

ZAKON O SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Stanovanje ima kot posebna socialna dobrina v vsaki družbi poseben pomen. Je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelj vseh človekovih pravic¹. Hkrati Ustava Republike Slovenije v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, torej gre hkrati za ustavno dolžnost države.

Javni interes in zato naloga države je, da z aktivno stanovanjsko politiko omogoča človeku dostojno življenje. Slovenija od osamosvojitve naprej stanovanjsko politiko v preveliki meri prepušča trgu in s tem zmanjšuje svojo aktivno vlogo. To je povzročilo vrsto nesorazmerij in nezadovoljene potrebe po ustreznem bivanju več generacij. Vse več državljanov, med njimi največ mladih in mladih družin, danes vse težje dostopa do stanovanj. To potrjujejo tudi javne evidence ter čakalni seznamei občin in stanovanjskih skladov.

Govorimo o motorju razvoja družbe, ki se zaradi nizkih prihodkov in vse manjših prihrankov, sprememb na trgu delovne sile, v načinu življenja, v mobilnosti, ne odloča za nakup stanovanja oz. si tega ne morejo privoščiti. Hkrati pa imamo v Sloveniji veliko število lastnikov stanovanj, to so predvsem starejši, ki živijo v relativno velikih stanovanjih, ki so funkcionalno neprimerna in stroškovno obremenjujoča. Ljudje zaradi svoje stanovanjske situacije drsijo v prikrito revščino, saj vse težje plačujejo obratovalne stroške, še težje (ali pa sploh ne) pa stroške vzdrževanja, kar poslabšuje bivanjske razmere, obenem pa stanovanja izgubljajo vrednost in propadajo.

Z vstopom v nov družbeni sistem je Slovenija s t.i. Jazbinškovim zakonom izvedla množično privatizacijo stanovanj v tedanji družbeni lasti. Zasebno lastništvo stanovanj je s tem postalo standard in prevladujoč model, Slovenija pa se je na podlagi tega uvrstila med države z najvišjim deležem lastniških stanovanj in s tem enim od najnižjih deležev stanovanj v javni lasti. K temu je pripomoglo v preteklem sistemu spodbujano in ugodno kreditiranje izgradnje hiš ali nakupa stanovanj.

Z razprodajo oziroma privatizacijo družbenih najemnih pogodb se je država odpovedala svoji aktivni stanovanjski politiki in jo prepustila prostemu trgu. S tem se je osiromašil fond potrebnih javnih najemnih stanovanj, saj ni bilo več spodbud in potrebnih sredstev za izgradnjo novih najemnih stanovanj. Kot po

¹ Varuh človekovih pravic RS o pravici do stanovanja (<https://www.varuh-rs.si/porocila-projekti/publikacije/gradiva/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/41-pravica-do-stanovanja/>)

navadi se negativne posledice ne pokažejo takoj, vendar pa ta čas slej ali prej pride.

Trideset let kasneje, mnogi lastniki teh stanovanj zaradi nizkih prihodkov žal niso več plačilno sposobni vzdrževati svojega premoženja. Ker kot lastniki niso upravičeni do posameznih transferjev, živijo v prikriti revščini. Na drugi strani so zaradi pomanjkanja javnih najemnih stanovanj, vrste upravičenih prosilcev vsako leto daljše. Po podatkih iz leta 2018 se je na razpise za javna najemna stanovanja, ki jih oddajajo občine, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, prijavilo več kot 10.000 prosilcev. Med njimi je največ mladih in mladih družin ter generacija od 30. do 40. leta, ki vse težje dostopa do stanovanj.

Cene nakupa stanovanj gredo v nebo, kar ni samo posledica dviga cen surovin in drugih materialov ter dražje delovne sile, ampak v prvi vrsti gradnje stanovanj za najbolj premožne, saj so tam donosi za investitorje višji. To je najbolj vidno v večjih mestih, kjer je primanjkljaj stanovanj največji, seveda pa manjša mesta in kraji pri tem ne zaostajajo. Ker ni ponudbe, rastejo tudi cene starih in dotrajanih stanovanj, ki pa jih kupci ne kupujejo za lastne potrebe, ampak kot naložbo, najprej za nadaljnjo oddajo in – ko cena zraste – za prodajo. Ta stanovanja se oddajajo po relativno visokih najemninah, ki kljub subvencijam presegajo primerno obremenitev dohodka gospodinjstva, hkrati pa so ta najemna razmerja negotova. Očitno je, da popolno prepuščanje stanovanjske politike prostemu trgu ne deluje.

Te izzive je nagovorila veljavna Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025, ki določa dolgoročne cilje, ki naj bi bili v javnosti sprejeti s široko stopnjo konsenza, kot uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja ter večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

Resolucija tako ugotavlja, da "stanovanjska politika s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavlja integralni instrument za doseganje ciljev s področij več javnih politik in zapisanih v razvojnih, prostorskih in socialnih dokumentih države. Aktivnosti države na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti prebivalstva, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v celoti zapostavljeni. Tako se danes nahajamo v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje,
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema,
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda,
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške,
- s strani investorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu,
- veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe,
- je mobilnost prebivalstva nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v

določenem življenjskem obdobju.

Resolucija tudi ugotavlja, da so "pri reševanju stanovanjskega problema močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj je zato treba vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike – tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja."

Pri tem Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu kot poglobitve rešitve navaja aktiviranje obstoječega in nezasedenega stanovanjskega fonda, večjo dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva, prenovo stanovanjskega fonda in gradnjo novih stanovanj tam, kjer je potreba po njih največja. Čeprav predlagani zakon implementira te rešitve na več področjih (s spodbudami za obnove cilja na aktiviranje obstoječega in nezasedenega stanovanjskega fonda, zagotavlja večjo dostopnost za ranljivejše skupine prebivalstva bodisi preko socialnega cenusa ali s spodbujanjem oblikovanja stanovanj za starejše in za mlade), je namenjen predvsem gradnji novih stanovanj, kjer resolucija identificira ukrep spodbujanja in usmerjanja gradnje najemnih stanovanj z nacionalnimi finančnimi spodbudami na prednostnih razvojnih območjih za stanovanjsko oskrbo.

Tako resolucija gradnjo javnih najemnih stanovanj uvršča v shemo programa projektov po prednostnih sklopih v obdobju 2015 - 2025.

Sedaj veljavni stanovanjski zakon je bil sprejet 2003, a je od takrat doživel bolj ali manj zgolj kozmetične popravke in to kljub finančni krizi ob prelomu prejšnjega desetletja, ki je razkrila vso hipokrizijo stanovanjskega trga. Prvi resni poskus zakonskega popravljanja smo doživeli šele v letu 2019, ko je takratna vlada v javno obravnavo dala povsem nov zakon, ki zaradi vladne zamenjave v začetku leta 2020 ni doživel sprejetja. Zakon je imel nekaj dobrih rešitev, ki pa bi se jih dalo tudi izboljšati ter nekaj nujno dodati. V vsakem primeru bistveno bolje od vzdrževanja statusa quo, na katerega smo obsojeni zadnje desetletje.

Glede na nevzdržno stanje na stanovanjskem področju se je popravkov stanovanjskega zakona lotila tudi aktualna vlada. Tako je po dolgih letih stanovanjski zakon le prišel v državni zbor, vendar pa so to zgolj spremembe in dopolnitve veljavnega stanovanjskega zakona in ne njegova celovita prenova. Večina sprememb, ki so bile zaradi narave postopka omejene, je enakih kot v predlogu, ki ga je pripravila še prejšnja vlada. Zakon tako daje le delne rešitve, ki so sicer zaradi perečega stanja pomembne, a premalo ambiciozne, predvsem s področja zagotavljanja javnih in cenovno dostopnih najemnih stanovanj.

Zavedati se moramo, da Sloveniji za množično gradnjo javnih najemnih stanovanj manjka predvsem ustrezen sistemski in stabilen finančni vir, ki bi Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, lokalnim skupnostim in stanovanjskim skladom lokalnih skupnosti, neprofitnim stanovanjskim organizacijam, stanovanjskim zadrugam in drugim pravnim osebam, ki so ustanovljene na podlagi zakona z namenom zagotavljanja stanovanjske oskrbe posameznih družbenih skupin omogočil začetek gradnje, ob tem pa je tudi ročnost financiranja takšnih projektov praviloma bistveno krajša, kot je ročnost za vračanje posojil za

stanovanjsko gradnjo v tujini.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE

2.1 Načela

78. člen Ustave Republike Slovenije določa, da država ustvarja možnosti, da si državljanke in državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Zato predlog zakona uresničuje to ustavno načelo, vsebovano v ustavnem poglavju o gospodarskih in socialnih razmerjih, da se določi način uresničevanja javnega interesa - možnosti vseh za bivanje v primernih stanovanjih.

Iz ocene stanja v prejšnjem poglavju je namreč povsem jasno, da tega ni mogoče zagotoviti brez obsežne intervencije države in lokalnih skupnosti, da z javno ponudbo stanovanj ustvarijo možnosti za pridobitev primerne stanovanja.

Poglavitno načelo predloga zakona je tako ustavno načelo o dolžnosti države, da ustvari možnosti za pridobitev primerne stanovanja. Ob tem predlog zakona temelji tudi na naslednjih načelih:

- načelu dostopnosti javnih najemnih stanovanj čim širšemu krogu ljudi, - načelu enake obravnave,
- načelu enakosti vseh oblik nepridobitnega zagotavljanja stanovanjskih možnosti, - načelu sodelovanja med državo in lokalnimi skupnostmi.

Pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah Združenih narodov v 11. členu zavezuje države pristopnice, da priznavajo vsakomur pravico do življenjskega standarda, ki zadostuje zanj in za njegovo družino, vključujoč tudi njegovo stanovanje, kar države uresničujejo z ustreznimi ukrepi.

Spremenjena (revidirana) Evropska socialna listina med 31 taksativno naštetimi pravicami navaja tudi, da ima vsakdo pravico do nastanitve. Evropska socialna listina zavezuje države pogodbenice - članice Sveta Evrope, da bodo sprejele ukrepe, s katerimi bodo spoštovale dostopnost do nastanitve primerne standarda, preprečevale in zmanjševale brezdomstvo z namenom, da bi ga postopoma odpravile, ter vplivale na ceno nastanitev tako, da bo dostopna tudi tistim, ki nimajo zadostnih sredstev. Evropska socialna listina poudarja tudi pomen spodbujanja ukrepov za razreševanje stanovanjske problematike družin v okviru pravice družine do socialnega, pravnega in ekonomskega varstva. Z listino se države pogodbenice tudi zavezujejo, da bodo omogočile dostop do nastanitve invalidnim in starejšim osebam. Slovenija je bila med prvimi državami, ki so ratificirale spremenjeno Evropsko socialno listino.

V okviru Organizacije združenih narodov je treba omeniti tudi Carigrasko deklaracijo, ki je bila sprejeta junija 1996, in Agendo Habitat, ki omenjata kot skupni cilj držav podpisnic zagotavljanje primerne bivališča za vse kot eno od človekovih pravic in temeljnih svoboščin. Oba akta sicer nista neposredno pravno zavezujoča, vendar izražata usmeritve in cilje, za katere so se države udeleženke zavezale, da jih bodo uresničevale in o tem tudi poročale.

Glede na vse bolj pereč problem dostopnosti stanovanj je evropski parlament 21. januarja 2021 sprejel Resolucijo o dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse (2019/2187(INI)), v kateri je pozval članice k ustvarjanju primernih, energijsko učinkovitih in zdravih stanovanj, k boju proti brezdomstvu in diskriminaciji, skrbi za varnost posesti in vključujoče stanovanjske trge ter vlaganje v socialna, javna, cenovno dostopna in energijsko učinkovita stanovanja

2.2 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- gradnja 10.000 javnih najemnih stanovanj,
- vzpostavitev potrebnih finančnih virov in poroštev,
- vzpostaviti možnosti za neprofitno stanovanjsko gradnjo preko vzajemnega organiziranja ljudi v stanovanjske zadruge.

V širšem kontekstu zakon z zagotavljanjem obsega javnih najemnih stanovanj uresničuje strateške cilje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj,
- lažja dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja ter
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

2.3 Poglavitne rešitve

Predlog zakona uvaja javno službo gradnje, sanacije ali nakupa javnih najemnih stanovanj ter potrebne mehanizme in vzvode za izvedbo javne službe, torej vzpostavitev javnih najemnih stanovanj tako, da:

- določa spodbude države v obliki nepovratnih virov, povratnih virov in porošstva za posojila, dokler država ne uveljavi trajnega systemskega vira iz naslova za stanovanjsko politiko vezanega na določenega proračunskega davčnega prihodka,
- omogoča poroštvo države za dolgoročno zadolževanje za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- vzpostavlja možnosti in spodbude za gradnjo najemnih stanovanj preko stanovanjskih zadrug s participacijo najemnikov.

Predlog zakona določa omejen nabor izvajalcev javne službe (naložbeniki), ki so bodisi pravne osebe, ki jih obvladujejo država ali lokalne skupnosti in stanovanjske zadruge. Vsem mora biti skupen nepridobiten značaj delovanja.

Javna služba gradnje javnih najemnih stanovanj se izvaja z izvedbo projektov, ki jih izvajajo naložbeniki in ki so izbrani na javnem razpisu, na katerem kandidirajo za posamezno obliko spodbud ali njihovo kombinacijo.

3. OCENA JAVNOFINANČNIH POSLEDIC ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNOFINANČNA SREDSTVA

V proračunih Republike Slovenije bo v obdobju od leta 2023 do 2029 potrebno zagotoviti dodatna proračunska sredstva in druga javnofinančna sredstva v skupni višini 1.300.0000 evrov, od tega 60.000.000 evrov nepovratnih sredstev, 440.000.000 evrov povratnih sredstev in 800.000.000 evrov poroštev, po naslednji dinamiki:

| Leto | Obseg državnih poroštev | Obseg povratnih sredstev | Obseg nepovratnih sredstev |
|--------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2023 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2024 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2025 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2026 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| 2027 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| 2028 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| 2029 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| Skupaj | 800.000.000 € | 440.000.000 € | 60.000.000 € |

Predlog zakona določa obseg financiranja z nepovratnimi in povratnimi sredstvi iz državnega proračuna ter višino poroštev, ki jih Republika Slovenija zagotovi razvojni banki kot kreditodajalcu. Sredstva iz državnega proračuna se lahko zmanjšajo, če se razlika do ciljnih vrednosti zagotovi iz drugih nepovratnih virov, kot je financiranje iz nepovratnih virov Evropske unije za okrevanje in dpornost, kohezijskih sredstev ali drugih povratnih in nepovratnih sredstev Evropske unije.

Za namene izračuna finančnih posledic zakona je uporabljen naslednji teoretični model:

| | |
|---|---------------------------|
| Ciljno število stanovanj: | 10.000 stanovanjskih enot |
| Povprečna velikost stanovanja: | 65 m ² |
| Povprečna cena gradnje / nakupa na m ² : | 1.770 EUR |
| Vrednost zemljišča in izgradnja komunalne opreme na m ² :/stanovanjske površine ² | 230 EUR |
| Skupni obseg sredstev: | 1.300.000.000 EUR |

4. NAVEDBA O ZAGOTOVLJENOSTI SREDSTEV V SPREJETIH DRŽAVNIH PRORAČUNIH

Za leta, v katerih se predvidevajo finančna sredstva s posledicami za državni proračun, ta še ni sprejet.

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

Predlagana ureditev ni povezana s pravnim redom EU.

Pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah Združenih narodov v 11. členu zavezuje države pristopnice, da priznavajo vsakomur pravico do življenjskega standarda, ki zadostuje zanj in za njegovo družino, vključujoč tudi njegovo stanovanje, kar države uresničujejo z ustreznimi ukrepi.

Spremenjena (revidirana) Evropska socialna listina med 31 taksativno naštetimi pravicami navaja tudi, da ima vsakdo pravico do nastanitve. Evropska socialna listina zavezuje države pogodbenice - članice Sveta Evrope, da bodo sprejele ukrepe, s katerimi bodo spoštovale dostopnost do nastanitve primerne standarda, preprečevale in zmanjševale brezdomstvo z namenom, da bi ga postopoma odpravile, ter vplivale na ceno nastanitev tako, da bo dostopna tudi tistim, ki nimajo zadostnih sredstev. Evropska socialna listina poudarja tudi pomen spodbujanja ukrepov za razreševanje stanovanjske problematike družin v okviru pravice družine do socialnega, pravnega in ekonomskega varstva. Z listino se države pogodbenice tudi zavezujejo, da bodo omogočile dostop do nastanitve invalidnim in starejšim osebam. Slovenija je bila med

² Upoštevana vrednost stavbenega zemljišča na lokaciji, ki je umeščena v 13. vrednostno raven po modelu za vrednotenje stavbnih zemljišč

prvimi državami, ki so ratificirale spremenjeno Evropsko socialno listino.

V okviru Organizacije združenih narodov je treba omeniti tudi Carigrasko deklaracijo, ki je bila sprejeta junija 1996, in Agendo Habitat, ki omenjata kot skupni cilj držav podpisnic zagotavljanje primernega bivališča za vse kot eno od človekovih pravic in temeljnih svoboščin. Oba akta sicer nista neposredno pravno zavezujoča, vendar izražata usmeritve in cilje, za katere so se države udeleženke zavezale, da jih bodo uresničevale in o tem tudi poročale.

Avstrija

Stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Državni izdatki za stanovanjsko politiko so razdeljeni na: stanovanjska posojila, nepovratne donacije, subvencije za letno odplačevanje posojil, stanovanjski dodatek in subvencioniranje obnove stanovanj. V skladu s kompleksnim finančnim sporazumom so davčni prihodki, namenjeni stanovanjski politiki, razdeljeni na 9 provinc, od tega mesto Dunaj, ki je hkrati zvezna dežela, prejema približno 450 milijonov evrov vsako leto za stanovanjske namene. Mesto Dunaj pa samo dodatno prispeva k stanovanjski politiki zaradi povečanega povpraševanja po stanovanjih. V zadnjih letih je to način financiranja, ki še vedno zagotavlja varno podlago za načrtovanje programov socialnih oziroma cenovno dostopnih stanovanj v velikem obsegu, ki je ne bi bilo mogoče urediti s strogo tržno usmerjeno stanovanjsko politiko.

Na Dunaju živi 1,8 milijona prebivalstva. Mesto ima 77% najemnih stanovanj, od tega je 34 % v zasebni lasti, 20 % v lasti neprofitnih organizacij in 23% v lasti mesta. Mestnih stanovanj (v lasti mesta) je tako 220.000, 214.000 stanovanj pa je zgrajenih na podlagi sodelovanja s podjetji - kooperativami. Dve tretjini Dunajčanov živi v stanovanju z ugodno najemnino. Visok delež socialnih stanovanj pa je prispeval tudi k umiritvi cen na zasebnem najemniškem trgu. Leta 2004 so spremenili strategijo in pričeli aktivneje sodelovati z neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, ki so organizirane kot javne ali zasebne gospodarske družbe ter zadruge. V sklopu mesta Dunaj je organizirana služba, ki zagotavlja ustrezna zemljišča za gradnjo. S finančnimi sredstvi (ugodnega financiranja s strani mesta Dunaj posojilo s strani mesta za 40 let za 1 % obrestno mero) in zemljiščem po znižani ceni, si mesto pridrži pravico določiti, kaj naj kooperanti zgradijo, za kakšen denar in koliko sme znašati najvišja najemnina³. Tako se na razpisanem natečaju različna neprofitne stanovanjske organizacije prijavijo s svojimi projekti za gradnjo stanovanj, pri čemer morajo upoštevati štiri zahteve za gradnjo stanovanj: ekonomičnost, arhitekturno rešitev, ekologijo in socialno trajnost. Zmagovalec javnega natečaja, pridobi zemljišče za gradnjo po ugodnejši ceni in ugodno posojilo s strani mesta. Z objektnimi subvencijami tako mesto usmerja kakovost gradnje, inovativne stanovanjske koncepte, spodbuja nove načine sobivanja in določa okoljske kazalce gradnje. Podjetja in zadruge, ki imajo status neprofitne stanovanjske organizacije, so v skladu s posebnim zakonom dolžna

³ Višina najemnine brez DDV znaša 5,83 EUR vir: https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Wohnberatung_Wien_Broschuere_Web.pdf

dobičke in presežna denarna sredstva reinvestirati v gradnjo stanovanj. V zameno so oproščene davka na dobiček od pravnih oseb. Vsako leto te organizacije v povprečju zagotovijo okoli 7000 novih najemnih stanovanj (popolnoma zasebni investitorji pa še okoli 2000).

Zvezna ustava omogoča, da pokrajine določijo svoje kriterije za stanovanjske subvencije bolj ali manj samostojno. Pravila do upravičenosti do najema določa vlada, upravičenost do dodelitve pa ugotavljajo občine oz. občinski uradi. Prodaja neprofitnih stanovanj je dovoljena, vendar ni pogosta. Uveljavljen je tudi inštrument možnosti odkupa po desetletnem obdobju.

Hrvaška

V Zakonu o družbeno spodbujani stanovanjski gradnji so predpisani ukrepi za stanovanjsko gradnjo iz javnih sredstev. Ti ukrepi se ne nanašajo le na gradnjo javnih stanovanj, ampak urejajo tudi spodbujanje gradnje zasebnih stanovanjskih hiš. Ukrepi spodbujajo javno zasebno partnerstvo države in neprofitnih organizacij, ki so lahko zasebne ali pa so organizirane v okviru lokalne samouprave. Z ukrepi spodbujajo tudi nakupe stanovanj, ki jih gradi država ali lokalna samouprava.

Viri financiranja so proračuni države in proračuni enot lokalne samouprave, delno iz vračil danih kreditov in prihodki od najemnin.

Republika Hrvaška je zaradi velikih neprodanih zalog stanovanj in na drugi strani težav državljanov pri nakupu stanovanj leta 2011 sprejela intervencijski Zakon o subvencioniranju in državnih jamstvih za stanovanjske kredite glede subvencioniranja bančnih kreditov za nakup stanovanj ter državno jamstvo poslovnim bankam za odplačilo obresti stanovanjskih kreditov za tiste državljane, ki kredite začasno niso sposobni odplačevati zaradi izgube prihodkov (brezposelnosti). Sredstva za subvencioniranje je v celoti zagotovila država iz proračuna preko državne Agencije za pravni promet in posredovanje nepremičnin. Temeljno izhodišče za sprejeto zakonsko intervencijo je bila zagotovitev, da bo država dobila finančni vir za subvencioniranje iz dodatnega priliva od DDV od prodaje zalog stanovanj, ki se sicer ne bi prodala.

Nizozemska

Nizozemska ima skoraj 7 milijonov stanovanjskih enot. Tudi na Nizozemskem je delež najemnih stanovanj visok. To stanje je posledica stanovanjske politike, ki je vse do šestdesetih let prejšnjega stoletja močno spodbujala gradnjo socialnih stanovanj preko stanovanjskih združenj - zadrug. Tako je kar tretjina vseh stanovanjskih enot v lasti stanovanjskih zadrug, ki skrbijo za primerno nastanitev socialno šibkejših slojev. V preteklosti so bile te zadruge deležne obsežnih posojil in drugih ugodnosti s strani države, država pa je preko njih tako uresničevala svojo stanovanjsko politiko, predvsem na področju zagotavljanja socialnih stanovanj.

Danes so stanovanjske zadruge ekonomsko močne in finančno neodvisne. Poleg zagotavljanja socialnih stanovanj skrbijo tudi za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj. Neposredno državno pomoč so zamenjale davčne olajšave, poroštvo za najem kreditov in nižje cene zemljišč za tovrstno gradnjo. Kljub neodvisnosti

zadruge pa je država ohranila kontrolo nad temi organizacijami. Z zakonodajo še vedno regulira njihovo delovanje, poleg tega pa so nadzorovane tudi s strani posebne agencije, ki nadzoruje njihovo finančno stanje.

Od leta 1970 dalje pa so ukrepi stanovanjske politike usmerjeni v podpiranje pridobivanja lastniških stanovanj. Državljanom, ki si svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo z nakupom ali gradnjo, je tako na voljo več vrst pomoči.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

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

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

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

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

Zakon ne uvaja novih upravnih postopkov in ne bo imel drugih negativnih posledic pri obveznostih 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.

Pri izvajanju stanovanjske gradnje velja področna zakonodaja o urejanju prostora in graditvi objektov. Pri vseh postopkih umeščanja in pridobivanja projektne dokumentacije je v skladu z veljavno zakonodajo potrebna ustrezna javna objava oziroma postopki za vključevanje zainteresiranih deležnikov.

Namen javne stanovanjske gradnje je razširiti možnosti za pridobitev primerne stanovanja, pri tem pa skrbeti tudi za ustrezno kakovost bivalnega prostora, urbani razvoj, možnosti za rekreacijo, igro in prosti čas.

Prav tako je namen sodobne stanovanjske gradnje zmanjšati porabo energije z gradnjo ustreznih pasivnih oziroma nizkoenergijskih večstanovanjskih objektov s podzemnimi prostori za parkiranje in ozelenjenimi funkcionalnimi zemljišči.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Zakon bo imel pozitivne posledice na gospodarsko dejavnost.

Z gradnjo javnih najemnih stanovanj bo v prostorsko umeščanje, projektiranje, gradnjo in druge dejavnosti vključeno večje število gospodarskih subjektov.

Gradbeništvo ima visok multiplikator (2,09)⁴, kar pomeni, da se bodo vložena sredstva v gradnjo javnih najemnih stanovanj prelila v povečevanje gospodarske aktivnosti in rasti.

6.4 Presoja posledic na socialno področje

Zakon bo imel pozitivne posledice na socialnem področju, saj bo prvič v zgodovini slovenske države ustvaril velik obseg javnih najemnih stanovanj, s tem pa stanovanjsko rešitev za vsaj 30.000 ljudi.

Stanovanje je eden od ključnih predpogojev tudi za načrtovanje in nastanek družine. Pričakovati je mogoče, da bo zakon zato pozitivno vplival na lažjo odločanje parov za oblikovanje družine in rojstvo otrok. To bo imelo ugodne posledice na demografsko sliko družbe.

S tolikšno ponudbo novih javnih najemnih stanovanj bo popravljeno sedaj porušeno ravnotežje med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih, zato utegne zakon pozitivno vplivati na današnjo visoko ceno najema, še posebej v Ljubljani.

Na socialnem področju bo zakon pozitivno vplival tudi na zaposlenost in posledično na potrošnjo s povečanjem razpoložljivega dohodka novih najemnikov javnih najemnih stanovanj..

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Zakon nima vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic na druga področja

Zakon ne bo imel neposrednih posledic na druga področja.

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

- mag. Marko Koprivc, poslanec SD

⁴ <http://www.cek.ef.uni-lj.si/magister/skufca4727.pdf>

II. BESEDILO ČLENOV

I. Splošne določbe

1. člen

Ta zakon določa javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj, oblike in vire spodbud, pogoje, naložbenike in merila za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

2. člen

Javna najemna stanovanja so stanovanja, pridobljena z izvajanjem javne službe in s spodbudami iz tega zakona, dodeljena v najem za nedoločen čas upravičencem, ki so izbrani na podlagi javnega razpisa ali javnega poziva ter izpolnjujejo dohodkovne kriterije, določene s Stanovanjskim zakonom ali predpisi, izdanimi na njegovi podlagi.

3. člen

Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je javna služba, ki temelji na neprofitnih načelih.

Javna služba iz prejšnjega odstavka se zagotavlja z gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki zajema celoto vseh aktivnosti, da se vzpostavijo, zgradijo, sanirajo ali kupijo javna najemna stanovanja.

Po pogojih, ki jih določa zakon, se opravljanje storitev javne službe izključi iz področja uporabe pravil o državnih pomočeh, če so izpolnjeni pogoji, ki jih za to določa Sodba Sodišča EU v zadevi C-280/00 z dne 24. julija 2003.

II. Javna služba

4. člen

Javna služba se izvaja z gradnjo, sanacijo ali nakupom javnih najemnih stanovanj, ki jo lahko izvajajo naložbeniki, ki so lahko:

- lokalna skupnost ali njen proračunski sklad,
- javni stanovanjski ali nepremičninski sklad,
- neprofitna stanovanjska organizacija, ustanovljena za nepridobitno pridobivanje in upravljanje stanovanj, katere edini družbenik ali ustanovitelj je pravna oseba javnega prava,
- stanovanjska zadruga, ustanovljena za namen nepridobitnega pridobivanja in upravljanja stanovanj v skladu s tem zakonom,
- pravna oseba, ustanovljena na podlagi zakona z izključnim namenom zagotavljanja stanovanjske oskrbe posameznih družbenih skupin, katere edini družbenik ali ustanovitelj je pravna oseba

javnega prava.

Naložbenik, katere edini ustanovitelj ali družbenik je oseba javnega prava iz prejšnjega odstavka, mora izpolnjevati naslednje pogoje:

a.) njegova edina dejavnost je opravljanje storitev javne službe na področju nepridobitnega pridobivanja in upravljanja stanovanj, vključno z gradnjo nepridobitnih javnih stanovanj oziroma na področju nepridobitnega zagotavljanja stanovanjske oskrbe posameznih družbenih skupin oziroma lahko v skladu z računovodskimi standardi zagotovijo popolno ločenost finančnega poslovanja iz te in drugih dejavnosti,

b.) izpolnjuje merila presoje v skladu s Sodbo Sodišča EU v zadevi C-280/00 z dne 24. julija 2003 glede nadomestila oziroma javne subvencije, ki nadomesti stroške za izpolnjevanje naslednjih obveznosti navedene javne službe:

- naložbenik, ki prejme nadomestilo, mora izpolnjevati jasno opredeljene obveznosti javne službe,
- merila, na podlagi katerih se izračuna nadomestilo, morajo biti določena vnaprej, objektivno in pregledno,
- nadomestilo ne sme presegati tistega, ker je nujno za kritje vseh ali dela stroškov, ki so nastali zaradi izpolnjevanja obveznosti javne službe ob upoštevanju realiziranih prejemkov in razumnega dobička za izpolnjevanje teh obveznosti,
- naložbenik, ki se mu naloži izpolnjevanje obveznosti javne službe, v konkretnem primeru pa ni izbran s postopkom oddaje javnega naročila (preko javnega razpisa ali postopka po načelu notranjega izvajalca naročnika), ki omogoča, da se izbere tisti ponudnik, ki lahko te storitve opravlja z najnižjimi stroški za skupnost, se mora raven potrebnega nadomestila določiti na podlagi analize stroškov, ki bi jih povprečno, dobro vodeno podjetje, da lahko zadosti zahtevam javne službe, imelo pri izpolnjevanju teh obveznosti ob upoštevanju realiziranih prejemkov in razumnega dobička zaradi izpolnjevanja teh obveznosti.

5. člen

Upravičeni stroški projekta, ki se izvaja v okviru javne službe, so stroški gradbenih del, ki vključujejo stroške gradnje stanovanj, komunalne oskrbe objekta, stroške zunanje ureditve objekta, parkirnih mest (garaž) v skladu z veljavnimi predpisi, vendar ne več kot eno parkirno mesto na javno najemno stanovanje, priključnine, stroški posebnih naprav za zmanjšanje porabe energije, uporabo okolju prijaznih oblik energije kot tudi za zmanjšanje potrebe po pitni vodi, izdelava projektne dokumentacije, stroški nadzora, izdelava investicijske dokumentacije, javne dajatve ter strošek pridobitve zemljišča.

K upravičenim stroškom gradnje sodi tudi davek na dodano vrednost, če ga ni mogoče odbiti kot vstopni davek.

Primerna vrednost je najvišja vrednost upravičenih stroškov projekta na kvadratni meter uporabne površine, ki se določi z uredbo vlade na predlog ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko. Pri tem je potrebno

upoštevati standardno opremo, lokacijo in velikost stavbe. Ob določitvi primerne vrednosti je potrebno razmejiti stroške gradbenih del in stroške pridobitve zemljišča.

Uporabna površina stanovanja po tem zakonu je uporabna popravljena neto tlorisna površina v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

III. Način izvajanja javne službe

6. člen

Javna služba gradnje javnih najemnih stanovanj se izvaja z naslednjimi spodbudami:

- s povratnimi sredstvi,
- z nepovratnimi sredstvi,
- s poroštvom,
- z neposredno prodajo ali ustanavljanjem neodplačne stavbne pravice na zazidalnih stavbnih zemljiščih v lasti države in lokalnih skupnosti.

7. člen

Republika Slovenija za izvajanje javne službe v skladu s tem zakonom zagotovi v proračunu Republike Slovenije 440.000.000 evrov povratnih sredstev, 60.000.000 evrov nepovratnih sredstev in 800.000.000 evrov poroštev po naslednji letni dinamiki:

| Leto | Obseg državnih poroštev | Obseg povratnih sredstev | Obseg nepovratnih sredstev |
|------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2023 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2024 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2025 | 100.000.000 € | 60.000.000 € | 8.000.000 € |
| 2026 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| 2027 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| 2028 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |

| | | | |
|--------|---------------|---------------|--------------|
| 2029 | 125.000.000 € | 65.000.000 € | 9.000.000 € |
| Skupaj | 800.000.000 € | 440.000.000 € | 60.000.000 € |

Ne glede na določbo iz prejšnjega odstavka tega člena je letni znesek zagotovljenih finančnih sredstev lahko tudi višji za znesek, ki ga ni bilo mogoče realizirati v preteklih letih, pri čemer letni obseg porabe povratnih in nepovratnih sredstev ne sme presegati dvakratnika letnega obsega povratnih in nepovratnih sredstev, skupni znesek porabe finančnih sredstev v celotnem obdobju ne sme preseči zneska iz prvega odstavka tega člena.

Sredstva se za vsako proračunsko leto zagotovijo v Proračunu Republike Slovenije na posebni proračunski postavki ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko, z imenom »Javna služba gradnje javnih najemnih stanovanj«.

Projekti za izvedbo javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj se lahko v delu, ki niso kriti iz nepovratnih investicijskih sredstev tega zakona, sofinancirajo tudi iz evropskih in drugih javnih sredstev države oziroma lokalnih skupnosti oziroma iz sredstev razvojne banke ter lastnih sredstev naložbenikov.

Naložbenik mora za izvedbo projekta zbrati tudi lastna sredstva. Obseg lastnih sredstev se določi z javnim razpisom za pridobitev spodbud po tem zakonu.

8. člen

V javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj se lahko vključijo projekti, ki zagotavljajo stanovanja, pridobljena z gradnjo, sanacijo ali nakupom, ki:

- bodo namenjena oddaji v najem za nedoločen čas,
- bodo umeščena v naseljih znotraj statističnih regij, ki imajo izkazana tržna neravnotežja med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih,
- bodo zagotavljala ustrezno bivanjsko kulturo, prilagojenost družinam, študentom, starejšim ali invalidnim osebam,
- bodo vključevala ustrezen zeleni in skupnostni prostor na funkcionalnih zemljiščih z ureditvijo površin za igro, rekreacijo in druženje,
- jih bodo vzpostavili naložbeniki v skladu z določbami tega zakona,
- bodo financirani tudi iz lastnih sredstev naložbenikov.

9. člen

Ob pogojih iz prejšnjega člena morajo projekti, vključeni v javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj, izpolnjevati še naslednje pogoje:

- da nepremičnina, zemljišče ali objekt, s katerim bo prosilec zagotavljal javna najemna stanovanja,

ni obremenjena s hipoteko ali drugo stvarno pravico tretjih oseb, razen če so dana izbrisna dovoljenja ali če gre za obremenitve, ki ne predstavljajo tveganja za prenos lastništva nepremičnine,

- da je nameravani projekt skladen s prostorskim aktom, kar je razvidno iz priloženega mnenja samoupravne lokalne skupnosti,
- da je za projekt izkazana ekonomska, finančna, tehnična, prostorska in tehnološka izvedljivost ter upravičenost projekta,
- da se gradnja ne začne izvajati pred oddajo vloge za dodelitev spodbude.

Spodbude se ne dodelijo, če:

- ima naložbenik neporavnane zapadle finančne obveznosti iz naslova obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v Republiki Sloveniji v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ, če vrednost neplačanih zapadlih obveznosti na dan oddaje vloge pa vse do sklenitve pogodbe o dodelitvi subvencije znaša 50 evrov ali več. Šteje se tudi, da prejemnik spodbude ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka, če na dan oddaje vloge ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za plače za obdobje zadnjega leta do datuma oddaje vloge oziroma do sklenitve pogodbe o dodelitvi subvencije,
- ima naložbenik neporavnane davčne in druge obveznosti do Republike Slovenije,
- je naložbenik v postopku vračanja neupravičeno prejete državne pomoči na osnovi sklepa Evropske komisije, ki je prejeto državno pomoč iste države članice razglasila za nezakonito in nezdružljivo s skupnim trgom skupnosti,
- je naložbenik insolventen ali stanju kapitalske neustreznosti na podlagi zakona, ki ureja finančno poslovanje, postopke zaradi insolventnosti in prisilno prenehanje,
- je naložbenik naveden na seznamu organizacij, s katerimi državne institucije ne smejo poslovati v skladu z zakonom, ki ureja preprečevanje korupcije,
- je naložbenik prejel pomoč za reševanje in posojila še ni vrnil ali prekinil poročila ali če je investitor ali prejemnik spodbude prejel pomoč za reševanje in je še vedno predmet načrta prestrukturiranja.

Natančna merila za ugotavljanje pogojev in prepovedi po tem členu predpiše s podzakonskim aktom minister, pristojen za stanovanjsko politiko.

10. člen

Javna služba se skupaj s spodbudo ali kombinacijo več spodbud podeli z javnim razpisom, ki ga skupaj objavijo ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in razvojna banka.

Javni razpis iz prejšnjega odstavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na spletni strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kjer se objavi tudi razpisna dokumentacija.

Javni razpis se v celotnem trajanju programa gradnje javnih najemnih stanovanj objavi najmanj trikrat,

predvidoma v prvem četrletju koledarskih let 2023, 2025 in 2027.

Način izvedbe javnega razpisa, izbor projektov in druga določila za izbor projektov se določi z uredbo, ki jo Vladi Republike Slovenije predlaga minister, pristojen za stanovanjsko politiko, s soglasjem ministra, pristojnega za finance.

IV. Povratna sredstva

11. člen

Povratna sredstva so posojila, ki jih za program gradnje javnih najemnih stanovanj dodeljuje Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Sredstva za posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije se v skladu s 4. členom zagotovijo proračunu Republike Slovenije.

Posojila kreditojemalcem po tem členu morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- posojilo je odobreno do 31.12.2029 ob upoštevanju veljavnih pravil o državni pomoči;
- skrajni rok za nakazila kreditojemalcem je 30.6.2030;
- ročnost posameznega posojila ne presega 40 let;
- posojilo je namenjeno financiranju projektov, ki so vključeni v program gradnje javnih najemnih stanovanj po 5. členu tega zakona;
- posojilo je namenjeno za financiranje upravičenih stroškov iz 6. točke prvega odstavka 2. člena tega zakona;
- najnižji znesek kredita je 100.000 evrov, najvišja dovoljena glavnica posameznega posojila je 20 milijonov evrov;
- izkazana je ekonomska in finančna upravičenost financiranja.

Višina povratnih finančnih sredstev ne sme biti višja od 50 odstotkov upravičenih stroškov primerne vrednosti projekta

V. Nepovratna sredstva

12. člen

Nepovratna sredstva so sredstva, ki jih za izvedbo projektov javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj naložbenikom nepovratno zagotovi Republika Slovenija.

Višina nepovratnih finančnih sredstev se določi ob upoštevanju najvišje možne spodbude, določene z Uredbo 651/2014/EU, ki ni višja od 10 odstotkov upravičenih stroškov primerne vrednosti projekta. Prekoračitev primerne vrednosti gradnje je dopustna v posameznih primerih, vendar se pri nepovratnih sredstvih upošteva le, če je posledica stroškov, nastalih zaradi neugodne lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij, gradnja v strnjениh mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe in zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih

objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih), za zagotavljanje zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb, kulturno varstvenih pogojev ali spomeniškega varstva, in če je ni mogoče pokriti iz drugih javnih sredstev.

13. člen

Nepovratna investicijska sredstva se lahko dodelijo tistim projektom javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj, ki:

1. bodo umeščena v naseljih znotraj statističnih regij, ki izkazujejo tržna neravnotežja med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih,
2. prispevajo k lokalno oziroma regionalno uravnoteženi ponudbi javnih najemnih stanovanj za posamezne družbene skupine prebivalstva,
3. spadajo v energijski razred B1 ali manj,
4. vključujejo inovativne rešitve ogrevalnih sistemov in sistemov za ogrevanje vode za zmanjšanje vplivov na podnebne spremembe, kot so:
 - sistem na osnovi obnovljivih virov energije, upoštevajoč najvišje standarde učinkovitosti;
 - ogrevalni sistemi na osnovi biogoriv z nizko stopnjo emisij, ki se kombinirajo s termičnimi solarnimi napravami,
 - električni sistemi toplotnih črpalk s sezonskim razmerjem energijske učinkovitosti vsaj 4, pri čemer je potrebna kombinacija s solarnimi napravami, če je namestitev solarnih naprav glede na lego mogoča in je ekonomsko sprejemljiva,
 - daljinsko ogrevanje z vsaj 80-odstotnim deležem obnovljive energije, - plinski kondenzacijski kotli v kombinaciji s termičnimi solarnimi napravami, kadar ni možnosti priključka na daljinsko ogrevanje ali če zaradi ohranjanja čistega zraka ali nezadostnih možnosti dobave in skladiščenja ni mogoča uporaba biogoriv oziroma ta ni ekonomsko upravičena,
 - druge tehnologije in sistemi za oskrbo z energijo, če v primerjavi s sistemi, navedenimi v prejšnjih alinejah, prispevajo z manjšim emisijam toplogrednih plinov in pri tem ne ogrožajo zdravja ali okolja.

Nepovratna investicijska sredstva se lahko dodelijo tudi projektom v programu gradnje javnih najemnih stanovanj, ki so namenjeni revitalizaciji degradiranih območij, obnovi starih mestnih jeder ali bodo izvedenih na razvojno ogroženih območjih.

Podrobnejša merila določi ministrstvo, pristojno za stanovanja.

VI. Poroštva za dolgoročna posojila

14. člen

Republika Slovenija s tem zakonom prevzema poroštveno obveznost do razvojne banke v višini do največ 800.000.000 evrov (znesek jamstva), za dobo do 31.12.2072, za kritje izgube iz naslova neodplačanih glavnih posojil, danih v okviru javne službe.

Za poroštva po tem zakonu se uporabljajo določbe o poroštvu iz zakona, ki ureja obligacijska razmerja, razen če ta zakon ne določa drugače.

Poroštvo krije 70 % izgube iz naslova neodplačane glavnice posameznega posojila do višine 70 % skupne izgube iz naslova vseh neodplačanih glavnih posojil v portfelju posojil, krite z jamstvom Republike Slovenije po tem členu.

Poroštvo, izdano razvojni banki po tem zakonu, se ne všteva v kvoto poroštev na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje proračuna.

15. člen

Poroštvo po tem zakonu je nepreklicno, brezpogojno, brezplačno in izpolnjuje pogoje za osebno kreditno zavarovanje po Uredbi (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (OJ L 176, 27.6.2013, p. 1–337). Poroštvo se unovči na prvi pisni poziv banke.

Porok unovčeno poroštvo plača najkasneje v roku 15 delovnih dni od prvega pisnega poziva razvojne banke. Razvojna banka mora na zahtevo Poroka posredovati vso dokumentacijo, ki je potrebna za izvedbo nadzora nad izpolnjevanjem pogojev za veljavnost poroštva Republike Slovenije po tem členu.

Razvojna banka lahko poda prvi pisni poziv za unovčitev poroštva po tem, ko je glede kreditojemalca nastopil dogodek neplačila. Dogodek neplačila nastopi, ko kreditojemalec izpolnjuje pogoje, kot jih opredeljuje 178. člen Uredbe (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 za neplačilo dolžnika.

Razvojna banka je pri izterjavi zapadlih terjatev iz naslova kreditov kritih s poroštvom in uvrščenih v portfelj dolžna ravnati s profesionalno skrbnostjo. Z izterjanimi zneski lahko najprej pokriva stroške, obresti, del glavnice kredita, ki ni krit z jamstvom po tem zakonu, nato preostalo glavnico kredita ter nazadnje terjatve iz naslova zlorabljene ali nezakonite državne pomoči, če te obstajajo. Razvojna banka lahko zaključi izterjavo in napravi odpis neizterjane glavnice kredita šele, ko so bila izčrpana vsa pravna sredstva zoper kreditojemalca in osebe, ki so zavarovale njegov dolg iz kredita kritega z jamstvom. Terjatev iz naslova zlorabljene ali nezakonito podeljene državne pomoči ni mogoče odpisati pred pravnomočnim zaključkom stečajnega postopka zoper prejemnika takšne pomoči. Izterjava glavnice posameznega kredita kritega z jamstvom in uvrščenega v portfelj se lahko zaključi tudi pred izčrpanjem vseh pravnih sredstev zoper kreditojemalca in osebe, ki so zavarovale dolg iz tega kredita, če je razvojna banka pred tem:

- opravila pregled namenske rabe predmetnega kredita, v okviru katerega ni ugotovila nepravilnosti ali kršitve pravil o državni pomoči ter
- pripravila predlog odpisa dolga, v katerem je utemeljeno, zakaj nadaljnja izterjava ne bi bila ekonomsko upravičena, in na njegovi podlagi terjatve iz predmetnega kredita tudi odpisala

Podrobnejši način izpolnjevanja pogojev iz tega zakona, roki, dokumentacija, poročanje, podrobnejši postopki v zvezi s pridobivanjem, unovčevanjem in izterjavo poroštev se določijo z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: uredba).

16. člen

Ministrstvo, pristojno za finance, v imenu Republike Slovenije kot poroka v njenem imenu in za njen račun opravlja vse posle v zvezi z izdajo, zavarovanjem, spremljanjem in unovčevanjem poroštev, spremljanjem in izvedbo vseh potrebnih ukrepov za uveljavljanje regresnih terjatev.

17. člen

Poroštvo je namenjeno zagotavljanju ugodnih posojil razvojne banke za izvedbo projektov javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj, ki so upravičeni do pridobitve nepovratnih investicijskih sredstev in ki izpolnjujejo pogoje, opredeljene v posebnih pogojih posojil razvojne banke.

Razvojna banka za ugodna posojila po tem členu zagotovi lastna sredstva v višini do največ 200 milijonov evrov. Ne glede na navedeno, lahko razvojna banka po lastni presoji poveča obseg navedenih lastnih sredstev, v kolikor to utemeljujejo razmere na trgu (tržna vrzel).

Posojila kreditorejalcem po tem členu morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- posojilo je odobreno do 31.12. 2029 ob upoštevanju vsakokrat veljavnih pravil o državni pomoči;
- skrajni rok za nakazila kreditorejalcem je 30.6.2030;
- ročnost posameznega posojila ne presega 40 let;
- posojilo je namenjeno financiranju projektov, ki so vključeni v javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj;
- posojilo je namenjeno za financiranje upravičenih stroškov iz 6. točke prvega odstavka 2. člena tega zakona;
- najnižji znesek kredita je 100.000 EUR, najvišja dovoljena glavnica posameznega posojila je 20 milijonov evrov;
- izkazana je ekonomska in finančna upravičenost financiranja.

Razvojna banka mora vse prednosti in koristi, ki jih pridobi s poroštvom po tem členu, prenesti na kreditorejalce v obliki ugodnih posojil. Ministrstvu, pristojnemu za finance, mora na njegovo zahtevo izkazati, da ima vzpostavljen mehanizem, ki zagotavlja prenos prednosti porošstva na kreditorejalce.

Razvojna banka mora ministrstvu, pristojnemu za finance, na njegovo zahtevo posredovati vso

dokumentacijo, ki je potrebna za izvedbo nadzora nad izpolnjevanjem pogojev za veljavnost poročstva Republike Slovenije.

Razvojna banka je dolžna ministrstvu, pristojnemu za finance, poročati o danih kreditih na podlagi tega člena na način, da je vsakokrat mogoče ugotoviti višino obveznosti Republike Slovenije iz naslova poročstva na podlagi tega zakona.

VII. Prodaja in ustanavljanje neodplačne stavbne pravice na zazidalnih stavbnih zemljiščih v lasti države in lokalnih skupnosti

18. člen

Ne glede na določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko država ali lokalna skupnost za namen projekta, ki je vključen v javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj, naložbeniku:

- proda nepremičnine z neposredno pogodbo,
- sklene neposredno pogodbo o ustanovitvi brezplačne ali odplačne stavbne pravice.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, morajo biti pred izvedbo postopka ocenjene. Ocenjena vrednost je s cenitvijo ugotovljena vrednost nepremičnine, ki jo oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost se ugotovi po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost se šteje kot tržna cena.

Neposredna pogodba o prodaji ali neposredna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati:

- določbo o obligacijsko-pravni prepovedi odsvojitve nepremičnine za obdobje najmanj 30 let z ustrezno pogodbeno kaznijo za primer kršitve,
- določbo, da bo z roku 5 let od sklenitve pogodbe projekt pridobil uporabno dovoljenje,
- zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim si samoupravna lokalna skupnost ob kršitvi pogodbe izgovori pravico, na podlagi katere lahko zahteva povratno prodajo nepremičnine ali prenehanje stavbne pravice na nepremičnini.

V kolikor neposredna pogodba o prodaji ali neposredna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ne vsebuje določil iz prejšnjega odstavka, je nična.

Če se gradnja ne prične izvajati v dveh letih od izdaje sklepa o odobritvi posojila ali nepovratnih sredstev, mora upravičenec do spodbude pod istimi pogoji in brez bremen ponuditi nepremičnino ali predlagati prenehanje stavbne pravice samoupravni lokalni skupnosti.

VIII. Najemnina

19. člen

Najemnina za javno najemno stanovanje, financirano s spodbudami tega zakona, je v času trajanja spodbud sestavljena:

a. iz zneska, ki je na podlagi končnega obračuna potreben za poplačilo in obrestovanje povratnih sredstev, ki odpadejo na uporabno površino stanovanja oz. dele stavbe, za katere je bila prejeta spodbuda, zmanjšano za nepovratna sredstva,;

b. iz zneska, ki je potreben za poplačilo in obrestovanje lastnega kapitala, ki ga je najemodajalec, na podlagi končnega obračuna na uporabno površino stanovanja

c. iz zneska, ki je na podlagi končnega obračuna potreben za odplačilo posojil (anuitet in obresti), ki odpadejo na uporabno površino stanovanja oz. dele stavbe;

d. iz nadomestila za stavbno pravico v primeru ustanovitve stavbne pravice ali stroškov nakupa zemljišča, veljavne v trenutku začetka gradnje in določene glede na vrednost zemljišča..

Poleg zneskov iz prejšnjega odstavka je najemnina sestavljena še iz zneskov za namen vzdrževalnih del, obratovanja, upravljanja in administracije.

Čas odplačevanja in višino obrestne mere za obrestovanje povratnih sredstev, lastnega kapitala in posojil pridobljenih na trgu, priznane stroške iz prejšnjega odstavka predpiše vlada z uredbo. Višino se določi v evrih na kvadratni meter uporabne površine, ter se usklajuje z indeksom rasti življenjskih stroškov.

Pri stanovanjih za katere so bile dodeljene spodbude v obliki povratnih in nepovratnih sredstev, se za čas trajanja spodbude letna najemnina za odplačevanje posojil določi v višini največ 3 % od potrjene primerne vrednosti gradnje, če ni bil v investicijskem načrtu, ki je bil podlaga za uvrstitev projekta v javno službo gradnje najemnih stanovanj, naveden nižji znesek.. Poleg tega zneska se lahko v najemnino vključi še znesek za odplačilo stavbne pravice ali nakup zemljišča, znesek za obrestovanja lastnega kapitala ter znesek za vzdrževanje, obratovanje, upravljanja in administracijo, vendar največ do višine, ki jo predpiše vlada z uredbo.

Če so pred celotnim vračilom povratnih sredstev, odplačana druga posojila, predvidena v finančnem načrtu, in lastna sredstva, se lahko zneske, ki so bili doslej plačani v skladu s a. in b. točko 1. odstavka. uporabi za hitrejše odplačevanje povratnih sredstev iz tega zakona.

IX. Spodbujanje stanovanjskih zadrug

20. člen

Republika Slovenija spodbuja gradnjo najemnih stanovanj, ki jih gradijo stanovanjske zadruge.

Stanovanjska zadruga po tem zakonu je pravna oseba, ustanovljena na podlagi zakona o zadrugah, ki je ustanovljena za reševanje stanovanjskega problema svojih članov in katere člani so pretežno prihodnji

najemniki stanovanj.

Stanovanjska zadruga je dolžna v svojih pravilih opredeliti delovanje v skladu z naslednjimi načeli:

- prostovoljno in odprto članstvo,
- demokratično člansko upravljanje,
- gospodarska udeležba članov,
- avtonomija in neodvisnost,
- izobraževanje, usposabljanje in obveščanje
- sodelovanje med zadrugami in
- skrb za skupnost.

21. člen

Do spodbud po tem zakonu so upravičeni projekti, izbrani na javnem razpisu po tem zakonu, ki jih izvajajo stanovanjske zadruge, če:

- bodo imele stanovanjske zadruge lastninsko pravico nad stanovanji, zgrajenimi s pomočjo spodbud,
- bodo zagotavljale najem stanovanja za nedoločen čas za člane zadruge, ki bodo ob včlanitvi v zadrugo vplačali osnovni delež,
- bodo kot prispevek za sklenitev najemnega razmerja zaračunavale sredstva samoudeležbe,
- imajo demokratičen model odločanja, v katerega so vključeni vsi člani zadruge, o vseh bistvenih vprašanjih gradnje in upravljanja stanovanjske zadruge,
- omogočajo prosto kandidaturo za najem stanovanjske enote v lastništvu stanovanjske zadruge.

X. Prepoved razpolaganja in spremembe namembnosti

22. člen

Prejemniki spodbud po tem zakonu v času koriščenja spodbud oziroma za čas trajanja spodbud ter za čas do celostnega poplačila posojila, za katero je dano poroštvo po tem zakonu, ne smejo spremeniti lastništva predmeta sofinanciranja ali oddajati stanovanja pod drugimi pogoji, kot to določa zakon.

Prejemniki spodbud po tem zakonu v celotnem času veljavnosti porošstva po tem zakonu ne smejo spremeniti namembnosti projekta, ki je financirano s pomočjo posojil, zavarovanih s poroštvom po tem zakonu.

V primeru kršitev prepovedi iz prejšnjih dveh odstavkov se spodbuda države v obliki nepovratnih sredstev v realni vrednosti vrne v proračun oziroma last Republike Slovenije, spodbuda lokalne skupnosti pa v last oziroma proračun lokalne skupnosti.

XI. Projekti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

23. člen

V skladu s 4. členom tega zakona je upravičenec do spodbud za izvajanje javne službe tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Projekte Stanovanjske sklada Republike Slovenije neposredno potrjuje ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko. Za potrjene projekte se med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in ministrstvom, pristojnim za stanovanjsko politiko, sklene neposredna pogodba za povratna in nepovratna sredstva.

Za višino spodbud, danih v ta namen Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, se zmanjša obseg spodbud, ki so predmet izbora projektov preko javnega razpisa.

Gradnja stanovanj v partnerstvu z naložbeniki po tem zakonu se šteje kot en projekt.

Za projekte Stanovanjskega sklada Republike Slovenije veljajo vsa ostala določila tega zakona.

XII. Prehodne in končne določbe

24. člen

S posebnim zakonom se v roku dveh let po uveljavitvi tega zakona sredstva iz državnega proračuna, določena s tem zakonom, nadomesti s sistemskim davčnim virom, ki na trajen način zagotavlja sredstva za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

25. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu:

Opisana je vsebina zakona, torej da zakon določa javno službo gradnje javnih najemnih stanovanj, oblike in vire spodbud, pogoje, naložbenike in merila za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

K 2. členu:

Predlog zakona za potrebe izvajanja določa definicijo javnega najemnega stanovanja, ki je po predlogu tega zakona tisto stanovanje, ki je kot takšno vzpostavljeno v okviru izvajanja javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj, za kar je projekt (ta zajema večje število takšnih stanovanj) prejel tudi spodbude na podlagi tega zakona.

Pomembno je, da so javna najemna stanovanja namenjena oddaji v najem za nedoločen čas upravičencem, ki so izbrani na podlagi javnega razpisa ali javnega poziva ter izpolnjujejo dohodkovne kriterije, določene s Stanovanjskim zakonom ali predpisi, izdanimi na njegovi podlagi. Predlog zakona tako ne posega na sistemsko ureditev oddajanja javnih stanovanj v najem, ampak v ta namen uporablja določbe podzakonskih aktov s področja stanovanjske zakonodaje.

K 3. členu:

S tem členom se definira vsebina javne službe. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je javna služba, ki temelji na neprofitnih načelih.

Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40) določa, da se z gospodarskimi javnimi službami zagotavljajo materialne javne dobrine, katerih trajno in nemoteno proizvodnjo v javnem interesu zagotavlja Republika Slovenija zaradi zadovoljevanja javnih potreb, kadar in kolikor jih ni mogoče zagotavljati na trgu. Zakon tudi določa, da se javne službe določijo z zakoni s področja energetike, prometa in zvez, komunalnega in vodnega gospodarstva in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva, varstva okolja ter z zakoni, ki urejajo druga področja gospodarske infrastrukture. Sistemski zakon na tem področju navaja možne dejavnosti primeroma, zato brez dvoma obstaja možnost, da se z zakonom določi javna služba gradnje javnih najemnih stanovanj, še posebej glede na utemeljeno dejstvo, da zagotavljanje javnih najemnih stanovanj preko tržnih mehanizmov doslej ni bilo uspešno. Omenjeni sistemski zakon namreč določa, da se lahko preko gospodarskih javnih služb zagotavljajo tudi druge dejavnosti, ki so »pogoj za izvrševanje gospodarskih, socialnih ali ekoloških funkcij države«.

Za javne službe je značilno, da je pri zagotavljanju javnih dobrin pridobivanje dobička podrejeno zadovoljevanju javnih potreb.

Omenjeni sistemski zakon je torej v odnosu do tega predloga zakona *lex generalis*.

Pomembno je določilo, da se kot gradnja javnih najemnih stanovanj razume celota »vseh aktivnosti, da se vzpostavijo, zgradijo, sanirajo ali kupijo javna najemna stanovanja«. Pričakovati je, da bo glavnina javnih najemnih stanovanj, ki bodo ustvarjena preko javne službe, nova stanovanja, hkrati pa ni smiselno, da zakonodajalec omeji njihovo pridobivanje na novogradnje, bodisi zaradi cilja revitalizacije starih mestnih središč, sanacije obstoječega stanovanjskega fonda (v Sloveniji naj bi bilo praznih ali malo uporabljenih okoli 150.000 stanovanjskih enot!) ali preko nakupa že izgrajenih novogradenj ali druge ponudbe na trgu. Ključno je, da se z zakonom določenim oblikam naložbenikov zagotavljajo spodbude za to, da vzpostavijo javna najemna stanovanja.

S tem členom se iz uporabe izključujejo splošna pravila o državnih pomočeh pod pogojem, da so izpolnjeni pogoji, ki jih je določila precedenčna sodba Sodišča EU v zadevi C-280/00 z dne 24. julija 2003. Ta je uvedla t.i. Altmarkov test dopustnosti državne pomoči ob izpolnjevanju jasno določenih kriterijev, kar je neposredno zvezano prav z vzpostavitvijo javne službe.

K 4. členu:

S členom se natančneje določa, kdo lahko pri izvajanju javne službe nastopa kot naložbenik in kot tak prejme spodbude za gradnjo, sanacijo ali nakup javnih najemnih stanovanj. V tem smislu je v izraz »naložbenik« zajeta vloga tistega, ki nastopa kot investitor v gradnjo in zanjo prevzema vsa potrebna tveganja in ki to počne z namenom, da zgrajena oziroma vzpostavljena javna najemna stanovanja sam odda v dolgoročni najem za nedoločen čas.

Predlog zakona subjekte omejuje v zaključen nabor, kjer prevladujeta dve obliki: pravne osebe, ki jih ustanovijo in obvladujejo država, lokalne skupnosti in druge javnopravne osebe (ali celo njihov del brez ločene pravne subjektivitete, kot je to primer proračunskih skladov), pri tem pa jih zakon ne omejuje glede na njihovo pravno subjektiviteto (lahko so ustanovljene kot javni zavod ali zavod, gospodarska družba, javni sklad, *sui generis* pravne osebe...), na drugi strani pa stanovanjske zadrage kot specifične zasebne pravne osebe z zasebnimi ustanovitelji, če gre za nepridobitno dejavnost, ki izpolnjuje z zakonom določene posebne pogoje (predvsem načela, ki veljajo za stanovanjske zadrage tudi drugod po Evropi, obveznost zagotavljanja najema članom zadrage, obveznost prispevka zadrušnikov – najemnikov in podobno).

S členom se v obliki zakonskih določil vpisujejo tudi vsebinski kriteriji t.i. Altmarkovega testa glede dovoljenih državnih pomoči, opisanih v prejšnjem členu.

Glede na sistemsko ureditev zagotavljanja javnih služb, ki omogoča izvajanje gospodarskih javnih služb preko režijskih obratov, javnih gospodarskih zavodov ali javnih podjetij ter preko oddaje koncesij, se pri izvajanju predlagane javne službe predvideva način koncesije, vezan na prijavljene projekte, ki se izberejo z javnim razpisom, prijavlja pa jih lahko statusno omejen nabor koncesionarjev, ki jih predlog zakona imenuje za naložbenike. V tem pogledu je rešitev skladna s sistemsko ureditvijo, kar je še posebej pomembno pri

obveznosti systemskega zakona, da naložbenik ali oseba zasebnega prava (predlog zakona to omejuje na stanovanjske zadruge) z javnim vložkom za opravljanje javne službe posluje na način, predpisanim za javne službe.

K 5. členu:

Člen določa upravičene stroške projekta,. Gre za izključno za tiste stroške, ki potrebni za realizacijo projekta oziroma zagotovitev stanovanj. To so stroški gradbenih del, ki vključujejo stroške gradnje stanovanj, komunalne oskrbe objekta, stroške zunanje ureditve objekta, zagotovitev parkirnih mest, ki pa so z namenom zniževanja stroškov omejena zgolj na največ eno parkirno mesto na javno najemno stanovanje, priključnine, stroški posebnih naprav za zmanjšanje porabe energije, uporabo okolju prijaznih oblik energije kot tudi za zmanjšanje potrebe po pitni vodi, izdelava projektne dokumentacije, stroški nadzora, izdelava investicijske dokumentacije, javne dajatve ter strošek pridobitve zemljišča. Upravičeni stroški so stroški, ki so financirani s spodbudami iz tega zakona.

Opredelitev upravičenih stroškov je osnova za določitev primerne vrednosti gradnje, ki jo določi minister z uredbo ter stroškov, ki so financirani s tem zakonom. V členu so postavljena izhodišča, da se pri določanju primerne vrednosti z uredbo upoštevajo kriteriji, lokacije, opremljenosti in velikost stavbe. Ob določitvi primerne vrednosti je potrebno razmejiti stroške gradbenih del in stroške pridobitve zemljišča.

Določitev primerne vrednosti gradnje v fiksnem znesku na kvadratni meter uporabne površine stanovanja predstavlja izhodišče za izračun dela najemnine, kot opredeljeno v 19. členu tega zakona. Poleg postavljenih izhodišč za določitev najemnine, ki temelji na dejanskih stroških se s tem konceptom omeji stroške gradnje, ki bi se preko najemnine prevalili na najemnike. S tem se čimbolj približa cilju zagotavljanja cenovno dostopnih najemnih stanovanj,

S členom se določi, da se kot uporabna površina stanovanja po tem zakonu določi v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

Člen določa, da v kolikor davka na dodana vrednosti ni mogoče odbiti kot vstopni davek, se ta upošteva kot upravičeni strošek gradnje.

K 6. členu:

Predlog zakona predvideva naslednje spodbude, namenjene izvajanju javne službe oziroma gradnje javnih najemni stanovanj. Za projekte, ki izpolnjujejo merila, določena z zakonom, lahko naložbeniki prejmejo spodbude v obliki povratnih sredstev, nepovratnih sredstev ali poroštvom Republike Slovenije, pa tudi z neposredno prodajo ali ustanavljanjem neodplačne stavbne pravice na stavbnih zemljiščih v lasti države in lokalnih skupnosti, s čimer se ustvarja zakonska izjema od systemske ureditve v zakonu o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti.

K 7. členu:

S členom se določa obseg spodbud po letni dinamiki v obdobju 2023 – 2029, ko se v proračunu skupno zagotavlja 440.000.000 evrov povratnih sredstev, 60.000.000 evrov nepovratnih sredstev in 800.000.000 evrov poroštev po letni dinamiki, določeni z zakonom, na posebni proračunski postavki.

Zakon določa, da se lahko nerealiziran obseg sredstev proračunskega leta prenese v naslednje, vendar skupni letni obseg porabe sredstev ne sme dvakratnika letnega obsega povratnih in nepovratnih sredstev, skupni znesek porabe finančnih sredstev v celotnem obdobju pa ne sme preseči zneska iz prvega odstavka tega člena.

K 8. členu:

S členom se določa merila za uvrstitev projektov v javno službo, kjer so ključne naslednje sestavine: stanovanja namenjena oddaji v najem za nedoločen čas, pri tem pa gre za projekte v naseljih znotraj statističnih regij, ki imajo izkazana tržna neravnotežja med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih. Na ta način zakon preprečuje, da bi se stanovanja gradila oziroma vzpostavljala tam, kjer že obstaja morebitna presežna ponudba, sredstva pa optimalneje usmerjajo v središča, kjer tovrstne ponudbe ni ali pa je je premalo, kar se prepozna posebej v visoki ceni najema.

Predlog zakona ob tem veže tudi poseben vsebinski kriterij, torej zagotavljanje bivanjske kulture in prilagojenost družinam, študentom, starejšim ali invalidnim osebam, skrbi za ustrezno kakovost zelenih in skupnostnih prostorov za igro, rekreacijo in druženje.

K 9. členu:

S tem členom se določajo nadaljnji pogoji za uvrstitev projekta v javno službo, bodisi zaradi varovanja javnih sredstev in javnega premoženja (prepoved dodeljevanja spodbud projektov, ki so zgrajeni na zemljiščih, obremenjenih s stvarnimi pravicami tretjih oseb), skladnost projektov s prostorskimi akti občin ter da je za projekt izkazana ekonomska, finančna, tehnična, prostorska in tehnološka izvedljivost ter upravičenost projekta. Omenjeno izhaja iz ustrezne investicijske dokumentacije.

Predlog zakona tudi preprečuje, da bi se spodbude dodeljevale naložbenikom z neporavnanimi finančnimi in davčnimi obveznostmi do države ali ki so v postopku vračanja neupravičeno prejetih državnih pomoči, insolventnim naložbenikom, naložbenikom s konfliktom interesov ali naložbenikom v prestrukturiranju, če še ni prišlo do poplačila obveznosti iz naslova prejetih pomoči.

Zakon določa obveznost ministra za okolje in prostor, da predpiše s podzakonskim aktom natančna merila za ugotavljanje postavljenih pogojev in prepovedi.

K 10. členu:

Specifika predlagane javne službe je, da je njena vsebina vezana na prijavljene projekte gradenj, sanacij ali nakupa stanovanj, ki se vzpostavijo kot javna najemna stanovanja za oddajo v dolgoročen najem za

nedoločen čas. V tem pogledu ne gre za prostorsko omejeno dejavnost, pač pa predlog zakona vsebuje merila, kriterije in prepovedi, ki omogočajo izbor projektov glede na javni interes. Ta javni interes je predvsem v spoznanju o nedelovanju tržnih mehanizmov pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj kot specifične javne dobrine, ki je izvedena tudi iz ustavnega določila po zagotavljanju primerne stanovanja.

Vsebina projekta v skladu z merili, ki jih postavlja zakon, je ključna za izbor projekta v okvir javne službe (objektivni kriterij), pri tem pa je izbor zamejen tudi z omejenim naborom subjektov, ki lahko izvajajo javno službo (subjektivni kriterij), predvsem zato, ker gre za vzpostavljanje javnih dobrin nepridobitnega značaja in zaradi pravil o državnih pomočeh. Edini tip zasebnega subjekta, ki lahko sodeluje pri izvajanju javne službe, je stanovanjska zadruga zaradi posebnega interesa, da se omogoči in spodbudi povezovanje in organiziranje ljudi, da s pomočjo lastnih prispevkov vzpostavijo najemna stanovanja, pri tem pa gre tudi za izjemo od splošnega pravila, da so javne dobrine dostopne vsakomur, saj jih v primeru stanovanjskih zadrug omejuje na člane zadruga. To predlog zakona določa z namenom, da se v obdobju do leta 2029 izvede »startup« faza tovrstnih projektov, s tem pa ustvari osnovna kapitalska baza stanovanjskih zadrug za prihodnja vlaganja v tovrstne nepremičnine. Izkušnje drugih držav kažejo, da so stanovanjske zadruga preko začetnega javnega vlaganja v izgradnjo najemnih stanovanj postale izjemno močne gospodarske organizacije, povezane tudi z vlaganjem sredstev pokojninskih skladov za vlaganja v varne in dolgoročno zanesljive naložbe.

Predlog zakona torej določa, da se projekti, ki se izvajajo v okviru javne službe, izberejo na podlagi javnega razpisa, ki ga skupaj izdajo ministrstvo, pristojno za stanovanja (Ministrstvo za okolje in prostor), državni stanovanjski sklad in razvojna banka (sedanja SID banka), saj gre za kombinacijo spodbud, ki jih zagotavlja država neposredno (povratni in nepovratni viri) oziroma preko državnega poročstva (posojila SID banke) ali njihove medsebojne kombinacije. Zakon predvideva, da se v celotnem obdobju javni razpis objavi najmanj trikrat, predvidoma v letih 2023, 2025 in 2027.

Predlog člena predvideva, da vlada sprejme uredbo, ki jo pripravi minister, pristojen za stanovanja, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, z uredbo pa se določi podrobnejši način izvedbe javnega razpisa, izbor projektov in druga določila za izbor projektov.

K 11. členu:

Člen natančneje določa način zagotavljanja povratnih sredstev za izbrane projekte. Povratna sredstva se izvajajo kot posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, sredstva za to pa zagotavlja proračun. Določeni so pogoji za izvajanje povratnih sredstev, pri tem pa višina povratnih sredstev preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ne sme presegati 50 odstotkov upravičenih stroškov primerne vrednosti projekta.

K 12. členu:

S predlaganim členom se urejajo nepovratna sredstva, ki jih projektom za izvedbo javne službe zagotavlja

Republika Slovenija. Rešitev predvideva omejitev nepovratnih sredstev na največ 10 % upravičenih stroškov primerne vrednosti projekta, omogoča pa izjemo v primeru, Nepovratna sredstva so sredstva, ki jih za izvedbo projektov javne službe gradnje javnih najemni stanovanj naložbenikom nepovratno zagotovi Republika Slovenija.

Višina nepovratnih finančnih sredstev se določi ob upoštevanju najvišje možne spodbude, določene z Uredbo 651/2014/EU, ki ni višja od 10 odstotkov upravičenih stroškov primerne vrednosti projekta. Prekoračitev primerne vrednosti gradnje je dopustna v posameznih primerih neugodnih lastnosti temeljnih tal, ki pogojujejo zahtevno temeljenje, tudi v primeru poplavno ogroženih območij, gradnje v strnjenih mestnih območjih, ki pogojuje varovanje gradbene jame in druge zahtevne ukrepe in zahtevne rekonstrukcije večstanovanjskih objektov skladno z veljavno zakonodajo in glede na statično oziroma konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih), za zagotavljanje zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb, kulturnovarstvenih pogojev ali spomeniškega varstva, in če je ni mogoče pokriti iz drugih javnih sredstev.

K 13. členu:

S predlaganim členom se določajo merila za dodelitev nepovratnih sredstev, ki jih lahko prejmejo projekti v statističnih regijah z izkazanimi tržnimi neravnotežji med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih, ki prispevajo k lokalno oziroma regionalno uravnoteženi ponudbi javnih najemnih stanovanj za posamezne družbene skupine prebivalstva (mladi, starejši, družine, invalidi), ki spadajo v energijski razred B1 ali manj, ki vključujejo inovativne rešitve ogrevalnih sistemov in sistemov za ogrevanje vode za zmanjšanje vplivov na podnebne spremembe. Zakon posebej predvideva alokacijo sredstev tistim projektom, ki so namenjeni revitalizaciji degradiranih območij, obnovi starih mestnih jeder ali bodo izvedenih na razvojno ogroženih območjih.

K 14. členu:

Poroštvo Republike Slovenije za posojila, ki jih za projekte zagotavlja razvojna banka (SID banka) je ob nepovratnih in povratnih virih ključno za realizacijo cilja 10.000 javnih najemnih stanovanj, saj so doslej javni investitorji (naložbeniki) s težavo pridobili posojila z daljšo ročnostjo, še posebej daljšo od 30 let. Obseg jamstva se omejuje na 800 milijonov evrov. Pravila o poroštvih se navezujejo na sistemsko ureditev v Obligacijskem zakoniku, razen v primeru posebnih določb, ki in če jih vsebuje predlagani zakon. Določa se, da poroštvo krije 70 % izgube iz naslova neodplačane glavnice posameznega posojila do višine 70 % skupne izgube iz naslova vseh neodplačanih glavnice posojil v portfelju posojil, kritih z jamstvom Republike Slovenije. Določa se tudi, da se poroštva po tem zakonu ne všteva v kvoto poroštev na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje proračuna.

K 15. členu:

S predlaganim členom se podrobneje določa narava porošstva kot nepreklicnega, brezpogojnega,

brezplačnega ter ga navezuje na sistemske pogoje za poroštva po Uredbi (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (OJ L 176, 27.6.2013, p. 1–337). Določa se način izvrševanja poroštva v primeru zamud, pri tem pa se v celoti navezuje na veljavno evropsko uredbo. S členom se določa tudi, da se podrobnejši način izpolnjevanja pogojev glede poroštva, roki, dokumentacija, poročanje, podrobnejši postopki v zvezi s pridobivanjem, unovčevanjem in izterjavo poroštev določijo z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije.

K 16. členu:

Predlog člena določa obveznost ministrstva, pristojnega za finance, da v imenu in za račun Republike Slovenije kot poroka opravlja vse posle v zvezi z izdajo, zavarovanjem, spremljanjem in unovčevanjem poroštev, spremljanjem in izvedbo vseh potrebnih ukrepov za uveljavljanje regresnih terjatev.

K 17. členu:

S predlaganim členom se izrecno določa namen poroštva za zagotavljanje ugodnih posojil za izvedbo projektov javne službe gradnje javnih najemnih stanovanj, ki so upravičeni do pridobitve nepovratnih investicijskih sredstev in ki izpolnjujejo pogoje, opredeljene v posebnih pogojih posojil razvojne banke. To torej pomeni, da so do poroštva upravičeni tisti projekti, ki ustrezajo merilom za pridobitev nepovratnih oblik spodbud.

SID banka za ta namen zagotovi lastna sredstva v višini do največ 200 milijonov evrov, razen če povečanje obsega narekuje tržna vrzel. Predlagani člen določa tudi posebna merila in pogoje za podeljevanje poroštev glede rokov za odobritev in črpanje, ročnosti, najnižjega zneska posojila in najvišje dovoljene glavnice posameznih posojil.

K 18. členu:

Predlog zakona kot posebno obliko spodbude omogoča prenos lastništva z neposredno pogodbo ali ustanovitev stavbne pravice na stavbnih zemljiščih v lasti države in lokalnih skupnosti. Na ta način se odpravlja pogosta ovira za ustrezno stanovanjsko gradnjo, saj sistemska ureditev takšno možnost v veliki meri omejuje. Javni interes je preko ureditve v tem členu večkratno varovan: prvič s tem, da je zagotovljena cenitev javne nepremičnine, drugič pa z varovalkami, če pride do zlorab ali neupoštevanje namenov in pogojev, ki jih predlagani člen določa. V kolikor se pri neposredni prodaji ali ustanovitvi stavbne pravice ne spoštuje pogojev v tem členu, je takšna pogodba nična.

K 19. členu:

Člen natančneje določa oblikovanje najemnine za javno najemno stanovanje, katere izhodišče so upravičeni stroški projekta in primerna cena. Najemnina je sestavljena iz dveh delov. Prvi del predstavlja znesek do višine 3% primerne vrednosti znesek, in je namenjen za odplačilo posojil (anuitet in obresti), odplačila

odobrenih spodbud po tem zakonu, sorazmernega deleža, namenjenega poplačilu in obrestovanju lastnega kapitala naložbenikov, ter zmanjšan za delež nepovratnih sredstev. Ta del najemnine se obračunava za čas trajanja spodbude za odplačevanje posojil. Drugi del najemnine predstavlja znesek, ki ga vlada predpiše z Uredbo in je namenjen nadomestilo za stavbno pravico ali stroške nakupa zemljišč ter stroške vzdrževanje, obratovanje, upravljanje in administracijo .

Vlada z uredbo predpiše tudi najvišje stopnje obrestnih mer za posojila, pridobljena na trgu in za lastna sredstev naložbenikov ter pri tem zasleduje osnovni namen zakona, da se zagotavlja cenovno dostopna najemna stanovanja, kar bo ugodno vplivalo na ustrezno zniževanje previsoko postavljenih in pogosto oderuških najemnin, še posebej v največjih mestih. Predlagan člen postavlja izhodišča za določitev stroškovne najemnine, ki bo pokrivala stroške projekta v njegovi celotni življenjski dobi.

S predlaganim členom se določa letno usklajevanje najemnine z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin.

K 20. členu:

Predlagani člen je namenjen spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj preko stanovanjskih zadrug kot specifičnih oblik samoorganiziranja in samopovezovanja ljudi za doseganje skupnega cilja – torej neprofitne rešitve stanovanjskega vprašanja članic in članov stanovanjske zadruge. Tako se – vezano na sistemsko ureditev v Zakonu o zadrukah – vzpostavljajo dosedaj manjkajoči zakonski pogoji za realizacijo pobud za gradnjo stanovanj preko stanovanjskih zadrug. Ob statusnih pogojih, ki jih določa sistemski zakon o zadrukah, se v skladu s predlaganim členom določa obveznost organizacije stanovanjske zadruge v skladu s posebnimi združnimi načeli, ki so prostovoljno in odprto članstvo, demokratično člansko upravljanje, gospodarska udeležba članov, avtonomija in neodvisnost, izobraževanje, usposabljanje in obveščanje članov, sodelovanje med zadrugami in skrb za skupnost.

K 21. členu:

S členom se določa poseben nabor meril za koriščenje spodbud po tem zakonu za projekte, ki jih izvajajo stanovanjske zadruge, to pa so lastninska pravica zadruge (in ne članov!) nad stanovanji, obveznost samoudeležbe za sklenitev najemnega razmerja, demokratični model odločanja, ki omogoča participacijo vseh članov zadruge, omogočajo prosto kandidacijo za najem stanovanja med člani stanovanjske zadruge. Slednje je že omenjena izjema od značaja javne dobrine, pri tem pa se šteje, da je članstvo v zadrugi pri tem poseben in določen pogoj, ki ga dopušča tudi sistemska ureditev gospodarskih javnih služb.

K 22. členu:

Predlagani člen vsebuje prepovedi v javnem interesu varovanja javnega premoženja in javnih sredstev. Tako je prepovedano spreminjanje namembnosti ali lastništva v projektih javnih najemnih stanovanj ali njihovo oddajanje pod drugačnimi pogoji, kot jih določa ta zakon (skupaj z že predvideno navezavo na sistemska pravila glede oddajanja stanovanj po Stanovanjskem zakonu). V primeru kršitve teh prepovedi se določa obveznost za vračanje prejetih spodbud države.

K 23. členu:

Člen določa poseben režim zagotavljanja spodbud za projekte javne službe v izvajanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Obseg nepovratnih in povratnih spodbud, zagotovljenih za projekte Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, zmanjša obseg spodbud, do katerega so upravičeni ostali naložbeniki z izborom preko javnega razpisa.

K 24. členu:

Predlagan člen nalaga državi, da v instrucijskem roku dveh let od sprejema zakona z novim zakonom uredi sistemski davčni vir, ki na trajen in stabilen način zagotavlja sredstva za financiranje javne službe kot najustreznejša oblika zagotavljanja spodbud za ustvarjanje novih nepremičnin oziroma javnih dobrin, namenjenih zagotavljanju primerne stanovanja v dolgoročnem najemu za nedoločen čas.

K 25. členu:

Zakon določa običajen vacatio legis.