

Eva LEBAR  
Boštjan KERBLER

# Dejavnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na področju reševanja stanovanjske problematike mladih

Pravica do stanovanja je temeljna človekova pravica in v skladu z njo ima vsak človek pravico do bivališča ne glede na premoženje, barvo, ali zdravstveno stanje. Uspešno rešeno stanovanjsko vprašanje je eden izmed najpomembnejših mejnikov na poti osamosvajanja mladih. Stanovanje je za mladega posameznika zavetje in okolje, v katerem je lahko samostojen, ki ga ustvarja na podlagi lastnih interesov, prostor, v katerem lahko preživlja svoj prosti čas, se družijo in, tisto najpomembnejše, si ustvari družino. Med državnimi organi izvaja največ dejavnosti pri reševanju stanovanjske problematike mladih Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: sklad). Namen raziskave je bil proučiti dejavnosti sklada na področju reševanja stanovanjske problematike mladih. Rezultati so

pokazali, da je problem stanovanjske problematike mladih v Sloveniji zelo pereč, ker stanovanjska politika v zadnjih tridesetih letih ni bila učinkovita. Kljub temu pa sklad poskuša na kar najboljši način ter v okviru danih zmožnosti in zakonodaje reševati in blažiti to problematiko. Ugotovitve raziskave so lahko v pomoč mladim, ki se srečujejo s predstavljenimi problematiko, saj se lahko ti s pomočjo članka seznanijo s projekti in dejavnostmi sklada, ki bi jim lahko koristili in pomagali rešiti stanovanjski problem.

**Ključne besede:** Stanovanjski sklad Republike Slovenije, stanovanjska problematika, mladi, stanovanjska politika, ReNSP15–25

## 1 Uvod

Pravica do stanovanja je temeljna človekova pravica. V okviru te ima vsaka oseba ne glede na zdravstveno stanje, premoženje ali barvo pravico do bivališča, ki ji omogoča živeti v skladu s temeljnimi človekovimi pravicami, in sicer da živi varno, dostojanstveno in mirno. Stanovanjsko politiko je treba razumeti kot skupek različnih ukrepov socialne, urbanistične in gospodarske politike. Gre za medsebojne povezave, ki prehajajo v bolj usmerjeno in učinkovito politiko. Razlaga stanovanjske politike se je v različnih zgodovinskih obdobjih spreminjala ter prehajala od oblikovalne, omejevalne, podporne funkcije in oskrbovalne. V vsakem obdobju se je država ukvarjala z različnimi oblikami udeležbe in podpore v procesu spreminjanja stanja na stanovanjskem področju (Mandič, 1996).

Po oceni stanovanjskih skladov primanjkuje v Sloveniji približno deset tisoč stanovanjskih enot, ta primanjkljaj pa se z leti samo še povečuje. Novogradnje, ki se pojavljajo na trgu, so za iskalce stanovanj predrage in po funkcionalnosti ne ustrezajo njihovim potrebam. Predvsem mladi si težko zagotovijo lastno stanovanje, saj nimajo dostopa do kreditov, zato so obsojeni

na drag najem ali bivanje pri starših. Po podatkih Poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 se Slovenija sooča z zelo slabim stanjem na področju stanovanjske preskrbe, saj je slovenski stanovanjski fond med najstarejšimi v Evropi, in sicer je 62 odstotkov stanovanj starejših od 40 let. Slabo stanje še posebej negativno vpliva na mlade, ki so hkrati podvrženi še precej nestabilnim okoliščinam na trgu dela in so jim velikokrat na voljo samo nestabilne, netipične zaposlitve, pri katerih ne podpišejo pogodbe o zaposlitvi za nedoločen čas, kar pomeni, da jim ne pripadajo vse pravice iz delovnega razmerja. Uspešno rešeno stanovanjsko vprašanje je eden izmed najpomembnejših mejnikov na poti osamosvajanja mladih. Stanovanje je za mladega posameznika zavetje in okolje, v katerem je lahko samostojen, ki ga ustvarja na podlagi lastnih interesov, prostor, v katerem lahko preživlja svoj prosti čas, se družijo in, tisto najpomembnejše, si ustvari družino (internet 1).

Stanovanjski položaj današnje mladine je močno odvisen od njihovih staršev oziroma sorodnikov, ki jim lahko pomagajo pri reševanju stanovanjskega problema. Če imajo mladi to

srečo, da imajo doma solidno materialno zaledje, jim starši lahko stanovanje kupijo oziroma ga odstopijo v uporabo, jim pomagajo kriti stanovanjske stroške ali s hipotekami in poroštvi ob najemu kredita. Pogosto mladi stanovanja tudi podedujejo (Baumkirher, 2019).

Odgovornost za razvoj stanovanjske politike je tako na strani države, ki je tista, ki z ustreznim okvirom stanovanjske politike postavlja strateške usmeritve in zagotavlja določena sredstva. Stanovanjsko politiko moramo razumeti kot razvojno politiko, s katero je mladim omogočen hitrejši prehod v odraslost, s čimer se večajo možnosti za razvijanje njihovih potencialov in uresničevanje idej. Z vlaganjem v stanovanja se spodbuja razvoj potenciala mladih. Mladi so z ustrežno stanovanjsko politiko razbremenjeni številnih pritiskov, ki jih doživljajo na stanovanjskem trgu (Miklaužič, 2019).

Med državnimi organi izvaja največ dejavnosti pri reševanju stanovanjske problematike mladih sklad, ki je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom leta 1991 kot osrednja državna ustanova za financiranje oziroma izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Decembra 2015 je bila sprejeta *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015 do 2025* (v nadaljevanju ReNSP15–25), s katero je bil sklad znova opredeljen kot glavni izvajalec stanovanjske politike države. Za izvajanje dejavnosti v skladu z njo je bila sprejeta Poslovna politika sklada (druga poslovna politika sklada) za obdobje 2017–2020, ki je pokrivala prvo obdobje izvajanja ReNSP15–25. Sklad je v preteklih letih izvajal oziroma še vedno izvaja tudi (pilotna) projekta, ki spadata med ukrepe za reševanje stanovanjske problematike mladih v Sloveniji (internet 2).

V raziskavi,<sup>[1]</sup> katere rezultate predstavljamo v tem članku, nas je zanimalo s kakšnimi stanovanjskimi težavami se soočajo mladi v Sloveniji. Prav tako smo želeli ugotoviti, katere dejavnosti na tem področju izvaja sklad. Ugotavljali smo tudi, kako mladi to problematiko sploh doživljajo in ali so dobro obveščeni o mogočih rešitvah.

## 2 Pravica do primerne stanovanja

Pravica do stanovanja je temeljna človekova pravica, v okviru katere ima vsak človek, ne glede na premoženje, raso, barvo ali zdravstveno stanje, pravico do bivališča, ki mu dovoljuje živeti v skladu s tremi temeljnimi človekovimi pravicami – da živi mirno, varno, in dostojanstveno (Mandič, 1996). »Primernost« stanovanja je opredeljena v 10. členu *Stanovanjskega zakona* (SZ-1, Uradni list 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17, 59/19, 189/20, 90/21 in

18/23). Za primerno stanovanje se šteje stanovanje, ki je v eno-ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanjska enota mora imeti ločen bivalni in spalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njegovih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu. Primerčnost stanovanja se v različnih kulturah in tudi na različnih področjih uporablja na različne načine oziroma so za primerčnost uporabljena drugačna merila. Definicija primerne stanovanja, kot je navedena v Stanovanjskem zakonu, se uporablja predvsem v zvezi z nadomestnim stanovanjem, druga merila pa se uporabljajo pri delitvi stanovanjskih kreditov, dodeljevanju neprofitnih stanovanj, dovoljenju za bivanje tujcev, obdavčitvi nepremičnin itn. Definicija primerne stanovanja se je skozi zgodovino spreminjala in je iz leta v leto postajala celovitejša.

Lastnosti, ki jih mora imeti primerno stanovanje, lahko v grobem ločimo na fizične in nefizične. Med fizične spadajo trdnost zgradbe, okoljevarstvene zahteve, telekomunikacijski vodi, primerna površina za bivanje itn. Nefizične lastnosti primerne stanovanja, ki so največji pomen dobile s priporočili Organizacije združenih narodov iz Agende Habitat, so pravna varnost uporabe stanovanja, lokacija, dostopnost infrastrukture in storitev, cenovna dostopnost itn. Primerno stanovanje mora ustrezati tudi površinskim normativom, ki so natančneje opredeljeni v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2021, 14. člen).

Pravica do stanovanja je podrobneje opredeljena v mednarodnem pravnem redu in v Agendi Habitat skupaj s *Carigrajsko deklaracijo*. Voditelji držav so odobrili enoten cilj zagotavljanja primernih stanovanjskih enot, razvoja mest, varnih sosesk in podeželja, povečanja ponudbe cenovno ugodnih in dostopnih stanovanj in zavzemanja za človekove pravice. Gre za zbirko priporočil, za katero naj bi se zavzemale vse države, ki so podpisale deklaracijo, in sicer znotraj državnih politik (Šarec, 1997). Prav tako je pravica do nastanitve opredeljena v *Evropski socialni listini*. Zapisana je v 31. členu, ki pravi, da morajo države pogodbenice za zagotavljanje učinkovitega uresničevanja pravice sprejeti ukrepe, ki pospešujejo dostop do nastanitve, ki so primerne standarda, zmanjšujejo in preprečujejo brezdomstvo, da bi ga postopno odpravile, in vplivajo na ceno nastanitve tako, da bo dostopna tistim, ki ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi (Svet Evrope, 2010). Evropska socialna listina tako državam pogodbenicam nalaga, da ustvarjajo in zagotavljajo dostop do primerne stanovanja, zmanjšujejo brezdomstvo, sprejemajo in izvajajo stanovanjsko politiko, ki je usmerjena v vse kategorije (sploh tiste, ki so v manj ugodnem

položaju – ranljive skupine), izvaja postopke za omejevanje prisilnih izselitev iz stanovanj, enak dostop do socialnih stanovanj, izgradnjo stanovanj in pomoči v zvezi z nastanitvijo glede na potrebe družine.

### 3 Stanovanjska problematika v Sloveniji

Slovenija se trenutno sooča z izjemno slabimi okoliščinami na področju stanovanjske preskrbe. Stanovanjski fond je star, dotrajan. Glede na vse raziskave primanjkuje ogromno število neprofitnih stanovanj. Stanovanja, ki bi bila kakovostna, so mladim nedosegljiva zaradi cenovne vrednosti stanovanj. Vse to je posledica tega, da je Slovenije od osamosvojitve naprej zanemarjala stanovanjsko področje in pomanjkanja konkretne stanovanjske politike v zadnjih tridesetih letih. Največji problemi na tem področju so: zelo visok delež stanovanj, ki je v zasebni lasti, star stanovanjski fond in velik primanjkljaj najemnih stanovanj, predvsem za ranljivejše skupine prebivalstva (na primer mladi). Ugotovili smo tudi, da največ stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje (Ljubljana in druga večja mesta v Sloveniji). Po ocenah stanovanjskih skladov v Sloveniji primanjkuje vsaj deset tisoč stanovanjskih enot, primanjkljaj pa se z leti le še povečuje. Slovenski fond je med najstarejšimi v Evropi. V zadnjih tridesetih letih je bilo zgrajenih premalo stanovanj, zato so njihove cene kljub pomanjkljivostim in starosti občutno previsoke. Vse to potrjuje, da Slovenija ni imela izoblikovane ustrezne stanovanjske politike, ker pristojni organi temu področju niso namenjali pozornosti (internet 3). V Sloveniji se dostop do stanovanj in stanovanjskih virov največkrat uresničuje po neformalni poti znotraj družin, enako kot v južnoevropskih družinskih sistemih, v katerih se zadeve rešujejo v okviru družine, veliko manj pa na trgu ali s socialnimi programi države. Stanovanjski položaj mladih generacij je zelo odvisen od položaja in zmožnosti njihovih staršev, tisti, ki nimajo družinskega materialnega zaledja, pa se morajo znajti sami. Ker je neprofitnih najemnih stanovanj premalo, so prepuščeni tržnemu najemu, ki pa ni urejen in omogoča številne kršitve pravic najemnikov (Zabukovec, 2018).

#### 3.1 Stanovanjska problematika mladih

Uspešno rešeno stanovanjsko vprašanje je eden izmed najpomembnejših mejnikov na poti osamosvajanja mladih. Velik del prebivalstva težko ali skoraj nemogoče pride do stanovanja za najem ali nakup. To je še posebej velik problem za ljudi s srednjimi in nižjimi dohodki, še najbolj za mlade in študente. Stanje se še slabša, ker se stanovanja nenehno dražijo, dohodki ostajajo enaki ali se celo nižajo. Hkrati je pomanjkanje stano-

vanj velika prednost za tiste, ki so že lastniki in jih oddajajo ali z njimi špekulirajo, medtem ko vse druge stanovanjsko pomanjkanje potiska v skrajno neugoden in negotov položaj (Kampl, 2019). Poleg neustrezne stanovanjske politike v zadnjih tridesetih letih stanovanjsko problematiko mladih dodatno otežujejo negotove/nove oblike zaposlitve, brezposelnost, nizko plačilo za opravljeno delo in kreditna nesposobnost.

#### 3.2 Stanovanjska politika Slovenije

Stanovanjska politika zadeva široko in kompleksno področje stanovanjske problematike, od najemnih razmerij do stanovanjske gradnje in nepremičninskega trga. S stanovanjsko politiko se želi izboljšati dostopnost do stanovanjskih enot in zagotoviti primerna finančna pomoč pri uporabi stanovanj tistim, ki stroškov ne zmorejo plačevati sami. Pomemben cilj stanovanjske politike Republike Slovenije je tudi z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k zaščiti starejših, družin in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva (internet 2).

Stanovanjsko politiko Slovenije med drugim določa oziroma oblikuje veliko pravilnikov, uredb in zakonov. Med najpomembnejšimi so *Stanovanjski zakon*, *Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb*, *Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb*, *Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem* in *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025* idr.

*Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025* je temeljni dokument za razvoj stanovanjske politike v Sloveniji in uresničevanje ustavne določbe glede primerne stanovanja. *Nacionalni stanovanjski program* (v nadaljevanju: NSP) oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država pomembno prispeva k doseganju ciljev, ki so zastavljeni v njenih socialnih razvojnih in prostorskih razvojnih programih. NSP dolgoročno prispeva k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Eno pomembnejših področij, na katera se v okviru dejavnosti in projektov navezuje ReNSP15–25, je tudi reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin v okviru t. i. sheme za mlade. NSP obravnava potrebe mladih pri prehodu v samostojno življenje.

Ukrepi ReNSP15–25 segajo predvsem na področje prvega reševanja stanovanjskega vprašanja. Prednostno se usmerja na povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj oziroma različnih finančnih spodbud za pridobitev lastnega stanovanja (najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji je še vedno nakup (Rogelj idr., 2016).

## 4 Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Sklad je javni nepremičninski in finančni sklad, ki kot institucija državnega pomena na različne načine zadovoljuje stanovanjske potrebe prebivalcev Slovenije. Pri tem sklad kot izvajalec nacionalne stanovanjske politike skrbi za uravnoteženo ponudbo primernih nastanitvenih enot in tudi za to, da uporabnikom na različne načine olajša dostop do stanovanj (internet 4).

Sklad je bil kot javni sklad ustanovljen oktobra 1991 z uveljavitvijo takrat veljavnega *Stanovanjskega zakona* (Uradni list RS 18/91 in 19/91). Leta 2011 je bil dopolnjen z aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada, ki je določil, da je sklad ustanovljen za nedoločen čas ter da je oseba javnega prava s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi z *Zakonom o javnih skladih* (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08, 8/10, 61/20 in 206/21) in Stanovanjskim zakonom (SZ-1, Uradni list 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17, 59/19, 189/20, 90/21 in 18/23) ter prej omenjenim *Aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada* (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21).

Naloge sklada so podrobneje določene v aktu o ustanovitvi. 8. člen določa, da Sklad v korist države deluje na področju celotnega ozemlja Republike Slovenije in v skladu s svojo poslovno politiko izvaja stanovanjski program, ki je sprejet na nacionalni ravni in ga tudi zavezuje. Na podlagi tega tudi financira in spodbuja gradnjo novih stanovanj, vzdrževanje in prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb. S tem namenom tudi upravlja in pridobiva dolgoročne kapitalske naložbe. Sklad tako trguje z lastnimi nepremičninami, je posrednik v prometu z nepremičninami, jih upravlja, oddaja lastne in najete nepremičnine itd.

Sklad že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Pridobiva stanovanja z nakupi na trgu oziroma z lastnimi investicijami, najemna stanovanja pa oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine. Prek razpisov ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene mladim, od začetka leta 2022 pa so na voljo tudi oskrbovana stanovanja. Sklad sledi poslovni politiki, ki je sprejeta in potrjena s strani Vlade Republike Slovenije. V njej so opredeljeni vizija, poslanstvo in cilji sklada. Cilji v poslovni politiki so razdeljeni na dolgoročne in kratkoročne. Nekateri izmed njih so na primer pridobitev novih javnih najemnih stanovanj, vodenje evidence javnih najemnih stanovanj, notranja reorganizacija, zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za mlade družine, mlade in starejše, energetska obnova in trajnostna gradnja. Izvedba poslovne politike se preverja na letni ravni, in sicer v letnih poročilih, ki jih prav tako potrjuje

Vlada Republike Slovenije. Vizija, ki ji sledi sklad, je postati učinkovita nacionalna finančno-nepremičninska institucija z vzpostavljenim sistemom produktov za zagotavljanje raznovrstne stanovanjske oskrbe, ki bo ponujala ustrezne ukrepe in instrumente z lastnim, državnim in tujim financiranjem, hkrati pa bo izvajala tudi vlogo primarnega oblikovalca in uresničevalca stanovanjske politike države.

## 5 Ukrepi sklada za reševanje stanovanjske problematike mladih

Sklad v vseh svojih razpisih za oddajo stanovanj v najem kot ukrep reševanja stanovanjske problematike mladih uvaja prednostno kategorijo »mladi/mlade osebe«. Za mlado osebo se šteje, če je prosilec star do 35 let. Znotraj te prednostne kategorije uvaja sklad še dodatno prednost za ranljive mlade osebe – mladostnike in mlade odrasle osebe od dopolnjenega 18. do vključno 35. leta starosti, ki so bolj izpostavljeni tveganjem kot njihovi vrstniki (zdravstvene težave, pomanjkanje, izkoriščanje, zloraba, zanemarjanje, nasilje v družini, prostorska stiska itn.) in lahko to listinsko dokažejo (zdravniško potrdilo, mnenje Centra za socialno delo – potrdilo o razvezi staršev, odločbo o denarni pomoči, potrdilo o nasilju v družini, dogovor o reševanju socialne problematike), in za najemnike v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani.

Sklad je poleti leta 2021 odprl stanovanjsko skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani. Gre za pilotni projekt, ki je nastal na podlagi ReNSP15–25, da bi se povečala osamosvojitve mladih med 18. in 29. letom starosti. Sklad za mlade osebe razpisuje oddajo ugodnih, za bivanje primernih in vseljivih bivalnih enot po posteljah, ki so v bivalnih enotah na Gerbičevi ulici v Ljubljani v sklopu Skupnosti za mlade Gerbičeva. Na voljo so enoposteljne, dvoposteljne in triposteljne bivalne enote. Nekatere od njih so prilagojene za gibalno ovirane osebe. V objektu je 109 bivalnih enot, skupaj je na voljo 171 postelj. Ob objektu je tudi 40 parkirnih mest za osebna vozila (od tega pet mest za t. i. »car sharing«), dve parkirni mesti za motorna vozila in 78 parkirnih mest za kolesa. Velikost bivalnih enot se giblje med 17 in 35 m<sup>2</sup>, primerne pa so za eno osebo, dve ali tri. Bivalne enote so opremljene z majhno kuhinjo, kopalnico, omarami, posteljami (brez vzmetnic), mizami in stoli, odvisno od tipa bivalne enote. Poleg opremljenih bivalnih enot je najemnikom na razpolago tudi souporaba skupnih prostorov, in sicer jedilnice, kuhinje, sejne sobe, pralnice in t. i. »coworking« prostora. V objektu deluje tudi medgeneracijski center z ločenim vhodom, ki se oddaja zunanjemu ponudniku. Mesečna najemina za bivalno enoto za eno osebo je leta 2022 znašala 250 evrov, stroški pa 70 evrov, za dve osebi 160 evrov in stroški 50 evrov po osebi, za bivalno enoto za tri osebe pa 150 evrov in stroški 50 evrov po osebi. Izbrani prosilci s skladom po končanem

izbirnem postopku sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo posteljo v bivalni enoti. Najem postelje v bivalni enoti se lahko izvede le za določen čas, in sicer do vključno 29. leta starosti najemnika (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti) z dvomesečnim odpovednim rokom. Najkrajši čas najema je leto dni z možnostjo samodejnega podaljšanja do največ treh let. Sklad lahko čas posameznega najemnega razmerja skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki so določene v najemni pogodbi, izvajanja kaznivih dejanj in dejavnosti ter v drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo. Vsak posameznik je lahko samo enkrat najemnik postelje v Skupnosti za mlade Gerbičeva ne glede na dobo najema. Sklad termine zbiranja prijav in izbor najemnikov objavlja na svoji spletni strani. Pogostnost terminov je odvisna od zasedenosti bivalnih enot oziroma postelj v bivalnih enotah. V času raziskave leta 2023 so bile vse postelje na Gerbičevi zasedene (internet 5).

Ukrep »Najem za mlade« je bil predviden že s sprejetjem ReNSP15–25. Sklad je izvedel pilotni projekt oddaje stanovanj v najem za mlade, ki ga je potrdila tudi delovna skupina, ki je bila ustanovljena leta 2016 in potrjena s strani takratne Vlade Republike Slovenije. Na podlagi ReNSP15–25 je sklad med 21. marcem 2017 in 30. septembrom 2018 izvedel prvi razpis. Projektu, ki je vključeval mlade med 18. in dopolnjenim 29. letom, je poskusno namenil 11 svojih praznih stanovanjskih enot na različnih lokacijah v Ljubljani, Mariboru, Novem mestu, Borovnici, Kranju in na Jesenicah. Stanovanja so bila opremljena z osnovno opremo. Pri projektu so sodelovali sklad, takratno Ministrstvo za okolje in prostor, Študentska organizacija Slovenije in Mladinski svet Slovenije, pridružila pa se je tudi občina Idrija, ki je namenila dve stanovanji. Kot prednostna kategorija so bili upoštevani mladi zaposleni oziroma mladi, ki so bili aktivni iskalci zaposlitve. Na razpis so se lahko prijavili tudi vajenci in študenti. Omogočena je bila individualna ali skupinska prijava. Ker je razpis potekal v okviru pilotnega projekta, je bil najem omejen do konca trajanja projekta. Sklad je med trajanjem pilotnega projekta spoznal posebnosti in določene potrebe mladih uporabnikov. Zainteresiranost mladih je bila odvisna od lokacije stanovanja, njegove opremljenosti in velikosti. Ugotovljeno je bilo, da so bili vsi uporabniki vestni pri vzdrževanju stanovanj in so redno poravnavali obveznosti.

Po končanem pilotnem projektu je bilo takratnim najemnikom omogočeno podaljšanje najema pod enakimi pogoji, saj je sklad na podlagi ugotovitev sprejel nov javni razpis, ki je veljal od 1. oktobra 2018 do 31. decembra 2020. Tudi po preteku tega obdobja sklad razpisa ni zaprl, temveč ga je nadomestil in je 1. aprila 2021 sprejel nov javni razpis, ki je veljal do 31. decembra 2022. Sklad je glede na usmeritve iz ReNSP15–25 in poslovno politiko ponovno objavil razpis za oddajo postelj/stanovanj Najem za mlade, ki je začel veljati 6. januarja 2023. Sklad tako še naprej ponuja možnost ugodnega bivanja za mla-

de na različnih lokacijah po Sloveniji za tiste, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, in skupinski najem za mlade. Ciljna skupina tega razpisa so mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta starosti (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter so pripravljene bivati v skupinah. Stanovanja, ponujena z javnim razpisom, so funkcionalno opremljena z minimalno kuhinjo, osnovnimi omarami in posteljami glede na število oseb, za katere je stanovanje primerno. Seznam stanovanj sklad sproti dopolnjuje, posodablja in objavlja na svoji spletni strani. Tam je na voljo tudi celotna razpisna dokumentacija. Izbrani prosilci s skladom po končanem izbirnem postopku sklenejo najemno pogodbo, s katero najamejo posteljo v najemnem stanovanju s shrambo in soprobarbo parkirnega prostora. Najem postelje v stanovanju se lahko izvede le za določen čas v okviru trajanja razpisa z dvomesečnim odpovednim rokom. Čas posameznega najemnega razmerja lahko sklad skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki so določene v najemni pogodbi, izvajanja kaznivih dejanj in dejavnosti, zaradi spremembe namembnosti stanovanja in v drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo (internet 6).

## 6 Metode dela

Da bi odgovorili na zastavljena raziskovalna vprašanja, smo v raziskavi uporabili več različnih metod. Z anketiranjem smo ugotovili, kaj mladi menijo o državni stanovanjski politiki, o skladu, kako ocenjujejo njegovo delovanje, o skladovih dejavnostih in ali imajo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje. Podatki, pridobljeni z anketiranjem, so bili ovrednoteni in nato na podlagi polstrukturiranih intervjujev predstavljeni na skladu. Intervjuvance smo prosili, naj komentirajo pridobljene podatke. Opravljena sta bila dva intervjuja, in sicer z direktorjem sklada in vodjo stanovanjskega sektorja. Pri intervjujih nas je predvsem zanimalo, kako sklad poskuša blažiti stanovanjsko problematiko mladih, ali med mladimi sploh obstaja interes za dejavnosti, ki jih izvaja sklad, in kako bi lahko zadeve še izboljšali.

## 7 Rezultati

Z anketiranjem smo ugotovili, kaj mladi menijo o državni stanovanjski politiki, skladu, dejavnostih sklada, kako ocenjujejo njegovo delovanje in ali imajo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje. Na podlagi prejetih odgovorov, ki so jih v spletni anketi navedli udeleženci v raziskavi, lahko povzamemo:

- večina anketiranih mladih še vedno živi pri starših (pri čemer v anketi ni bilo podrobneje razdeljeno, ali živijo v svojem gospodinjstvu ali v istem kot starši), sledijo tisti,

ki živijo v lastnem stanovanju/hiši, in tisti, ki imajo najeta stanovanja;

- večina anketiranih je menila, da imajo svoje stanovanjsko vprašanje zadovoljivo rešeno; pri tem se pojavi vprašanje, kaj za osebo pomeni oziroma je ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje, in ali njihov odgovor predstavlja le trenutno stanje;
- kar 97 odstotkov anketiranih mladih je menilo, da v Sloveniji primanjkuje stanovanjskih enot, ki bi bile dostopne in tudi funkcionalne; ta odgovor nam predstavi dejansko stanovanjsko problematiko pri nas;
- kot navajajo vprašani, bi morala država povečati oskrbo dostopnih stanovanj;
- anketirani menijo, da državni organi zadnjih trideset let niso aktivno soustvarjali primerne stanovanjske politike mladih;
- sklad bi moral storiti več za prepoznavnost svojega delovanja in svojih projektov, ker skoraj polovica vprašanih teh ni poznala;
- na podlagi prejetih rezultatov težko ocenimo uspešnost sklada, ker več kot polovica vprašanih delovanja tega sploh ni poznala, niti ne moremo presoditi, ali sklad po mnenju mladih aktivno pristopa k reševanju njihove stanovanjske problematike;
- mladi slabo poznajo projekte sklada, izjemi sta le projekta Skupnost za mlade Gerbičeva in soseska Novo Brdo v Ljubljani;
- vprašani so menili, da niso dobro informirani glede možnosti za rešitev stanovanjske problematike mladih.

Rezultati, pridobljeni s pomočjo ankete, so bili ovrednoteni in predstavljeni na skladu. Z intervjuvancema smo opravili polstrukturirani intervju, v katerem sta komentirala pridobljene rezultate in dala navedla svoje mnenje nanje. Sklad kot ena najpomembnejših nacionalnih institucij na različne načine pomaga reševati stanovanjsko vprašanje državljanov Republike Slovenije. Je vodilni izvajalec stanovanjske politike ter s tem skrbi za lažjo dostopnost stanovanj (še posebej za ranljive skupine) in uravnoteženo ponudbo javnih najemnih stanovanj (neprofitnih in tudi tržnih).

Na skladu menijo, da v okviru svojih projektov aktivno rešujejo problem stanovanjske problematike mladih. Med najpomembnejšimi projekti, ki so se izvajali v času raziskave, so navedli projekt Skupnosti za mlade Gerbičeva, prednostna kategorija »mladi«, prednostna kategorija »mlada družina« in pilotni projekt »Najem za mlade«. Zdi se jim, da je problem širši, in sicer da ni služb in da ni dovolj stanovanj. Po njihovem mnenju bi bilo treba več pozornosti namenjati kadrovskim stanovanjem – tako bi mogoče več mladih obdržali v Sloveniji.

Največja pomanjkljivost stanovanjske politike v zadnjih tridesetih letih je po njihovem mnenju neobstoj sistemskega financiranja. Poudarili so, da je dejstvo, je bila stanovanjska politika v zadnjih nekaj desetletjih neučinkovita, potrdilo tudi poročilo Računskega sodišča Republike Slovenije. Na skladu menijo, da je v vseh teh letih v Sloveniji na tem področju manjkalo »nekaj konkretnega«. Menijo, da bi bilo treba ustanoviti svet za stanovanjsko politiko pri Vladi Republike Slovenije, prepričani pa so tudi, da mladi večinoma niso dobro informirani glede mogočih rešitev stanovanjske problematike. Po njihovem mnenju so na voljo različne možnosti, vendar jih mladi vse prevečkrat ne znajo poiskati. Povedali so, da je med tistimi mladimi, ki njihove projekte poznajo, veliko zanimanja zanje, predvsem v mestih, največ pa v Ljubljani.

## 8 Razprava

Raziskava je potrdila, da v Sloveniji primanjkuje stanovanjskih enot, ki bi bile dostopne in funkcionalne za mlade, in da sklad aktivno rešuje problem stanovanjske problematike mladih. Dejstvo, da primanjkuje stanovanjskih enot, smo potrdili z odgovori, ki so jih navedli mladi, ki so sodelovali v anketi, enako sta menila tudi zaposlena na skladu. V raziskavi je bilo s pomočjo različnih metod ugotovljeno, da sklad aktivno rešuje problem stanovanjske problematike mladih, vendar v okviru svojih in zakonodajnih zmožnosti. V času raziskave so bili najpomembnejši projekti skupnost za mlade Gerbičeva, prednostna kategorija »mladi«, prednostna kategorija »mlada družina« in pilotni projekt »Najem za mlade«.

Raziskava pa ni potrdila naših predvidevanj glede dobre informiranosti mladih, saj je bilo glede na odgovore iz ankete in poznejšega intervjuja ugotovljeno, da mladi niso dobro informirani glede možnosti, ki jih ponuja sklad glede reševanja stanovanjske problematike mladih. Možnosti so, vendar jih mladi vse prevečkrat ne znajo poiskati. Prav tako v raziskavi nismo mogli potrditi svoje ocene delovanja sklada. Anketiranci njegovega delovanja niso ocenili dobro, zaposleni na skladu pa se s to oceno ne strinjajo. Tukaj predvidevamo, da rezultati ankete potrjujejo, da večina mladih sklada sploh ne pozna, zato tudi njegovo delovanje ocenjujejo kot slabo.

V okviru raziskave smo tako ugotovili, da je stanovanjska problematika mladih v Sloveniji zelo aktualen problem. Rezultati so tudi pričakovano pokazali, da država prek sklada izvaja dejavnosti, ki delno milijo težave na tem področju, vendar bi bilo treba te dejavnosti okrepiti. Ugotavljamo, da državni organi ne naredijo dovolj za promocijo dejavnosti sklada in da je največja pomanjkljivost stanovanjske politike v zadnjih tridesetih letih vsekakor neobstoj sistemskega financiranja. Neučinkovitost stanovanjske politike v Sloveniji je leta 2022 potrdilo tudi poročilo Računskega sodišča Republike Slovenije (internet 7).

## 9 Sklep

Dejavnosti reševanja stanovanjske problematike mladih poteka na ravni države in lokalnih skupnosti. Med državnimi organi največ dejavnosti pri reševanju stanovanjske problematike mladih izvaja sklad, ki kot osrednja državna ustanova skrbi za financiranje oziroma izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Položaj mladih je torej najbolj odvisen od nacionalnih politik, ki zadevajo mlade. Na tem področju se izvajajo manjši koraki, ki pa bodo vodili v velike odločitve. Ključno je, da se zavedamo, da odgovornost za stanje na področju bivanjskih razmer ni na ramenih posameznika, ampak zahteva obravnavo širšega konteksta.

V okviru raziskave smo ugotovili, da je stanovanjska problematika mladih v Sloveniji zelo aktualen problem. Rezultati so tudi pričakovano pokazali, da država prek sklada izvaja dejavnosti, ki delno milijo težave na tem področju, vendar bi bilo treba te dejavnosti okrepiti. Ugotavljamo, da državni organi ne naredijo dovolj za promocijo dejavnosti sklada in da je največja pomanjkljivost stanovanjske politike v zadnjih tridesetih letih vsekakor neobstoječe sistemsko financiranje. Da stanovanjska politika v zadnjih nekaj desetletjih ni bila učinkovita, je decembra 2022 potrdilo tudi Računsko sodišče Republike Slovenije. Iz njegovega poročila je razvidno, da Vlada Republike Slovenije in pristojno ministrstvo nista pripravila in sprejela vseh podlag za učinkovito izvajanje stanovanjske politike, zato pri izvajanju projektov nista bila učinkovita, sklad pa je bil le delno učinkovit.

Odgovornost za razvoj stanovanjske politike bi torej morala prevzeti država, ki je tista, ki z ustreznim načrtom stanovanjske politike postavlja strateške usmeritve in zagotavlja določena sredstva. Mladim bi bile ob ustrezni stanovanjski politiki prihranjene številne težave, s katerimi se srečujejo na stanovanjskem trgu.

.....  
Eva Lebar, mag. prav.

Magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo, Ljubljana  
E-pošta: lebar.evaa@gmail.com

Izr. prof. dr. Boštjan Kerbler, strokovno-raziskovalni svetnik  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana  
E-pošta: bostjan.kerbler@uir.si

## Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Aktivnosti Stanovanjskega sklada RS na področju reševanja stanovanjske problematike mladih v Sloveniji*, ki ga je pod mentorstvom izr. prof. dr. Boštjana Kerblerja na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in aprila 2023 uspešno zagovarjala magistrica Eva Lebar.

## Viri in literatura

Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada. Uradni list Republike Slovenije, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21. Ljubljana.

Baumkirher, T. (2019): *Analiza potreb mladih na stanovanjskem trgu*. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*, str. 15. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.

Internet 1: *Stanovanjska problematika mladih*. Dostopno na: <https://zavodpip.si/stanovanjska-problematika-mladih> (sneto 21. 3. 2023).

Internet 2: *Stanovanjska politika*. Dostopno na: <https://www.gov.si teme/stanovanjska-politika> (sneto 12. 3. 2023).

Internet 3: *Analiza obstoječe zakonodaje in drugih virov*. Dostopno na: <http://stanovanjazavse.si/analiza-obstojece-zakonodaje-in-drugih-virov> (sneto 12. 3. 2023).

Internet 4: *O Stanovanjskem skladu RS*. Dostopno na: <https://ssrs.si/onas> (sneto 20. 12. 2022).

Internet 5: *Mladi Gerbičeva – samostojno življenje v novem objektu na Gerbičevi*. Dostopno na: <http://www.skupnost-za-mlade-gerbiceva.ssrs.si> (sneto 29. 5. 2023).

Internet 6: *Najem za mlade*. Dostopno na: <https://ssrs.si/oddaja/najem-za-mlade> (sneto 21. 3. 2023).

Internet 7: *Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji*. Dostopno na: <https://www.rs-rs.si> (sneto 21. 3. 2023).

Kampl, T. (2019): *Stanovanjsko politiko moramo razumeti kot razvojno politiko*. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*, str. 7. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.

Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče.

Miklaužič, P. (ur.) (2019): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.

Svet Evrope (2010): *Na kratko o socialni listini*. Strasbourg.

*Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem*. Uradni list Republike Slovenije, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21. Ljubljana.

Rogelj, A., Sax, N., in Lovrenčič, M. (2016): *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja.

*Stanovanjski zakon (SZ-1)*. Uradni list Republike Slovenije, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10. Ljubljana.

Šarec, A. (ur.). (1997): *Agenda Habitat, Carigradska deklaracija, Deklaracija Svetovnega zbora mest in lokalnih uprav*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad Republike Slovenije za prostorsko planiranje.

Zabukovec, M. (2018): *Stanovanja govorijo o (ne)zdravju družb*. Peterlin, M., in Prijon, J. (ur.): *Kaj je javni interes v urejanju prostora?*, str. 42–49. Ljubljana, IPOp – Inštitut za politike prostora.