih tematik, ki so združene v predlogu SZ-2. Takšne so vsaj še javna najemna služba, področje najemnin, upravljanje stanovanj, vloga SS RS ...

Menimo, da je trenutek pravi za široko razpravo in za oblikovanje zares domišljenega novega Stanovanjskega zakona. Če v obstoječem zakonu res kaj manjka, ali je narobe urejeno, da onemogoča dobro delovanje, predlagamo, da resorno ministrstvo po hitrem postopku obstoječi zakon v teh delih popravi, vzporedno pa naj nastaja nov, na strokovnih odločitvah in konsenzu pripravljen predlog novega Stanovanjskega zakona-2.

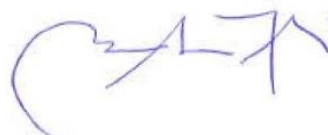
Z lepimi pozdravi,

Pripravil:

Matjaž Grilc, l.r.

Vodja projektne skupine za prostor

mag. Barbara Škraba Flis
Generalna sekretarka IZS



V vednost:

- Projektna skupina IZS za zakonodajo