
Najem stanovanja

Author(s): Richard SENDI

Source: *Urbani Izziv*, Vol. 12, No. 2, Prenova mesta — odprti prostor / Urban rehabilitation – open spaces (junij 2001), pp. 110-111

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180382>

Accessed: 09-02-2026 17:27 UTC

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact support@jstor.org.

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0). To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



Urbanistični inštitut Republike Slovenije is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Urbani Izziv*

Richard SENDI

Najem stanovanja

Izšla je knjižica z naslovom *NAJEM STANOVANJA: napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi p/ostali*. Preden na kratko predstavim vsebino in pomen te publikacije, najprej nekaj uvodnih misli o pomembnih dogodkih na stanovanjskem področju v zadnjem času.

Po nekem čudnem naključju je knjižica izšla prav v obdobju, ko smo državljani RS imeli priložnost spoznati, da nam strokovnjaki (pa tudi nekateri politiki) pravzaprav že ves čas lažejo, češ da je v Sloveniji premalo stanovanj. Ni nas malo, ki smo jim tudi nasedli. »Strokovnjaki so in že vedo kaj govore«, smo si mislili. Tako smo dolgo desetletje živeli v tem prepričanju, dokler se ni zgodilo presenečenje.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v začetku leta objavil javno ponudbo za prodajo *poceni* stanovanj, ki jih je odkupil od raznih gradbenih podjetij. Ponujena stanovanja naj bi bila baje za polnih 15–30 % cenejša od veljavne tržne cene. »Končno!« smo si oddahnili. Tistim, ki že leta ne vedo,

kaj napraviti z nekaj deset milijonov tolarjev, ki ležijo na njihovih bančnih računih (oziroma v nogavicah), je bila ponujena enkratna možnost, da si končno kupijo dolgo iskano stanovanje. In kaj se je zgodilo?

Od 78 ponujenih stanovanj jim jih je v prvem krogu uspelo prodati le 36. In smo bili vsi presenečeni. »To pa ni mogoče«, smo se začudili. Prepričani smo bili, da bodo stanovanja šla *za med*. Saj jih vendar na trgu kritično primanjkuje. Ponujena stanovanja so bila povrh še *poceni*.

Kot vedno tudi tokrat pričakujemo, da imajo strokovnjaki razlage za vsa ta presenečenja. Nekateri med njimi bodo mogoče takole razmišljali: »Ali je današnja tržna cena stanovanj res normalna? Če ni, ali ni potemtaka 15 – 30 % nižja cena od nenormalno visoke cene še vedno previsoka? Ali ponujena stanovanja ustrezajo potrebam iskalcev glede kakovosti, velikosti, lokacije ...?« Tudi če bi bila stanovanja res *poceni*, se nekaterim poraja naslednje krovno vprašanje: »Od kod uradni politiki prepričanje, da imajo iskanci stanovanj že tistih nekaj deset milijonov tolarjev in da jim je treba samo zagotoviti stanovanja?«

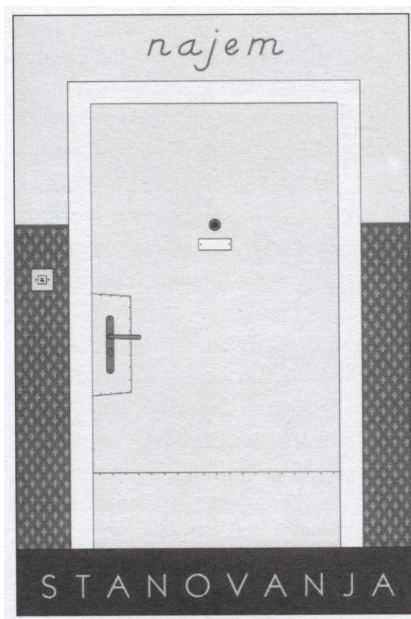
V trenutku ko ugotovimo, da kljub pomanjkljivi ponudbi (iskalci sami vedo, da je to res) ni pretiranega povpraševanja po ponujenih *poceni* stanovanjih v prodajo, nam postane jasno, da bo večina še nekaj časa reševala svoj stanovanjski problem v najemnem sektorju. Izdaja knjižice, ki na enem kraju ponuja vse potrebne informacije ter napotke sedanjim in bodočim najemnikom, je v danih razmerah še toliko bolj dobrodošla.

Knjižica se vseskozi naslanja in sklicuje na veljavne zakonske določbe s tega področja. Uvodoma tudi navede vse pomembnejše mednarodne dogovore (resolucije, deklaracije, konvencije, listine ...), ki se nanašajo na stanovanjsko oskrbo in pripadajoče pravice državljanov.

Prvo poglavje predstavlja pravice najemnikov. Začne se z opredelitvijo, kaj je stanovanje, kakšne vrste stanovanj so, kaj je najemnina, kaj je podnajem in kaj je deložacija. Opisan je postopek sklenitve in registriranja najemne pogodbe in našteje so vse njene obvezne sestavine. Ta del knjižice vsebuje tudi naslednje informacije in koristne nasvete: katere stroške mora plačevati najemnik, kateri davki so povezani z najemom, kaj lahko stori najemnik če zaide v finančno stisko, kakšne so posebne pravice najemnika, kakšne pravice ima najemnik, če lastnik proda stanovanje, položaj ožjih družinskih članov po smrti najemnika, položaj najemnika po razvezi zakonske zveze, kako se najemna pogodba odpove itd.

Naslednje poglavje v prvem delu našteva vse pristojne javne službe, na katere se je možno obrniti po pomoč pri uveljavljanju varstva pravic najemnikov stanovanj. To so med drugim oddelki Mestne občine Ljubljana, Republiška stanovanjska inšpekcija, Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj, centri za socialno delo, varuh človekovih pravic idr. Drugi del tega poglavja vsebuje naslove vseh nevladnih organizacij in društev, ki podobno ponujajo pravno svetovanje in pomoč najemnikom: Pravno-informacijski center nevladnih organizacij, Zveza potrošnikov Slovenije, Združenja najemnikov nacionaliziranih stanovanj, Slovenska karitas, Društvo SOS telefon za ženske in otroke žrtve nasilja idr.).

Na koncu je še nekaj informacij o ukrepanju policije pri izselitvi iz stanovanj ter o brezplačni pravni pomoči, ki se lahko odobri za prav-



no svetovanje, pravno zastopanje ter za vse oblike sodnega varstva pred vsemi sodišči v Sloveniji kakor tudi pred mednarodnimi sodišči ali arbitražami.

Dr. Richard Sendi, univ. dipl. inž. arh., Urbanistični inštitut RS, Ljubljana
E-pošta: richard.sendi@urbinstitut.si

Opomba:

Pregled knjižice daje občutek, da se našti nasveti in pravice najemnikov nanašajo predvsem na socialna in neprofitna najemna stanovanja, nekoliko manj tudi na službena stanovanja. Najemni sektor pa danes ni več samo družbeni (socialni/neprofitni), temveč tudi zasebni. Glede na to, da je gradnja socialnih in neprofitnih stanovanj v zadnjem desetletju močno upadla – in ostaja minimalna še danes – lahko pričakujemo, da se bo ponudba zasebnih najemnih stanovanj (v knjižici opredeljena kot profitna stanovanja) v prihodnje znatno povečala. Področje zasebnega najemništva ostaja pri nas zakonsko in institucionalno pomanjkljivo urejeno. V tem je tudi težava avtorjev knjižice, ki so se dosledno opirali na veljavna zakonska določila. Zaradi podobnih razlogov (nedorečenosti zakonodaje) si tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj ne morejo kaj dosti pomagati s ponujenimi, drugače zelo koristnimi napotki. Precej težko ali celo nemogoče je na osnovi veljavne zakonodaje v profitnem najemnem sektorju uveljaviti nekatere pravice, ki so našteje v knjižici (npr. pravice najemnika, če lastnik prodaja stanovanje, ali položaj ožjih družinskih članov po smrti najemnika ...). Urejevanje razmer na tem področju (ki z upoštevanjem lastninskih pravic krije tudi denacionalizirana stanovanja) pa je v prvi vrsti dolžnost zakonodajalca.

Knjižica je ne glede na vse zelo strokovno pripravljena, a povsem čitljivo in vsakemu lahko razumljivo gradivo. Dragoceni vir najpomembnejših informacij, katere mora poznati vsak najemnik ali potencialni najemnik je brezplačen in se ga dobi na Mestni občini Ljubljana, Zarnikova 3 v Ljubljani.

Bojana Cvahte, Blaž Dobre, Lucija Kovačič, Srna Mandič, Mojca Slovenc, Edita Stock, Samo Uhan (2001) Najem stanovanja: napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi (p)ostali, Mestna občina Ljubljana, Ljubljana.

ISBN 961-6403-96-6

Ivan STANIČ

Nove knjige v knjižnici urbanističnega inštituta

Inovativna mesta

James Simmie, ur. (2001)
Innovative cities, Spon Press,
London, New York

ISBN 0 415 23184 1 in
0 415 23404 2

James Simmie, profesor za inovacije, urbano tekmovalnost in planiranje na univerzi Oxford Brookes v Združenem kraljevstvu, je zbral pestro skupino starejših in mlajših akademskih piscev oziroma raziskovalcev urbanega razvoja ter sestavil zanimivo knjigo besedil o prihodnosti velikih, vodilnih mest. Besedila so nastala iz triletnega projekta Mesta: tekmovalnost in združevanje, ki ga je naročil Svet za ekonomsko in družbeno raziskovanje.

Ideja za projekt je rezultat nuje po internacionalizaciji okvira prostorskih raziskav, kajti razvoj urbanih aglomeracij je po eni strani povsem lokalna zadeva zaradi lokalnih za-

dreg, ko iščejo prostorske primerjalne prednosti posameznih mest, po drugi pa mrežna zadeva zaradi poudarjene potrebe po mednarodnih integracijah, delitvi dela in funkcij, povezovanju v navideznem svetu financ in pretokov. Razvoj mest in urbanih območij tako postaja čedalje bolj mednarodni projekt.

Teoretsko oporo za razlago inovativnosti je urednik našel v besedah ekonomista Schumpetra, izrečenih leta 1942, tj. da so inovacije novo blago, nove tehnologije, novi viri oskrbe in novi tipi organiziranosti. Formalna opora pojma inovativnost je zapisana v Direktivi evropske komisije št. XIII, tj. inovacije so »gospodarsko uspešno izkoriščanje novih tehnologij, zamisli ali metod z uvajanjem novih proizvodov ali postopkov ali izboljšavo sedanjih. Inovacije so rezultat interaktivnega procesa učenja, ki vključuje številne igralce posameznih družb in zunanjih sodelavcev«. (EC DG XIII in XVI, 1996, str. 54)

James Simmie v uvodnem poglavju z naslovom Inovativnost in teorija aglomeracije povzema in ocenjuje osnovne argumente razvite, zaradi razlage povezav med geografijo in ekonomijo. Povezave so med tradicionalno teorijo aglomeracij in Schumpetrovimi mislimi ali, drugače, med življenjskimi cikli proizvodov in teorijo razvojnih polov. Nadaljnje razlage sledijo raziskavam Coasa (1937) in Williamsona (1975) o potrebi po manjših inovativnih podjetjih, umeščenih v lokalne produkcijske sisteme, s ciljem omogočanja stalnih sprememb ter zmanjševanju transakcijskih stroškov in potreb po izgrajevanju obsežnih omrežnih povezav. Razlage

