

Najem boljša rešitev od lastništva

Primož Brvar, direktor Nepremičnin Celje, o reševanju stanovanjske stiske mladih v MOC

V javnem podjetju Nepremične Celje, ki skrbi za upravljanje in gospodarjenje z občinskim stanovanjskim fondom v Mestni občini Celje, so pred dnevi objavili razpis za dodelitev desetih stanovanj mladim in mladim družinam (objavljen je tudi v tej številki Novega tednika). Gre za stanovanja, ki jih bodo prosilci, ki bodo izbrani na razpisu, lahko najeli za osem let z možnostjo podaljšanja.

O prvem takšnem ukrepu stanovanjske politike v MOC, ki je namenjen mladim, smo se pogovarjali s Primožem Brvarjem, direktorjem družbe Nepremičnine Celje.

V kolikšni meri lahko deset stanovanj, ki jih boste ponudili mladim in mladim družinam v Celju, ublaži stanovanjsko stisko, ko gre za to populacijo?

Nominalno se deset stanovanj ne sliši veliko, a kljub temu menim, da gre za nek prispevek, ki bo olajšal življenje mladim, ki se bodo prijavi na razpis. Mladi sicer niso edina depriviligirana demografska skupina v Sloveniji, vanjo sodijo tudi upokojeanci, brezposelni. Vseeno smo se odločili, da poskušamo pomagati najprej mladim, ki stanujejo doma, to je eden od kriterijev, saj je odhod od doma eden prvih nujnih korakov do osamosvojitve.

Kolikšna bo najemnina v teh stanovanjih?

Gre za stanovanja, pri katerih bo najemnina nekoliko nižja kot na trgu, a hkrati višja, kot so neprofitne najemnine. Žal je tako, da so neprofi-



Z neprofitnimi najemninami, kot jih določa sedanjí stanovanjski zakon, v družbi Nepremičnine Celje ne morejo bolj širokopotezno graditi novih neprofitnih stanovanj.

tno najemnine že deset let zacementirane in naše podjetje, če hoče delovati naprej in graditi nova stanovanja, mora tudi povečati svoje prihodke. Seveda ne mislim, da na račun mladih, ampak nasploh. Država bo morala na sistemski ravni poskrbeti za to, da bo pomagala tistim, ki niso

sposobni plačevati najemnine, ostali pa bi morali plačevati višjo najemnino. Gre namreč po svoje za prikrito subvencijo: na eni strani jo dobijo najemniki od države oziroma od lokalne skupnosti, na drugi tudi našega podjetja. To pomeni, da v Celju ne moremo graditi dovolj stanovanj, ki bi

jih lahko oddajali v neprofitni najem. Tako so bo doče generacije tudi v depriviligiranem položaju glede na tiste, ki že imajo neprofitna stanovanja.

Pri določanju, kdo bo imel prednost pri dodelitvi, ste se odločili tudi za nekaj neobičajnih meril, kot sta na primer podjetnost in aktivno državljanstvo. Zakaj?

To res niso pogosti kriteriji. Tudi pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj so mladi ena od ciljnih skupin, vendar nismo zajeli teh kriterijev, ampak sta najpomembnejša izobrazba in starost. P tem zadnjem razpisu smo želeli poudariti še t dodatne kriterije, ker gre tudi za določeno politiko mesta. V njem si želimo čim več aktivnih mladih ljudi v mladinskih, humanitarnih ali kakšnih drugih organizacijah, podjetniško naravnanih in inovativnih. Prednost imajo tudi mladi, ki imajo

»V tem času je v obravnavi podrobni prostorski načrt MOC za Dolgo polje in Dečkovo naselje.

Na tem območju načrtujemo gradnjo 66 stanovanj v naslednjih treh letih, kar bo sicer odvisno od naše kreditne sposobnosti in zagotavljanja ustreznega denarnega toka. Verjetno bomo kakšen blok namenili samo za mlade, sicer pa so stanovanja namenjena vsem generacijam. Pred časom smo od MOC kupili tudi 22 stanovanj, ki so postala na voljo z zaključkom denacionalizacijskega postopka, nekaj od teh smo jih že napolnili z najemniki. Še nekaj stanovanj pa bomo obnovili v starem mestnem jedru in jih oddali na trgu.«

»Najemnine za stanovanja za mlade in mlade družine z zadnjega javnega razpisa Nепremičnin Celje bodo različne glede na velikost in strukturo stanovanj, a vseeno za približno četrtno nižje od trenutnih tržnih najemnin.

Ob tem bodo Nепremičnine Celje prevzele tudi stroške notarskih storitev, upravljanja, zavarovanja, investicijskega vzdrževanja stanovanj in skupnih prostorov.«

stalno prebivališče v Celju, nismo pa izključili tistih, ki bi se prijavi od drugod.

Ali razpis za teh deset stanovanj pomeni začetek bolj sistematične politike v mestu, ko gre za reševanje stanovanjske stiske mladih, ali za enkratne ukrep?

V prihodnosti si želimo, da bi Nепremičnine Celje lahko zgradile in ponudile čim več najemnih stanovanj in ne stanovanj za prodajo. Življenjski trendi so namreč takšni, da smo ljudje veliko bolj mobilni. Ko smo mladi in imamo družino, potrebujemo nekoliko večje stanovanje, ko grede otroci od doma, pa potrebujemo nekoliko manjše stanovanje. Sicer se mi zdi, da Slovenci tega še nismo ponotranjili.

Kar je najbrž tudi posledica znamenitega Jazbinškovega zakona. Znano je, da je slovenski stanovanjski trg zelo neelastičen, saj je skoraj 90 odstotkov stanovanj lastniških. Po osamosvojitvi se zdi, da je najemniški trg povsem zamrl.

Zagotovo je takšno stanje posledica tega zakona. Kar se tiče deleža lastniških stanovanj,

mislim, da smo na drugem mestu v Evropi, pred nami je samo še Romunija, kjer je lastniških 93 odstotkov stanovanj. Danes se nam tudi dogaja, da ljudje živijo v velikih hišah, na 300 kvadratih, predvsem to velja za starejše ljudi, bivajo pa samo v eni ali dveh sobah, realno izkoriščajo 30 do 40 kvadratnih metrov. To, da morajo vzdrževati ali ogrevati tako velike bivalne površine, povzročata dodatno revščino. Gre za problem, ki ni rešljiv v petih, desetih letih, ampak je stvar ene cele generacije.

Zakaj smo v Sloveniji, ko gre za stanovanja, tako zagreti za lastniški status?

Zagotovo gre pri tem tudi za določen statusni simbol. Na Dunaju je na primer 60 odstotkov stanovanj v lasti mesta. Za lastniško stanovanje mora večina praviloma najeti kredit, če ga je nekdo vzel v švicarskih frankih, ima na primer še dodatne finančne skrbi. Ob kreditu je treba upoštevati še stroške vzdrževanje celotne stavbe, kjer imamo stanovanje. Na račun tega, da smo lastniki, moramo upoštevati, da imamo zato verjetno slabšo kakovost življenja na kakšnem drugem področju.

Kaj bi svetovali mladim, ko se odločajo za reševanje svojega stanovanjskega problema, nakup stanovanja ali najem?

Predlagam, da se na začetku svoje poslovne in družinske kariere odločijo za najem, za nakup pa takrat, ko si ga res lahko privoščijo. Stanovanje je socialna kategorija, vsi namreč potrebujemo streho nad glavo. Na neki stopnji pa je to že »luksus«, ko gre za večje površine. Bolj elitno lokacijo in breme je treba prenesti nase. Za tiste, ki so na družbenem robu, pa mora poskrbeti država in to je sistem stanovanjske politike, ki bi moral pri nas delovati. Tisti mladi, ki so finančno sposobni, si bodo seveda kupili stanovanje, če menijo, da jim tak način zagotavlja varnost, stabilnost. To poskušamo zagotavljati tudi v Nепremičninah Celje, ko oddajamo stanovanja v najem.

ROBERT GORJANC, foto: SHERPA

Stanovanjski fond Nепremičnin Celje v številkah:

Stanovanja za neprofitni najem:
1890

Stanovanja za tržni najem:
50

Bivalne enote:
45

Oskrbovana stanovanja:
15

Prihodki (oddajanje v najem, prodaja, druge storitve):
4,0 mio. evrov

Prodana stanovanja na leto:
15

Cena neprofitnega najema
180 m² (staro mestno jedro): 350 evrov
80 m² (Nova vas): 280 evrov

Cena profitnega najema:
30 do 40 odstotkov višja od neprofitnega

