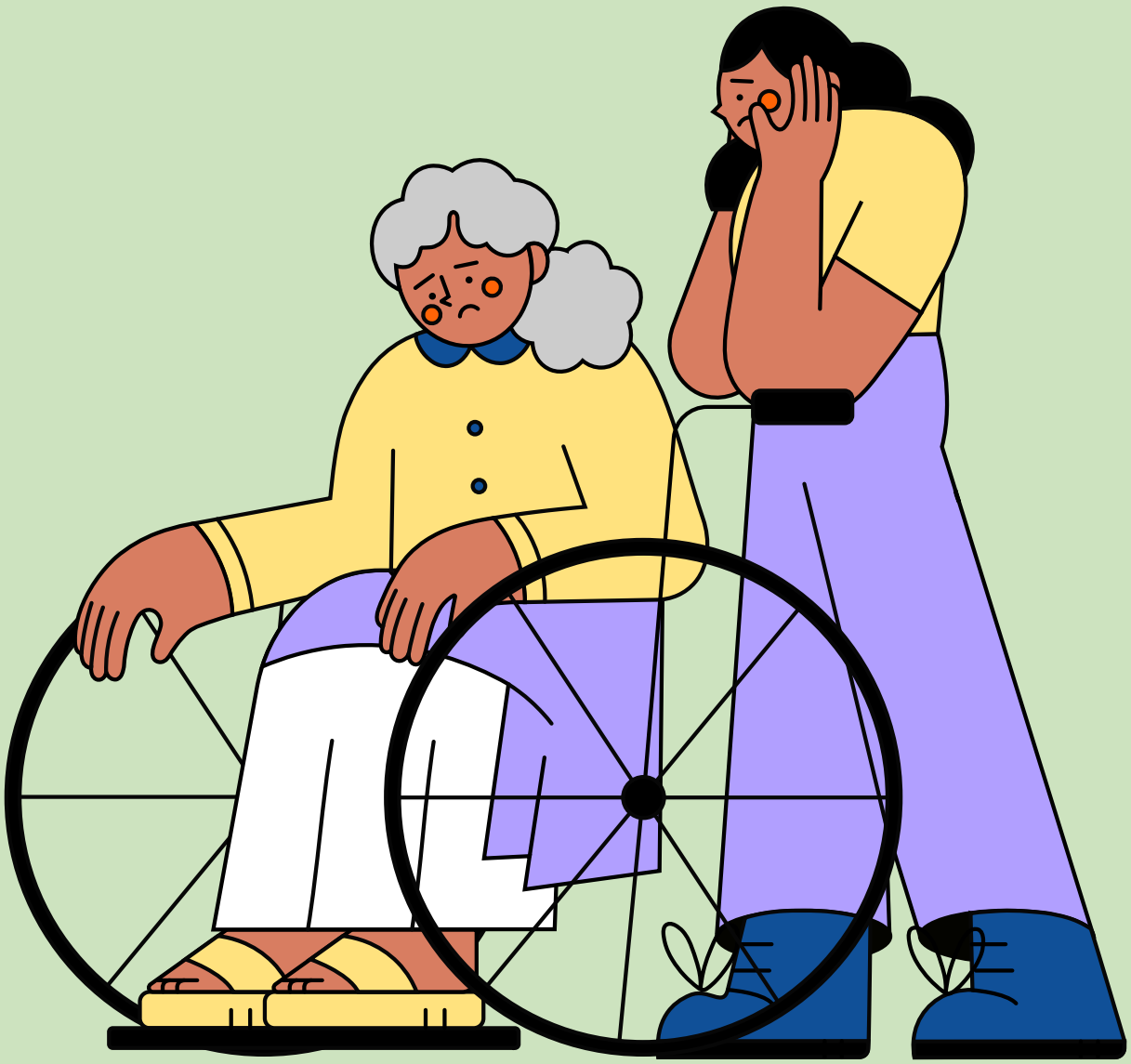
NEZNOSNA NEDOSTOPNOST BIVANJA

Oderuške najemnine in diskriminacija na najemnem trgu



Neznosna nedostopnost bivanja

Oderuške najemnine in diskriminacija na najemnem trgu

Avtorice in avtorji:
Ronja Gorenc Didanovič, Klara Hawlina, Maša Hawlina, Anja Lazar

Lektura:
Danes je nov dan

Oblikovanje:
Jasmina Ploštajner

Izdal:
IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora

Kraj in leto izdaje:
Ljubljana, 2024

Zahvala:
Za sodelovanje in podporo se najlepše zahvaljujemo organizacijam KD Gmajna, TransAkcija, Slovenska Filantropija, Kralji ulice in Ambasada Rog ter vsem njihovim uporabnicam_kom, ki so nam s svojimi pričevanji pomagali razumeti razsežnosti diskriminacije na najemnem trgu

Avtorske pravice ureja licenca CC0.

Publikacija je brezplačno dostopna na najemniski-sos.si/porocilo.

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani
COBISS.SI-ID 208623619
ISBN 978-961-96548-1-1 (PDF)

Financirano s strani Evropske unije. Izražena stališča in mnenja so zgolj stališča in mnenja avtorja(-ev) in ni nujno, da odražajo stališča in mnenja Evropske unije ali Evropske izvajalske agencije za izobraževanje in kulturo (EACEA). Zanje ne moreta biti odgovorna niti Evropska unija niti EACEA.

Sofinancira Evropska unija

IMPACT 4VALUES

Kazalo

Uvod 4

Neznosna nedostopnost stanovanj 6

(Ne)dostopnost stanovanj za nakup 7

(Ne)dostopnost tržnih najemnih stanovanj 10

Neznosna odsotnost regulacije in nadzora 19

Diskriminacija na najemnem trgu 20

Kdo se sooča z diskriminacijo na najemnem trgu? 21

Pripadniki romske skupnosti 22

Osebe z izkušnjo brezdomstva in osebe s potrebo po podpori 23

Mlade in enostarševske družine 24

Osebe z mednarodno zaščito in tuji državljani 25

Diskriminacija oseb s statusom begunca 28

Iskanje stanovanj za begunce 30

Kako težko je priti do ogleda – kaj šele do stanovanja? 31

Pogodbe 34

Preprečevanje prijave stalnega prebivališča 35

Nezaupanje lastnikov 36

Zasilni izhod 37

Diskriminacija na upravnih enotah 38

Zagovornik načela enakosti in varstvo pred diskriminacijo 39

Predlogi ukrepov 41

Uvod

Stiske na najemnem trgu se iz leta v leto poglabljajo. Ob nedosegljivem lastništvu, nezadostnem številu neprofitnih stanovanj in pomanjkanju drugih možnosti za kakovostno reševanje stanovanjskega problema se vse več gospodinjstev zateka na najemni trg. Najem za številna gospodinjstva ni več le začasna rešitev na poti do lastniškega stanovanja, kot je bilo značilno za prva desetletja po osamosvojitvi države, pač pa jih je vse več primoranih trajno manevrirati po nestabilnem in dragem najemnem trgu.

Ob povečanem povpraševanju oddajanje kot dobro poslovno priložnost prepoznava vse več posameznikov[1] in podjetij, ki s kupovanjem spodbujajo rast cen lastniških stanovanj na trgu, nato pa od najemnikov na mesečni ravni zahtevajo vse višje zneske za (neredko) zelo vprašljive bivalne pogoje. Stanovanja vse pogosteje kupujejo tisti, ki z nakupom ne rešujejo lastnega stanovanjskega problema, ampak jim ta predstavlja dobro in varno investicijo. Vse to poganja rast cen stanovanj in najemnin. Tako se v slovenski družbi vse bolj izrazito oblikujeta dve skupini prebivalstva – lastniki, ki svoj kapital oplajajo s špekulativnimi nakupi, ter najemniki, ki skozi drage najemnine posameznikom iz prve skupine odplačujejo kredite (če so jih ti za nakup stanovanja sploh potrebovali), sami pa životarijo brez možnosti varčevanja ali upanja, da bi se kdaj lahko rešili iz primeža neusmiljenega najemnega trga.

Kljub temu da so investicije v stanovanja za oddajanje na najemnem trgu priljubljene in vedno pogostejše, pa ponudba stanovanj še vedno močno zaostaja za povpraševanjem. Za isto stanovanje se pogosto poteguje tudi dvajset ali trideset oseb. Posledično lahko lastniki postavljajo vedno nove pogoje ali celo organizirajo »avdicije« med potencialnimi najemniki, ki nujno potrebujejo stanovanje ali (vsaj) sobo. V takih pogojih je enakopravno in svobodno razmerje med strankama (najemnik in najemodajalec), kot ga predpostavlja najemna pogodba, le utvara, za katero se skriva poglabljanje neenakega razmerja moči in materialnih pogojev. Če želijo najemniki najeti stanovanje, se morajo prilagajati ne le ponudbi, ampak tudi volji najemodajalcev. Tako se ob iskanju stanovanja vsi predstavljamo kot mirni, čisti, prijazni in vestni. Vsi igramo idealne najemnike ter z velikim nelagodjem odgovarjamo na nadležna in pretirano osebna vprašanja. V takih pogojih niso poblagovljena le stanovanja, pač pa tudi sami najemniki, primorani tržiti sebe in svojo osebnost ter objavljati kreativne oglase – da bi le prišli do strehe nad glavo.

1 V besedilu uporabljene slovnične oblike se enakovredno nanašajo na vse spolne identitete.

🏡 IŠČEVA NAJIN PRVI SKUPNI DOM! 🏡

Sva Maja in Miha, mlad študentski par, ki išče skupen dom v Ljubljani. Oba študenta pravne fakultete; Maja absolventka 👩‍🎓, Miha pa doktorski študent 👨‍🎓.

Sva mirna in nekadilca. Ko ne študirava, opravljava študentsko delo, ki nama zagotavlja reden dohodek. Maja je inštuktorica joge 🧘, Miha pa tutor 👨‍🏫.

Iščeva garsonjero ali enosobno stanovanje (do 700 EUR, skupaj s stroški).

😊 Vsakršnih informacij bova vesela! 😊

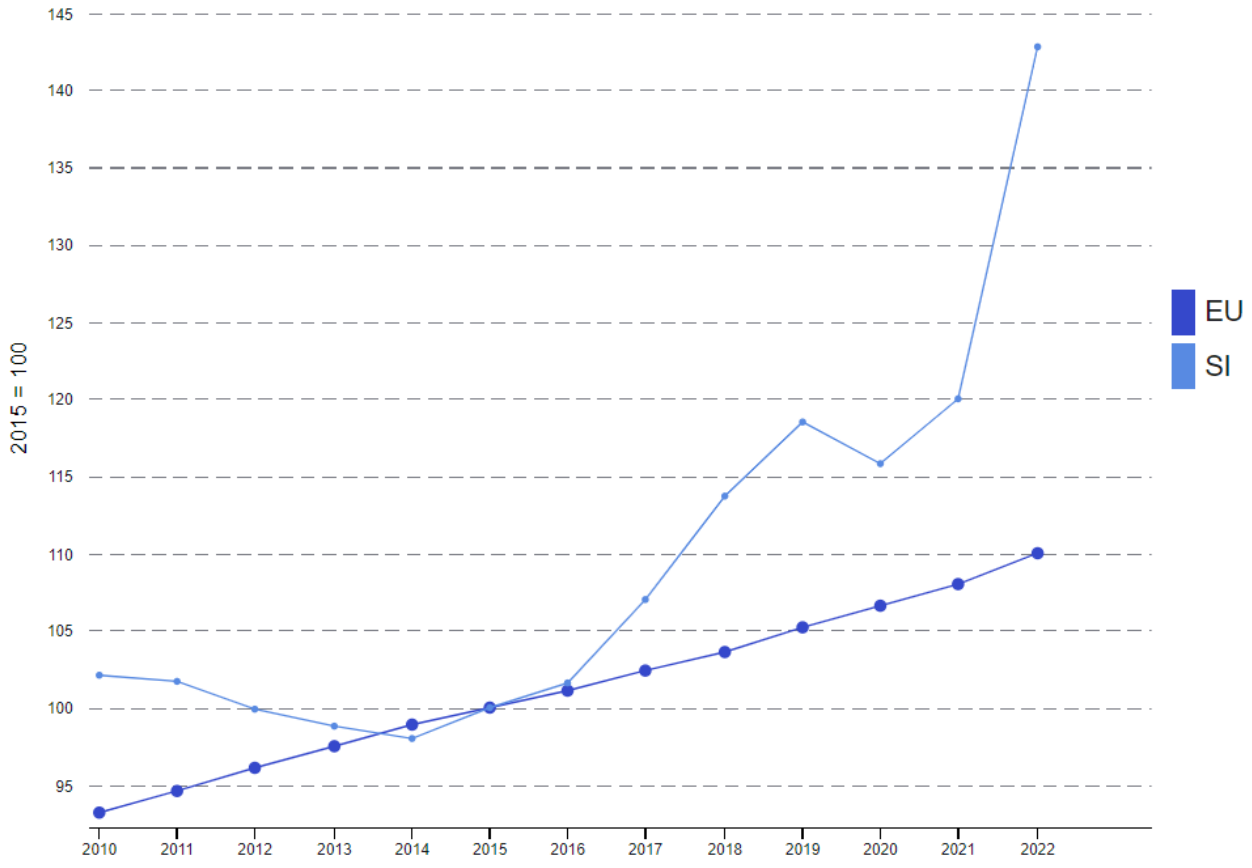
A kaj, ko nekaterih naših lastnosti in okoliščin ne moremo spremeniti. Ko npr. ne moremo skriti, da prihajamo iz revnejše države globalnega juga. Da imamo majhnega otroka. Da smo gibalno ovirani. Kaj, ko v očeh najemodajalca ne moremo doseči predstave o sebi kot o idealnem najemniku?

V tržnih razmerah, ko povpraševanje na najemnem trgu znatno presega ponudbo, je za večino iskanje stanovanja izredno mučen, utrujajoč in razmeroma dolgotrajen proces. Za nekatere pa je skorajda nemogoč. Najemodajalčeva izbira najemnika se v takih pogojih pogosto zakrije pod vprašanje njegovih preferenc. A ko najemodajalci vedno znova in znova in znova (!) zavračajo posameznike, ki jih druži določena okoliščina, moramo v tem prepoznati hudo obliko diskriminacije, ki posameznike grobo omejuje, če že ne onemogoča pri uresničevanju temeljne človekove pravice do primernega stanovanja. Medtem ko so ostali najemniki postavljeni v položaj, v katerem med seboj tekmujejo za redka (pogosto težko) dostopna stanovanja, so ti posamezniki že a priori izločeni iz »igre«. Pogosto jim ne preostane drugega kot pristati na stanovanja, ki so oddaljena od njihovega družbenega življenja in služb ter/ali stanovanja, ki jih zaradi slabih bivalnih pogojev ne želi najeti nihče drug.

S poročilom opozarjamo na stanje in nevzdržne pogoje na najemnem trgu, na razširjenost diskriminacije in na nujnost ukrepov na vseh ravneh. Poročilo ponudi nekaj vpogledov v nedostopnost stanovanj na najemnem trgu in razgrne najpogostejše težave, ki pestijo najemnike. V večjem delu pa se osredotoča na problematiko najbolj spregledanih na najemnem trgu in diskriminacijo, ki jo doživljajo ob iskanju stanovanja. Poročilo je nastalo na podlagi enoletnega neposrednega dela z najemniki, ki vključuje brezplačno svetovanje preko spletnega portala Najemniški SOS, srečanj s posamezniki in skupinami, ki so najpogosteje žrtve diskriminacije na najemnem trgu (v sodelovanju s KD Gmajna, Slovensko filantropijo, Kralji ulice in TransAkcijo), ter sodelovanja z Ambasado Rog in njenimi uporabniki, ki nam je omogočilo vpogled v težavnost iskanja stanovanja za begunce.

Neznosna nedostopnost stanovanj

Verodostojnih podatkov o dejanskih najemninah in drugih parametrih najemnega trga je izredno malo. Podatke o najemnih poslih sicer zbira Geodetska uprava RS (GURS), a se ob obdelavi podatkov vedno znova izkaže, da so GURS-u poročani podatki o višini najemnin daleč od realnih cen na trgu. S filtracijo podatkov, zbranih v podatkovni bazi GURS za najemna stanovanja, ki se oddajajo na trgu v Ljubljani, pridemo do povprečne najemnine, ki je več kot dvakrat nižja od oglaševanih najemnin na portalu nepremicnine.net (slednja se giblje okrog 19 € / m2). To nakazuje na pogosto prakso poročanja nižjih najemnin, kot jih gospodinjstva dejansko plačujejo, oziroma na izogibanje davkom od prihodkov, pridobljenih z naslova najemnin. Čeprav ne moremo z gotovostjo trditi, kakšna je povprečna višina najemnine, je ta zagotovo bliže oglaševanim kot poročanim. Višina najemnin zadnje desetletje vztrajno raste; po podatkih Eurostata v Sloveniji najemnine v primerjavi s povprečno rastjo najemnin v Evropski uniji rastejo hitreje.



Graf 1: Gibanje višine najemnin od 2010 do 2022 po podatkih Eurostata: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#housing-cost

Tudi analiza Časnika Finance (slika 2) kaže, da je razmerje med plačo in stroški najemnine v Ljubljani višje kot v drugih evropskih mestih, ki so jih vzeli za primerjavo. Oseba s povprečno plačo za najem standardnega enosobnega stanovanje odšteje več kot polovico svojih prihodkov, v kar še niti niso všteti tekoči stanovanjski stroški. Pri čemer približno 65 % prebivalcev Ljubljane prejema nižjo plačo od povprečne, kar napelje k sklepanju, da je za veliko najemnikov razmerje med skupnimi stanovanjskimi stroški (najemnina in vsi tekoči stanovanjski stroški) še nekoliko višje. Oziroma, da postane najem svojega stanovanja popolnoma nedosegljiv in, da so primorani iskati druge rešitve, kot so ostajanje doma pri starših (če imajo to možnost), življenje s sostanovalci ipd.

Razmerje med povprečno mesečno neto plačo in najemnino za standardno enosobno stanovanje v evropskih mestih

Za stanovanje v velikosti 50m2

Mesto	Povprečna mesečna neto plača (EUR)	Povprečna najemnina za standardno enosobno stanovanje v velikosti 50m^2 (EUR)	Delež plače, ki ga prebivalci namenijo za najem standardnega enosobnega stanovanja v velikosti 50m^2 (v %)
Ljubljana	1.634	854	52,3
Praga	1.609	840	52,2
Zagreb	1.322	645	48,8
Berlin	2.650	910	34,3
Rim	2.093	665	31,7
Dunaj	2.700	840	31,1
Praga	1.609	840	52,2

Vir:
Plača Ljubljana: Slovenski statistični urad
Plača Zagreb: Hrvaški statistični urad
Plača Berlin: Poročanje spletnega portala Handelsblatt
Plača Rim: Italijanski statistični urad
Plača Dunaj: Avstrijski statistični urad
Plača Praga: Poročanje spletnega portala Kurzy

Slika 1: Razmerje med najemnino in plačo v izbranih evropskih mestih za standardno enosobno stanovanje. VIR: Finance, Kristina Robežnik, "Evropska primerjava najemnin stanovanj: kako draga je v resnici Ljubljana?", 5. 12. 2023.

(Ne)dostopnost stanovanj za nakup

Nekoliko več verodostojnih informacij imamo v Sloveniji o prodajnih cenah stanovanj, ki običajno nakazujejo tudi gibanje cen najemnin. Kljub temu, da je število nepremičninskih poslov v zadnjih dveh letih nekoliko upadlo, so cene nepremičnin še naprej vztrajno rasle. Temu pritrjujejo tudi podatki v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023[1] o skupni vrednosti kupoprodajnih pogodb, ki se kljub upadu poslov v zadnjih letih ni bistveno spremenila.

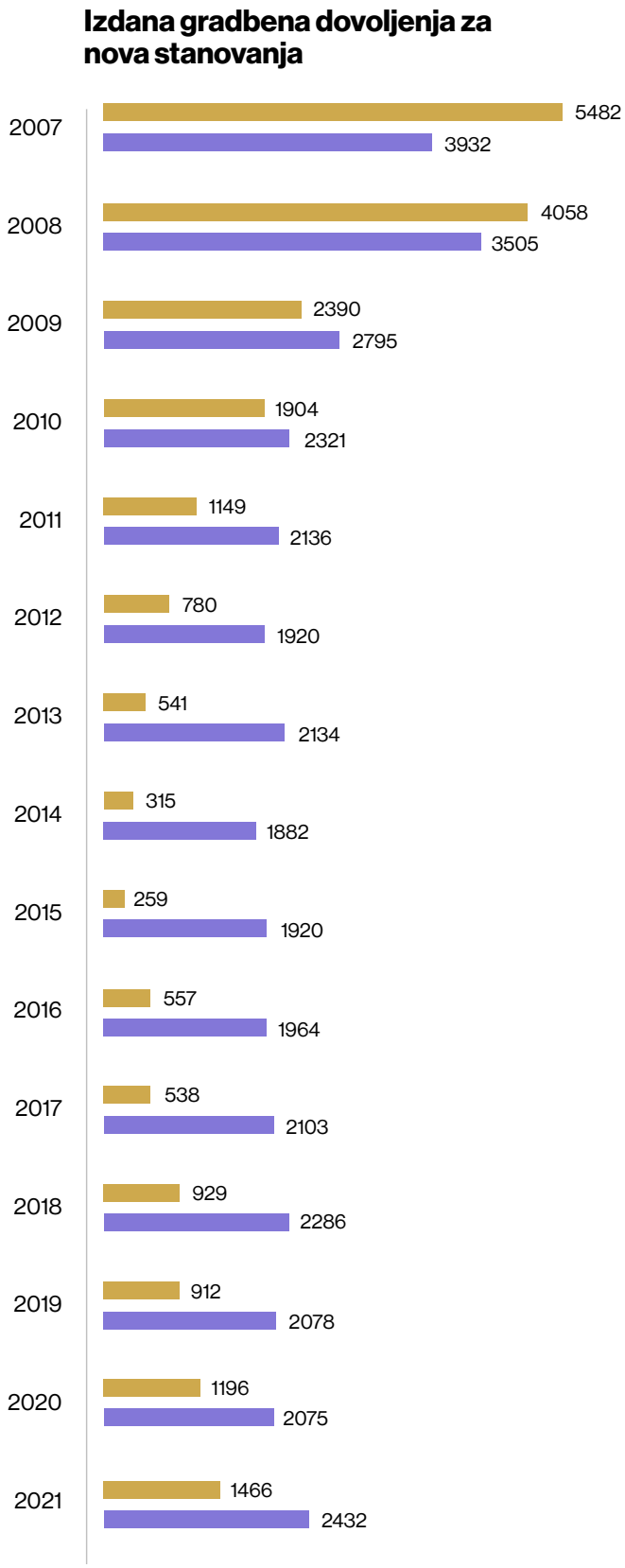
1 GURS, 2024. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

Opombe:

- *Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.*
- *Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.*

Slika 2: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji za leta 2019–2023. Vir: GURS. 2024. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, str. 8.



Graf 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj za nova stanovanja po letih glede na tip investitorja, VIR: SURS

Cene stanovanj v Sloveniji so se od leta 2018 do leta 2023 dvignile za 60 %[2], medtem ko je povprečna neto plača zrasla le za 32 %[3]. Prav tako so v zadnjih letih strmo narasle cene zemljišč, kar povezujemo s povečanim interesom in aktivnostjo institucionalnih investitorjev. Njihova aktivnost je po krizi 2007/08 močno upadla, po letu 2015 pa se je trend obrnil ter v zadnjih letih raste in je že skoraj dohitel število zgrajenih stanovanj v režiji fizičnih oseb.

Institucionalni investitorji gradijo za dobiček in si praviloma lahko privoščijo tudi nekoliko višje plačilo za zemljišča (ali stanovanja), kar prispeva k rasti njihovih cen. Poleg povečanega interesa za gradnjo v urbanih in turističnih središčih na dvig cen zemljišč vpliva tudi vedno večji primanjkljaj zemljišč. Redka zemljišča na kakovostnih lokacijah dosegajo vedno višje cene.

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	**6 %**	**4 %**	**5 %**
2018–2020	**10 %**	**6 %**	**9 %**
2018–2021	**27 %**	**20 %**	**22 %**
2018–2022	**51 %**	**34 %**	**43 %**
2018–2023	**60 %**	**46 %**	**54 %**

Slika 3: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo v Sloveniji med leti 2018 in 2023. Vir: GURS. 2024. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, str. 31

2 GURS, 2024. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023.

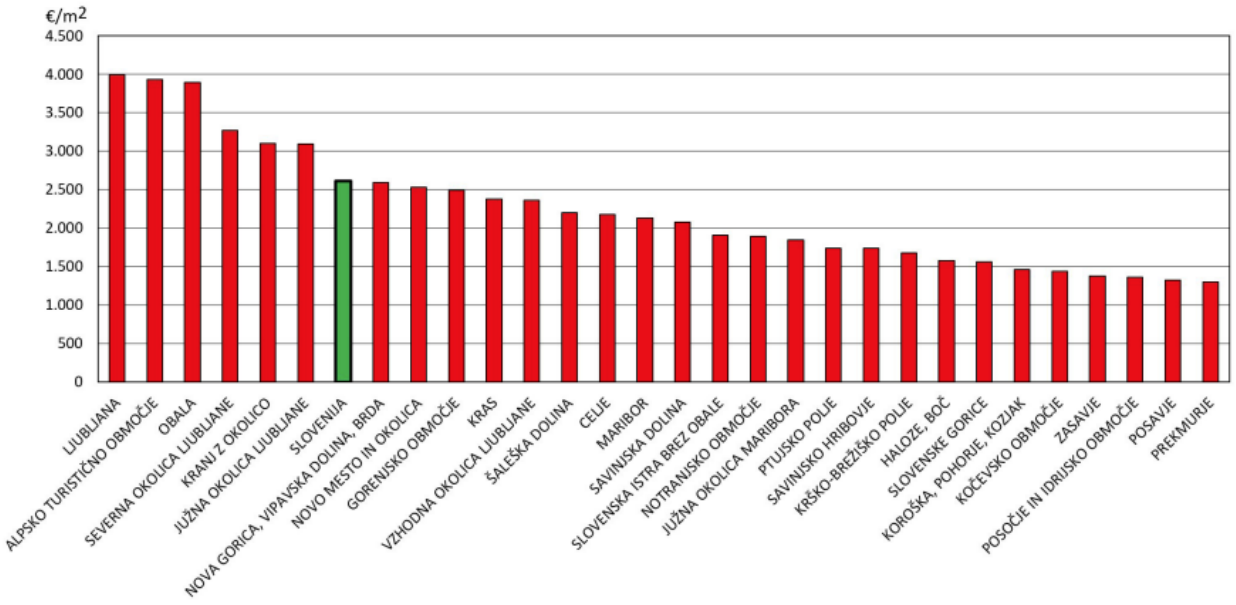
3 SURS: https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/0772615S.px/ (22.8.2024)

Cene stanovanj so še zmeraj najvišje v prestolnici, v alpskem turističnem območju in na Obali. V Ljubljani se zgoščajo delovna mesta, kar ob nezmožnosti pridobitve stanovanja v mestu vse bolj poganja cene tudi v njeni okolici. Poleg velike nezadovoljene potrebe po stanovanjih pri lokalnem prebivalstvu in pomanjkanja neprofitnih stanovanj velik pritisk na cene predstavlja tudi namenjanje stanovanj za kratkoročno oddajo turistom preko platform, kot sta Airbnb in Booking. Raziskovalni novinarji spletnega portala Oštro ugotavljajo, da na teh treh območjih manj kot polovica vseh novozgrajenih stanovanj služi funkciji primarnega doma, vsaj 19 % nakupov pa je investicijskih.[4]

Vse več investicijskih nakupov beležijo tudi v drugih večjih krajih, tako da tudi druga urbana središča beležijo rast cen starih stanovanj. Medtem ko je bila med letoma 2018 in 2023 rast cen v Ljubljani 43 % in na Obali 54 %, je bila rast cen v Mariboru 68 %, v Kranju z okolico 66 % in v Celju 73 %. Med letoma 2018 in 2023 pa so cene najbolj zrasle v alpskem turističnem območju, kjer so se povzpele kar za 83 %, plače pa le za približno 30 %.

Najemni trg ponavadi z zamikom sledi stanju na prodajnem trgu nepremičnin, saj se prodajne cene le postopoma prelivajo v najemnine. Ker so cene v zadnjih letih močno rasle in ker so bila številna stanovanja kupljena z namenom investiranja, lahko predvidevamo, da se bodo nakupi po višjih cenah v prihodnosti odražali v nadaljnjem zviševanju najemnin, če vmes ne bo posegla država z regulacijo.

4 Oštro. 2023. Zakon nepremičninske družbe: https://www.ostro.si/si/zakon-nepremicninske-dzungle (22. 8. 2021)



Slika 4: Srednja cena stanovanj po tržnih analitičnih območjih za leto 2023. Vir: GURS. 2024. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, str. 27

(Ne)dostopnost tržnih najemnih stanovanj

Ker zanesljivih podatkov o najemnem trgu v Sloveniji primanjkuje, lahko vsaj nekaj vpogleda pridobimo z analizo ponudbe najemnih stanovanj in sob na spletnem portalu Nepremičnine.net. Ker ponudba dnevno precej niha, je treba podatke jemati s previdnostjo, a vseeno ponazarjajo stanje, s katerim se soočajo najemniki.

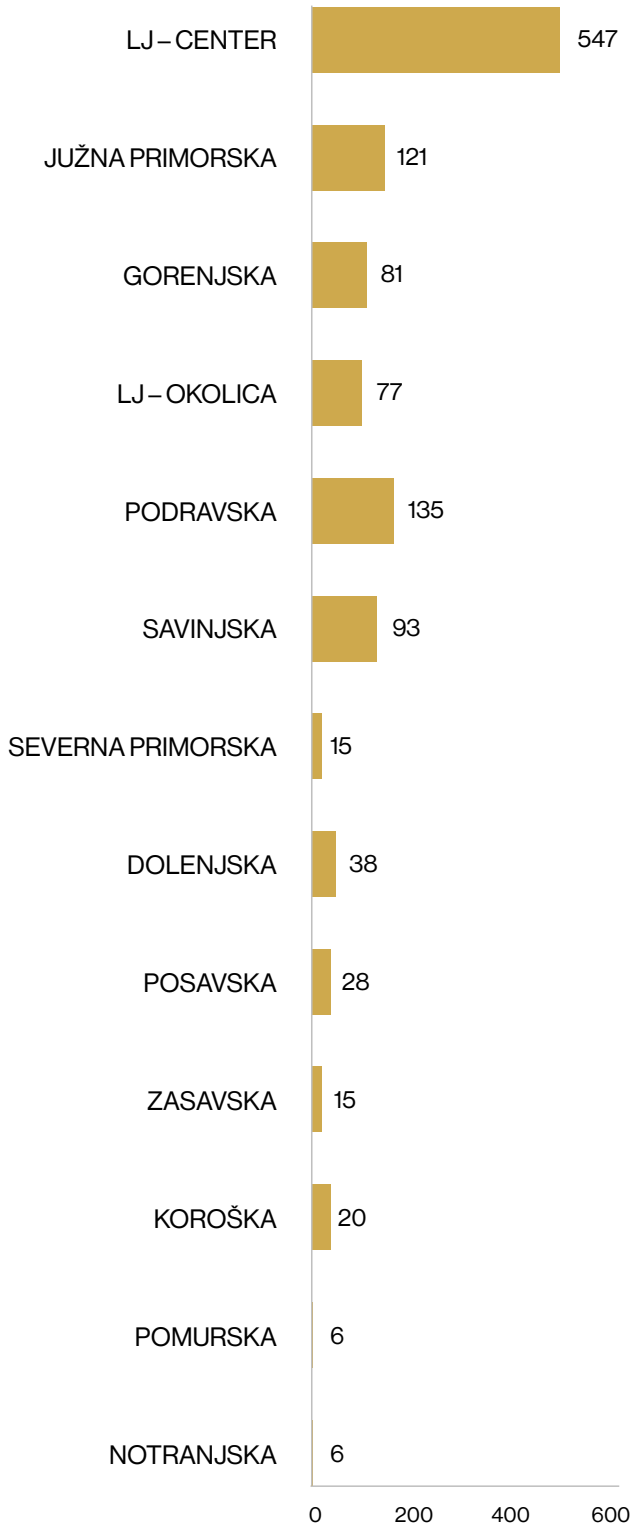
S kratkim pregledom ponudbe ugotovimo, da je najemni trg še zmeraj daleč najbolj razvit v Ljubljani. Nekaj več najemnih stanovanj je na voljo še na obali ter v okolici Maribora in Celja. Sicer pa na splošno velja, da je ponudbe najemnih stanovanj izven urbanih in turističnih središč zelo malo.[5]

V praksi opažamo, da so najemniki na območjih, kjer je ponudbe malo, še v slabšem položaju, saj je še težje najdejo drugo primerno stanovanje in se morajo ob menjavi najemnega stanovanja včasih tudi preseliti v drug kraj. To pomeni, da so prisiljeni pristajati na še slabše pogoje in tolerirati nesprejemljiva ravnanja s strani lastnikov, če si želijo ostati v svojem življenjskem okolju.

Skladno s podatki GURS-a o prodajnih cenah so bile tudi povprečne najemne oglaševanih stanovanj na portalu nepremicnine.net na dan 22. 8. 2024 najvišje v Ljubljani, na Obali oz. Južni Primorski in na Gorenjskem.

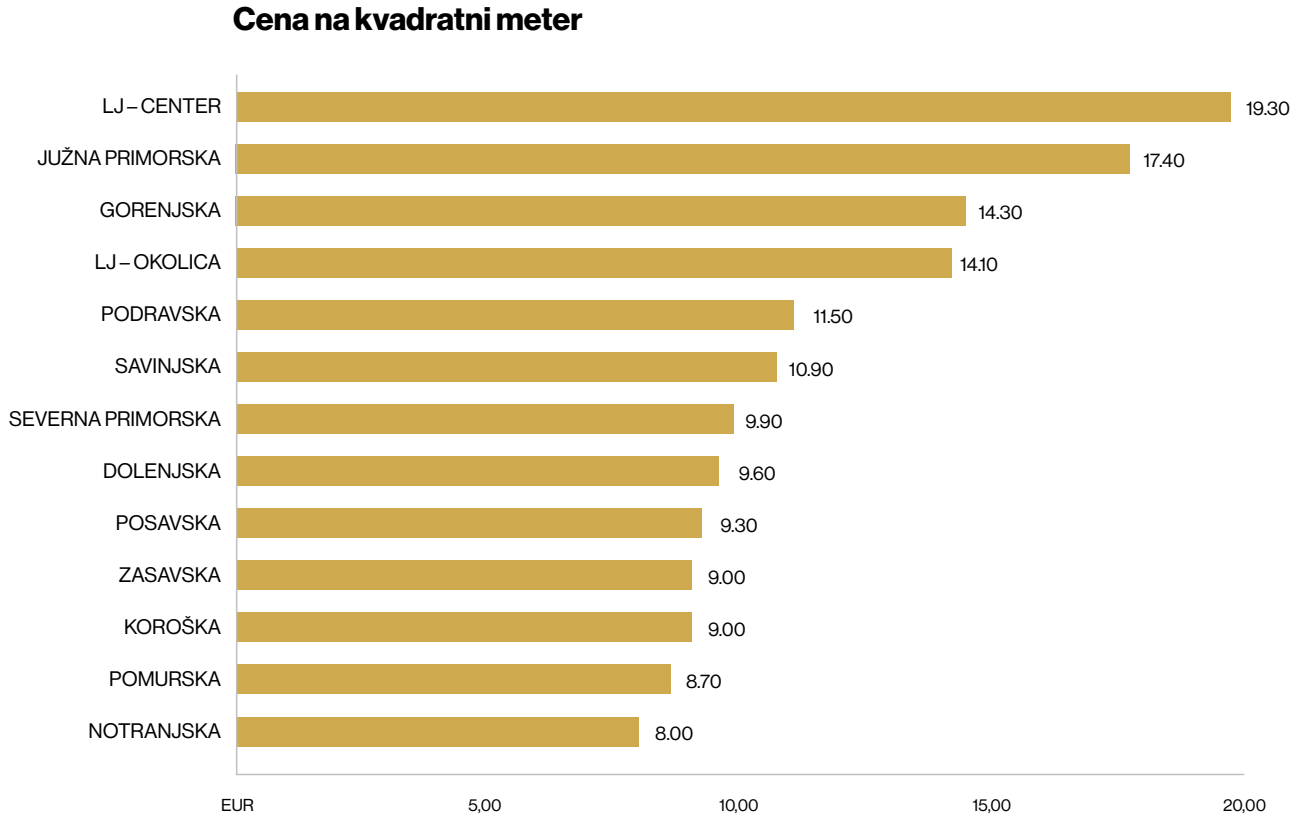
Glede na to, da sta povpraševanje in ponudba še zmeraj največja v Ljubljani in so zaradi večjega števila oglasov podatki nekoliko verodostojnejši, v nadaljevanju ponujamo vpogled v to, kaj si gospodinjstva na ljubljanskem najemnem trgu sploh lahko privoščijo.

Število prostih stanovanj ali sob



Graf 3: Ponudba najemnih stanovanj in sob na portalu nepremicnine.net po regijah na dan 22. 8. 2024

5 Pri teh se pogosto kombinira namenjanje stanovanja za najem lokalnim prebivalcem in turistom v času turistične sezone, kar ustvarja nemogoče razmere za najemnike, ki so primorani stalno menjati stanovanja ali med začasnim prepuščanjem svojega doma turistom iskati druge začasne rešitve.



Graf 4: Povprečna cena najemnih stanovanj po regijah glede na ponudbo na nepremicnine.net na dan 22. 8. 2024

Na dan 22. 8. 2024 je bilo na portalu Nepremičnine.net v Ljubljani in njeni okolici na voljo 552 enot. Med njimi jih je bilo:

- → 73 cenejših od 500 € na mesec (od tega zgolj 7 garsonjer, vse ostalo pa so sobe – v največ primerih večposteljne),
- → 179 med 500 in 1.000 €,
- → 137 med 1.001 in 1.500 €,
- → 63 med 1.501 in 2.000 €,
- → 72 med 2001 in 3000 €,
- → 28 dražjih od 3.000 € (od tega 9 dražjih od 4.000 €/m2, najdražja enota se je oddajala za 7.700 € na mesec).

Le 13 % enot je bilo cenejših od 500 €, 54 % enot je bilo dražjih od 1000 €, kar 29 % pa je bilo dražjih od 1.500 €.

Koliko stanovanj je sploh dosegljivih?

Za dostojno življenje najemnina naj ne bi presegla 30 % dohodkov gospodinjstva, skupaj z vsemi stanovanjskimi stroški pa 40 %. Glede na ta kriterij smo preverili, kaj od opisane ponudbe na spletnem mestu Nepremičnine.net bi si lahko ljubljanska gospodinjstva sploh privoščila.

Kaj lahko torej ljubljanska gospodinjstva najamejo, če naj najemnina ne prekomerno obremeni njihovih dohodkov in naj ne presega 30 % dohodkov?

Kaj si lahko privoščimo z minimalno plačo (900 € neto)?
30 % od 900 € je 270 €.

Na dan, ko smo opravili raziskavo, so bile za takšno najemnino dostopne le sobe. Oseba bi lahko izbirala med 30 sobami, približno 10 med njimi je bilo enoposteljnih, vse ostale pa večposteljne.

Enako kot pred dvema letoma, ko smo po istem ključu pregledovali ponudbo, velja, da oseba z minimalno plačo v Ljubljani ne bi mogla najeti niti enega na trgu dostopnega stanovanja.

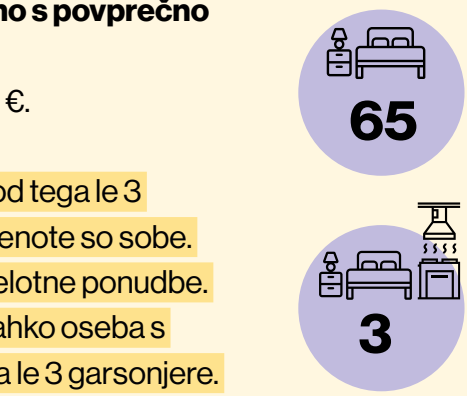
Kaj si lahko privošči par z dvema minimalnima plačama (1.800 €)?

30 % od 1.800 € je 600 €.

Dostopnih je 91 enot. Med njimi je 71 sob, 15 garsonjer in 5 enosobnih stanovanj, med katerimi so nekatera izrazito majhna in uvajajo nekatere »inovativne« rešitve, da lahko v stanovanje postavijo vso osnovno pohištvo.

Kaj si lahko privoščimo s povprečno plačo (1.470 €)?
30 % od 1.470 € je 440 €.

Dostopnih je 68 enot, od tega le 3 garsonjere, vse ostale enote so sobe. To predstavlja le 4 % celotne ponudbe. Na dan 22. 8. 2024 bi lahko oseba s povprečno plačo najela le 3 garsonjere.



Kaj si lahko privošči par z dvema povprečnima plačama (2.940 €)?
30 % od 2.940 € je 880 €.

Dostopnih je 180 enot. Med njimi je 65 sob, dve trisobni stanovanji (eno od njiju se sicer oddaja zgolj za dva meseca!), dve štirisobni stanovanji in druga manjša stanovanja.

Kar 68 % enot, ki so bile na voljo na dan 22. 8. 2024, ni dostopnih najemnikom z dvema povprečnima plačama.

Ponudbe na portalu je trenutno sicer nekoliko več, kot je je bilo oktobra leta 2022, ko smo nazadnje pregledovali ponudbo na portalu nepremicnine.net, a to lahko pripišemo predvsem času pred začetkom novega študijskega leta, ko je več fluktuacije v stanovanjih, namenjenih študentom.

Stanje se kljub večji ponudbi zaostruje. Samska oseba z minimalno plačo še zmeraj ne more priti do samostojnega stanovanja, srečo bo imela že, če pride do samostojne in ne deljene sobe. Glede na veliko število iskalcev pa tudi posamezniki s povprečno plačo zelo verjetno ne bi bili »srečni izbranci«, ki bi prišli do ene od treh dosegljivih garsonjer. Samske osebe z nizkimi ali povprečnimi dohodki ostajajo v izrazito slabšem stanovanjskem položaju, pri čemer je še dodatno problematično, da manjše enote zahtevajo višjo najemnino na kvadratni meter kot večja stanovanja. Povprečna najemnina za garsonjere je 22. 8. 2024 znašala 23,30 € na kvadratni meter, medtem ko je povprečna najemnina za tri- in večsobna stanovanja znašala nekoliko manj kot 18 € na kvadratni meter. Enočlanska gospodinjstva so tako prisiljena bodisi večji delež svojih prihodkov nameniti za stanovanjske stroške, bodisi sprejeti življenje s sostanovalci.

Pogosto je vprašljiva tudi kakovost stanovanja. Oddajajo se tudi kleti in dotrajana, vlažna in pogosto plesniva stanovanja ter pet- in večposteljne sobe. Stanovanja na najemnem trgu ponujajo veliko slabše razmere bivanja; so pogosteje prenaseljena[6] in v slabšem stanju od lastniških stanovanj.[7]

Oddaja, stanovanje, 2-sobno: LJUBLJANA CENTER, 52 m2

300,00 €/osebo

Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: Lj. Center | Občina: Ljubljana

LJ. CENTER, 52 m2, 2-sobno, zgrajeno l. 1850, adaptirano l. 2010, 400 m2 zemljišča, P/2 nad., najem stanovanja za 4 osebe. Primerno je za delavce, oddamo. Cena: 300,00 EUR/osebo

Oddaja, stanovanje, soba: LJUBLJANA CENTER, VESELOVA ULICA 14, 40 m2

220,00 €/mesec

6 Prenaseljenost v tržnih stanovanjih je višja kot pri vseh ostalih tipih najema ali lastništva. Pri lastništvu se stopnja prenaseljenosti giblje okoli 7 %, pri tržnem najemu pa presega 30 %. Vir: SURS. Stopnja prenaseljenosti stanovanja po stanovanjskem razmerju gospodinjstva, Slovenija, letno: https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0867916S.px/table/tableViewLayout2/ (24.8.2024)

7 Najemniška stanovanja so pogosteje pretemna, nimajo primernega ogrevanja ter so slabše kakovosti kot lastniška in uporabniška stanovanja. VIR: SURS. Delež gospodinjstev (%) po stanovanjskih razmerah in stanovanjskem razmerju gospodinjstva, Slovenija, letno: https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0867715S.px/table/tableViewLayout2/ (24.8.2024)

Zadnja leta opažamo, da se oddajajo tudi nestanovanjski prostori, saj se provizorično v stanovanja preurejajo različni dotrajani poslovni in gostinski prostori. To je paradoksalno, saj istočasno spremljamo, kako se veliko stanovanj spreminja v turistične kapacitete, saj je s kratkoročno oddajo zaradi neustrezne regulacije in nadzora področja namreč letno mogoče zaslužiti tudi dvakrat več kot z dolgoročno oddajo.

Oddaja, stanovanje, 1,5-sobno: SNEBERJE, 211.8 m2
600,00 €/mesec

Par z dvakratnikom minimalne plače si po kriterijih primernih stanovanjskih stroškov prav tako lahko privošči predvsem sobe in le peščico garsonjer, manjših od 20 m2, čeprav je običajen standard stanovanjske površine na osebo vsaj 10 m2 več. Tudi če par z dvema minimalnima plačama uspe priti do samostojnega stanovanja, lahko to stori le na račun pomanjkanja osebnega prostora in s tem povezanih stisk.

Sobo sva najela s partnerjem – ker se nama je že malo mudilo, **sva se sprijaznila z zelo visoko ceno za sobo v stanovanju**, *ki sva ga delila s še tremi cimri. Za okoli 16 kvadratov sva dajala absurdnih in konstantnih 500 evrov (vključeni stroški), medtem ko je lastnik stanovanja živel primarno od naših najemnin skupaj z ostarelo mamo v zgornjem nadstropju stanovanja. Imela sva pogodbo za eno leto.*

Kmalu po vselitvi sem začela opažati **opozorilne znake**, *ker sem že bila seznanjena z nekaterimi pogostimi kršitvami in pravicami v razmerju najemnik-najemodajalec prek spletnih družbenih omrežij. Lastnik je* **naš del stanovanja dojemal kot svojega**, *saj je včasih tam živel – samo zato, ker ga oddaja drugim, se mu ni zdelo nič narobe s tem, da ves čas vstopa noter, ima shranjene stvari v omarah na našem hodniku, pere obleke v našem stroju, kadi na našem vrtu, ... V klepetu, ki ga je naredil na telefonski aplikaciji in v katerega smo se vsi najemniki morali včlanit, nam je recimo, ko nas ni bilo doma, pošiljal fotografije prižganih luči v naši kuhinji, češ, zakaj stran mečemo elektriko (očitno jih je pač nekdo pozabil ugasnit). Kadar smo kuhali, je brez trkanja pomolil glavo skozi naša vrata in nejevoljno dajal navodila, kako moramo prezračevati zaradi kuhanja.*

Sčasoma je začela v stanovanje **nenapovedano vstopati tudi njegova mama**, *ker je hranila zmrznjen kruh v našem zmrzovalniku. Večkrat je v našo dnevno sobo* **vstopil njegov 3-letni otrok in vpil**, *dokler nista tako lastnik kot njegova mama tudi prišla in začela vpiti na otroka in drug na drugega, kar je včasih trajalo tudi pol ure. Ko sem mu skušala enkrat razložiti, da se mi to ne zdi normalno in da sem si najem drugače predstavljala, je bil čisto zmeden in presenečen, da imam sploh kaj proti – da tako pač je tam. Ob prvi priložnosti sva se odselila.*

Zaradi preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški in ob veliki nestabilnosti, ki jo predstavljajo enoletne pogodbe (če pogodbe sploh obstajajo!), ko najemniki ne vedo, kje in pod kakšnimi pogoji bodo lahko živeli naslednje leto, kaj šele pet let, mladi ne morejo niti razmišljati o svoji družini. Slabe stanovanjske možnosti vplivajo tudi na ostale življenjske »izbire« – določajo, v kakšni meri lahko s svojim delom sledimo svojim zanimanjem oz. koliko smo primorani delati predvsem za to, da se prebijemo čez mesec. Marsikoga pa absurdnost stanovanjskega trga prežene v tujino ali pa ga odvrača od vrnitve domov.

Oddaja, stanovanje, 3-sobno: SAVLJE, 50 m2

375,00 €/osebo

Kot par v 'rodnih letih' doživljava močno stisko. *Pogodbe se večinoma pišejo do enega leta,* **midva pa bi si želela ustvariti družino, a si je ne,** *saj bi to potencialno pomenilo da bi bila se v visoki nosečnosti izseliti iz najemniškega stanovanja in poiskati nekaj novega. Po možnosti z novorojenčkom. To se nama, kot bodočima staršema zdi zelo neodgovorno. zato že nekaj let čakava in nabirava denar (ki ga ob najemanju tako ali tako ni veliko na strani), in čakava da se zadeve na stanovanjski fronti umirijo ter da cene padejo. K staršem ne moreva. Stanovanjski sklad je tudi gluh za take zadeve. Najemodajalci na ogledih sprašujejo ali načrtujeva družino, ali sem noseča pa kdaj bova noseča, komentirajo da 3 sobno stanovanje ni primerno za otroke, da že ne rabiva stanovanja tako hitro ker nisva še 'na cesti'. Hkrati je odpovedni rok pri prejšnjem stanovanju 3 mesece, pri novem pa moraš začeti plačevati takoj, tako da 3 mesece dvojno najemnino plačuješ...* **kako je to normalno?** *Oba delava od doma in to je problem ker bova preveč v stanovanju.*

Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: Lj. Bežigrad | Občina: Ljubljana

SAVLJE, 50 m2, 3-sobno, adaptirano l. 2015, 1/1 nad., oddamo stanovanje za dve osebi, primerno je za študente. cena najema s stroški mesečno 375 EUR na osebo, oddamo. Cena: 375,00 EUR/osebo

Oddaja, stanovanje, garsonjera: DOBRUNJE, 17 m2

400,00 €/mesec

Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: Lj. Moste-Polje | Občina: Ljubljana

DOBRUNJE, 17 m2, garsonjera, zgrajena l. 2023, 17 m2 zemljišča, P/M, Garsonjera v prizidku hiše, oddamo. Cena: 400,00 EUR/mes

Veliko pomanjkanje in zastarelost študentskih domov močno prispevata k širjenju segmenta ponudbe, namenjene študentom. Najemodajalci so prepoznali, da lahko študentom »prodajo« precej nižje prostorske standarde ter da s postavitvijo več postelj v eno sobo, spreminjanjem dnevnih sob v večposteljne spalnice in zaračunavanju najemnine po osebi pridejo do bistveno višjega dobička, kot če bi stanovanje npr. oddajali mladi družini.

Oddaja, stanovanje, soba: STARA LJUBLJANA , 18 m2

cca 600,00 €/mesec

Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: Lj. Center | Občina: Ljubljana

STARA LJ., 18 m2, soba, "penthouse", adaptirana l. 1919, 8/8 nad., Oddam sobo mirni in urejeni osebi v 3-sobnem stanovanju. Souporaba kuhinje in kopalnice s sostanovalko, oddamo. Cena: cca 600,00 EUR/mes

Prvič pa v našem prostoru zaznavamo tudi institucionalne ponudnike, ki stanovanj ne gradijo za prodajo, temveč novogradnje že v izhodišču namenjajo za oddajo. To pomeni, da so najemnine v zadnjih letih tako zrasle, da donosi na investicijo v gradnjo stanovanj za najemna stanovanja parirajo donosom za prodajo, kljub temu da oddajanje stanovanj zahteva precej več dela in skrbi.

Obenem zaznavamo porast ponudbe dražjih najemnih stanovanj – skoraj tretjina oglaševanih stanovanj se oddaja za več kot 1.500 € mesečno, kar pomeni, da si jih po kriterijih dostopne najemnine lahko privoščijo le gospodinjstva s prihodkom nad 5.000 €. Kdo so gospodinjstva, ki taka stanovanja najemajo, čeprav bi si glede na visoke prihodke najverjetneje lahko privoščila tudi nakup nepremičnine, pa bi v prihodnje še veljalo raziskati.

Oddaja: Stanovanje, Garsonjera

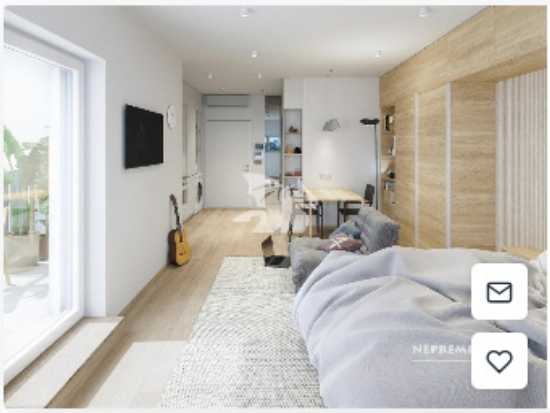
BROD

34,4 m2, garsonjera, novogradnja - zgr. l. 2024, P/2 nad., oddamo.
Cena: 690,00 EUR/mes

34,40 m^2 | 2024 | P/2

690,00 €/mesec

LJUBLJANA NEPREMIČNINE d.o.o. Ljubljana nepremičnine



Oddaja: Stanovanje, Garsonjera

BROD

34,9 m2, garsonjera, novogradnja - zgr. l. 2024, 1/2 nad., oddamo.
Cena: 690,00 EUR/mes

34,90 m^2 | 2024 | 1/2

690,00 €/mesec

LJUBLJANA NEPREMIČNINE d.o.o. Ljubljana nepremičnine

Oddaja: Stanovanje, Garsonjera

BROD

35 m2, garsonjera, novogradnja - zgr. l. 2024, P/2 nad., oddamo.
Cena: 690,00 EUR/mes

35,00 m^2 | 2024 | P/2

690,00 €/mesec

LJUBLJANA NEPREMIČNINE d.o.o. Ljubljana nepremičnine

Neznosna odsotnost regulacije in nadzora

Najemniki so že od privatizacije stanovanj v 90-ih letih prejšnjega stoletja marginalizirani. Kljub temu, da število najemnikov raste in se njihove stiske poglabljajo, pa najemni trg še zmeraj ni politična prioriteta. Tržni najemniki so prepuščeni sami sebi. Stanovanjski zakon je vse bolj le mrtva črka na papirju, najemodajalci pa vztrajno teptajo najemniške pravice. Če pa najemniki zahtevajo spoštovanje zakonodaje, tvegajo, da jim lastnik ne bo podaljšal najemne pogodbe, s čimer postane izboljšanje pogojev bivanja brezpredmetno. Ob kršitvah so najemniki običajno sami, na drugi strani pa imajo lastnike, ki so pogosto bolje informirani, predvsem pa so v boljšem materialnem položaju.

Najemniki se na Najemniški SOS najpogosteje obračajo zaradi težav z lastniki, kot so: prelaganje stroškov lastnika na najemnika, neupravičeno odrekanje vračila varščine, prepovedovanje obiskov in postavljanje drugih neživljenjskih pogojev po podpisu pogodbe, nenapovedani obiski, vlaga in plesen v stanovanju ter neupravičene odpovedi najemne pogodbe. Najemnike naj bi vsaj deloma ščitila stanovanjska inšpekcija, ki pa zaradi kadrovske stiske primere obravnava z enoletnim zamikom, ko se večina (praviloma enoletnih) najemnih pogodb že izteče in so najemniki že bili primorani iskati nov (začasen) dom. Zaradi pomanjkanja zbiranja podatkov o najemnem trgu odgovorni problematiko še toliko lažje ignorirajo.

Država ne ve, koliko je stanovanj na najemnem trgu, kakšne bivalne pogoje ponujajo, koliko je najemnikov ali kakšne so najemnine. Vse, kar poznamo, so sporadične grobe ocene. Te kažejo na odsotnost politične volje, da bi s politikami in ukrepi resno posegli na najemni trg, preprečili nevzdržno izkoriščanje najemnikov, zamejili rast najemnin, sankcionirali najemodajalce, ki za vlažne, temne in majhne luknje zaračunavajo oderuške najemnine, ter najemnikom zagotovili nujni stabilnost in varnost.

Nikakor pa ne bi smeli pozabiti na najbolj nevidne in marginalizirane dele že tako marginalizirane problematike. Ob odsotnosti regulacije in nadzora je reševanje stanovanjskega vprašanja na najemnem trgu resnično problematično. A še huje je, če si iz najemnega trga izključen in nimaš nobene priložnosti dobiti strehe nad glavo, četudi pod še tako slabimi pogoji. Diskriminacija na najemnem trgu ni le vprašanje preferenc lastnika, temveč vprašanje, ali bomo dopustili, da uresničevanje pravice do primernega stanovanja podleže pod težo predsodkov in rasizma.

Diskriminacija na najemnem trgu

Če nimaš doma, se ne moreš spočiti, ne moreš živeti. Dom je osnova.

Najemnik s statusom begunca

Najemodajalci ob velikem povpraševanju za najemna stanovanja in odsotnosti regulacije samovoljno določajo, kdo bo imel dostop do stanovanj in pod kakšnimi pogoji. Najemniki pa so, da bi le imeli streho nad glavo, prisiljeni pristajati na kratke najemne pogodbe, slabe bivalne razmere in visoke najemnine. Biti tržni najemnik je težko. A med tržnimi najemniki so skupine prebivalcev, ki jim je še težje kot drugim, saj še do slabega in dragega stanovanja stežka pridejo. Diskriminacija na stanovanjskem trgu v Sloveniji je problem, ki že dolgo ostaja pod radarjem javnosti, a ima za številne daljnosežne posledice.

Diskriminacija na stanovanjskem trgu je vsaka neenaka obravnava ljudi, usmerjena v omejevanje ali preprečevanje dostopa do stanovanja na podlagi osebnih okoliščin, ki jih ni mogoče spremeniti. To pomeni, da so nekatere osebe v slabšem položaju zgolj zaradi svoje narodnosti, rase, spola, spolne usmerjenosti, starosti, socialnega statusa, verske pripadnosti, jezika, družinskega stanja ali oviranosti. V kontekstu najemnega trga pa to pomeni, da najemodajalci določenim skupinam ljudi stanovanj enostavno ne oddajajo ali pa jim ob najemu postavljajo strožje pogoje najema in višjo ceno kot drugim.

Diskriminacija na najemnem trgu se kaže v različnih oblikah, od odkrite in očitne zavrnitve na podlagi osebnih okoliščin do bolj subtilnih in prikritih oblik, ki so težje dokazljive in še težje sankcionirane.

O očitni diskriminaciji lahko govorimo, ko najemodajalec_ka že v oglasu navede, da stanovanje oddaja na primer le slovenskim družinam.

»LJUBLJANA, BEŽIGRAD, l. obn.: 2012, 65 m2, parkirišče, ločena soba 17 m2 z zakonsko posteljo, s souporabo kuhinja, dnevne in kopalnice, kleti, lepo opremljeno, vsi priključki, pralni in pomivalni stroj, klima, alarm, rekuperator toplote za prezračevanje, filter za čisto vodo, ogrevanje na toplarno. Urejen zaposlen moški išče 1 sostanovalca-ko (lahko 2 punce), ki ima rada lepo stanovanje in nima rada gneče. Trgovina, lekarna, bus, pošta, tenis, igrišle : 50-150 m. 1 varščina + sprotna najemnina. Oddaja se za 360 dni. Soba je na novo pobeljena. Stroški so cca 80 eur na osebo. Pozor: Ne želim stanovati z migranti, geji in delavci iz juge! Na smse ne odgovarjam.«

Vir: Siol, Metka Prezelj, "Pozor: Ne želim stanovati z migranti, geji in delavci iz juge!", 7. 11. 2018

Pri »tihi« diskriminaciji pa jasnih dokazov nimamo, saj jo lastnik_ca izvaja diskretno – z argumentom, da lahko stanovanje odda komur želi. V tem primeru nimamo mehanizmov, ki bi lastnika_co sankcionirali ali prisilili v drugačno vedenje.

Problem diskriminacije na najemnem trgu ni le teoretičen; kaže se v vsakodnevnih situacijah, kjer iskalci stanovanj naletijo na ovire, ki so povezane z njihovimi okoliščinami.

S fantom sva prejšnje poletje iskala stanovanje. **Zgolj zaradi tega, ker sva dva fanta, sva bila deležna ogromno diskriminacije in neprijetnih osebnih vprašanj**. *Najbolj naju je presenetila ena lastnica, ki naju je po tem, ko je izvedela, da sva istospolni par vprašala kakšno je najino spolno življenje, saj kot lastnica ne želi, da bi se v njenem stanovanju izvajale orgije.*

Jan, Ljubljana

Kdo se sooča z diskriminacijo na najemnem trgu?

Ko je primernih in dostopnih stanovanj bistveno premalo, nadzor in regulacija pa neobstoječa, si najemodajalci lahko privoščijo »srečnežu«, ki bo plačeval najemnino v zameno za uporabo stanovanja, postavljati najrazličnejše pogoje. Pogosto se zgodi, da se za eno stanovanje poteguje več deset najemnikov, kar lastnikom omogoča, da izbirajo, komu bodo stanovanje oddali in pod kakšnimi pogoji.

Med najbolj zaželenimi skupinami najemnikov so mladi zaposleni posamezniki brez otrok. Pogosto lahko med oglasi najdemo tudi izraženo preferenco po študentih, včasih specifično Erasmus študentih. Ti se ne spoznajo na lokalni najemni trg in so posledično skupina, ki jo najemodajalci najlažje izkoristijo.

Za N1 je Roman Prskalo iz MetropolaIN na temo povedal sledeče »*..//..za najemodajalca je tako najbolj zanimiv najemnik, ki je finančno dobro situiran in redno zaposlen ter po drugi strani umirjen, skrben in odgovoren. Najbolj zaželeni najemniki so tako pri oddaji garsonjer in enosobnih stanovanj posamezniki z dobro službo, po možnosti nekadilci, brez hišnih ljubljenčkov. Pri oddaji dvosobnega stanovanja je kot najemnik običajno najbolj zaželen par, pri oddaji tri- ali večsobnega stanovanja pa družina – starši, najraje s samo enim otrokom, prav tako nekadilci brez hišnih ljubljenčkov*«. V članku izpostavi tudi, da se nekatere stranke izogibajo študentom, ker bi lahko organizirali zabave in povzročili škodo na pohištvu, nepremičninski agenti pa imajo opravka tudi s primeri, ko lastniki stanovanj niso želeli skleniti posla s tujci.[8]

Očitno je, da je navigiranje po stanovanjskem trgu za »neidealne« iskalce zelo zahtevno. Da bi pridobili boljši vpogled v stanovanjske razmere predstavnikov različnih marginaliziranih družbenih skupin, smo se povezali z nevladnimi organizacijami, v okviru katerih se ti združujejo. Organizirali smo najemniška srečanja in individualne pogovore, v sklopu katerih smo se pogovarjali o izkušnjah z iskanjem stanovanj in najemanjem. V nadaljevanju predstavljamo ugotovitve.

8 Vir: N1, Marko Rabuza, Stanovanje je težje najeti kot pa kupiti. Koga se izogibajo lastniki?, 8. 9. 2023

LGBTQI+

Iz osebnih srečanj smo izvedeli, da so pripadniki LGBTQI+ skupnosti na najemnem trgu bolj kot z odkrito diskriminacijo zaradi njihove spolne identitete ali izraza pogosto soočeni z neprijetnimi vprašanji, ki subtilno sporočajo neodobravanje in zavračanje ter jih postavljajo v nelagoden položaj. Člani zavoda TransAkcija pričajo o tem, da zaradi takšnega obnašanja najemodajalcev, LGBTQ+ osebe pogosto čutijo potrebo po tem, da svojo identiteto pri iskanju namestitve skrijejo ali prilagodijo tako, da je skladna s pričakovano družbeno normo in se tako izognejo izkušnji neposredne diskriminacije.

Mnoge transspolne osebe ne čutijo varnosti in sprejetosti pri najemodajalcih oziroma nočejo svoje stanovanjske varnosti ogrožati z odprtostjo glede svoje spolne identitete ali izraza. Pripovedujejo, da nekateri raje zakrivajo svojo identiteto ali se v času iskanja stanovanja pretvarjajo, da so cisspolni in heteroseksualni pari, da bi sploh dobili priložnost za najem. Vse to pa ni brez posledic za duševno zdravje posameznikov.

LGBTQI+ osebe, še posebej mlajše, se lahko znajdejo v dodatni stiski. Zaradi socialno-ekonomskega položaja, pogosto težkih družinskih situacij ter izgubi finančne in druge podpore staršev si težje privoščijo varno in stabilno bivališče. Kljub temu, da obstajajo poskusi oblikovanja varnih prostorov, kot je Facebook skupina za kvir osebe, ki iščejo in ponujajo stanovanja, pa ponudba ostaja omejena.

Pripadniki romske skupnosti

Romske družine pogosto doživijo zavrnitev že ob prvem stiku z najemodajalci. Razlogi za to so številni, a praviloma izhajajo iz predsodkov in stigme, ki spremlja romsko skupnost. Lastniki stanovanj jih lahko prepoznajo že po naglasu, kar je dovolj, da takoj zavrnejo njihov interes za najem stanovanja.

Organizacija Kralji ulice, ki deluje kot podpornik ljudi z izkušnjo brezdomstva in drugih socialno izključenih skupin, se pogosto srečuje s takšnimi primeri. To težavo skušajo premostiti s pomočjo posredništva – to pomeni, da organizacija prevzema vlogo vmesnega člena, ki najemodajalcem zagotovi, da bodo pri morebitnih težavah pomagali oni, prav tako jih informira o možnosti subvencioniranja najemnin in zmanjšuje strahove lastnikov glede neplačevanja. Poleg tega svojim uporabnikom pomaga pri iskanju stanovanj, predstavniki organizacije jih spremljajo na ogledih, pri podpisih pogodb in prijavi bivališča na upravni enoti. Gre za pozitivno prakso, ki najemodajalcem vliva zaupanje, iskalcem iz družbeno izključenih skupin pa pomaga pri samozavestnem vstopanju v psihološko naporne situacije.

Kljub temu Kralji ulice opozarjajo, da so še posebej pri romski skupnosti uspehi pri iskanju kakovostnih stanovanj redki. Tisti, ki prebivališče najdejo, so primorani pristati na podstandardna stanovanja, ki jih drugi najemniki ne želijo, saj so majhna, temna, vlažna, nevzdrževana, brez najemne pogodbe in možnosti prijave bivališča, glede na mizerne bivalne pogoje pa so razmeroma draga. Cene najema takšnih enosobnih stanovanj ali garsonjer se po opisu naše sogovornice v Mariboru gibljejo med 350 in 500 € mesečno. Najemniki na začetku upajo, da gre za začasno rešitev, a pogosto v teh stanovanjih ostajajo dolgotrajno, saj preprosto ne najdejo druge možnosti.

Osebe z izkušnjo brezdomstva in osebe s potrebo po podpori

Podobne težave, vendar z dodatnimi izzivi, se pojavljajo pri osebah z izkušnjo brezdomstva ter ljudeh z oviranostmi in različnimi težavami v duševnem zdravju. Te osebe so v družbi stigmatizirane in na stanovanjskem trgu še bolj marginalizirane, saj lastniki stanovanj pogosto nimajo zaupanja v njihovo zmožnost rednega plačevanja najemnine ali vzdrževanja stanovanja. Obenem jih je strah, da ljudje v skupnosti ne bodo prejeli vse potrebne pomoči in podpore, ki jo potrebujejo, kar bi lahko vodilo do težav v stanovanju in s sosedi.

Najprej stanovanje

Večina držav se z brezdomstvom sooča tako, da z njim bolj ali manj uspešno upravlja. Problema se ne loteva v smeri njegove odprave, saj se brezdomstvo in stanovanjska izključenost sprejemata kot družbeno dejstvo in ne kot problem, ki bi ga bilo treba trajno razrešiti. Obenem prevladujoči model socialne preskrbe na različne načine pogojuje dostop do socialnih dobrin; od ljudi npr. zahteva, da dokažejo zmožnost reševanja svojih težav in spreminjanja življenjskega sloga (npr. opustitev zlorabe alkohola), bivališče pa omogoči kot nagrado, ki si jo oseba prisluži s pozitivno vedenjsko spremembo.

Nasprotno pa pristop najprej stanovanje temelji na razumevanju stanovanja kot človekove pravice in brezdomcem takoj omogoči dostop do stalne namestitve. Je dokazano učinkovit pristop, ki stanovanje uporabi kot vstopno točko v okrevanje in družbeno integracijo posameznikov z raznolikimi in kompleksnimi potrebami, ne pa kot končen rezultat tega procesa. Raziskave iz Evrope, Združenih držav Amerike in Kanade kažejo, da pristop najprej stanovanje uspešno reši brezdomstva vsaj osem od deset ljudi.

Trije stebri pristopa najprej stanovanje:

- Preventiva, ki obsega splošno povečanje dostopnosti stanovanj z večanjem ponudbe dostopnih stanovanj, možnostjo pridobitve stanovanjskega dodatka in stanovanjskim svetovanjem.
- Zagotavljanje primernega stanovanja za brezdomce. Uporabnik dobi v pogodbeni najem za nedoločen čas individualno stanovanje, s čimer se zasleduje načelo normalnosti – uporabnikom se omogoči kar se da običajno bivanje.
- Ustrezna podpora glede na posameznikove potrebe in izzive (ki vključuje stanovanjski dodatek, osebno podporo, osnovne socialne in zdravstvene storitve ter podporo pri zaposlovanju).

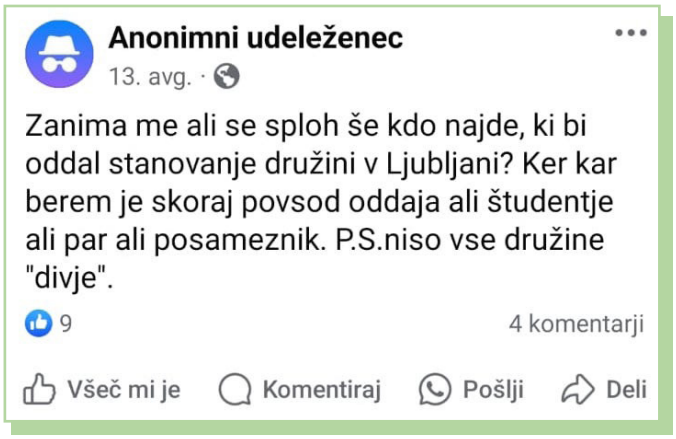
Naša sogovornica pri Kraljih ulice je poročala, da osebe, ki so neposredno z ulice, v večini primerov sploh ne morejo dobiti stanovanja. Nekaj več uspeha imajo tisti, ki so nekoliko bolj socialno vključeni. A stanovanja, ki jih lahko na najemnem trgu pridobijo osebe z izkušnjo brezdomstva, so pogosto v slabem stanju in zanje lastniki sicer težko najdejo druge najemnike.

Kralji ulice izvajajo program individualizirane in celovite nastanitvene podpore, ki skuša slediti pristopu »*najprej stanovanje*« (ang. »*housing first approach*«). Društvo najema stanovanjske enote, v katerih lahko za določen čas (praviloma 18 mesecev) v zameno za finančni prispevek bivajo ljudje z izkušnjo brezdomstva. Namen programa je, da si stanovalci v tem obdobju z ustrezno strokovno podporo urejajo in izboljšujejo življenjske pogoje, v večji meri dosegajo cilje, ki si jih sami zastavijo, ter da se po tem obdobju v čim večji meri bivalno osamosvojijo in bolj kakovostno obvladujejo svoje življenje.[9] Program uspešno izvajajo od leta 2008, a stanovanjske kapacitete, ki so na voljo v sklopu programa, so majhne in niti približno ne zadoščajo potrebam, zato bi bilo nujno povečati fond javnih najemnih stanovanj, ki bi se namenjala za odpravo in preprečevanje brezdomstva po pristopu »najprej stanovanje«.

9 Kralji ulice, Nastanitvena podpora: https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/

Mlade in enostarševske družine

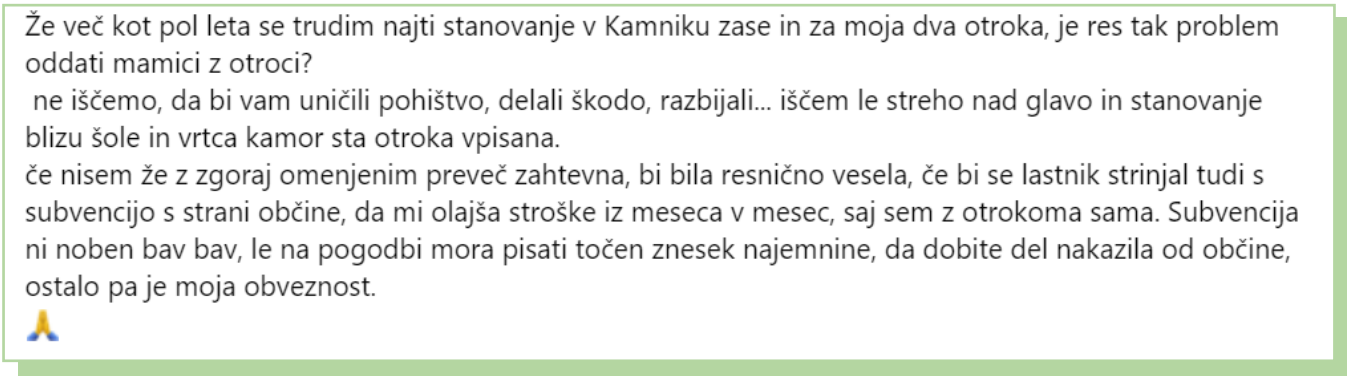
Mlade družine, enostarševske družine in družine z več otroki se soočajo s težavami pri iskanju stanovanja zaradi prisotnosti otrok. Najemodajalci jih pogosto zavrnejo, češ da v stanovanju ne želijo otrok, ker ti povzročajo hrup, večje obremenitve za stanovanje in tako povečali možnosti za škodo.



V očeh najemodajalcev bodo otroci ali živali njihove nepremičnine uničili in niti ne dajo priložnosti, da posamezne interesente osebno spoznajo,« svoja opažanja ob pogovoru s strankami pojasnjuje Aleš Žiger, nepremičninski posrednik pri Ljubljana nepremičnine. Pri lastnikih stanovanj Žiger izpostavlja skrbi, da živali uničujejo pohištvo, da otroci predstavljajo nevarnost pri morebitni odpovedi najemne pogodbe, da matere samohranilke ne bodo zmogle plačevati najemnine.[10]

Pozdravljeni, sem mamica 4 otrokom in kaj hujšega je sprejeti oz. dati v najem več članski družini. Z možem komaj najdeva bivanje, saj **nas obravnavajo kot da smo kužni, ne pa družina**, *ki ima več kot dva otroka. Nimam besed, obravnavajo nas kot da so otroci huje kot živali. Diskriminacija. In potem živimo v gnilih, plesnivih-hladnih najemih, ker drugega za spodobno ceno ne dobimo.* **Kot starš se počutim manj kot človek, saj redno plačujem račune, zato da životarimo kar se tiče bivanjskega prostora.**

Iskalka stanovanja



10 Vir: N1, Marko Rabuza, Stanovanje je težje najeti kot pa kupiti. Koga se izogibajo lastniki?, 8. 9. 2023

V posebej slabi situaciji so enostarševske družine, ki morajo na najemnem trgu najti primerno namestitev, pri čemer imajo za to na voljo le en redni mesečni dohodek. Strah najemodajalcev pred nezmožnostjo rednega plačevanja najemnine je tudi eden od glavnih razlogov za diskriminacijo enostarševskih družin. Poleg finančnih skrbi in strahu pred škodo se enostarševske družine srečujejo tudi z bolj prikritimi oblikami diskriminacije, ki izvirajo iz predsodkov in pomislekov najemodajalcev. Gre za dvome o sposobnostih staršev samohranilcev pri vodenju gospodinjstva, vzgoji otrok ter usklajevanju službenih in družinskih obveznosti, kar naj bi vplivalo na zanesljivost najemnikov.

Moj problem pri stanovanju je ta, da **ne želijo otrok**. *Vem da imajo pravico oddati kot želijo vendar sem v stiski ker me ne vzamejo zaradi otrok. Kljub redni zaposlitvi...naj bi bili nekako »zaščiteni«, da nas ne morejo izseliti..ko bi potekla pogodba. Jaz osebno sem vestna in odgovorna in mi kaj takega ne pride na misel..ampak zaradi nezaupanja ostaneš na cesti...* **kako bi lahko lastnikom drugače dokazala da sem redna plačnica?** *(pričevanja z najemniski-sos.si)*

Iskalka stanovanja

Za večino najemodajalcev je sprejemljivejši kandidat družina, ki ima vsaj dva redna toka prihodkov.

Sem mama samohranilka, imam dva otroka. Prišla sem iz Ukrajine. **Lastniki mi enostavno nočejo oddati stanovanja„ čeprav delam in imam redni dohodek.** *Zelo me skrbi, saj iščem že tri mesece. Tudi če je stanovanje dovolj veliko in primerno za bivanje treh oseb, npr. 56 m2, mi najemodajalci rečejo da je premajhno.*

Iskalka stanovanja

Osebe z mednarodno zaščito in tuji državljani

Diskriminacija beguncev in tujih državljanov na najemnem trgu je pogosta praksa, ki temelji na predsodkih in neutemeljenih strahovih. Pod največjim udarom so tujci, ki prihajajo iz neevropskih držav, predvsem iz Afrike in Srednjega vzhoda. Po pričevanju uporabnikov Slovenske filantropije, Ambasade Rog in Kulturnega društva Gmajna se soočajo z zavrnitvami brez utemeljenih razlogov oz. si najemodajalci izmišljujejo izgovore; da so stanovanje ali sobo ravnokar oddali, da prostor zanje ni primeren, da ne znajo angleškega jezika ipd. Včasih pa najemodajalci tudi neposredno rečejo, da so pri njih dobrodošli le priseljenci iz bivše Jugoslavije ali celo, da tujci kot najemniki predstavljajo večje tveganje (da najemnina ne bo poravnana, da bo stanovanje uničeno ipd.). Žal je takojšnja zavrnitev s strani najemodajalcev pri vseh uporabnikih iz Srednjega vzhoda in Afrike, s katerimi smo se pogovarjali, običajna izkušnja. Poročajo o tem, da morajo povprečno kontaktirati več deset ponudnikov sob, preden najdejo najemodajalca, ki jih je sploh pripravljen sprejeti na ogled stanovanja.

Prisoten je rasizem. *Ko vidijo, da si Arabec, te zavrnejo.*

Najemnik s statusom begunca

Vse to kaže na predsodke, ki so še vedno zakoreninjeni v naši družbi, poganjajo diskriminacijo v vseh družbenih sferah in iskanje stanovanja za neevropske priseljence delajo nevzdržno. Če najemodajalci vendarle pristanejo na oddajo stanovanja, pa tem osebam ob najemu pogosto postavljajo strožje pogoje kot drugim najemnikom; npr. zahtevajo višje najemnine ali varščine, pogostejše preglede stanovanja, prepovedujejo prijavo prebivališča ...

Ob tako majhnih plačah sem zaradi višin najemnine in stroškov pod velikim pritiskom. Trenutno še gre, ker sem do najemniškega stanovanja prišla prek prijateljice, a ne vem, koliko časa bom še lahko tu. **Glede na stanje na trgu me skrbi, kako bo.** *Ker nisem našla zaposlitve v skladu s svojo izobrazbo, sem bila primorana sprejeti nižje plačano delovno mesto. Za priseljence je težko.*

Najemnica iz tujine

Da tujci pogosto plačujejo višjo najemnino kot drugi na najemniškem trgu, pa so za N1 pritrdili tudi drugi sogovorniki. »Ljudje njim postavijo višjo ceno, kar upravičujejo kot ceno za nekakšno povečano tveganje,« je opozoril Ognjen Radivojević s Slovenske filantropije. [11]

11 N1, Barbara M. Smajila, Slovenski najemniški divji zahod: "Ne dam ti stanovanja, imaš tri otroke", 14. 4. 2024

Ko vidijo, da si begunec, te zavrnejo. *Ko sem nekoga uspel prepričati, je privolil v oddajo, a mi za možnost najema ponudil višjo najemnino kot je bilo sprva predvideno. Najemodajalci izkoriščajo naše okoliščine.*

Najemnik s statusom begunca

Najemodajalci rečejo, da **oddajajo samo priseljencem iz Ex-Jugoslavije**. *Jaz sem iz Ex-Sirije. Zmožna sem redno plačevati najemnino, a me enostavno zavračajo. Situacija je nevzdržna. Ne vem, kaj bom.*

Iskalka stanovanja

Obup, ki ga prinese večmesečno iskanje stanovanja ali sobe, pa pogosto, tako kot pri predstavnikih romske skupnosti in osebah z izkušnjo brezdomstva, pripelje do tega, da pristanejo na stanovanja, ki so v izredno slabem stanju ter za katera bi najemodajalci težko našli kakšnega drugega najemnika.

V Ljubljani je bilo nemogoče najti primerno stanovanje za našo družino. Sedaj živimo v garsonjeri v večji hiši v kraju izven Ljubljane. Lokacija je velik problem, saj so vse storitve izredno daleč, ne morem se vključiti v tečaj slovenščine. Z otroki sem doma, mož pa dela v Ljubljani. Samo za odhod in prihod na delo porabi ogromno časa. **Naše bivališče je v slabem stanju, polno je vlage. A ob tolikšnem številu zavrnitev, smo enostavno obupali.**

Priseljenska družina

Diskriminacija te skupine na najemnem trgu je tako razširjena, da bi lahko rekli, da je pravilo. Najemodajalci, ki so pripravljeni oddajati posameznikom in družinam iz Afrike in Srednjega vzhoda brez postavljanja drugačnih pogojev ali višanja cen pa so le izjema, ki to pravilo potrjuje. Medtem ko mediji pogosto poročajo o tem, kako težko je priti do primernega stanovanja mladim družinam, o diskriminaciji priseljencev in beguncev, ki je še dosti bolj razširjena, izredno redko poročajo.[12] Problematika iskanja stanovanja za osebe s statusom begunca ni deležna posebne pozornosti, odgovorne institucije in posamezniki pa jo prepogosto in preveč enostavno preprosto ignorirajo, zato smo se odločili, da ji z raziskovalnim delom posvetimo več pozornosti ter jo celovito predstavimo v pričujočem poročilu.

12 Redka izjema je kakovosten članek Slovenski najemniški divji zahod: "Ne dam ti stanovanja, imaš tri otroke" novinarke Barbare M. Smajila za N1, ki pa kljub vsemu odraža družbeno klimo in v naslovu izpostavlja težave družin na najemnem trgu. Članek bi bil v primeru, da bi bile v naslovu izpostavljene stiske beguncev, najbrž bistveno manj bran, pod njim pa bi se vrstili nestrpni komentarji.

Diskriminacija oseb s statusom begunca

Za osebe s statusom begunca je proces iskanja namestitve v Sloveniji še posebej zapleten in neprijeten. Po pridobitvi statusa begunca se mora oseba iz azilnega doma uradno izseliti po petnajstih dneh. S pridobitvijo statusa begunca torej oseba izgubi azilantske pravice in s tem pravico do bivanja v azilnem domu, obenem pa pridobi pravico do stalnega bivanja v Sloveniji ter s tem tudi pravice do zdravstvenega varstva in izobraževanja. Osebe s statusom begunca se lahko odločijo za samostojno iskanje zasebne nastanitve ali za vselitev v eno izmed integracijskih hiš. Pri iskanju zasebne nastanitve imajo na voljo podporo urada vlade za oskrbo in integracijo migrantov (UOIM) in nevladnih organizacij.

Nekateri se pa iz azilnega doma preselijo že pred pridobitvijo mednarodne zaščite, saj lahko prosilec za azil pridobi delovno dovoljenje po treh mesecih od začetka postopka za mednarodno zaščito, to pa jim omogoča bivanje izven azilnega doma. Ko začnejo dobivati stalne prihodke, se tako nekateri podajo v iskanje najemnega stanovanja.

Največje število oseb s priznano mednarodno zaščito se nahaja v zasebnih nastanitvah (935 ljudi)[13], kar kaže na visoko odvisnost iskalcev z mednarodno zaščito od zasebnih nastanitev. Hkrati so kapacitete integracijskih hiš v Ljubljani in Mariboru zelo omejene, a medtem ko je integracijska hiša v Ljubljani polno zasedena, tista v Mariboru zaradi odročne lokacije ostaja prazna. To kaže na pomanjkanje zadostnih namestitvenih kapacitet v uradnih objektih, kar je še posebej problematično glede na skupno število 1.177 oseb s priznano zaščito.

13 Podatke o številu nastanjenih oseb v različnih oblikah nastanitev črpamo s spletne strani Urada vlade za oskrbo in integracijo migrantov: https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/UOIM/STATISTIKA/Avgust-2024/14.8.2024-podatki-o-osebah-s-priznano-mednarodno-zascito.pdf (dostopno 22. 8. 2024), https://www.gov.si/assets/vladne-sluzbe/UOIM/STATISTIKA/Avgust-2024/19.8.2024-podatki-o-prosilcih-za-mednarodno-zascito.pdf (dostopno 22. 8. 2024)

Integracijske hiše

Za lažje vključevanje oseb s statusom begunca v slovensko družbo je Ministrstvo za notranje zadeve (MNZ) leta 2007 vzpostavilo dve integracijski hiši (v Ljubljani in kmalu zatem še v Mariboru), ki osebam s statusom begunca nudita začasno brezplačno bivanje. Projekt naj bi omogočal osebam s statusom begunca, da se v prvem letu po pridobitvi mednarodne zaščite osredotočijo na učenje slovenskega jezika, ureditev zdravstvenega zavarovanja, vključitev otrok v šolski sistem in iskanje zaposlitve. Integracijska hiša v Ljubljani, ki se nahaja v Mostah, ima kapacitete za 12–15 oseb, integracijska hiša v Mariboru pa lahko sprejme do 40 oseb.

Integracijska hiša v Ljubljani je že zadnjih nekaj let zaradi majhne kapacitete polno zasedena, integracijska hiša Maribor pa pogosto ne predstavlja dobre rešitve ljudi s statusom begunca. V času, ki ga begunci med čakanjem na odobritev mednarodne zaščite (to lahko traja tudi več kot dve leti) preživijo v izpostavah azilnega doma izven Maribora, si v Ljubljani že ustvarijo novo življenje – najdejo si delo, zgradijo socialno mrežo, včasih si tudi ustvarijo družino. Začasna selitev v mariborsko integracijsko hišo, ko se posameznik ravno nekoliko postavi na noge in si začne oblikovati dom, je neprimerna, zato ljudje raje iščejo druge možnosti.

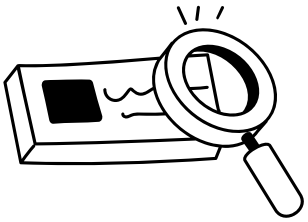
Stanovanjska podpora UOIM

Če se osebe s statusom begunca odločijo za nastanitev na zasebnem naslovu, so v primerih, da nimajo lastnih sredstev za preživljanje ali jim bivanje ni zagotovljeno kako drugače, upravičene do denarnega nadomestila za zasebno nastanitev. Višina nadomestila je vezana na podpisano najemno pogodbo. Pri iskanju zasebne namestitve osebam s statusom begunca lahko pomaga UOIM, a je po pričevanjih pri tem precej neuspešen. Zdi se da je stanovanjska podpora UOIM-a odvisna predvsem od osebnega angažmaja zaposlenih, ne nudi pa konsistentne ali sistemske rešitve za vse iskalce s statusom begunca. Med našimi anonimnimi sogovorniki jih je veliko poročalo, da resne pomoči s strani UOIM pri iskanju stanovanja niso dobili, tisti, ki pa pomoč prejmejo, se za namestitve, ki jih najde UOIM, ne odločajo pogosto. Zasebne bivalne nastanitve, ki jih priskrbi UOIM za osebe s statusom begunca, so namreč pogosto neprimerne; še posebej za tiste, ki imajo zaposlitev.

Ponavadi gre za delavske sobe, torej deljene sobe na obrobju Ljubljane, kjer slabe avtobusne povezave ne omogočajo mobilnosti ob zgodnjih jutranjih ali poznih večernih urah, ko delavci in delavke začenjajo ali zaključujejo svoje delovnike. Cene teh sob oz. ležišč pa so pogosto neproporcionalno visoke.

Nekateri imajo kljub temu pozitivne izkušnje z UOIM-ovo stanovanjsko podporo – predvsem v primerih, ko je stanovanje nujno zagotoviti čim prej, npr. za osebe s statusom begunca v procesu združitve družine.

Zaradi vseh omenjenih težav so si mnoge osebe z mednarodno zaščito primorane zasebno nastanitev iskati same ali s pomočjo nevladnih organizacij (NVO), kot so Ambasada Rog, Slovenska filantropija in do pred kratkim društvo Odnos.



Iskanje stanovanj za begunce

Za raziskovanje problematike diskriminacije beguncev iz Afrike in Srednjega vzhoda smo se povezali z Ambasado Rog, ki svojim članom nudi pomoč pri iskanju zasebne namestitve. Ambasada Rog je ljubljanska iniciativa, v kateri skupaj delujejo lokalni aktivisti in migranti. Čeprav nudijo pomoč pri iskanju stanovanj vsem svojim članom, so prioritetna skupina tisti, ki se na najemnem trgu znajdejo prvič ter zato potrebujejo največ usmeritev in podpore. Gre torej za osebe s pravkar pridobljeno mednarodno zaščito, osebe v procesu združitve družine ali prosilce za mednarodno zaščito, ki redno delajo in se lahko zato predčasno izselijo iz azilnega doma.

S terenskim delom smo želeli pridobiti vpogled v izkušnje oseb s statusom begunca pri iskanju stanovanj. Med 16. majem 2024 in 10. julijem 2024 smo zbirali podatke, da bi dokumentirali ter razumeli ovire in diskriminatorne prakse, s katerimi se begunci soočajo pri iskanju stanovanj v osrednjeslovenski regiji.

Raziskovalni vzorec zajema 100 podanih prošenj za ogled zasebne namestitve z namenom najema. Bivališča smo iskali za 10 posameznikov ter za 4 družine, ki so vključevale od 4 do 8 članov. Iskalci so bili predvsem osebe z novo pridobljeno mednarodno zaščito, ki so pogosto brez prihrankov in zaposleni na minimalni plači, ter družine, ki se v času iskanja stanovanja preživljajo z eno redno plačo. Namestitev smo iskali s pomočjo oglasov na spletni strani nepremicnine.net ter v Facebook skupinah, namenjenih iskanju namestitve, kot so »Stanovanjce, kje si?«, »Nepremičnine od ust do ust«, »Stanovanja najem, oddaja, nakup, prodaja«, in druge.

Kontaktirani so bili najemodajalci, katerih oglasi so ustrezali dvema glavnima kriterijema: prvič, soba ali stanovanje sta bila v cenovnem rangu, primernem za iskalce; drugič, v oglasu niso bili prisotni diskriminatorni pogoji ali izražene preferences glede bodočih najemnikov.

Pomembno je poudariti, da je po navodilu zagovornika načela enakosti najemodajalcem na javnih spletnih straneh prepovedano postavljati diskriminatorne pogoje najema, česar pa v zaprtih Facebook skupinah, kjer se pojavljajo oglasi s pogoji, kot so »samo za Slovence« ali »ne za migrante”, ne upoštevajo vedno. Kljub temu, da na javnih spletnih straneh diskriminatorni pogoji niso tako transparentni, pa to ne pomeni, da jih v oglasu ni; navadno so le bolj prikriti (npr. »primerno tudi za študente« ali »primerno za slovensko govoreče«). Hitro se je izkazalo, da ponudnikov, ki v oglas prikrito vključijo diskriminatorne pogoje, nima smisla kontaktirati; nekateri najemodajalci so nam razložili, kaj natančno so imeli v oglasu v mislih, nekajkrat pa so celo izrazili frustracijo, da tega ne morejo bolj jasno zapisati v oglas (saj se jim je že zgodilo, da so jih nepremičninske agencije opozorile na pozive zagovornika). Ti najemodajalci ostajajo diskriminatorni, le da je diskriminacija nekoliko manj očitna.

Po vsakem opravljenem klicu so bile popisane naslednje informacije: spletna povezava do oglasa, datum opravljenega klica, telefonska številka najemodajalca, cena, lokacija in tip nepremičnine ter odgovor na klic. Prav tako so bile zbrane ustne in pisne izjave najemodajalcev, ki so prošnje za ogled zavrnili.

V sklopu raziskave smo opravili tudi več daljših pogovorov z osebami s statusom begunca, ki že dlje časa bivajo v najemniških stanovanjih v Ljubljani. Opravljeni pogovori ponujajo vpogled v težave, s katerimi se osebe s statusom begunca srečujejo ob vselitvi in med najemanjem stanovanja.

Zbrani podatki so bili analizirani z namenom identificiranja glavnih ovir, s katerimi se soočajo begunci pri iskanju stanovanj, in razumevanja njihovih pogojev bivanja v Sloveniji.

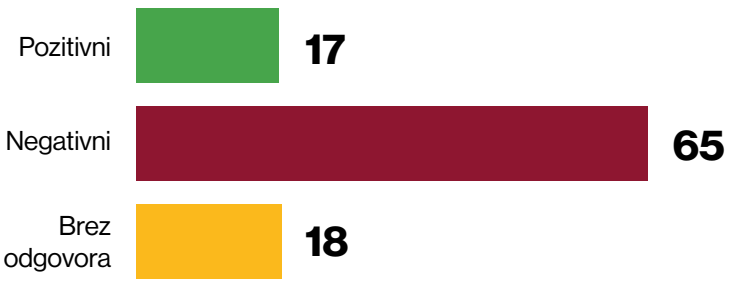
Kako težko je priti do ogleda – kaj šele do stanovanja?

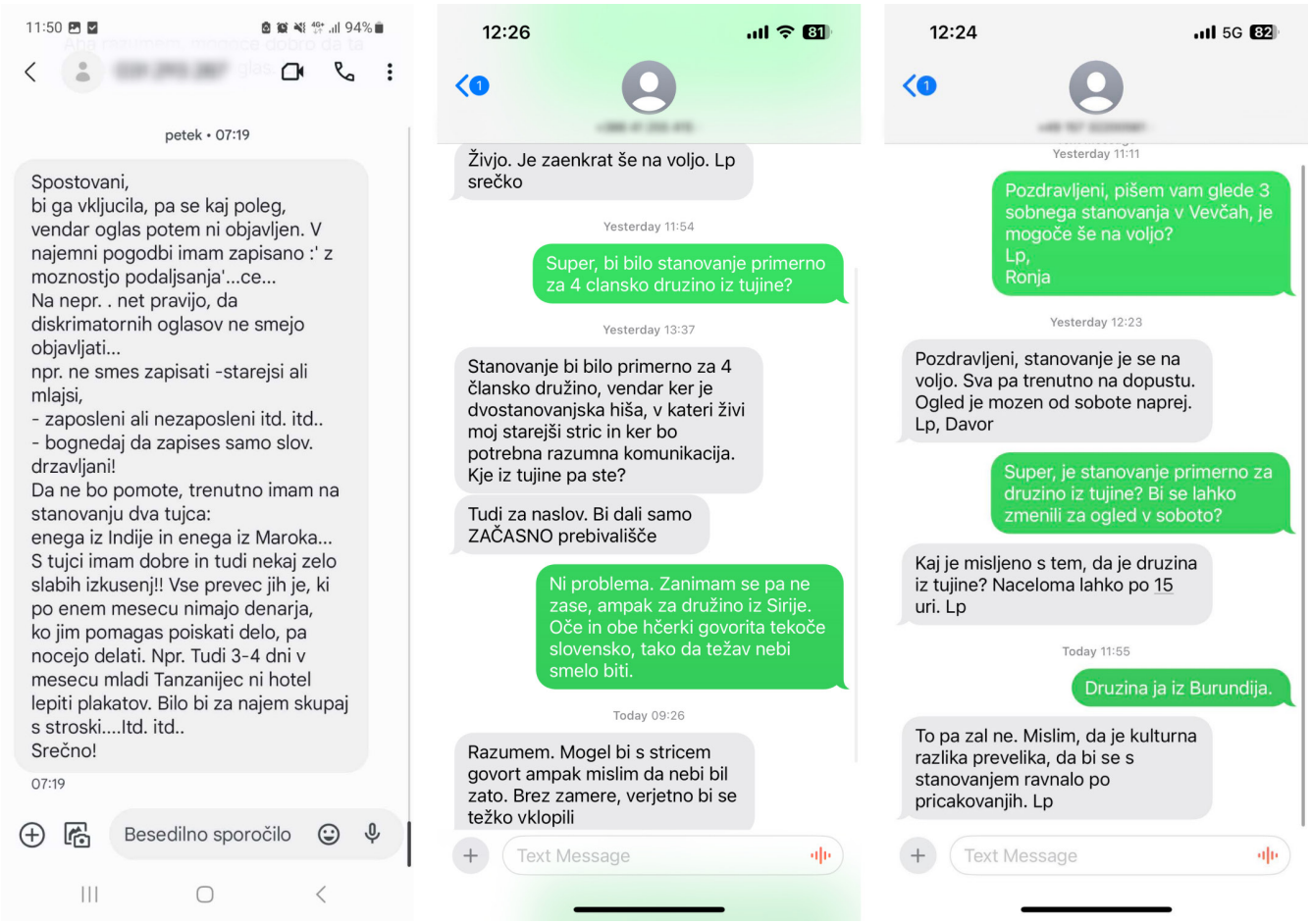
Od 100 ponudnikov stanovanj ali sob na trgu, ki smo jih poklicali, jih je le 17 na prošnjo za ogled stanovanja odgovorilo pozitivno. Od teh se je 5 ogledov končalo s podpisom najemne pogodbe – ena za družino in štiri za posameznike, ostalih 12 najemodajalcev pa je za najem izbralo druge kandidate.

Diskriminacijo smo praviloma zaznali že ob prvem telefonskem klicu. Od 100 poklicanih je 18 najemodajalcev – večinoma po omembi informacije, da je iskalec stanovanja oseba z mednarodno zaščito – postalo popolnoma neodzivnih, 65 najemodajalcev je prošnjo za ogled stanovanja zavrnilo, od tega jih je 15 povpraševanje za najem stanovanja zavrnilo z izrecno diskriminatornimi in pogosto neprijaznimi izjavami – kjub temu, da v oglasu diskriminatornih pogojev niso navedli.

Z 51 od 100 opravljenih klicev smo iskali večsobno stanovanje za družine, 49 klicev pa smo opravili za posamezne iskalce, torej za eno- ali dvoposteljne sobe. Pri analizi podatkov se je izkazalo, da je razmerje med pozitivnimi in negativnimi odgovori najemodajalcev ob iskanju stanovanj za družine zelo primerljivo s tistim ob iskanju stanovanj za posameznike. Od 51 klicev, opravljenih z namero iskanja bivališča za družine, smo se le v 10 primerih uspeli dogovoriti za ogled stanovanja, torej smo prejeli 31 negativnih odgovorov, 10 najemodajalcev pa nam je na neki točki prenehalo odgovarjati na sporočila. Ob klicanju za posameznike smo prejeli 8 pozitivnih in 34 negativnih odgovorov, v 7 primerih pa so nas najemodajalci začeli ignorirati.

Odgovori na prošnje za ogled nepremičnine, v %





Izpostavljamo le nekaj primerov zavrnitev prošenj za ogled stanovanja. Najemodajalci se brez dodatnih vprašanj o morebitnih najemnikih, njihovi izobrazbi, zaposlitvi ali interesih radi sklicujejo na kulturne razlike ali morebitno nezmožnost integracije najemnikov v novo okolje. Pogosto pride tudi do posplošitev ali stereotipnih predstav o tujcih.

To je druga kultura, jaz bi raje svojim priskočila na pomoč, v Sloveniji je veliko ljudi, ki rabi pomoč, veste.

V telefonskih pogovorih so najemodajalci včasih še bolj neposredni in očitno diskriminatorni:

Enostavno ne, za tujce enostavno ne oddajamo.

Tele sobe so samo za Balkance, imam pa v Trzinu neki za Afričane.

Hočem najemnike bližje naši kulturi, kakšne Ruse ali pa Ukrajince.

Najemodajalci kot razlog za zavrnitev oseb z mednarodno zaščito najpogosteje omenjajo kulturne razlike, čeprav so iskalci ljudje, ki so v Sloveniji pogosto že vsaj eno leto, se učijo slovenščino, opravljajo tečaje integracije in delajo v okoljih, kjer so njihovi sodelavci Slovenci ali prebivalci držav bivše Jugoslavije. Pogosto pa težava ni v tem, da so iskalci tujci ali osebe z mednarodno zaščito; zatakne se pri dejstvu, da izhajajo iz Afrike ali Srednjega vzhoda.

Sem govoril s sinom in »ta črnim« ne bi oddajal, če imate kej bolj pametnega pa sporoči.

Najemodajalci imajo pogosto mnogo rasnih predsodkov in zamisli o tem, kako je oddajati ljudem iz kultur, s katerimi več kot očitno sploh še niso imeli stika.

Ne ne ker sem lih enga črnca vn vrgu, pa to je drugačna kultura, enga Turka bom zdej tud vn vrgu, ker si umiva rit s flašo vode, tkoda izven Balkana ne bom več vzemal

Pogosto najemodajalci kot razlog navajajo tudi svojo »uvidevnost« do sosedov ter izrazijo svoj strah pred tem, da bi oddaja stanovanja tujcem vodila do napetosti in konfliktov v skupnosti, kljub temu da njihovi strahovi nikoli ne temeljijo na dejanskih izkušnjah.

Joj, tole stanovanje je v Črnucah, ne Bežigradu, tako da bo mel daleč do službe [v BTC-ju], sicer vem, da so oni [iz Afrike] navajeni povsod tečt, samo to mu ne bi ustrezalo, je predaleč.

Zasledili smo tudi nekaj zavrnitev tujcev brez razlage, pri čemer lahko predvidevamo, da gre za neupravičene predsodke, ki oblikujejo preferences najemodajalcev. Gre za primere tihe diskriminacije, kjer najemodajalci svoje preferences v oglasu niso navedli, so pa med telefonskim klicem iskalcem stanovanja dali jasno vedeti, da beguncem ne oddajajo.

Del terenskega dela je bil posvečen iskanju primernih stanovanj za dvo- do osemčlanske družine. Tudi v takih primerih iskanje primernega bivališča ni nič manj zahtevno. Kljub temu da so (glede na naše izkušnje s terenskim delom in pričevanja sogovornikov) najemodajalci lahko bolj zaupljivi do begunskih družin kot do mladih moških, so te kljub temu soočene z vrsto težav, specifičnih za veččlanske družine.

Veste, moram tudi na sosede malo pomisliti, to pa res ne bi bilo fer do njih.

Oseba s statusom begunca lahko v 90 dneh po pridobitvi statusa zaprosi za dovoljenje za prebivanje za svoje družinske člane, pod pogojem, da je družina obstajala že pred prihodom v Slovenijo. Proces združitve družine zahteva, da osebe s statusom begunca najdejo stanovanje in podpišejo najemno pogodbo, še preden družinski člani prispejo v Slovenijo. To v praksi pogosto pomeni, da mora oseba z enim dohodkom zagotoviti primerno stanovanje za celotno družino, kar hudo omeji nabor potencialnih stanovanj, saj si ena oseba težko privošči visoke najemnine za večja stanovanja. Četudi se najde primerno stanovanje po dostopni ceni, pa najemodajalci neradi oddajajo družinam z dvema ali več otroki. Zasledili smo več primerov, ko so najemodajalci postavili omejitev, da je stanovanje, veliko več kot 110 kvadratnih metrov, namenjeno največ tričlanski družini.

(stanovanje s 154 m2) Ne, veste to pa ne bo šlo. Smo se zmenili, da oddamo majhni družini, idealno tričlanski, saj živijo moji starši v istem bloku...

(stanovanje s 110 m2) Ojoj to pa ne, največ en otrok, ker imamo lesene strope, saj razumete...

Pogodbe

Pogosta praksa je, da najemodajalci z begunce ne želijo skleniti najemne pogodbe, saj se izogibajo davčnim obveznostim z naslova pobrane najemnine. To najemnike izpostavlja tveganjem, kot sta npr. nenaden dvig najemnine ali pa zahteva po izselitvi brez predhodnega obvestila.

Poleg tega je najemnikom brez uradne najemne pogodbe onemogočen dostop do stanovanjske subvencije ter oteženo dokazovanje upravičenosti do drugih socialnih storitev in subvencij. Če lastniki niso pripravljeni skleniti najemne pogodbe, to praviloma tudi pomeni, da najemniki nimajo možnosti prijave prebivališča.

V stanovanju sem bival skupaj s še štirimi cimri. Med lastnico in enim od cimrov je prišlo do konflikta, in **kljub temu, da ostali nismo imeli nič s tem nam je lastnica rekla, da se moramo ob izteku meseca vsi izseliti.** *Noben izmed nas ni imel sklenjene pogodbe, tako da smo vsi pristali v zelo stresni situaciji saj smo si morali poiskati novo stanovanje v zelo kratkem času.*

Iskalec stanovanja v Ljubljani

Preprečevanje prijave stalnega prebivališča

Osebe s statusom begunca morajo prijaviti stalno prebivališče v osmih dneh po pridobitvi dovoljenja za stalno prebivanje. Ta postopek je bistven za legalizacijo njihovega statusa v državi in za izpolnjevanje vseh zakonskih zahtev, ki jim omogočajo dolgoročno bivanje v Sloveniji. Posameznike, ki ne prijavijo stalnega prebivališča v zakonsko določenem roku, lahko doleti globa od 200 do 600 €.

Problem predstavlja dejstvo, da velika večina najemodajalcev beguncem prepoveduje prijavo stalnega prebivališča, in sicer zaradi pretiranih skrbi, ki temeljijo na napačnih informacijah (nezmožnost prekinitve najemnega razmerja, celo strah pred prevzemom stanovanja itd.). Vse prevečkrat se zgodi, da lastniki prepoved prijave stalnega prebivališča celo zapišejo v najemno pogodbo, čeprav Zakon o prijavi prebivališča v šestem odstavku 7. člena, ki govori o prijavi stalnega prebivališča, določa, da »lastnik, solastnik ali stanodajalec, ki posamezniku dovoli bivati na naslovu, ne sme omejevati posameznikove prijavne obveznosti«. Omejevanje prijavne obveznosti torej ni skladno z zakonodajo in predstavlja kršitev najemniških pravic.

Kot je tudi Ognjen Radivojević iz Slovenske filantropije izpostavil za N1: »*Imeli smo veliko primerov, ko je človek ostal brez stanovanja, za katero smo bili že dogovorjeni, ker lastnik ni dovolil prijave stalnega prebivališča,*« kar je problem saj »*Človek nekje mora biti prijavljen, in kje drugje bi to lahko bilo kot tam, kjer živi?*«.[14]

Ker si veliko oseb s statusom begunca ne more urediti stalnega prebivališča na naslovu, kjer dejansko prebivajo, jim ne preostane drugega, kot da si poiščejo drug naslov. Nekateri se stalno prijavijo na naslovu kakšnega prijatelja, ker pa mnogi nimajo te sreče, so se na »trgu« že pojavili posamezniki, ki ponujajo ureditev stalnega prebivališča na njihovem naslovu – kakopak v zameno za finančno nadomestilo. Najemniki, ki nimajo možnosti prijave bivališča na naslovu, kjer dejansko bivajo, tako nekomu plačujejo za najem stanovanja, drugemu pa za prijavljeno stalno prebivališče, kar predstavlja veliko dodatno finančno breme.

Z najemodajalko sva se zmenila, da bom lahko prijavil stalno prebivališče. Po tem ko sem to že uredil na upravni enoti, me je klical najemodajalkin sin in mi zagrozil, da me bo tožil, ker sem stalno prebivališče prijavil na upravni enoti. **Najemodajalka se je potem odločila, da mi bo za stalno prijavo prebivališča zaračunala 500 eur na leto.**

Iskalec stanovanja v Ljubljani

14 N1, Barbara M. Smajila, Slovenski najemniški divji zahod: "Ne dam ti stanovanja, imaš tri otroke", 14. 4. 2024

Nezaupanje lastnikov

Eden od problemov, s katerim se srečujejo osebe s statusom begunca, je nezaupanje lastnikov, ki se kaže že pri iskanju stanovanj. Veliko nezaupanja izhaja iz predsodkov, da so begunci finančno nezmožni in nezanesljivi pri plačevanju najemnin, pa tudi, da bodo slabo skrbeli za svoje bivališče, ker izhajajo iz drugačnega kulturnega okolja. Ob ogledu stanovanja tako lastniki včasih zahtevajo prisotnost še nekoga, ki bo jamčil za njihovo finančno odgovornost, ali pa zahtevajo plačilo najemnine za več mesecev vnaprej.

> *Lastnik je zahteval, da z mano na ogled prideta tako moja punca kot tudi še ena slovenska prijateljica, drugače ne bo niti razmišljal o tem, da bi mi oddal stanovanje.*
>
> Iskalec stanovanja v Ljubljani

Med samim bivanjem se velikokrat dogaja, da najemodajalci ne želijo komunicirati neposredno z najemniki, ampak samo s posredniki (prijatelji, socialnimi delavci ...), čeprav tako lastnik kot najemnik govorita tekoče angleško, včasih tudi slovensko. Pomanjkanje neposrednega stika med najemnikom in najemodajalcem lahko privede do nesporazumov ter povečuje nezaupanje, zato je pomembno, da so posredniki sicer vključeni v podporni vlogi, komunikacija pa primarno poteka med najemodajalcem in najemnikom.

V nekaterih primerih zaradi nezaupanja in predsodkov pride do tega, da se lastniki pretirano vmešavajo v življenje najemnika. Primer takega vmešavanja je npr. prepovedovanje dnevnih obiskov (še posebej, če obiski niso Slovenci), kuhanja določene hrane ali kajenja izven stanovanjskih prostorov (na vrtu ali na ulici pred hišo). Pogosto prihaja tudi do prekomernega preverjanja stanovanj, kar je za najemnika moteče. Stanovanjski zakon določa, da lahko najemodajalci obiščejo stanovanje dvakrat letno po predhodnem dogovoru z najemnikom, vendar se lastniki tega pogosto ne držijo. V skrajnih primerih prihaja do prekomernih pregledov (npr. nenajavljeno tedensko obiskovanje stanovanja pod pretvezo, da hočejo nekaj pogledati ali poiskati). Do takih situacij največkrat prihaja v primerih, ko lastnik najemniškega stanovanja biva v istem objektu.

> *Ravno sem bil v službi svojo sobo pa sem pustil zaklenjeno. Lastnica je prišla v tem času nenapovedano pogledati stanovanje in ker ni mogla odpreti vrat moje sobe in me ni dobila na telefon je* **poklicala najprej azilni dom potem pa še policijo**.
>
> Iskalec stanovanja v Ljubljani

Takšno ravnanje ni le kršitev zasebnosti najemnika, temveč je tudi izjemno stresno, kar negativno vpliva na kakovost bivanja ter na občutek varnosti in sprejetosti v določenem okolju.

Velikokrat imajo najemniki opravka tudi s pretiranimi navodili in zahtevami, ki jih postavljajo najemodajalci.

> *Najemodajalka me je poklicala po telefonu in mi povedala, da se je slučajno ustavila v stanovanju in je videla da imam na omari obešeno brisačo in v sobi odprt sendvič. Rekla je, da bo morala, če se bo to ponavljalo prekiniti pogodbo, saj da ji to uničuje pohištvo, jesti pa je dovoljeno samo v kuhinji.*
>
> Iskalec stanovanja v Ljubljani

Zasilni izhod

Več sogovornikov nam je povedalo, da obstajajo določene nastanitve v Ljubljani, za katere je znano, da sprejemajo begunce. Tam imajo največ možnosti. »*To je za določene postal tudi zelo dober posel, saj ljudem zaračunavajo relativno veliko denarja za slabe pogoje. A tako vsaj dobijo streho nad glavo, ki jim je drugi nočejo dati,*« se strinjajo poznavalci razmer.[15]

Zaradi pomanjkanja primernih stanovanj in časovne stiske je veliko oseb s statusom begunca primoranih najeti prebivališče v večjih hišah na obrobju Ljubljane. Gre za večposteljne sobe v velikih hišah, ki jih lastniki navadno ne oglašujejo na spletnih mestih, a so dobro poznane v krogih priseljencev. Praviloma so zelo slabo vzdrževane, sobe so prenaseljene, bivalni pogoji pa mizerni.

> *Moji fantje pri meni lepo živijo, poskrbim pa, da ni problemov, eno nadstropje mam za Arabce, drugo za Afričane, da se ne kregajo. ..//.. Vedno se najde kakšna postelja frej, če ne drugega lahko koga prestavim v drugo sobo ali pa kje dodam kakšno posteljo.*
>
> Najemodajalec v Ljubljani

Iskalci pridejo v takih primerih v kontakt z najemodajalci preko poznanstev – ti najemodajalci so ponavadi dobro poznani med marginaliziranimi skupinami in organizacijami, ki jim nudijo podporo. Gre za najemodajalce, ki sprejemajo vse, ki prebivališča ne morejo najti drugod, ne glede na to, od kod prihajajo ali kakšne so njihove izkušnje. Cene takih nastanitev so običajno neproporcionalno visoke glede na bivalne pogoje, sklepanje najemnih pogodb in možnost stalne prijave pa nista mogoči. Kljub temu da so takšna bivališča izredno slaba rešitev, pa so za marsikoga na prenasičenem in diskriminatornem najemnem trgu edina dosegljiva streha nad glavo. S svojim obstojem zapolnjujejo vrzel na najemnem trgu in »rešujejo« iskalce stanovanja, ki bi sicer pristali na cesti.

15 N1, Barbara M. Smajila, Slovenski najemniški divji zahod: "Ne dam ti stanovanja, imaš tri otroke", 14. 4. 2024

Diskriminacija na upravnih enotah

Postopek prijave stalnega prebivališča je v teoriji enostaven. Najemnik mora na pristojni upravni enoti opraviti prijavo stalnega prebivališča. Poleg osebnega dokumenta mora kot obvezen del prijave predložiti ustrezne dokumente, in sicer veljavno najemno pogodbo ali izjavo lastnika o dovoljenju za stalno prijavo. V praksi pa se pogosto dogaja, da zaposleni na upravnih enotah osebam s statusom begunca, ljudem z izkušnjo brezdomstva in pripadnikom romske skupnosti ne želijo prijaviti stalnega prebivališča, čeprav imajo vse potrebne dokumente ter izpolnjujejo vse pogoje. Z največ odpora na upravnih enotah se srečujejo ljudje, ki se vidno borijo z odvisnostjo, imajo opazna bolezenska stanja in težave v duševnem zdravju, več obrambnih mehanizmov, manj socialnih veščin – gre torej za očitno neenakopravno obravnavo najbolj socialno izključenih in najšibkejših članov družbe.

Takšno ravnanje ni v skladu s pravnim postopkom in je nedvomno diskriminatorno dejanje. Uradniki pogosto od lastnikov zahtevajo dodatna potrdila in jih celo kličejo, da bi preverili, ali res dovoljujejo prijavo prebivališča, kar v skrajnih primerih lahko vodi do tega, da se najemodajalec odloči za preklic pogodbe.

Enako opažajo tudi pri Kraljih ulice, ki pri svojem delu pogosto naletijo na sistemske ovire, ki dodatno otežujejo že tako težko situacijo. Tudi oni poročajo, da je izmed ključnih težav nepripravljenost upravnih enot, da izvedejo prijavo stalnega prebivališča, čeprav obstaja najemna pogodba. Pojavnost te težave je odvisna od referenta, ki obravnava zadevo, hkrati pa tudi od videza in prezence osebe, ki storitev potrebuje.

Gospa na okencu mi je rekla, da mi ne more pomagati in me poslala drugam. Tam so mi rekli da morajo pregledati dokument, ki ga je podpisala najemodajalka in da tega še niso naredili in da mora iti še skozi dodaten pregled. Potem sem spet prišel do okenca. Kljub temu da sem predložil pogodbo in da jim je lastnica še dodatno poslala izjavo da dovoljuje stalno prijave, so jo vseeno še enkrat poklicali. Lastnica je potrdila da prijavo dovoljuje, a na koncu so rekli naj se vrnem z izjavo da lastnica dovoljuje stalno prijavo v fizični obliki.

Najemnik s statusom begunca

Zagovornik načela enakosti in varstvo pred diskriminacijo

Uresničevanje pravice do stanovanja je temelj, ki nam šele omogoča uveljavljanje vseh ostalih človekovih pravic, je izhodišče, od koder vstopamo v svet in se vključujemo v družbo. Možnosti reševanja stanovanjskega vprašanja bi morale biti za vse enake, ne glede na to, kdo smo, koliko članov šteje naše gospodinjstvo, od kod prihajamo, katere jezike govorimo, kakšne barve je naša koža ali kaj vse smo v življenju že preživeli.

V Sloveniji imamo Zakon o varstvu pred diskriminacijo (ZVarD), ki naj bi prebivalce ščitil pred vsako neupravičeno neenako obravnavo, razlikovanjem ali izključevanjem, ki na tak ali drugačen način kratijo osnovne človekove in druge pravice ter temeljne svoboščine. Zakon vzpostavlja zagovornika načela enakosti kot samostojen državni organ, namenjen spodbujanju enakopravne obravnave in zagotavljanju varstva pred diskriminacijo.

Zagovornik načela enakosti informira o diskriminaciji, svetuje osebam, ki se soočajo z diskriminacijo, objavlja neodvisna poročila, podaja priporočila državnim organom, lokalnim skupnostim, nosilcem javnih pooblastil, delodajalcem, gospodarskim subjektom in drugim subjektom glede preprečevanja in odpravljanja diskriminacije ter predlaga sprejetje posebnih ukrepov za izboljšanje položaja oseb, ki so v manj ugodnem položaju zaradi določene osebne okoliščine. Zagovornik načela enakosti je v preteklosti že prepoznal razsežnost problema diskriminacije na stanovanjskem področju ter je v zadnjih letih že nekajkrat podal opozorila in predloge, ki bi lahko področje izboljšali. V nadaljevanju omenjamo le najpomembnejše.

Ob spremembi Stanovanjskega zakona leta 2020 je ministrstvu za okolje in prostor med drugim predlagal, naj v zakon vključijo dodaten člen, ki bi izrecno prepovedoval diskriminacijo na stanovanjskem področju ter določil enako obravnavo najemnika kot pravico.[16] Obenem je pozval (in to ne prvič) k umiku pogoja slovenskega državljanstva za možnost kandidiranja za neprofitno stanovanje. Pristojno ministrstvo nobenega od predlogov ni upoštevalo.

Leta 2022 je zagovornik prepoznal diskriminatorne pogoje v oglasu za oddajo nepremičnine ter izdal priporočila portalu, na katerem se obja-

16 Priporočilo zagovornika načela enakosti glede osnutka Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona: https://zagovornik.si/wp-content/uploads/2022/08/2020-08-17-Priporocilo-MOP-stanovanjski-zakon-KONCNO-3.pdf

vljajo nepremičninski oglasi. Rezultat sprejetih priporočil je, da so diskriminatorni pogoji v oglasih izginili, kar pa seveda ne pomeni, da niso še zmeraj prisotni v praksi – namesto, da bi bili zapisani v oglasu, se iskalci stanovanj sedaj z njimi spoznajo ob prvem klicu najemodajalca ali obisku stanovanja. Seveda je prav, da oglasi ne smejo biti diskriminatorni, a diskriminacije to ne rešujemo, naredi jo le manj vidno. Za iskalce stanovanj, ki so pogosto žrtve diskriminacije, udejanjanje tega priporočila pogosto pomeni, da doživljajo le še več zavrnitev in tratijo čas s klicanjem oseb, ki jim stanovanja ali sobe niso pripravljeni oddati.

Opozarjanje najemodajalcev, da ne smejo diskriminirati, pogosto rezultira zgolj v tem, da postanejo bolj previdni pri komunikaciji – da je torej manj primerov očitne in še več »tihe« diskriminacije.

Na zagovornika se je vsekakor treba obračati, kadar se soočamo z diskriminacijo na najemnem trgu ali kje drugje. Večje število prijav diskriminacije na določenem področju lahko pri zagovorniku spodbudi tudi samostojno neodvisno raziskavo področja ali sproži postopek strateške litigacije, v katerem zagovornik prevzame tudi pravno zastopanje na sodišču.

Vsekakor je dobro in pomembno, da Slovenija ima zagovornika načela enakosti, pri čemer pa se iz zgoraj navedenih primerov vidi, da zagovornik pogosto nima pravih vzvodov in moči, da bi lahko diskriminatorno ravnanje preprečil oziroma ustavil. Pogosto ga ne upoštevajo niti državni organi. Za preprečevanje diskriminacije ni dovolj, da se s področjem intenzivno ukvarja le en državni organ, ostali pa niti ne upoštevajo njegovih priporočil, saj so sistemske spremembe potrebne na različnih področjih in nivojih. V nadaljevanju izpostavljamo le nekaj predlogov za reševanje diskriminacije na najemnem trgu.

Predlogi ukrepov

Za preprečevanje diskriminacije in povečanje stanovanjske pravičnosti potrebujemo spremembe na sistemski ravni.

Povečanje razpoložljivosti javnih najemnih in drugih oblik dostopnih stanovanj za socialno ogrožene skupine

Za izboljšanje bivanjskih pogojev socialno ogroženih skupin je treba povečati razpoložljivost dostopnih in kakovostnih stanovanj. To lahko dosežemo z razširitvijo obstoječih programov za socialna stanovanja ter z aktivnim spodbujanjem gradnje javnih neprofitnih stanovanj in drugih oblik dostopne gradnje (npr. stanovanjske zadruge), saj zgolj te oblike bivanja prinašajo dolgoročne in stabilne pogoje bivanja.

Določen odstotek neprofitnih stanovanj naj bo namenjen socialno izključenim skupinam

Dodelitev določenega odstotka neprofitnih stanovanj ranljivim ter tistim skupinam, ki so na najemnem trgu najpogosteje diskriminirane in same težko pridejo do primernega stanovanja na trgu.

Razširitev pogojev za prijavo na neprofitna stanovanja tudi na tuje državljane

Kot je že večkrat predlagal tudi zagovornik načela enakosti, je treba omogočiti kandidaturo na razpisih za neprofitna stanovanja tudi osebam brez slovenskega državljanstva, ki imajo pravico do bivanja v Sloveniji, še posebej tistim s statusom begunca ali mednarodno zaščito.

Stanovanjsko svetovanje in podpora za marginalizirane skupine, vključno s posredništvom in spremstvom

Tovrstna podpora se kaže kot dobra praksa, a bi jo bilo treba razširiti in sistemsko urediti. Prispeva k uravnoteženju neenakih razmerij moči med najemodajalcem in najemnikom. Najemnike opremi za sodelovanje na stanovanjskem trgu, najemodajalcem pa pomaga premagati strahove in predsodke ter poveča zaupanje, da se lažje odločajo za oddajo stanovanj marginaliziranim skupinam. Vključuje storitve, kot so aktivna pomoč pri iskanju stanovanja, spremstvo in mediacija na ogledu, pregled in pomoč pri sklepanju najemne pogodbe, pomoč pri urejanju nujnih obveznosti, kot je prijava prebivališča na upravni enoti, pomoč pri nakazovanju najemnin, plačevanju položnic itd., jamstvo najemodajalcem za plačilo najemnine in stroškov, ter pomoč in koordinacija pri komuniciranju med stanovalcem in najemodajalcem.

Krepitev podpornih storitev v skupnosti

Vzrok, da najemodajalci ne oddajajo stanovanj ljudem z izkušnjo brezdomstva in težavami v duševnem zdravju, je lahko v diskriminaciji, včasih pa predstavlja težavo tudi pomanjkanje ustreznih podpornih socialnih in zdravstvenih storitev v skupnosti, kar najemodajalce navdaja s strahom. Puščanje najemnika samega s svojimi stiskami lahko vodi v poslabšanje njegovega stanja, kar bi lahko imelo posledice za stanovanje ter odnose s sosedi in širšo skupnostjo. Treba je torej razvijati in krepiti storitve v skupnosti, ki bodo ljudi, ne glede na vrsto njihove oviranosti, podprle v neodvisnem življenju.

Vzpostavitev sklada za varščine

Sklad za varščine bi bil namenjen zagotavljanju finančne pomoči najemnikom, ki si ne morejo privoščiti plačila visokih varščin, ki so pogosto zahtevane ob sklenitvi najemne pogodbe. Ranljive skupine bi lahko iz tega sklada črpale sredstva za kritje varščine, kar bi jim omogočilo dostop do stanovanj, ki bi bila sicer izven njihovega finančnega dosega.

Poenotenje pogojev za pridobitev stalnega prebivališča na upravnih enotah

Da bi se zmanjšale administrativne ovire pri pridobivanju stalnega prebivališča, je nujno poenotenje postopka prijave stalnega prebivališča v praksi. Trenutno obstajajo razlike v obravnavi prošenj glede na referenta ali upravno enoto, kar vodi v neenako obravnavo posameznikov.

Funkcionalna stanovanjska inšpekcija

Uvedba funkcionalne in učinkovite stanovanjske inšpekcije bi bila ključna za zagotavljanje standardov kakovosti bivanja in preprečevanje zlorab na najemnem trgu. S tem bi se izboljšali pogoji za najemnike ter zmanjšalo število neprimernih in nevarnih stanovanj, ki so trenutno pogosto edina izbira za socialno ogrožene skupine.

Povečanje kapacitet integracijskih hiš

Integracijske hiše, ki zagotavljajo začasno nastanitev in podporo osebam s statusom begunca, so preobremenjene, kar omejuje njihovo učinkovitost. Povečanje kapacitet teh hiš na lokacijah, kjer so zaznane potrebe, še posebej v Ljubljani, bi osebam s statusom begunca omogočilo več časa in priložnosti, da v miru poiščejo primerno in trajno bivališče z boljšim bivalnim standardom, kar bi bistveno zmanjšalo stres, povezan z iskanjem stanovanja.

A vsi ti ukrepi imajo lahko le omejen doseg, dokler država resno ne uredi stanja na najemnem trgu z vzpostavitvijo progresivnega nepremičninskega davka, ki bo bolj obremenil prazna stanovanja in špekulativne nakupe; s preprečevanjem spreminjanja stanovanj v turistične namestitve; z zagotavljanjem resnega nadzora nad najemnim trgom ter z regulacijo, ki bi vključevala tudi omejitev rasti najemnin in opredelila minimalen kakovostni standard stanovanj za oddajo; ter s povečevanjem števila in kakovosti študentskih domov.

Najemniki se sami ne morejo zaščititi, ne morejo izstopiti iz najemnega trga in se upreti nepravični obravnavi najemodajalcev, saj dom nujno potrebujejo. Pred izkoriščanjem in slabimi pogoji bivanja jih lahko zaščiti le država – ne le z obljubami, ampak z dejanskim sistemskim ukrepanjem.