

POSEL

Modelov je veliko, stanovanj in denarja pa malo

Neprofitna stanovanja.

Najem je dvakrat cenejši, a jih kronično primanjkuje, uvoženi modeli morda niso ustrezni.

» Piše: Primož Škerl

V Celjanu smo nedavno že razdelali razmere na področju tržnih stanovanj. V tem zapisu jih bomo primerjali z neprofitnimi, kjer položaj ni kaj drugačen. Za oboje je značilno veliko pomanjkanje in ogromno povpraševanje, kar cene ohranja visoke. Sprememb na boljše še dolgo ne bo.

Omejitve pri odkupu

Trenutni stanovanjski fond, s katerim upravlja neprofitna stanovanjska organizacija Nepremičnine, zajema 2015 stanovanj, vsaj 400 bi jih še potrebovali takoj. Po drugi strani naj bi bilo v Celju praznih kar med 1600 in 2000 enot, kar je skoraj desetina vseh razpoložljivih (okoli 21.000). Lastniki so stanovanja pododovali ali pa so denarne presežke vložili v nakup, saj na banki denar izgublja vrednost. Takšno parkiranje financam ohranja vrednost, a prinaša prazna stanovanja. Veliko je tudi nerešenih zemljiško knjižnih zadev, dedovanj. Družba Nepremičnine skuša stisko iskalcev blažiti z graditvijo (nazadnje Dečkovo naselje – DN10) ali odkupovanjem. Pri slednjem se morajo držati omejitev, cene pa so ta čas previsoke.

Pogojevanja lastnikov

To zlasti velja za stanovanja, zgrajena v sedemdesetih in osemdesetih letih (Čopova, Pucova, Iršičeva, Plava laguna, Okrogarjeva, Pohorska, Milčinskega, Opekarniška, Škapinova), ki veljajo za najboljše. Institut javne najemne službe, kjer bi lastniki stanovanjskemu skladu (SS) oddali stanovanje, ta pa po neprofitni najemnini naprej najemnikom, ni zaživel. Tudi zato, ker jih je večina dotrajanih, lastniki pa so precej pogojevali ceno in ročnost. **Primož Brvar**, direktor Nepremičnin, poudarja, da so bile neprofitne najemnine dolgo zamrznjene, zato so bili prisiljeni prodajati lastna stanovanja, da so lahko vlagali v prenavo, kot je bila energetska. Kot neprofitna stanovanjska organizacija namreč ne prejemajo sredstev Mestne občine Celje za delovanje.

Uradnih evidenc ni

»Neprofitna najemnina je najbolj odvisna od starosti, lokacije in velikosti stanovanja. V povprečju znaša od štiri do šest evrov za kvadratni meter, pri oskrbovanih stanovanjih, ki so opremljena, do sedem evrov. Najvišje so v novi soseski DN10. Toda na trgu je za mala stanovanja treba odšteti tudi po dvanajst evrov, za večja malce manj, uradnih evidenc pa ni. Kolikor vidim, se najemnine že gibljejo tam okoli 700 evrov,« opazuje Brvar.

V Ljubljani počasi zmanjkuje ljudi, ki še imajo denar, primanjkuje tudi prostora, zato se investitorji ozirajo po drugih občinah. Da bi karkoli spremenili, bi po Brvarjevem v državi morali zgraditi okoli 15



Družba Nepremičnine bi odkupovala predvsem najboljše stanovanja, ki pa so zelo draga.

tisoč stanovanj, v Celju 400. Na zadnjih razpis se je prijavilo 650 prosilcev, 512 jih je izpolnjevalo pogoje.

Vprašanje varnosti razmerja

Tolikšna razlika med tržno in neprofitno najemnino generira pritisk na fond Nepremičnin. »Zagovarjam koncept javnih najemnih stanovanj, da bi razbremenili dohodke družin. Letos bomo imeli okoli šest milijonov evrov prihodkov iz najemnin, torej ljudje pri nas skupaj prihranijo približno odšteti za tržni najem. Gre tudi

za vprašanje varnosti najemnega razmerja, ki se pri nas sklone za nedoločen čas, dokler prosilec izpolnjuje pogodbene obveznosti, na trgu pa je to nepredvidljivo«, še pove Brvar, ki je sicer naklonjen pogosto omenjenemu dunajskemu modelu. »Imeli smo ga že v prejšnji državi, ko so podjetja za svoje uslužbenke gradila stanovanja in si tako zagotavljala kadre, stanarine so bile nizke. K nam bi ga bilo mogoče vnesti, morda ne v celoti, a problem so sistemska sredstva. Lahko pa bi država samo subvencionirala razliko do tržne najemnine, a tu je že govora o drugem modelu.«