

Spoštovane gostje, spoštovani gosti,  
dobrodošli na današnji prireditvi!

Namenoma ne bom poimensko izpostavljaj posameznic in posameznikov, ki ste nas počastili z obiskom na tej slovesnosti, saj ste se oziroma smo se danes v tej dvorani zbrali številni, ki smo tako ali drugače, neposredno ali posredno, pomembno sooblikovali dosedanjo pot Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Seznam številnih posameznic in posameznikov, pa predstavnic in predstavnikov različnih institucij ter nevladnih organizacij, ki ste skozi lastno delo in poslanstvo doprinesli tudi k rezultatom in današnji vlogi Nepremičninskega sklada v slovenskem prostoru, bi bil preprosto predolg.

Uvodoma se bom na kratko dotaknil začetkov Nepremičninskega sklada, nekaj več besed o tem pa bo v nadaljevanju povedal gospod Marijan Papež, generalni direktor Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije in obenem predsednik nadzornega sveta Nepremičninskega sklada.

Če se torej ozremo nazaj, v leto 1997, ko je bil ustanovljen Nepremičninski sklad, se danes zdi to že zelo daleč. In to ne zgolj po letih, temveč predvsem po razmerah, ki so vladale takrat, in teh, ki smo jim priča danes.

Leta 1997 se je Slovenija še pogajala za vstop v Evropsko unijo, kot denarno sredstvo smo uporabljali tolar, plače pa so bile nominalno (ne sicer realno) 3x nižje kot so danes. Pa vendarle se danes z distance zdi, da so bile razmere na področju stanovanjske oskrbe pred 25 leti kar ugodne, nemara bolj, kot so danes.

Zakonodajalec je takrat s spremembo tedaj veljavnega Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju sprejel dve pomembni odločitvi, in sicer prvo, da se za področje upravljanja in najema stanovanj za starejše ustanovi samostojna gospodarska družba, ter drugo, da se ji v last da obsežen portfelj stanovanj. Tako je moč reči, da je država pomen skrbi za stanovanjsko oskrbo starejših pred 25 leti vzela zelo resno in z ukrepi tudi aktivno pristopila k reševanju stanovanjskih vprašanj starejše populacije.

Zakoni in drugi predpisi so se v 25 letih spreminjali, tako je bil tudi Nepremičninski sklad skozi svoj obstoj priča različnim spremembam, navkljub temu pa vendarle ves čas uspel slediti dvema pglavitnima ciljema, in sicer izpolnjevanju zakonskega namena in poslanstva, kar se manifestira v zagotavljanju ponudbe kakovostnih in dohodkovno dostopnih najemnih nepremičnin za starejše; ter skrbi za pozitivno poslovanje Nepremičninskega sklada kot gospodarske družbe.

Pomen Nepremičninskega sklada pa sicer ni zgolj v ponujanju cenovno dostopnih in kakovostnih najemnih stanovanj za starejše, temveč zlasti v tem, da je poleg Stanovanjskega sklada Republike Slovenije edini deležnik na področju stanovanjske oskrbe, ki ne deluje lokalno, temveč na področju celotne Slovenije.

Z razpršenostjo pripomore tudi k večji enakopravnosti v smislu zagotavljanja dostopa do najemnih stanovanj, saj je želja večine starostnikov tudi po odhodu z doma ostati v relativni bližini svojega matičnega bivališča, kjer imajo svojo socialno mrežo. S ponudbo najemnih stanovanj, ki jih ima Nepremičninski sklad v 116 krajih po Sloveniji, jim je to lažje omogočeno.

Danes Nepremičninski sklad razpolaga s 3.232 najemnimi stanovanji za upokojece in druge starejše, v katerih prebiva skupno več kot 4.100 najemnikov in uporabnikov, v 25 letih obstoja

pa je nudil dom že več kot 10.000 najemnikom. S tem se lahko Nepremičninski sklad postavi v vlogo enega ključnih deležnikov na področju zagotavljanja stanovanjske oskrbe za starejše v Sloveniji.

Na Nepremičninskem skladu pa se ne želimo zgolj zadovoljiti z obstoječo ponudbo nepremičnin, temveč si aktivno prizadevamo za krepitev vloge na področju stanovanjske oskrbe za starejše v prihodnje. V ta namen smo pripravili nov dolgoročni načrt razvoja do leta 2030, ki ga je Skupščina Nepremičninskega sklada sprejela v letošnjem februarju.

V načrtovanem obdobju do začetka prihodnjega desetletja tako načrtujemo pridobitev več kot 700 novih najemnih stanovanj, pri čemer smo z nekaterimi projekti že prešli k realizaciji. Natančneje trenutno je v različnih fazah v teku več projektov za skupno 219 stanovanj, od tega 57 v Kranju, 60 na Pobrežju v Mariboru, kjer snujemo tudi pilotni projekt stanovanjske skupnosti za starejše, pa okvirno 20 oskrbovanih stanovanj na Šegovi ulici v Novem mestu, 30 na Potrčevi cesti na Ptuju, po 21 v Ribnici in Ajdovščini ter 10 namenskih najemnih stanovanj v Radovljici. Ob tem nas čakajo številni izzivi na področju nadaljnje prenove obstoječega fonda stanovanj, s čimer želimo aktivno prispevati k še večji kakovosti bivalnega okolja naših najemnikov.

Če se na tem mestu še nekoliko navežem na moj uvodni del nagovora – ko smo se kot družba in država osamosvajali, so premnogi mislili, da se bosta v prihodnje »cedila zgolj med in mleko«, pa seveda dandanes, ko smo se ponovno znašli v vrtincu številnih nepredvidljivih in vsakodnevno spreminjajočih se okoliščin, ugotavljamo, da seveda temu ni tako.

Podobno velja tudi za okoliščine, s katerimi se Nepremičninski sklad srečuje na poti uresničevanja zastavljenih ciljev, in ki kličejo po določenih, tudi sistemskih, spremembah. Na primer, če lahko kot spodbudnega označimo podatek, da danes število oskrbovanih stanovanj v Sloveniji raste, tako lastniških kot najemnih, lahko žal obenem tudi opazimo, da nekatera od njih dejansko ne služijo svojemu temeljnemu namenu. Tako se nekatera oddajajo v turistične oziroma kratkotrajne najeme, kar zagotovo ni bil namen zakonodajalca, ko je urejal predmetno področje. Posledično se samo po sebi zastavlja vprašanje, ali ne bi bilo treba, v izogib možnih zlorab, tega področja v bodoče dodatno zakonsko urediti oziroma prenoviti.

Potem so številne ovire, tako tržne narave, ki so vezane na težave v samih panogah gradbeništva in trga nepremičnin, na katere ima država omejen vpliv, npr. visoke cene gradbenih in obrtniških del, zasedene kapacitete graditeljev; kot tudi tiste, sistemske narave, ki so v domeni države in/ali lokalnih skupnosti. Slednje se zlasti na splošno manifestirajo v pomanjkanju primernih zemljišč za gradnjo objektov, namenjenih bivanju starejših, oziroma če vzamemo pod drobnogled položaj sklada, v neobstoju sistemskih pomoči oziroma ukrepov, do katerih bi bil Nepremičninski sklad, glede na njegovo z zakonom določeno poslanstvo ter po analogiji z drugimi primerljivimi stanovanjskimi skladi, lahko upravičen.

Pri tem na primer mislim na lažji dostop do nepremičnin preko opustitve plačila komunalnega prispevka ali podelitve brezplačne stavbne pravice in podobno. Do take vrste ukrepov je bil v preteklosti sklad že upravičen, vendar je ob nekaterih zakonskih spremembah v zadnjih letih iz sistemskih pomoči in ukrepov države domala povsem izpadel.

Tako se danes srečujemo s situacijo, ko je Nepremičninski sklad pri izvajanju svojih projektov praktično izenačen z drugimi povsem tržnimi deležniki na trgu, ki pa pri izvajanju svojih projektov seveda niso omejeni z zakonskimi omejitvami, kot veljajo za sklad. Ob zavedanju, da je zakonodajalec v letu 2015 s sprejemom resolucije o nacionalnem stanovanjskem

programu do leta 2025 določil, da Nepremičninski sklad ohranja pomembno vlogo na področju zagotavljanja najemnih stanovanj za starejše, obstaja skrb, da ob obstoječih oteženih razmerah na trgu, pogosto v bitki s tržno usmerjenimi subjekti, te svoje vloge ob pomanjkanju sistemskih ukrepov, ne bo zmožni uresničiti v zadostni meri oziroma bo zamujal pri časovnici njenega uresničevanja.

Glede na to, da je večja dostopnost do javnih najemnih stanovanj po dolgem času ponovno v ospredju državne politike in obstaja splošen družbeni konsenz, da gre za področje, ki bo v prihodnje zahtevalo velika finančna vlaganja, verjamemo, da se bo ob sodelovanju stroke in političnih odločevalcev sistemski okvir spremenil in prilagodil ter Nepremičninskemu skladu in sorodnim institucijam omogočil, da svojo vlogo in poslanstvo opravljamo v najboljši možni meri.

Slovenijo v prihodnjih desetletjih čakajo izzivi starajoče se družbe. Nepremičninski sklad, kot eden od glavnih akterjev na področju stanovanjske oskrbe za starejše, ne beži stran od svoje vloge, temveč jo sprejema z vso odgovornostjo in skrbnostjo, in si želi z ambicioznimi načrti aktivno prispevati k uresničevanju ciljev stanovanjske politike, ki je v širšem družbenem interesu.

S svojimi bogatimi izkušnjami in znanjem, ki ga gradimo že več kot 25 let, se bomo še naprej trudili narediti vse, kar je v naši moči, da čim bolj uresničimo in upravičimo pričakovanja, tako naših najemnikov kot tudi lastnika, ter družbeno odgovorno vplivamo na razvoj širše skupnosti, v kateri bo skrb za stanovanjsko oskrbo starejših v prihodnje še pomembnejša. 60 oskrbovanih stanovanj, ki jih bomo danes slavnostno predali namenu tukaj na Bledu, predstavlja le enega od korakov na tej poti.

Na koncu zgolj še zahvala vsem zaposlenim, članicam in članom organov družbe, poslovnim partnerjem, drugim stanovanjskim skladom, nevladnim organizacijam na čelu z Zvezo društev upokojencev Slovenije, lokalnim skupnostnim, predstavnikom ministrstev in drugih pristojnih organov za vso pomoč in sodelovanje v minulem četrstoletnem obdobju, z upanjem, da bomo s skupnimi močmi prispevali k nadaljnjemu razvoju, prepoznavnosti in pomenu vloge Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja tudi v prihodnjih letih in desetletjih.

Mag. Andrej Hudoklin  
Direktor Nepremičninskega sklada PIZ, d.o.o.