



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva ulica 20–25, 1000 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

PRVA OBRAVNAVA
EVA 2025-2720-0008
PREDLOG

Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Ustava Republike Slovenije v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Ključni del te naloge je zagotavljanje dostopnih stanovanj, ki predstavljajo temelj vsake kakovostne in razvojno naravnane stanovanjske politike. Republika Slovenija (v nadaljnjem besedilu: Slovenija) je pri izvajanju te naloge zaostala, kar se odraža v vse slabših razmerah na stanovanjskem trgu, posledično pa tudi v večanju stisk gospodinjstev pri pridobivanju primerne stanovanja.

Glavni razlogi za zaostrovanje razmer so zaostajanje ponudbe za potrebami, nizko število novogradenj, volatilitnost njihovega zagotavljanja in okrepljeno naložbeno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Delež bruto investicij v stanovanja zaostaja za evropskim povprečjem, ocena dokončanih stanovanj je znatno nižja od povprečja v Evropski uniji, in to kljub dejstvu, da ima Slovenija manj stanovanj na 1.000 prebivalcev od evropskega povprečja. Preskrba s stanovanji je tudi izrazito nestabilna in močno niha skupaj z gospodarskimi cikli.

Glavna težava pa je pomanjkanje javnih najemnih stanovanj. Delež teh stanovanj je nižji od povprečja držav OECD in Evropske unije (ta obsega 8 %). V Sloveniji je trenutno nekaj več kot 30.000 javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja manj kot 4 % celotnega stanovanjskega fonda. V povprečju so ponudniki javnih najemnih stanovanj v zadnjih 20 letih zagotovili zgolj 200 stanovanj letno, kar močno zaostaja tako za potrebami kot tudi načrti. Računsko sodišče je izpostavilo, da se je število stanovanj med ključnimi ponudniki (to so občine, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in občinski skladi) med letoma 2011 in 2021 povečalo zgolj za 2.748 enot, medtem ko je bilo skladno z Nacionalnim stanovanjskim programom načrtovano povečanje za 8.300 enot. Dodatno težavo predstavlja tudi krčenje števila javnih najemnih stanovanj, saj jih ponudniki zaradi težav s poslovanjem odprodajajo.

Trenutni primanjkljaj javnih najemnih stanovanj je ocenjen na okoli 20.000 stanovanjskih enot po celotni Sloveniji. Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju: ministrstvo) je za

potrebe oblikovanja ocene potreb izvedlo več analiz, ki kombinirajo pregled statističnih podatkov, analizo demografskih trendov, analizo stanja trga in pa anketiranje občin glede potreb v lokalnem okolju. Anketni vprašalnik predstavlja glavni vir podatkov, ki nakazuje tudi večanje potreb zaradi zaostrovanja razmer na stanovanjskem trgu. Na podlagi anketa, ki je bila izvedena leta 2023, so bile ocenjene potrebe po dodatnih 15.000 javnih najemnih stanovanjih¹. Ministrstvo je v času priprave zakona ponovno izvajalo oceno potreb na podlagi anketiranja občin. V času priprave se je na anketni vprašalnik odzvalo 173 občin, ki so skupno evidentirale potrebo po več kot 18.500 javnih najemnih stanovanjih. Potrebe po regijah se sicer razlikujejo, a so izrazite v vseh. Glede na to, da se na anketo niso odzvale vse občine (med njimi tudi takšne, kjer je na podlagi drugih podatkov znano, da so potreb izrazite), je moč sklepati, da anketna ocena potreb predstavlja spodnjo mejo. Izrazite potrebe po javnih najemnih stanovanjih nakazuje tudi stopnja uspeha na posameznih razpisih. Na razpise Stanovanjskega sklada Republike Slovenije se običajno prijavi desetkrat več upravičencev kot je na voljo stanovanj². Podobno nakazujejo tudi podatki Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, kjer je stopnja uspeha okoli 10% v letu 2023, ko je bil izveden zadnji razpis, pa celo nižja od 6%³. Zaradi nizke stopnje uspešnosti se mnoga gospodinjstva, ki bi potrebovala stanovanja niti ne prijavljajo na razpise za pridobitev javnih najemnih stanovanj v najem.

Pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj ima negativne posledice za celoten stanovanjski trg, na katerem ponudba ne sledi povpraševanju. Zaradi manka dostopnih najemnih stanovanj, ki so zaradi majhnega števila nedostopna mnogim gospodinjstvom, večji delež prebivalstva najema stanovanja na trgu ali kupuje stanovanjsko nepremičnino. Predvsem na najemnem trgu to povečano povpraševanje vodi v pritisk na dodatno višanje najemnin. To se dodatno krepi zaradi prenizke ponudbe in tudi naložbenega povpraševanja po nepremičninah. Enako velja tudi za prodajne cene stanovanj, ki se zvišujejo zaradi povečanega povpraševanja. Mednarodna primerjava in analize iz tujine jasno kažejo, da povečanje ponudbe dostopnih najemnih stanovanj manjša pritisk povpraševanja na celotnem stanovanjskem trgu in prispeva k nižanju tako najemnin kakor tudi cen stanovanj. Avstrijska analiza je pokazala, da povečanje deleža javnih najemnih stanovanj za 10% vodi v nižanje tržnih najemnin za okoli 0,3 – 0,4 evra na kvadratni meter, kar predstavlja pri stanovanju v velikost 50m² med 180 do 240 evrov letnega prihranka.

Ključna težava pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj je nestabilno in nepredvidljivo poslovno okolje, predvsem pa neustrezno financiranje njihovega zagotavljanja. Med letoma 2015 in 2022 (to je v času veljavnosti obstoječega Nacionalnega stanovanjskega programa) se je za stanovanjsko gradnjo iz državnega proračuna namenilo zgolj 13,8 milijona evrov. Dodatna sredstva so se zagotavljala brez jasne predvidljivosti, kar je močno oteževalo stabilno načrtovanje projektov. Ravno manko predvidljivega financiranja za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinske stanovanjske sklade, občine in neprofitne stanovanjske organizacije predstavlja glavno težavo za stabilno poslovanje in razvoj zadostnega števila javnih najemnih stanovanj. Negotovi, nepredvidljivi in nestabilni finančni viri otežujejo načrtovanje projektov, hkrati pa predstavljajo

¹ <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2023/06/Porocilo-splet-ANKETA-SSRS-2023.pdf>

² [SSRS Izbor najemnikov stanovanj z dne 26.9.2024 - Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad](#)

³ [7.-b-točka-Porocilo-o-uresnecvanju-SP-MOL-za-let-2024.pdf](#)

likvidnostno tveganje za ponudnike javnih najemnih stanovanj. Nihanja obrestnih mer (slednja so bila v zadnjem obdobju izrazita) predstavljajo pritisk na odhodke ponudnikov stanovanj, medtem ko so prihodki iz dostopnih najemnin relativno fiksni. Zato tudi ključni deležniki na stanovanjskem področju (občine, občinski skladi in drugi) vidijo rešitev v vzpostavitvi stabilnega financiranja javne stanovanjske gradnje in vzpostavljanja stabilnih ter predvidljivih pogojev financiranja.

Računsko sodišče je v reviziji izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji iz leta 2022⁴ ugotovilo, da vlada v celotnem obdobju ni zagotovila ustreznih finančnih virov za izvajanje Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. Računsko sodišče ugotavlja, da je to eden izmed ključnih razlogov za to, da Slovenija ni dosegla ciljev iz Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015- 2025. Zato Računsko sodišče vladi in pristojnemu ministrstvu priporoči preučitev možnosti uvedbe sistemskega vira financiranja projektov stanovanjske politike in sprejme finančni okvir izvajanja Resolucije.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Temeljni cilj predloga Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj je zagotovitev ustreznih pogojev za gradnjo dostopnih najemnih stanovanj. Eden od ključnih pogojev je oblikovanje primerne, stabilne in predvidljivega modela financiranja javne stanovanjske gradnje, ki omogoča dolgoročno načrtovanje in razvoj novih stanovanjskih projektov. Predlog zakona bo omogočil stabilno in predvidljivo javno financiranje gradnje, ki bo neodvisno od različnih nihanj. S tem pa bo omogočil stabilno načrtovanje in izvajanje investicij v gradnjo javnih najemnih stanovanj. S predlogom zakona se vzpostavljajo pogoji financiranja za gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj v prihodnjih 10 letih in s tem za odpravo ocenjenega primanjkljaja javnih najemnih stanovanj

2.2 Načela

Predlog Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj temelji na naslednjih načelih:

- načelo socialne države;
- z 78. členom Ustave Republike Slovenije določeno ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje;
- transparentna poraba javnih sredstev za namene pospeševanja razvoja projektov gradnje javnih najemnih stanovanj z uvajanjem mehanizmov *ex ante* planiranja in *ex post* nadzora.

2.3 Poglavitne rešitve

⁴ [Revizijsko poročilo: Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji](#)

S predlaganim zakonom se ureja zagotavljanje sredstev za stroške, ki nastanejo pri pridobivanju in obnovi javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z novogradnjo ali obnovo obstoječe nepremičnine. Stroški nastanejo z nakupom zemljišča ali nepremičnine, ureditvijo komunalne in prometne opremljenosti zemljišča (komunalni prispevek), z izvedbo arhitekturnih natečajev, pripravo strokovnih podlag, izdelavo prostorskih aktov, pripravo investicijske dokumentacije, pripravo projektne dokumentacije, strokovnega nadzora nad gradnjo in drugih inženirskih storitev, ter predvsem z izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del ter z vgradnjo opreme. Zakon se pri opredelitvi javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj navezuje na zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, kjer sta obe kategoriji stanovanj natančno definirani in določeni.

S predlaganim zakonom se predpisuje, da se za izvajanje projektov gradnje ali obnove v proračunu Republike Slovenije zagotovi skupno do 1.000.000.000 evrov, pri čemer se finančna sredstva v proračunu zagotovijo v letih od 2025 do vključno 2034, in sicer v višini do 100 milijonov evrov za vsako leto.. Skladno z zakonom se sredstva lahko uporabljajo za različne oblike zagotavljanja (gradnja, nakup, rekonstrukcija) in obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Do sredstev so kot končni upravičenci do sredstev upravičene občine, javni stanovanjski skladi, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, in pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije.

Predlog zakona predvideva, da se bodo sredstva državnega proračuna lahko uporabila na dva različna načina. Prvi je prenos sredstev na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad prek mehanizma povečanja namenskega premoženja. Sklad je že v obstoječi urediti ustanovljen z namenom financiranja in izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb. Sklad z namenskim premoženjem, ki ga prejme od ustanovitelja razpolaga v skladu z Zakonom o javnih skladih in v skladu z namenom za katerega je ustanovljen. To v tem konkretnem primeru pomeni, da s sredstvi namenskega premoženja sklad na različne načine zagotavlja dodatna javna najemna stanovanja v svoji lasti in financira zagotavljanje dodatnih javnih najemnih stanovanj s strani lokalnih skupnosti, drugih javnih skladov in pravnih oseb, ki imajo status neprofitne stanovanjske organizacije. Gre za že ustaljene postopke prenosa in porabe sredstev, ki vključuje vse potrebne nadzorne mehanizme na podlagi Zakona o javnih skladih ter dodatnih varovalk, ki jih uvaža predlog zakona.

Drug način porabe pa vzpostavlja nov mehanizem financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj in sicer možnost ugodnega zadolževanja prek Slovenske izvozne in razvojne banke (v nadaljevanju SID banka). SID banka je ustanovljena na podlagi Zakona o Slovenski izvozni in razvojni banki (Uradni list RS, št. 56/08, 20/09, 25/15 – ZBan-2 in 61/20 – ZDLGPE)⁵, ki jo opredeljuje delovanje banke kakor tudi pooblastila za izvajanje spodbujevalnih in razvojnih nalog na področjih, ki so pomembna za razvoj Republike Slovenije. Med ključna področja delovanja SID banke sodi tudi stanovanjsko področje, zlasti z namenom zagotavljanja ustreznih stanovanjskih oskrb in spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in

⁵ [Zakon o Slovenski izvozni in razvojni banki \(ZSIRB\) \(PISRS\)](#)

stanovanjskih hiš določenim kategorijam prebivalstva, skupaj z zagotavljanjem okolja in pogojev, ki omogočajo ustrezne bivalne razmere. Predlog zakona vzpostavlja zakonsko podlago za izvajanje programa ugodnega zadolževanja s pomočjo subvencije obrestne mere. Predlagana rešitev omogoča tako ugodne posojilne vire kakor pridobivanje dodatnih sredstev na trgu za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. SID banka bo tako s kombinacijo proračunskih sredstev za namene subvencije obrestne mere in pridobljenimi dodatnimi viri na trgu oblikovala javni stanovanjski gradnji prilagojen posojilni program z daljšo ročnostjo in zakonsko opredeljeno obrestno mero. Do ugodnih posojil bodo upravičeni vsi končni upravičenci, med njimi tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. Predlog zakona vzpostavlja podlago za ta mehanizem, hkrati pa predvideva tudi elemente poročanja in nadzora nad porabo sredstev.

Predlog zakona tako vzpostavlja primerno kombinacijo ugodnih virov, ki bodo omogočili bolj ambiciozno gradnjo javnih najemnih stanovanj, predvsem pa stabilnejše načrtovanje, pripravo in izvajanje projektov. S kombinacijo ugodnih posojilnih virov SID banke in dodatnim prejetim namenskim premoženjem bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije lahko dokončal že načrtovane projekte, hkrati pa na podlagi jasnega financiranja do leta 2034 zastavil bolj ambiciozen program razvoja in realizacije dodatnih projektov. Enako velja za lokalne skupnosti, javne sklade in neprofitne stanovanjske organizacije, ki bodo lahko zaradi vnaprej znanega in predvidljivega dostopna do ugodnih posojil SID banke ter programov soinvestiranja s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije lažje načrtovale ter izvajale lastne projekte zagotavljanja dodatnih stanovanj.

Predlog zakona določa tudi dvoletni načrt porabe sredstev, ki mora biti usklajen z Nacionalnim stanovanjskim programom. V njem se na podlagi nacionalnega stanovanjskega programa opredeli načrt porabe sredstev, namenjenih izvajanju projektov gradnje ali obnove, ter ukrepi, načini in terminski plan za doseganje ciljev predloga tega zakona. Načrt porabe sredstev, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije, predstavlja podlago za ustrezno proračunsko načrtovanje porabe sredstev v prihodnjih dveh letih. Predlog zakona ureja tudi nadzor in poročanje v zvezi z dodeljenimi sredstvi. Nadzor nad izvajanjem zakona izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ki so mu s predlogom zakonom podeljena posebna pooblastila in pristojnosti glede pridobivanja podatkov od porabnikov sredstev. Vlada Republike Slovenije enkrat na leto poroča Državnemu zboru Republike Slovenije o izvajanju zakona.

Predlog zakona predvideva poseben režim za brezplačno odsvajanje in obremenjevanje premoženja v lasti Republike Slovenije ali lokalnih samoupravnih skupnosti za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Zakon določa, da so projekti gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v javnem interesu. Zakon hkrati določa tudi možnost brezplačne ustanovitve služnosti in stavbne pravice na nepremičninah v lasti države in samoupravne lokalne skupnost za namene izvajanja projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Z Zakonom o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj se ureja porabo sredstev v višini do 1.000.000.000 eurov med leti 2025 in 2034. Letna poraba sredstva je v vsakem posameznem proračunskem delu določena na ravni do 100 milijonov evrov. Sredstva po tem zakonu se bodo zagotavljala z rednimi letnimi proračuni v letih od 2025 do 2034, in sicer v finančnem načrtu ministrstva pristojnega za stanovanjsko politiko.

Predlog zakona nima vpliva na druga javno finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva za izvrševanje Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj so za leto 2025 zagotovljena v B bilanci državnega proračuna na proračunski postavki Ministrstva za solidarno prihodnost (231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS). Sredstva omogočajo porabo sredstev za povečanje namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in so načrtovana v višini 100 milijonov evrov. Sredstva so delno zagotovljena v sprejetem proračunu za leto 2026, saj proračun zagotavlja sredstva v višini 100 milijonov evrov na bilanci B za povečanje namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (na proračunski postavki 231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS pri Ministrstvu za solidarno prihodnost), medtem ko sredstva za izvajanje ukrepa subvencioniranje obrestne mere pri SID banki v višini do 25 milijonov evrov niso zagotovljena. Sredstva bo potrebno zagotoviti s spremembo proračuna za leto 2026 s prerazporeditvijo dela sredstev, ki so že načrtovana na proračunski postavki 231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS. S spremembo proračuna za leto 2026 se ne bo preseglo že načrtovanega zneska v višini 100 milijonov evrov, se pa bo ta znesek skladno z zakonom prerazporedil med dve različni proračunski postavki in na dva različna ukrepa. Sredstva za izvajanje ukrepov na podlagi tega zakona bo treba zagotoviti v proračunih za obdobje 2027 – 2034 in sicer na posebnih proračunskih postavkah ministrstva pristojnega za stanovanja ter v skupni višini do 100 milijonov evrov letno.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

5.2.1 Republika Avstrija

Avstrijski sistem stanovanjske politike temelji na zagotavljanju dostopnih najemnih stanovanj z regulirano najemnino za širok krog prebivalstva. Zaradi izdatnega financiranja gradnje teh stanovanj in stabilne podpore tej politiki, danes fond dostopnih najemnih stanovanj predstavlja

več kot 24% delež vseh stanovanjskih enot, kar znatno presega povprečje držav Evropske unije. Stabilna gradnja teh stanovanj in njihova dostopnost je utemeljena v predvidljivem modelu javnega financiranja, ki temelji na kombinaciji ugodnih povratnih virov (ti predstavljajo temelj), zagotavljanju zemljišč in nepovratnih virih.

Stanovanjska politika se izvaja na regionalni ravni, kar pomeni, da ima vsaka od 9 regij svoj specifični sistem podpiranja gradnje dostopnih stanovanj. Vsem regijam pa predstavlja ključen vir za izvajanje stanovanjske politike stanovanjski prispevek, s katerim so obremenjene plače. Prispevek v višini 1% na plačo (0,5% delodajalci in 0,5% delojemalci) se zbira na nacionalni ravni in se nato deli po ključu števila prebivalcev med vse regije. Nekatere regije te vire dopolnijo še z drugimi lastnimi viri.

Najbolj razvito politiko ima regija Dunaj, ki prejete državne vire dopolni z lastnimi viri in tako vsako leto za stanovanjsko politiko nameni več kot 400 milijonov evrov. Manjši del sredstev uporabi za subvencije najemnin, glavino pa za financiranje gradnje ali obnove dostopnih najemnih stanovanj. Gradnjo teh Dunaj podpira z ugodnimi javnimi posojili (z ročnostjo do 40 let in fiksno obrestno mero 1%), ki predstavljajo temelj vsakega projekta gradnje dostopnih najemnih stanovanj. Organizacije, ki zagotavljajo dostopna najemna stanovanja, te vire dopolnijo z lastnimi viri in komercialnimi posojili. Takšna shema financiranja zagotavlja tako dostopne najemnine (te so zaradi ugodnih virov vsaj za 30% nižje kot bi bile brez javnega financiranja), kakor tudi ugodno poslovno okolje za zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj. Ravno zaradi tega je gradnja teh stanovanj na visokem nivoju in je tudi stabilna ter se v manjši meri odziva na tržna nihanja.

Dostopna najemna stanovanja zagotavlja mesto Dunaj in močno regulirane zasebne organizacije, ki imajo poseben status. Te organizacije so upravičene do ugodnih posojil v primeru, da zagotavljajo stanovanja po dostopni najemnini, ki pokriva stroške, ter da oddajajo stanovanja omejenemu krogu upravičencev, ki še nima rešenega stanovanjskega vprašanja. Organizacije so podvržene tudi posebnim pravilom delovanja, saj morajo presežke vlagati nazaj v gradnjo dostopnih stanovanj, imajo omejeno politiko plač, podjetja ne smejo biti povezana z gradbeno industrijo, podvržena pa so tudi rednemu revizijskemu nadzoru.

Dostopna najemna stanovanja so dostopna širokemu krogu prebivalstva in predstavljajo varno, dostopno in sprejemljivo izbiro za bivanje. V teh stanovanjih bivajo raznolike skupine prebivalstva, s čimer se zagotavlja mešana struktura najemnikov. Ker najem predstavlja alternativo lastniškemu statusu in ker je dostopnih najemnih stanovanj dovolj, ima zagotavljanje teh stanovanj pozitivne učinke na celoten stanovanjski trg. Zaradi manjšega povpraševanja po stanovanjih za najem na trgu ali za nakup, so tudi tržne najemnine in cene stanovanj za nakup bolj dostopne.

5.2.2 Kraljevina Danska

Dostopna najemna stanovanja predstavljajo nekaj več kot 20% celotnega fonda stanovanjskih enot na Danskem. Stanovanja zagotavlja več kot 500 organizacij, ki imajo v lasti in upravljanju več kot 7000 stanovanjskih sosesk z več kot 560.000 stanovanji. Organizacije, ki zagotavljajo stanovanja, so močno regulirane zasebne entitete, ki so podvržene nadzoru občin in države.

Stanovanja so dostopna širokemu krogu prebivalstva, najemniki pa za bivanje v teh stanovanjih plačujejo stroškovno najemnino. Stanovanja se zagotavljajo za družine, mlade in starejše in se dodeljujejo na podlagi javnih pozivov.

Gradnja stanovanj se financira s kombinacijo ugodnih komercialnih posojil, občinskih posojil in prispevka bodočih najemnikov. Država z različnimi ukrepi zagotavlja, da so komercialna posojila ugodna. Med ključnimi ukrepi so poroštva, subvencija obrestne mere, poroštva za obveznice, ki jih izdajajo zasebni kreditodajalci, ki ponujajo ugodna posojila. Ugodna občinska posojila predstavljajo manjši del finančne konstrukcije projekta, a zaradi zelo dolge ročnosti in nizkih obrestnih mer (običajno gre za brezobrestno posojilo z ročnostjo do 50 let) znatno vplivajo na višino najemnine. Najemnina za stanovanja se določi kot z zakonom opredeljena letna stopnja stroškovne vrednosti stanovanja, katere najvišja višina pa je določena za zakonom. Če zbrane najemnine ne pokrivajo vseh stroškov posojila, država s subvencijo podpira organizacije in omogoča vzdržno poslovanje. Po vračilu zasebnega posojila najemniki še vedno plačujejo najemnino v enaki višini. Del zbranih sredstev gre v nacionalni gradbeni sklad, ki zbira sredstva za gradnjo novih enot, del pa se zbira za obnovo in vzdrževanje stanovanja. Takšen način zbiranja sredstev omogoča kontinuirano financiranje gradnje ali obnovo dostopnih najemnih stanovanj.

5.2.3 Republika Francija

Sektor socialnih stanovanj obsega okoli 17% vseh stanovanj v Franciji. Gre za poseben sektor na stanovanjskem trgu, ki ga ureja posebna zakonodaja in regulacija ter je deležen finančne in druge podpore s strani države. Socialna stanovanja zagotavljajo specializirane organizacije (HLM - Habitation à Loyer Modéré). Te organizacije so v javni ali zasebni lasti ter so podvržene posebnemu nadzoru in delujejo pod posebnimi reguliranimi pogoji. Organizacije zagotavljajo 3 tipe najemnih stanovanj, ki se razlikujejo po višini najemnine in po tipu populacije, kateri so namenjena stanovanja. Stanovanja z nižjo najemnino so namenjena prebivalcem z najnižjimi dohodki, tista s srednjo višino najemnine prebivalcem s povprečnim dohodkom in tista z najvišjo najemnino tistim z višjimi dohodki od povprečja.

Različni tipi stanovanj se razlikujejo tudi po kombinaciji finančnih virov, ki jih lahko prejmejo s strani države. Jedro financiranja predstavljajo ugodna posojila s strani razvojne banke Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), katerih ročnost in višina obrestne mere se razlikujeta glede na tip stanovanja. Dodaten vir ugodnosti predstavljajo nepovratna sredstva, ki jih prejme HLM za zagotavljanje določenega tipa stanovanj. V kolikor zagotavlja stanovanja za najbolj ranljive skupine po nižji najemnini, lahko prejme subvencijo v višini 20% celotne investicije, medtem ko najemna stanovanja z višjo najemnino niso deležna podpore z nepovratnimi viri. Organizacije so poleg tega deležne drugih ugodnosti, kot so davčne olajšave, subvencije za delovanje in dostop do javnih zemljišč.

Najemnina je zakonsko regulirana in je vezana na strošek zagotavljanja stanovanja, pri čemer pa zakon določa maksimalno višino najemnine. Najemniki so upravičeni tudi do subvencije k najemnini, če ne zmorejo plačevati regulirane najemnine. Do najema stanovanja je upravičenih več kot 65% prebivalcev, imajo pa prednost do najema določene ciljne ranljive skupine, kot so brezdomne osebe, osebe, ki živijo v nezdravih pogojih, gospodinjstva z otroki in podobno.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Zakon ne bo imel bistvenih posledic na področje poslovanja javne uprave in pravosodnih organov.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Zakon ne bo imel posledic na obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

Zakon neposredno ne prinaša posledic na okolje.

Zakon bo imel posredne posledice na prostor, saj bo vplival na povečanje gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter s tem zazidavo prostora. Učinek na prostor bo pozitiven, saj se bodo javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja gradila skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije do leta 2050, torej v bližini javnih storitev in javnega prevoza ter v predelih, ki so skladno s strategijo predvidena za pozidavo s stanovanjsko rabo.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Zakon bo imel pozitivne posledice na gospodarstvo.

S povečanjem gradnje javnih najemnih stanovanj se bodo povečale investicije v stanovanjsko gradnjo s tem pa aktivnosti gospodarskih subjektov, ki se ukvarjajo z gradnjo, gradbenimi materiali, projektiranjem in umeščanjem v prostor. Gradnja stanovanj ima visok multiplikativen učinek, kar pomeni, da bodo investicije pozitivno vplivale na splošno povečanje gospodarske aktivnosti in na gospodarsko rast.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Zakon bo imel pozitivne posledice na socialno področje, saj se bo s povečanjem števila javnih najemnih stanovanj povečal tudi delež gospodinjstev, ki bodo imela dostop do varnih, kakovostnih in dostopnih domov.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Zakon udejanja cilje veljavne Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. Zakon bo vplival na oblikovanje novega Nacionalnega stanovanjskega programa, ki se ga pripravi v skladu s 142. in 143. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 – odl. US, 111/21, 58/23 in 35/24)

6.6 Presoja posledic za druga področja

Zakon nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo predstavljen na spletnih straneh Ministrstva za solidarno prihodnost.

Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo redno spremljalo Ministrstvo za solidarno prihodnost.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Ministrstvo je predlog zakona pred javno obravnavo predstavilo in usklajevalo s ključnimi deležniki na področju stanovanjske politike. Vsebina zakona je bila predstavljena predstavnikom občin, stanovanjskim skladom, neprofitnim stanovanjskim organizacijam, nevladnim organizacijam in drugim deležnikom. S temi deležniki je bilo izvedenih tudi več usklajevalnih sestankov. Osnutek zakona je bil obravnavan na dveh sejah Stanovanjskega sveta (7. 3. 2025 in 21. 3. 2025), ki deluje kot posvetovalno telo ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja. Člani Stanovanjskega sveta so predstavniki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, Združenja mestnih občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Zbornice za poslovanje z nepremičninami, Inštituta za politike prostora, Inštituta za študije stanovanj in prostora, Mladinskega svet Slovenije, Društva za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice, Slovenskega nepremičninskega združenja – Fiabci Slovenija, PIC - Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja in Nacionalnega sveta invalidskih organizacij.

Osnutek Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj je bil posredovan v javno obravnavo 28. 3. 2025 in je trajala do 11. 4. 2025. Na podlagi prejetih pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje. Osnutek zakona je bil objavljen na spletnih straneh e-uprave, javnost je bila obveščena tako preko spletne strani ministrstva kot tudi preko medijev, ki jih je Ministrstvo za solidarno prihodnost obvestilo o javni razpravi. Ključni deležniki so bili o javni razpravi obveščeni tudi neposredno.

Svoje pripombe in mnenja so podali: Urad republike Slovenije za Slovence v zamejstvu in po svetu, Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Združenje za poslovanje z nepremičninami, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Nepremičninski sklad Pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Inštitut Republike Slovenije za socialno varnost, Mladinski svet Slovenije, Spekter d.o.o., Dom na Krasu, Nepremičnine Celje, Inštitut za študije stanovanj in prostora, Slovensko nepremičninsko združenje – Fiabci Slovenija, PIC – Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja, Agencija za javni nadzor nad revidiranjem, Društvo Altra – Odbor za novosti v duševnem zdravju in fizične osebe.

Predlog zakona je bil 11. 4. 2025 predstavljen na seji Ekonomsko-socialnega sveta. Svet se je s predlogom zakona seznanil. Sindikalna stran je zakon podprla, delodajalska pa mu ni nasprotovala.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Na javnem razpisu je bila v zvezi s pripravo predloga zakona izbrana Odvetniška družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji, ki je sodelovala pri pripravi besedila predloga zakona. Pogodbena vrednost znaša do 68.000,00 EUR brez DDV in vključuje tudi sodelovanje pri pripravi predloga besedila Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES:

- Simon Maljevac, minister
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar
- Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja

II. BESEDILO ČLENOV

I. poglavje: UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

S tem zakonom se urejajo zagotavljanje sredstev za spodbujanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrtovanje porabe sredstev, način dodeljevanja sredstev, nadzor nad porabo sredstev ter poročanje o dodeljenih sredstvih.

2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. *»javno najemno stanovanje«* je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.
2. *»javno najemno oskrbovano stanovanje«* je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.
3. *»načrt porabe sredstev«* je vsakokrat sprejeti in potrjeni dvoletni načrt, ki ga pripravi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), ter potrdi Vlada Republike Slovenije, in določa porabo sredstev, namenjenih za gradnjo ali obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po tem zakonu.
4. *»projekt gradnje ali obnove«* je novogradnja ali obnova obstoječe nepremičnine, ki vključuje stroške nakupa zemljišča ali nepremičnine, stroške komunalne in prometne ureditve (komunalni prispevek), stroške natečaja, strokovnih podlag in izdelave prostorskih aktov, stroške priprave investicijske dokumentacije, stroške projektiranja, stroške nadzora in drugih inženirskih storitev, stroške izvedbe GOI (del in vgrajene opreme. Šteje se, da je projekt namenjen gradnji ali obnovi javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, tudi če je v skladu s prostorskimi akti v okviru projekta predvidena gradnja nestanovanjskih prostorov, namenjenih za spremljajoče poslovne dejavnosti (poslovne, gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti) ali splošne dejavnosti družbenega pomena (na primer kultura, izobraževanje, knjižnica, šport), če delež takih prostorov ne presega 15 % celotne neto uporabne površine nadzemnega dela projekta in če končni upravičenec do sredstev ni tisti, ki je v postopku prostorskega načrtovanja predlagal gradnjo nestanovanjskih prostorov. Dejstvo, da prejemnik sredstev ni tisti, ki je predlagal gradnjo

nestanovanjskih prostorov, se dokazuje z overjeno izjavo prejemnika sredstev, ki velja za resnično, dokler se ne izkaže za nasprotno.

3. člen **(razmerje z drugimi predpisi in uporaba zakonov)**

Za vprašanja, ki jih ta zakon ne ureja, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, zakona, ki ureja javne sklade, zakona, ki ureja stvarno premoženje države in lokalnih skupnosti in zakona, ki ureja graditev.

II. poglavje: **ZAGOTAVLJANJE, NAMEN IN PORABA SREDSTEV**

4. člen **(zagotavljanje sredstev)**

(1) Za izvajanje projektov gradnje ali obnove se v proračunu Republike Slovenije zagotovi skupno do 1.000.000.000 eurov.

(2) Finančna sredstva iz prejšnjega odstavka se v letih od 2025 do vključno 2034 zagotovijo v višini do 100 milijonov eurov za vsako leto, in sicer na posebnih proračunskih postavkah pri ministrstvu.

5. člen **(namen porabe)**

(1) Sredstva, ki so zagotovljena s tem zakonom, so namenjena za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Javna najemna stanovanja, ki so pridobljena s sredstvi tega zakona, se prednostno dodelijo mlajšim odraslim in mladim družinam v skladu s pravili oddajanja javnih najemnih stanovanj, ki jih določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) Sredstva, ki bodo na podlagi tega zakona zagotovljena v posameznem proračunu Republike Slovenije, se lahko porabijo za:

- vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljnjem besedilu sklad);
- subvencijo obrestne mere za zadolžitev končnih upravičencev do sredstev pri SID - Slovenski izvozni in razvojni banki, d.d. Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka).

(4) Višina sredstev, namenjenih za subvencijo obrestne mere za zadolžitev končnih upravičencev do sredstev pri SID banki, v posameznem letu ne sme preseči 25 odstotkov zneska iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(5) Končni upravičenci do sredstev na podlagi tega zakona so sklad, občinski in medobčinski javni stanovanjski skladi, občine in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

6. člen

(načrt porabe sredstev)

(1) Vlada Republike Slovenije na predlog ministrstva do 30. junija tekočega leta sprejme načrt porabe sredstev, v katerem za prihodnji dve leti opredeli delitev sredstev med posameznima namenoma porabe iz tretjega odstavka prejšnjega člena in terminski načrt za njihovo izvedbo. Načrt porabe sredstev mora biti usklajen z veljavnim nacionalnim stanovanjskim programom.

(2) Načrt porabe sredstev se vsako leto prilagodi in po potrebi spremeni tako, da vedno zajema načrt porabe sredstev za prihodnji dve leti.

(3) Vsakokratni poslovnofinančni načrt sklada mora biti usklajen z načrtom porabe sredstev.

(4) Načrt porabe sredstev se med letom spreminja po postopku iz tega člena.

7. člen

(povečanje namenskega premoženja sklada)

(1) Sredstva, ki so namenjena za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada, se na podlagi pogodbe med skladom in ministrstvom vplačajo v kapital sklada najpozneje do 31. marca tekočega leta, razen če Vlada Republike Slovenije s posebnim obrazloženim sklepom ne odloči, da se sredstva v kapital sklada vplačajo po poteku tega roka.

(2) S tem zakonom zagotovljena proračunska sredstva, ki jih Vlada Republike Slovenije kot dodatno namensko premoženje vplača v kapital sklada, sme sklad porabiti za:

- lastne projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- zagotavljanje posojil za projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj drugim končnim upravičencem do sredstev na podlagi tega zakona,
- izvajanje soinvestitorstva in partnerstva v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za namene izvedbe projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z drugimi končnimi upravičenci do sredstev.

(3) Sklad dodeljuje posojila in izvaja soinvestitorstvo s končnimi upravičenci do sredstev na podlagi tega zakona, iz prejšnjega odstavka na podlagi javnega poziva, v katerem določi zlasti skupni obseg sredstev, namenjenih za posojila, in obseg sredstev, namenjenih za soinvestitorstvo, pogoje za njihovo pridobitev, posojilne pogoje, način zavarovanja posojila, merila za določitev višine posojila, upravičence in rok za vložitev vloge za posojilo oziroma sofinanciranje. Javni poziv mora sklad pred objavo uskladiti z ministrstvom.

(4) Vloge za posojilo oziroma soinvestitorstvo iz prejšnjega odstavka se obravnavajo po vrstnem redu prispetja, razen če v javnem pozivu iz prejšnjega odstavka ni določeno, da se šteje, da je vloga vložena takrat, ko je bila vložena njena dopolnitev, s katero so bile odpravljene morebitne pomanjkljivosti.

8. člen

(subvencija obrestne mere za zadolžitev pri SID banki)

(1) V primeru dolgoročne zadolžitve končnih upravičencev do sredstev za namene izvajanja projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z namenom izvedbe projektov gradnje ali obnove pri SID banki se končnim upravičencem do sredstev dodeli subvencija obrestne mere. SID banka dodeli subvencijo obrestne mere v okviru instituta neposredne pogodbe.

(2) Za namen izvajanja ukrepa iz prejšnjega odstavka tega člena ministrstvo v imenu Vlade Republike Slovenije sklene s SID banko pogodbo, ki vključuje najmanj naslednja določila:

1. minimalni znesek sredstev za izvajanje subvencije obrestne mere,
2. da SID banka zagotavlja upravičencem subvencijo obrestne mere v imenu in za račun ministrstva,
3. način izračuna subvencije obrestne mere,
4. najvišjo dopustno pogodbeno obrestno mero kredita SID banke, ki ni višja od 1 % fiksne letne obrestne mere,
5. najvišjo dopustno subvencijo obrestne mere,
6. ročnost kredita SID banke, ki ne sme biti krajša od 30 let, razen na izrecno zahtevo sklada ali drugega upravičenca,
7. način in roke, v katerih ministrstvo izvršuje nakazila sredstev iz 2. alineje tretjega odstavka 5. člena SID banki,
8. način upravljanja SID banke s prostimi sredstvi iz prejšnje alineje,
9. način in roke, v katerem SID banka vrne morebitna neporabljena sredstva,
10. vsebino, način in rok poročanja SID banke ministrstvu,
11. vsebino in način izvajanja nadzora ministrstva nad izvajanjem pogodbenih obveznosti SID banke,
12. obveznost SID banke, da izterjano vračilo subvencije obrestne mere v primeru nenamenske porabe kredita, nakaže na račun, ki ga v ta namen določi ministrstvo,
13. obvezne nujne vsebine kreditne pogodbe vezane na subvencijo obrestne mere, in sicer:
 - a) višino subvencije obrestne mere,

- b) obveznost končnega upravičenca do sredstev, da SID banki plačuje pogodbene obresti, zmanjšane za subvencijo obrestne mere, nadomestila, pogodbene kazni, penalne obresti in zamudne obresti,
- c) zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo sodeloval v postopkih izvajanja nadzora po tem zakonu,
- č) zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo sredstva kredita porabil za projekt gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- d) zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo s sredstvi kredita pridobljena javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja oddal po posebnem postopku, ki ga določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja in
- e) zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo v primeru nenamensko porabljenih sredstev kredita vrnil subvencijo obrestne mere.

(3) Pogodba iz prejšnjega odstavka se sklene za pet let. V četrtem letu izvajanja pogodbe SID banka opravi ocenitev ukrepa za prva tri leta. V ocenitvi se upošteva tudi zaznano povpraševanje po kreditih v okviru ukrepa. V primeru pozitivne ocene se pogodba samodejno podaljša še za štiri leta, če ministrstvo devet mesecev pred iztekom prvega petletnega obdobja SID banke ne obvesti o drugačni odločitvi.

9. člen

(omejitve pri kreditih s subvencionirano obrestno mero)

Pri dodeljevanju posojil s subvencionirano obrestno mero se upoštevajo veljavna pravila o dodeljevanju državnih pomoči.

III. poglavje: BREZPLAČNA ODSVOJITEV NEPREMIČNIN IN USTANOVITEV STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH V LASTI DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

10. člen

(brezplačna odsvojitev nepremičnine za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj)

(1) Nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti se zaradi upoštevanja javnega interesa, povezanega z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, lahko brezplačno odsvoji v korist oseb javnega prava. Šteje se, da javni interes za brezplačno odsvojitev obstaja, če se nepremičnina brezplačno odsvoji v korist druge osebe javnega prava z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila stanovanja za potrebe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Za brezplačno odsvojitve nepremičnine iz prejšnjega odstavka se v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, uporablja metoda neposredne pogodbe brez objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe. Nepremičnina mora biti ob brezplačni odsvojitvi prosta vseh bremen, ki bi onemogočala projekte gradnje oziroma bi pridobitelju povzročila večje stroške. Za vse druge vsebine se uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

11. člen

(brezplačna ustanovitev služnosti in stavbne pravice za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj)

(1) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen graditve ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Ustanavljanje služnosti ali stavbne pravice na nepremičnem premoženju v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti je lahko brezplačno le v korist druge osebe javnega prava ali v korist pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države, samoupravne lokalne skupnosti ali sklada, če je to v javnem interesu. Šteje se, da javni interes za brezplačnost ustanovitve služnosti ali stavbne pravice iz prejšnjega stavka obstaja, če se služnost ali stavbna pravica ustanovi z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila stanovanja za potrebe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(3) Za vprašanja glede ustanavljanja služnosti in stavbnih pravic iz predhodnih odstavkov, ki niso urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

12. člen

(predkupna pravica sklada)

(1) V primeru, da se v izvršilnem ali stečajnem postopku nad končnim prejemnikom sredstev prodaja nepremičnina, za katero so bila končnemu upravičencu dodeljena sredstva na podlagi tega zakona ima sklad predkupno pravico za nakup te nepremičnine. .

(2) Predkupna pravica sklada iz prejšnjega odstavka se vknjiži v zemljiško knjigo.

13. člen

(nadzor nad izvajanjem zakona)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega zakona izvaja ministrstvo.

(2) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od sklada po tem zakonu zahteva:

- predložitev rednih in izrednih poročil o izvajanju posameznega projekta gradnje ali obnove,
- vso dokumentacijo v zvezi z javnimi pozivi za dodelitev posojil in z izvajanjem soinvestitorstva glede izvajanja projektov gradnje ali obnove,
- katere koli druge podatke v zvezi s poslovanjem sklada in porabo sredstev, namenjenih za izvajanje projektov gradnje ali obnove,
- dokumentacijo v zvezi z javnimi razpisi za oddajanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so bila financirana s sredstvi na podlagi tega zakona.

(3) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od občinskih in medobčinskih javnih stanovanjskih skladov, občin in pravnih oseb, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij zahteva predložitev rednih in izrednih poročil o izvajanju posameznega projekta gradnje ali obnove, za katerega so prejeli posojilo po tem zakonu, ter dokumentacijo v zvezi z javnimi razpisi za oddajanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so bila financirana s sredstvi na podlagi tega zakona.

(4) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od SID banke zahteva vso dokumentacijo v zvezi z upravičenci do subvencije obrestne mere.

(5) Ministrstvo lahko na podlagi prejetih informacij samo ali po pooblašчени osebi izvede izredno revidiranje posamezne porabe oziroma upravljanja sredstev, namenjenih za izvajanje projekta gradnje ali obnove.

(6) Če ministrstvo, sklad ali SID banka ugotovi, da je končni upravičenec do sredstev, ki jih je prejel na podlagi tega zakona, ta sredstva uporabil v nasprotju z namenom, sklad ali SID banka nemudoma začne postopek, s katerim od prejemnika sredstev zahteva vračilo neupravičeno prejetih sredstev.

14. člen

(pošiljanje podatkov ministrstvu)

(1) Sklad in SID banka ministrstvu najpozneje v 30 dneh po nakazilu sredstev dogovorjenih s posojilnimi pogodbami, sklenjenimi na podlagi tega zakona, pošiljata naslednje podatke:

1. matično in davčno številko izbranega končnega upravičenca do sredstev po tem zakonu,
2. datum in vrsta pravnega akta, na podlagi katerega se dodelijo sredstva,
3. datum nakazila sredstev končnemu upravičencu do sredstev,

4. šifro instrumenta pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
5. šifro kategorije pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
6. način dodelitve sredstev,
7. namen dodelitve sredstev,
8. znesek izdatka, ki je osnova za določitev višine pomoči v eurih (bruto znesek),
9. znesek državne pomoči v eurih (neto znesek državne pomoči),
10. znesek upravičenih stroškov,
11. vrednost celotne investicije.

(2) Končni upravičenci do sredstev pošljejo ministrstvu tudi utemeljitev, da je višina dodeljenih sredstev v skladu z veljavnimi pravili o dodeljevanju državnih pomoči.

(3) Sklad in SID banka ministrstvu pošljeta tudi fotokopijo odločbe, če je bila ta izdana, in sklenjene pogodbe s posameznim končnim upravičencem do sredstev. Poročanje SID banke in sklada ministrstvu se podrobneje uredi v pogodbi o prenosu sredstev.

15. člen

(vodenje evidence o dodeljenih sredstvih)

Ministrstvo vodi elektronsko evidenco za spremljanje dodeljenih sredstev po tem zakonu in nadzor nad njimi s podatki, ki jih zavezanci po tem zakonu pošljejo ministrstvu.

16. člen

(poročanje)

Vlada Republike Slovenije enkrat na leto poroča Državnemu zboru Republike Slovenije o izvajanju tega zakona, in sicer najpozneje do 31. maja za preteklo leto.

V. poglavje: PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen

(nacionalni stanovanjski program)

Do sprejetja novega nacionalnega stanovanjskega programa se za potrebe načrtovanja porabe sredstev po tem zakonu upoštevajo prednostne naloge in strateške usmeritve iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (ReNSP15–25) (Uradni list RS, št. 92/15).

18. člen

(poraba sredstev po tem zakonu v letu 2025)

Ne glede na 4., 5., 6. in 7. člen tega zakona se kot sredstva, ki so za leto 2025 zagotovljena po tem zakonu, štejejo sredstva, ki so v proračunu za leto 2025 zagotovljena v posebnem delu proračuna na proračunski postavki 231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS. Ta sredstva se kot sredstva, ki so zagotovljena po tem zakonu, v letu 2025 porabijo tako, da se na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije in pogodbe med ministrstvom in skladom najpozneje do 31. decembra 2025 vplačajo v kapital sklada kot dodatno namensko premoženje sklada.

19. člen

(poraba sredstev po tem zakonu v letu 2026 pred sprejetjem načrta porabe sredstev)

Če načrt porabe sredstev za leto 2026 ne bo sprejet do 31. avgusta 2025, ministrstvo ne glede na določbe 5. in 6. člena tega zakona v proračunu za leto 2026 načrtuje porabo sredstev po tem zakonu tako, da v proračunu prevede za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID banki do 25 milijonov evrov, preostanek zneska do 100 milijonov evrov pa za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada.

20. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

V členu je določena vsebina zakona, in sicer zakon ureja zagotavljanje sredstev za gradnjo ali obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrtovanje porabe sredstev, nadzor na njihovo porabo in poročanje o dodeljenih sredstvih.

K 2. členu

V členu so navedeni pomeni izrazov, ki so v zakonu uporabljeni večkrat, in je za njihovo razumevanje potrebna ustrezna opredelitev. Člen se pri opredelitvi izrazov »javno najemno stanovanje« in »javno najemno oskrbovano stanovanje« sklicuje na zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, to je Stanovanjski zakon, kjer sta oba izraza natančneje opredeljena.

Javno najemno stanovanje je stanovanje, ki ga oddaja Republika Slovenija, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami Stanovanjskega zakona o oddaji javnih najemnih stanovanj. Javno najemno oskrbovano stanovanje pa je oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja Republika Slovenija, občina, javni stanovanjski sklad, neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami Stanovanjskega zakona o oddaji

javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Stanovanjski zakon jasno opredeljuje način določanja najemnine v navedenih stanovanjih ter način oddaje le-teh.

Člen definira tudi »načrt porabe sredstev«, ki se v zakonu pojavlja na več mestih. Načrt porabe je dokument Vlade RS, ki ga pripravi pristojno ministrstvo ob upoštevanju načrtovanih projektov gradnje ali obnove pri končnih uporabnikih. Pripravi se za dve leti, saj se na njegovi podlagi zagotovijo tudi proračunska sredstva v državnem proračunu, ki se tudi sprejema za dve leti.

Zadnji izraz, ki ga opredeljuje člen, pa je »projekt gradnje ali obnove«, v katerem so celostno zajete upravičene aktivnosti v povezavi z gradnjo ali obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so lahko financirane na podlagi tega zakona. Ker je namen zakona zagotavljanje sredstev za gradnjo ali obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, so v opredelitev zajete vse glavne aktivnosti, ki so nujne za zagotavljanje in vzdrževanje teh stanovanj, ter stroški vezani na te aktivnosti. Projekt gradnje ali obnove lahko predstavlja novogradnjo ali obnovo obstoječe nepremičnine, ki zajema rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo ali vzdrževanje že obstoječe stavbe ali dela stavbe. Novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in vzdrževanje so že opredeljeni v Gradbenem zakonu. Pri navedenih načinih pridobivanja novih javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in vzdrževanja že zgrajenih javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj pa nastanejo stroški, ki so predmet financiranja po tem zakonu.

Zakon predvideva, da med stroške, ki so financirani po tem zakonu sodijo tudi stroški izvedbe GOI del. Gre za stroške gradbenih, obrtnih in inštalacijskih del, ki jih ima investitor pri gradnji objekta.

V sklopu financiranja celovite novogradnje po tem zakonu je lahko vključeno tudi financiranje gradnje drugih storitvenih in poslovnih prostorov, če delež teh ne presega 15% neto uporabne površine celotnega objekta. Namreč pri graditvi je treba upoštevati zakonodajo s področja urejanja prostora, predvsem izvedbenih aktov, kot so občinski prostorski akti, ki za mestna središča z mešano dejavnostjo ali s stanovanjsko namembnostjo določajo obvezno gradnjo prostorov, namenjenih storitveni ali poslovni dejavnosti.

K 3. členu

Namen zakona je vzpostavitev primerne sistema financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih oskrbovanih stanovanj, pri tem pa se z zakonom poseže tudi na druga pravna področja, ki so urejena v drugih predpisih. Posledično zakon napotuje na uporabo pravil iz štirih temeljnih predpisov, ki so ključni za izvajanje tega zakona. To so Stanovanjski zakon, Zakon o javnih skladih, Zakon o razpolaganju s stvarnim premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Gradbeni zakonter .

K 4. členu

Člen opredeljuje celoten obseg sredstev v državnem proračunu za izvajanje nalog na podlagi tega zakona v skupni višini do 1.000.000.000 evrov. Sredstva se zagotovijo za desetletno obdobje (med letoma 2025 in 2034), in sicer vsako leto v višini do 100.000.000 evrov. Sredstva se bodo dodelila za različne namene, zato je treba glede na namen porabe proračunskih sredstev v vsakokratnem proračunu načrtovati sredstva na več različnih posebnih proračunskih postavkah ministrstva. Delitev sredstev po posameznih postavkah se izvede v skladu z načrtom porabe sredstev.

K 5. členu

Člen jasno določa, da se lahko sredstva na podlagi tega zakona porabijo zgolj za projekte gradnje ali obnove, s katerimi se zagotovijo javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja. Obe vrsti stanovanj sta skladno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, opredeljeni kot tip najemnih stanovanj, katerih namen je reševanje stanovanjske problematike splošne populacije. Obe vrsti stanovanj sta v Stanovanjskem zakonu natančno opredeljeni glede

načina oddaje in višine najemnine, kar je pomembno za končne upravičence do sredstev, saj bodo morali stanovanja, zgrajena s sredstvi iz tega zakona, oddajati kot javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja. Člen tudi določa, da se morajo javna najemna stanovanja, ki so namenjena splošni populaciji, primarno zagotavljati posebni kategoriji prosilcev mlajšim odraslim in mlade družine. Obe kategoriji prosilcev sta definirani v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, v katerem je opredeljen tudi postopek dodeljevanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Člen določa, da se sredstva iz državnega proračuna namenijo za dva različna namena, in sicer za povečanje namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljnjem besedilu: sklad) in za mehanizem subvencije obrestne mere na zadolžitve pri SID – Slovenski izvozni in razvojni banki, d.d. Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka). SID banka lahko letno za opravljanje naloge dodeljevanja posojil prejme največ 25 odstotkov letnih sredstev, namenjenih za izvajanje nalog po tem zakonu, kar pomeni največ 25 milijonov evrov. SID banka ni končni upravičenec do sredstev, ampak skladno z nadaljnjimi določili zakona opravlja nalogo dodeljevanja posojil s subvencionirano obrestno mero končnim upravičencem, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja. Sklad pa je hkrati neposredni prejemnik sredstev, kakor tudi končni upravičenec, saj skladno z določili zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, opravlja naloge tako neposrednega zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih kakor tudi financiranja gradnje drugih končnih upravičencev do sredstev, hkrati pa lahko zaprosi tudi za posojilo pri SID banki.

Prenos sredstev na sklad se izvede z dokapitalizacijo zaradi poenostavitve postopkov prenosa in že ustaljenega načina prenosa sredstev na sklad v preteklosti.

Člen v zadnjem odstavku tudi definira končne upravičence do sredstev na podlagi tega zakona. Med njimi so že omenjeni državni sklad, drugi javni stanovanjski skladi, ki so ustanovljeni na občinski ali regionalni ravni, občine in pa pravne osebe, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. Status slednjih opredeljuje zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, ki določa tudi način njihovega delovanja, registracijski postopek in mehanizme nadzora.

K 6. členu

Člen opredeljuje način načrtovanja porabe sredstev v skladu s tem zakonom. Delitev sredstev med posameznima ukrepoma (namensko premoženje in subvencija obrestne mere) se v načrtu porabe opredeli na podlagi splošnega nacionalnega stanovanjskega programa in pregleda investicij končnih upravičencev. Načrt porabe sredstev pripravi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko. Načrt porabe ministrstvo pripravi vsako leto za prihodnji dve leti, vlada pa ga vsako leto sprejme do 30. junija v tekočem letu. Načrt porabe poleg delitve sredstev med ukrepoma določa tudi terminski plan izvedbe posameznih ukrepov. Načrt porabe predvideva dvoletno načrtovanje sredstev in je tako usklajeno s sistemom priprave proračunskih dokumentov, ki se potrjujejo za prihodnji dve leti. Tudi rok za sprejem načrta porabe je usklajen s pripravo proračuna za prihodnje leto, s čimer omogoča lažje načrtovanje sredstev v proračunskih dokumentih.

Načrt porabe se vsako leto pregleda na način, da sta v njem vedno zajeti prihodnji dve leti. Ker bo pomemben prejemnik sredstev in tudi izvajalec ukrepov sklad, se predvideva, da mora biti poslovno finančni načrt sklada, s tem pa tudi njegova politika, usklajena z načrtom porabe za prihodnji dve leti. Načrt porabe se lahko tekom posameznega leta spremeni, če bi bilo to potrebno zaradi spremenjenih gospodarskih ali drugih razmer.

K 7. členu

V členu je opredeljen način vplačila dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada in namen porabe sredstev. Zaradi zagotavljanja predvidljivega in stabilnega poslovanja sklada ter lažjega načrtovanja delovanja se opredeli skrajni rok za vplačilo premoženja, razen če Vlada

Republike Slovenije s posebnim sklepom zamakne vplačilo, v katerem tudi utemelji zamik plačila. Sklad lahko porabi prejeta sredstva iz naslova vplačila dodatnega namenskega premoženja za lastne projekte gradnje ali obnove javnih najemnih ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Prejeta sredstva lahko sklad porabi tudi za posojila, za katera zaprosijo drugi končni upravičenci do sredstev, za namen izvajanja projekta gradnje ali obnove. Sklad pa lahko s prejetimi sredstvi izvaja tudi projekte gradnje ali obnove v soinvestitorstvu in partnerstvu s končnimi upravičenci do sredstev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja. To pomeni sodelovanje z občinami, javnimi skladi in pravnimi osebami, vpisanimi v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, z namenom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Sklad bo tako, skladno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, opravljal nalogo lastnega zagotavljanja dodatnih stanovanj kakor tudi nalogo financiranja zagotavljanja stanovanj s strani drugih končnih upravičencev do sredstev.

Prenos sredstev na sklad se izvede z dokapitalizacijo zaradi poenostavitve postopkov prenosa in že ustaljenega načina prenosa sredstev na sklad v preteklosti. V pogodbi o prenosu sredstev na sklad ministrstvo podrobneje določi pravice in obveznosti sklada iz naslova povečanja namenskega premoženja sklada.

Ker sklad tudi dodeljuje sredstva končnim upravičencem do sredstev, je v členu opredeljen še postopek dodeljevanja sredstev, in sicer se sredstva dodeljujejo na podlagi javnega poziva, vloge pa se obravnavajo glede na vrstni red njihovega prispetja. Javni poziv omogoča večjo fleksibilnost in odzivnost pri dodeljevanju sredstev, zato je bolj primeren za financiranje zagotavljanja stanovanj kot pa javni razpis. V členu so poleg tega opredeljeni tudi elementi javnega poziva in način obravnave vlog. Javni poziv mora sklad pred objavo uskladiti z ministrstvom.

K 8. členu

Člen uvaja nov mehanizem financiranja na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Gre za dodeljevanje posojil s subvencionirano obrestno mero, ki bi jih na podlagi pogodbe s pristojnim ministrstvom dodeljevala SID banka, sredstva za subvencijo obrestne mere pa se na podlagi tega zakona zagotavljajo iz proračuna. Določi se, da mora SID banka na podlagi subvencije obrestne mere končnim upravičencem zagotoviti posojila s 30-letno odplačilno dobo in po fiksni letni obrestni meri, ki ni višja od 1%. Zakonsko se določi vsebina pogodbe, ki jo skleneta ministrstvo in SID banka za dodeljevanje posojil s subvencionirano obrestno mero. Člen določa osnovne pogoje dodeljevanja sredstev oziroma subvencije obrestne mere s strani SID banke končnim upravičencem do sredstev. Z namenom, da se omogoči prilagodljivost vsakokratnim potrebam, ki se bodo v prihodnjih destih letih pojavile na trgu pa določa zgolj, katera določila mora obvezno vsebovati pogodba med ministrstvom in SID banko. V pogodbi se tako določi višina sredstev, ki se zagotovijo za izvajanje subvencije obrestne mere, način izračuna subvencije obrestne mere, najnižjo in najvišjo dopustno subvencijo obrestne mere, način upravljanja s prostimi sredstvi, način in roke, v katerem SID banka vrne morebitna neporabljena sredstva, način izvajanja nadzora in poročanja ter ključne elemente posojilne pogodbe, ki jo SID banka sklene s končnimi upravičenci. Ministrstvo sklene pogodbo s SID banko za obdobje petih let, ki pa se lahko na podlagi pozitivne ocene izvajanja ukrepa v prvih štirih letih podaljša za dodatna štiri leta. Ocena se določi na podlagi povpraševanja po posojilih in števila sklenjenih kreditnih pogodb ter deloma tudi črpanje sredstev.

K 9. členu

Člen na splošno opredeljuje, da se pri dodeljevanju sredstev subvencije obrestne mere upoštevajo veljavna pravila državnih pomoči. Državne pomoči so tisti del javnih sredstev, ki jih javni organi (ministrstva, občine, javni zavodi, skladi in agencije ter drugi javni organi) z namenom splošnega gospodarskega razvoja selektivno dodelijo subjektom, ki delujejo na trgu. Spodbude se lahko dodelijo v različnih oblikah, na primer kot nepovratna sredstva, oprostitev plačila davkov in prispevkov ali drugih zakonskih obveznosti, ugodna posojila (subvencija obrestne mere),

garancije ali vloške kapitala, ki niso skladni s tržnimi pogoji. Z dodelitvijo državne pomoči prejemniki dobijo prednost pred konkurenti, ki je pod običajnimi tržnimi pogoji ne bi imeli.

Na podlagi tega zakona bodo lahko končni upravičenci do sredstev pri SID banki prejeli posojilo s subvencionirano obrestno mero. Končni upravičenci do sredstev so akterji, ki opravljajo storitev splošnega gospodarskega pomena (to so gospodarske dejavnosti, ki jih država šteje za izjemno pomembne za državljanke in jih trg ne zagotavlja ali ne more ustrezno zagotavljati glede cen, kakovosti, trajanja ali dostopa do storitve). Pri prejemanju javnih sredstev v obliki državnih pomoči na področju opravljanja storitev splošnega gospodarskega pomena morajo dodeljevalci in prejemniki javnih sredstev upoštevati naslednjo zakonodajo in pomembne dokumente na tem področju:

- Sklep Komisije z dne 20. decembra 2011 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena (UL L št. 7 z dne 11. 1. 2012);

- Sporočilo Komisije o uporabi pravil Evropske unije o državni pomoči za nadomestilo, dodeljeno za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena (UL C št. 8 z dne 11. 1. 2012);

- Okvir Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve (2011) (UL C št. 8 z dne 11. 1. 2012).

- Uredba Komisije (EU) št. 360/2012 z dne 25. aprila 2012 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis za podjetja, ki opravljajo storitve splošnega gospodarskega pomena (UL L št. 114 z dne 26. 4. 2012).

Pravila na tem področju omogočajo, da podjetja pri opravljanju tovrstnih storitev prejemajo pomoč za kritje vseh nastalih stroškov, vključno s primernim dobičkom, pri čemer se mora preprečiti vsakršna možnost čezmernih nadomestil. Pri tem je treba opozoriti na letno omejitev sredstev, ki jih lahko akterji pridobijo kot državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve. Letna omejitev znaša 15 milijonov evrov. Prekoračitev višine nadomestila je mogoča ob predhodni priglasitvi dodelitve pomoči Evropski Komisiji. Zgoraj navedeni Sklep Komisije določa pogoje, pod katerimi je državna pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, združljiva z notranjim trgov in izvzeta iz obveznosti priglasitve iz člena 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije. S Sklepom se tako podrobneje določa področje njegove uporabe, pooblastitev, nadomestilo, nadzor nad prekomernimi nadomestili, preglednost in poročanje.

Na podlagi zgoraj navedenih pravil se v državno pomoč šteje višina subvencije obresti, katero posamezni končni upravičenec prejme, ko sklene posojilno pogodbo s SID banko. Znesek subvencije posojila je enkratni znesek in se upošteva kot državna pomoč v obliki nadomestilo v letu, v katerem je bila sklenjena posojilna pogodba.

Končni uporabniki do sredstev morajo voditi evidenco prejetih vseh sredstev iz javnega proračuna (Eko sklad, kohezije, Evropski skladi...) za opravljanje svojih dejavnosti ter pri tem paziti, da v istem letu ne prejmejo več kot 15 milijonov nadomestila iz javnih sredstev (primeroma zgoraj navedene).

Sklic na državne pomoči je splošen, saj se lahko zakonodaja na tem področju na evropski ter skladno z njo na državni ravni spremeni, pri čemer bi bil zakonodajalec primoran za izvajanje tega zakona spremeniti določbo tega člena s sklicem na novo zakonodajo.

K 10. členu

Člen dopolnjuje ureditev iz Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki opredeljuje pogoje, pod katerimi lahko država ali lokalna skupnost brezplačno odsvoji nepremičnino v svoji lasti. Brezplačna odsvojitve je možna v korist osebe javnega prava in v primeru, da je izražen javni interes. S tem zakonom se kot javni interes opredelijo tudi projekti gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Člen predvideva, da se lahko izvede odsvojitve v obliki neposredne pogodbe brez predhodne objave, pri čemer mora biti odsvojena nepremičnina prosta tistih bremen, ki bi pravno ovirale izvajanje projektov gradnje ali obnove. Za vsa ostala vprašanja glede izvedbe brezplačne odsvojitve se uporablja zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

K 11. členu

Člen ureja področje obremenjevanja nepremičnin v lasti države ali lokalne skupnosti s ustanovitvijo služnosti ali stavbne pravice za namene izvajanja projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Za namen izvajanja tega zakona se zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj opredeli kot javni interes, s čimer se dopolnijo določila o javnem interesu po zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Določi se, da se za ustanavljanje služnosti na nepremičninah v lasti države v korist lokalne skupnosti in na nepremičninah v lasti lokalnih skupnosti v korist države ustanovi brezplačna služnost, če je ta namenjena zagotavljanju javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Dodatno se ureja tudi brezplačna obremenitev nepremičnin v lasti države ali lokalne skupnosti s služnostjo ali stavbno pravico v korist druge osebe javnega prava ali v korist pravne osebe, ki ima na podlagi zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, status neprofitne stanovanjske organizacije in je v 100-odstotni neposredni lasti države, ali samoupravne lokalne skupnosti ali Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada..

K 12. členu

Člen ureja vprašanje predkupne pravice v primerih stečaja ali izvršilnega postopka nad končnim upravičencem do sredstev. Namen določbe je zaščita javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, katerih gradnja bo financirana iz sredstev, dodeljenih na podlagi tega zakona. Člen določa, da ima predkupno pravico sklad, ki se tudi vpiše v zemljiško knjigo kot predkupni upravičenec.

K 13. členu

Člen opredeljuje nadzor nad izvajanjem tega zakona, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Ministrstvo lahko zahteva podatke tako od izvajalcev posameznih ukrepov, sklada in SID banke ter od končnih upravičencev do sredstev. SID banka ministrstvu poroča v skladu s sklenjeno pogodbo iz 8. člena tega zakona, ministrstvo pa lahko od SID banke zahteva dodatne pojasnila in dokumentacijo v zvezi s posameznimi projekti gradnje ali obnove, ki so financirani s posojilom SID banke. Od sklada, ki je tudi končni upravičenec do sredstev, lahko ministrstvo zahteva poročila o izvajanju posameznih projektov, dokumentacijo v zvezi z izvajanjem javnih pozivov ter dokumentacijo v zvezi s postopki oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so financirana s sredstvi, prejetimi na podlagi tega zakona. S tem je ministrstvu omogočen nadzor nad porabo sredstev po tem zakonu, da se pridobljena stanovanja iz teh sredstev namenijo za javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, v katerem je natančno opredeljen način dodeljevanja stanovanj ter način določanja najemnine. Enak način poročanja velja za vse končne upravičence iz tega zakona. Člen še določa, da imata sklad ali SID banka dolžnost začeti izvajati postopke vračila prejetih sredstev, če so ta porabljena v nasprotju z namenom zakona.

K 14. členu

S členom se določa poročanje ministrstvu s strani sklada in SID banke glede dodeljenih posojil na podlagi tega zakona. Sklad in SID banka sporočita o dodeljenih sredstvih v 30 dneh od nakazila sredstev. Sprotno poročanje je potrebno z vidika spremljanja spoštovanja pravil državnih

pomoči in za vodenje evidence v skladu s 15. členom tega zakona. Nabor podatkov je določen v skladu z Uredbo o posredovanju podatkov in poročanju o dodeljenih državnih pomočeh in pomočeh po pravilu »de minimis«, ki določa podatke, katere morajo upravljalci pomoči poročati Ministrstvu za finance.

K 15. členu

Člen določa, da ministrstvo vodi evidenco nad dodeljenimi sredstvi na podlagi tega zakona. Zbiranje podatkov in vodenje evidence je pomembno z vidika spremljanja pravil državnih pomoči ter na podlagi teh podatkov ima lahko država pregled nad izvajanjem javne stanovanjske gradnje.

K 16. členu

Za zagotavljanje učinkovitega nadzora nad izvajanjem zakona je v predlogu zakona določeno, da Vlada RS enkrat letno poroča Državnemu zboru RS o izvajanju zakona, in sicer najpozneje do konca maja za preteklo leto. Na ta način se zagotavlja nadzor zakonodajne veje oblasti nad financiranjem gradnje javnih najemnih stanovanj.

K 17. členu

Zakon se je pripravljal v času iztekanja Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, nacionalni stanovanjski program, ki bi pokrival celotno obdobje izvajanja zakona pa še ni sprejet, posledično se določi, da se do sprejema novega nacionalnega stanovanjskega programa za potrebe priprave načrta porabe sredstev deloma uporablja veljavna Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025.

K 18. členu

Člen ureja porabo sredstev, ki so za leto 2025 že zagotovljena v posebnem delu proračuna na proračunski postavki 231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS. Z določbo se naredi izjema od določb 4., 5., 6. in 7. člena zakona, saj se bodo sredstva porabila brez priprave načrta porabe kot tudi brez potrditve načrta porabe s strani Vlade. Prav tako jih v skladu s 4. členom tega zakona ni treba zagotoviti v proračunu, temveč so le-ta že zagotovljena na posebni proračunski postavki, s katere je mogoče sredstva uporabiti le za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada. Posledično se z zakonom v prehodnem členu določi, da se ta sredstva vplačajo v kapital Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada, kot dodatno namensko premoženje sklada. Vplačilo sredstev v kapital sklada se bo izvedlo na podlagi sklepa vlade in na podlagi pogodbe med ministrstvom in skladom najkasneje do 31. 12. 2025.

K 19. členu

Člen ureja načrtovanje porabe sredstev za leto 2026, saj se zaradi časa sprejema tega zakon ne more pravočasno pripraviti in sprejeti načrt porabe sredstev za leto 2026, kot je predvideno v 6. členu predlaganega zakona. Zakonodajalec zato predvidi, da se lahko sprejme načrt porabe do 31. 8. 2025 za namene ustrezne zagotovitve sredstev v državnem proračunu. Če načrt porabe ne bo sprejet do 31. 8. 2025, pa se s tem členom določi, da se v državnem proračunu za leto 2026 načrtuje porabo sredstev na način, da se za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID banki nameni do 25 milijonov eurov, preostanek zneska do 100 milijonov eurov pa za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

K 20. členu

Zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.