ZAKON O DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA

PREDLOG

EVA: 2026-2580-0010

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje predloga zakona

V Republiki Sloveniji zagotavljajo javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja država, samoupravne lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Navedena stanovanja so namenjena osebam, ki si stanovanja ne morejo zagotoviti na trgu. Financiranje zagotavljanja teh stanovanj (gradnja, obnova, pridobivanje in oddaja) poteka preko več finančnih instrumentov, med drugim tudi na podlagi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25), ki omogoča vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter subvencijo obrestne mere za zadolžitev končnih upravičencev pri SID – Slovenski izvozni in razvojni banki, d.d. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj pa je vključeno tudi v Program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji ter bo zaradi stanovanjske krize na območju celotne Evrope predmet sofinanciranja tudi nadalje.

Sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj iz javnih sredstev mora potekati v skladu s pravili Evropske unije o državni pomoči. V skladu s členom 107(1) Pogodbe o delovanju Evropske unije je vsaka pomoč, ki jo dodeli država članica in ki izkrivlja, ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem, nezdružljiva z notranjim trgom, kolikor prizadene trgovino med državami članicami. Pravila o državni pomoči zato določajo, da mora pripravljavec ukrepa pomoči pred začetkom njegovega izvajanja z njim seznaniti oziroma ga priglasiti pristojnemu nacionalnemu organu in po potrebi tudi Evropski komisiji, ki je varuhinja pravnega reda EU in s tem spoštovanja pravil o državni pomoči. Izjeme od priglasitve so mogoče, če se pomoč dodeljuje po pravilih *de minimis* oziroma so del skupinske izjeme. Ena izmed teh izjem so storitve splošnega gospodarskega pomena (v nadaljevanju: SSGP), ki so gospodarske dejavnosti, ki jih država šteje za izjemno pomembne za državljane in jih trg ne zagotavlja ali ne more ustrezno zagotavljati glede cen, kakovosti, trajanja ali dostopa do storitve. Opravljajo jih lahko javna ali zasebna podjetja. Zasnova pravil na tem področju omogoča, da podjetja pri opravljanju tovrstnih storitev, kot so jih opredelili javni organi, prejemajo pomoč za kritje vseh nastalih stroškov, vključno s primernim dobičkom, pri čemer se mora preprečiti vsakršna možnost čezmernih nadomestil.

Ker zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj zahteva višja finančna sredstva (povprečno znaša gradnja javnega najemnega stanovanja velikega cca 60 m2 od 150.000 do 200.000 evrov), se sredstva investitorjem ne morejo dodeljevati v skladu z Uredbo Komisije (EU) 2023/2832 o pomoči *de minimis* za podjetja, ki opravljajo storitve splošnega gospodarskega pomena (750.000 EUR v katerem koli triletnem obdobju). Republika Slovenija se je zato odločila, da se državna pomoč pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj dodeljuje v skladu s Sklepom Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (v nadaljevanju: Sklep 2025/2630/EU). Navedeni sklep ima splošno omejitev glede višine pomoči na 20 milijonov evrov na leto na posamezno podjetje oziroma ni omejitve, če se kot SSGP zagotavljajo socialna oziroma cenovno dostopna stanovanja pod pogoji, ki so določeni v navedenem sklepu.

Sklep 2025/2630/EU določa, da mora biti SSGP organizirana na podlagi akta o pooblastitvi, ki mora vsebovati pet obveznih elementov: (a) vsebino in trajanje obveznosti javne službe, (b) opredelitev podjetja in ozemlja, (c) vrsto izključnih ali posebnih pravic, (d) opis mehanizma nadomestila in meril za izračun, nadzor in pregled nadomestila (določitev razumnega dobička) ter (e) ureditve izterjave čezmernega nadomestila.

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1) v 141. členu opredeljuje pristojnost ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, ter cilje in naloge države na stanovanjskem področju, izrecno pa ne opredeljuje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj kot SSGP niti ne določa kroga izvajalcev, pooblaščenih za njegovo izvajanje. Ugotovljeno je bilo tudi, da skladno s 153. členom Ustave Republike Slovenije v SZ-1 ni določen namen države za sofinanciranje gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

V skladu z 8. členom Sklepa 2025/2630/EU je potreba zagotoviti preglednost vseh prejetih sredstev s strani države. Tudi kadar nadomestila ni treba priglasiti Evropski komisiji, ostaja obveznost ustreznega evidentiranja in poročanja o dodeljenih nadomestilih. Veljavna zakonodaja ne določa niti organa, ki tovrstno evidenco vodi, niti vsebine poročanja izvajalcev in nabora podatkov, ki jih je treba za namen preglednosti in nadzora Evropske komisije voditi v evidenci.

Kot ene izmed izvajalk zagotavljanja javnih najemnih stanovanj so tudi neprofitne stanovanjske organizacije, katerim so se z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) spremenili pogoji poslovanja, do 1. januarja 2027 ne bodo mogle uskladiti poslovanja, zato se jim rok podaljšuje do 31. decembra 2027. S tem se jim še naprej omogoči zagotalvjanje javnih najemnih stanovanj in možnost zagotavljanja novih s pomočjo javnih sredstev.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj ureditve je povečati obseg javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, izboljšati dolgoročno vzdržnost izvajalcev stanovanjske politike ter prispevati k učinkovitejšemu uresničevanju javnega interesa na stanovanjskem področju.

Kot kazalnik za doseganje cilja se spremljajo:
- število in višina odobrenih nadomestil,
- vrednost investicijskih stroškov projekta, sofinanciranega z nadomestilom,
- število stanovanj, sofinanciranih z nadomestili in njihove površine, in
- število uporabnikov stanovanj, sofinanciranih z nadomestili.

2.2 Načela

Načelo predloga zakona je z 78. členom Ustave RS določeno ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

2.3 Poglavitne rešitve

S predlagano novelo SZ-1 se omogoči zakonska podlaga za dodeljevanje javnih sredstev (evropskih in državnih) za zagotavljanje (gradnjo, obnovo in pridobivanje ter nato oddajo) javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj izvajalcem storitev splošnega gospodarskega pomena zagotavljanja socialnih stanovanj v višjih zneskih, kot je določeno po pravilih de minimis, brez obveznosti prijave ukrepa Evropski komisiji.

Ureditev omogoča uporabo pravil Evropske unije, ki državam članicam omogočajo financiranje socialnih stanovanj brez predhodne priglasitve Evropski komisiji, hkrati pa zagotavlja ustrezne varovalke pred čezmernim financiranjem, zahteve glede preglednosti ter učinkovito spremljanje porabe javnih sredstev.

V skladu s Sklepom 2025/2630/EU se uredi splošno pooblastilo za izvajanje SSGP (kdo jo izvaja) ter daje pravno podlago, da se podrobnejše urejanje izvajanja SSGP in s tem povezanih pravic in obveznosti uredi v pogodbi, ki jo skleneta dajalec državne pomoči in izvajalec SSGP.
S predlagano novelo se ureja tudi nadzor nad izvajanjem SSGP in zaradi preprečevanja kakršnegakoli čezmernega nadomestila ureja tudi spremljanje dodeljevanja nadomestila izvajalcem SSGP, pri čemer se s predpisom vlade uredi način izračuna nadomestila, vodenja računovodskih evidenc in izvajanja nadzora nad dodeljenimi nadomestili za izvajanje Sklepa 2025/2630/EU.

Poglavitne rešitve predloga predpisa:
- izrecna opredelitev zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj kot SSGP in določiti krog pooblaščenih izvajalcev, s čimer se zapolni vrzel pri elementih (a) in (b) akta o pooblastitvi po Sklepu 2025/2630/EU;

- zagotoviti obvezno vračilo čezmernega nadomestila, s čimer se prepreči neupravičeno bogatenje izvajalcev SSGP na račun javnih sredstev in izkrivljanje konkurence;
- zpostaviti sistem evidentiranja, letnega poročanja in centralne evidence, ki bo ministrstvu omogočal izpolnjevanje obveznosti zagotavljanja preglednosti in poročanja Evropski komisiji, Računskemu sodišču Republike Slovenije ter drugim nadzornim organom;
- preprečiti tveganje vračila nezakonite državne pomoči, ki bi nastalo, če pogoji za združljivost državne pomoči z notranjim trgom EU ne bi bili izpolnjeni;
- omogočiti prilagoditev poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so ene izmed izvajalk SSGP.

3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javna finančna sredstva

– **Predpis ima učinek na blagajne javnega financiranja (državni proračun, občinski proračuni ter pokojninska in zdravstvena blagajna) oziroma drugih subjektov javnega sektorja.**

Za sofinanciranje gradnje dostopnih stanovanj je iz evropske kohezijske politike iz Evropskega sklada za regionalni razvoj načrtovanimi v okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, prednostne naloge 14. »Dostopna stanovanja«, specifičnega cilja RSO4.7 Spodbujanje dostopa do cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj (ESRR) Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021 – 2027 v Sloveniji, zagotovljenih 41.886.420,00 EUR. Republika Slovenija bo zagotovila 14.060.508,00 EUR. Skupaj je zagotovljenih 55.946.928,00 EUR.
Navedena sredstva se bodo črpala v letih 2027, 2028, 2029 in 2030 v naslednjih zneskih:
- 8.392.369,17 EUR
- 16.784.738,34 EUR
- 19.582.194,73 EUR in
- 11.189.825,56 EUR.

Predlog zakona nima finančnih posledic za druga javna 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 so v državnem proračunu za leto 2027 zagotovljena v višini 8.392.369,17 EUR.
Sredstva so zagotovljena na EP 1630-23-0006 – Zagotavljanje možnosti socialne vključenosti.
Proračunski postavki sta:
- 262086 - RSO4.3.-Socialno - ekonomsko vključevanje marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-EU
- 262087 - RSO4.3.-Socialno - ekonomsko vključevanje marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-SI.

Čeprav NIO spada v RSO 4.7, so sredstva na Ministrstvu za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj rezervirana na PP RSO 4.3 in samo na vzhodu. Ko bo potrebno, se bodo sredstva iz teh dveh postavk prerazporedila na ustrezne 4 proračunske postavke na SC RSO 4.7 pr iMinistrstvu za okolje in prostor.

5. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu Evropske unije

5.1 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Drugi pravni sistemi niso bili predmet proučevanja.

5.2 Prikaz ureditve v pravnem redu Evropske unije

Predlog ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.3 Prikaz ureditve v posameznih državah članicah Evropske unije

Francija

Francoski sistem HLM (Habitations à Loyer Modéré) je eden največjih sistemov socialnih stanovanj v Evropi. Stanovanja zagotavlja več kot 900 zasebnih in javnih neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki delujejo v skladu z zakonom in zagotavljajo različne tipe stanovanj z regulirano najemnino. Do najema socialnega stanovanja je upravičenih več kot 65 % vseh prebivalcev, kar pomeni, da so stanovanja dostopna širokemu krogu gospodinjstev. Francija si prizadeva, da se število in delež socialnih stanovanj poveča, zato zakonski okvir predvideva, da mora biti vsaj 20 % stanovanj v občinah z več kot 3.500 prebivalci socialnih.

Socialni najemni fond obsega več milijonov stanovanjskih enot in predstavlja pomemben del francoske socialne politike. Financiranje vključuje državne subvencije, ugodna posojila iz sistema Caisse des Dépôts, lokalna javna sredstva, davčne ugodnosti in jamstvene sheme. Francija že vrsto let zagovarja stališče, da socialna stanovanja predstavljajo service d'intérêt économique général (SIEG) oziroma SSGP; francoska zakonodaja socialna stanovanja izrecno opredeljuje kot dejavnost v javnem interesu in kot instrument uresničevanja pravice do stanovanja. Prav francoski sistem je eden najpogosteje navajanih primerov uporabe socialnih stanovanj znotraj okvira SSGP v praksi Evropske unije.

Francoska ureditev temelji na eksplicitnem zakonskem mandatu, kar jo med primerjanimi državami razlikuje od pretežno posamično (pogodbeno ali upravno) urejenih shem. Temeljna pravna podlaga je člen L. 411-2 Zakonika o gradnji in stanovanjih (Code de la construction et de l'habitation; v nadaljnjem besedilu: CCH), na podlagi katerega so organizacije za stanovanja z zmerno najemnino (Habitations à Loyer Modéré; v nadaljnjem besedilu: organizacije HLM) upravičene do koristi iz naslova SSGP skladno s Sklepom 2012/21/EU. Konkretni mandat za posamezen projekt ali vir financiranja se dodatno formalizira s posamično "pogodbo, ki je enakovredna mandatu SSGP" (convention attributive valant mandat SIEG), sklenjeno med organizacijo HLM in upravljavcem javnih sredstev.

Zagotavljanje gradnje, obnove in upravljanja najemniških stanovanj za gospodinjstva z nizkimi dohodki in prikrajšane skupine je razdeljeno na podlagi treh dohodkovnih pragov za dodelitev stanovanja: PLAI (za gospodinjstva v hudi socialni stiski, deležna najvišje podpore z nepovratnimi sredstvi in posledično najnižjih najemnin), PLUS (klasična socialna stanovanja, ki predstavljajo približno 80 % fonda HLM in so dostopna širokemu krogu prebivalcev) ter PLS (za nekoliko višje dohodkovne razrede, deležna najmanj ugodnih posojil in najmanj nepovratnih sredstev, zato so najemnine v tej kategoriji najvišje) – ter prek zakonsko omejene najemnine na kvadratni meter. Vsi trije tipi stanovanj so deležni ugodnih posojil, razlikujejo pa se po deležu nepovratnih sredstev in posojilnih pogojih. Trajanje obveznosti je vezano na trajanje pogodbe CUS, ki je praviloma sklenjena za obdobje, vezano na amortizacijsko dobo financiranja, in pri posameznih instrumentih financiranja lahko traja tudi od 40 do 50 let.

Krog izvajalcev SSGP je zaprt in zakonsko določen: na mandat se lahko sklicujejo izključno organizacije s statusom "organisme HLM" ter "sociétés d'économie mixte de logement" (mešane družbe za stanovanja). Podjetje, ki nima statusa organizacije HLM, se – tudi če dejansko izpolnjuje pogoje iz člena L. 411-2 CCH – na pravila o SSGP ne more sklicevati za uveljavljanje ugodnosti (davčnih oprostitev in/ali pomoči). Ozemlje se določi prek lokacije nepremičnine, na katero se veže posamična pogodba.

Izključna pravica izhaja iz statusnega monopola: le subjekti s statusom organizacije HLM lahko koristijo ugodnosti SSGP, kot so davčne oprostitve in ugodna posojila Depozitne in konsignacijske blagajne (Caisse des dépôts et consignations; v nadaljnjem besedilu: CDC) ter z njo povezanih kreditnih institucij. Gre torej za posebno pravico, vezano na (zakonsko urejen) status subjekta, ne na teritorialno izključnost.
Nadomestilo zajema subvencionirane obrestne mere, znižano stopnjo DDV (običajno 5,5 %) in dolgoročno oprostitev plačila davka na nepremičnine (TFPB). Parametri podpore so vnaprej določeni v zakonodaji glede na kategorijo posojila.

Francosko računsko sodišče (Cour des comptes) je v svojem poročilu ugotovilo pomanjkljivosti pri metodologiji nadzora, ki jo uporablja Nacionalna agencija za nadzor socialnih stanovanj (Agence nationale de contrôle du logement social; v nadaljnjem besedilu: ANCOLS). Ugotovljene pomanjkljivosti se nanašajo zlasti na preglednost parametrov nadzora, na (ne)upoštevanje dejanskih stroškov izvajanja SSGP v smislu člena 5 Sklepa 2012/21/EU ter na dejstvo, da parametri nadzora niso bili vključeni v mandat posameznih izvajalcev pred dodelitvijo pomoči, kar Cour des comptes izrecno povezuje z zahtevama iz točk (d) in (e) člena 4 Sklepa.
Nadzor nad izvajanjem SSGP izvaja ANCOLS. Skupni obseg javnih pomoči, dodeljenih socialnim najemodajalcem, je v letu 2023 znašal približno 7,1 milijarde EUR. Kot izhaja iz ugotovitev francoskega računskega sodišča, navedenih pri točki (d), nadzorni mehanizem ANCOLS ne izpolnjuje v celoti zahtev po vnaprejšnji določitvi parametrov nadzora, zaradi česar je vprašljiva tudi njegova sposobnost dosledne izterjave morebitnega čezmernega nadomestila. Sistem je strogo reguliran. Rezultati dejavnosti SSGP se praviloma evidentirajo na posebnem računu in uporabljajo za financiranje te dejavnosti. Vendar člen L. 411-2 CCH družbam dopušča tudi omejeno razdelitev dividend v mejah, določenih z zakonsko predpisanimi pravili; zato izplačilo dobička ni absolutno prepovedano.

Avstrija

Avstrijski sistem stanovanjske politike temelji na močnem in zelo razvitem sektorju dostopnih najemnih stanovanj, ki so dostopna širokemu krogu prebivalstva. Okoli 24 % prebivalcev živi v dostopnih najemnih stanovanjih z regulirano najemnino. Ker so za stanovanjsko politiko odgovorne zvezne dežele, se delež in podpora gradnji teh stanovanj močno razlikujeta po posameznih deželah. Daleč najvišji delež socialnih stanovanj je na Dunaju, kjer več kot 60 % prebivalcev živi v stanovanjih v lasti občine oziroma v stanovanjih z regulirano najemnino, ki jih zagotavljajo zasebne družbe z omejenim donosom.

Sredstva za gradnjo in obnovo socialnih stanovanj zagotavlja država sistemsko, iz različnih virov, med katerimi je ključen poseben prispevek na plače, ki ga plačujejo tako delodajalci kot delojemalci. Sredstva, zbrana na nacionalni ravni, se po posebnem ključu razdelijo med dežele, ki jih dopolnijo z lastnimi viri in jih namenjajo za izvajanje regionalne stanovanjske politike. Glavnina sredstev se porabi za subvencije ponudnikom socialnih stanovanj v obliki nepovratnih sredstev in ugodnih posojil, del sredstev pa je namenjen tudi gradnji lastniških stanovanj s strani fizičnih oseb in subvencijam najemnin. Najvišje financiranje gradnje zagotavlja mesto Dunaj, ki letno za stanovanjske namene porabi več kot 400 milijonov evrov, od tega daleč največji del nameni gradnji socialnih stanovanj.

Avstrijska ureditev, za razliko od francoske, nima enotnega zakonsko kodificiranega SSGP mandata za celoten stanovanjski sektor. Temeljni predpis, Zakon o neprofitnosti na stanovanjskem področju (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz; v nadaljnjem besedilu: WGG), določa sektorski regulatorni okvir za neprofitna gradbena združenja (gemeinnützige Bauvereinigungen; v nadaljnjem besedilu: GBV). Uradni nacionalni viri jasno potrjujejo status GBV, stroškovno načelo, omejevanje donosnosti in obvezni revizijski nadzor. Iz pregledanih uradnih virov pa ni mogoče kot splošno pravilo za celotno Avstrijo zanesljivo potrditi, da se za vsako GBV praviloma sklepa individualni desetletni Betrauungsakt na ravni dežele ali občine; takšno trditev je zato treba presojati glede na konkretno shemo oziroma akt dodelitve pomoči.

Vsebina obveznosti je zakonsko določena v WGG: GBV mora svojo dejavnost neposredno usmeriti v izpolnjevanje nalog stanovanjskega in naselitvenega sektorja, ki služijo splošni koristi, pri čemer za oddajo stanovanj velja načelo kritja stroškov (Kostendeckungsprinzip) – GBV ne sme zaračunati več, a tudi ne manj, kot znašajo dejanski stroški gradbenega projekta po končnem obračunu. Trajanje obveznosti je

vezano na posamezni Betrauungsakt, ki praviloma sledi desetletnemu pravilu iz Sklepa, z možnostjo podaljšanja pri investicijah, ki zahtevajo daljšo amortizacijsko dobo (npr. dolgoročna stanovanjska posojila). Gradnja in upravljanje stanovanj sta usmerjena k širokemu krogu prebivalstva z namenom zagotavljanja cenovne dostopnosti; trajanje je praktično trajno (t. i. princip vezanosti generacij) – dokler ima subjekt status neprofitne organizacije, je trajno zavezan pravilom SGEI.

Status GBV podeli deželna vlada (Landesregierung); GBV je lahko organizirana kot zadruga, družba z omejeno odgovornostjo ali delniška družba. Po podatkih za leto 2023 je v Avstriji delovalo 182 GBV (97 zadrug, 75 družb z omejeno odgovornostjo in 10 delniških družb). Podjetje se torej opredeli posamično, prek statusa priznanja neprofitnosti, ozemlje pa je vezano na deželno pristojnost, saj je Avstrija organizirana kot zvezna država, v kateri imajo posamezne dežele pristojnost za dodeljevanje pomoči na stanovanjskem področju.

Posebna pravica izhaja iz statusa "gemeinnützig" (neprofitnosti), ki ga podeli deželna vlada in je pogoj za dostop do deželne stanovanjske subvencije (Wohnbauförderung) in davčnih ugodnosti. Le podjetje, ki izpolnjuje pravne in dejanske pogoje iz WGG, je lahko priznano kot GBV.

Nadomestilo je sestavljeno iz ugodnih deželnih posojil, nepovratnih sredstev in celotne oprostitve davka od dohodkov pravnih oseb. Akterji oddajajo stanovanja po strogem načelu stroškovne najemnine (Kostendeckungsprinzip), kjer najemnina pokriva le stroške zemljišča, gradnje, financiranja, upravljanja in rezerve za vzdrževanje. Dobiček je zakonsko omejen.
Avstrijski model elementa (d) ne ureja po klasičnem SSGP kalupu (naknadna kompenzacija neto stroškov), temveč prek vnaprej v zakonu vgrajene omejitve dobička: WGG letni izplačani dobiček GBV omejuje na 3,5 % do največ 5 % vplačanega osnovnega oziroma delniškega kapitala. Skupna višina finančnega prispevka najemnika je odvisna od velikosti gradbenega projekta in deželno specifičnih določb o stanovanjski subvenciji. WGG vsebuje pomembne vnaprejšnje omejitve, zlasti stroškovno načelo in omejitev donosnosti. Vendar teh omejitev samih po sebi ni mogoče avtomatično enačiti z vsemi zahtevami člena 4(d) Sklepa glede mehanizma nadomestila ter parametrov za njegov izračun, nadzor in pregled. Izpolnitev teh zahtev je treba preveriti na ravni konkretne sheme oziroma akta o pooblastitvi.

Zakon (WGG) določa maksimalno dovoljeno obrestovanje lastnega kapitala (razumni dobiček). Presežki se morajo stekati v t. i. "revolving fond" za prihodnje gradnje. Vezanost premoženja je zagotovljena z omejitvijo izplačila dobička lastnikom in z zakonsko obveznostjo rednega investiranja v neprofitno stanovanjsko gradnjo (gradbena obveznost). Vsako GBV mora pripadati Revizijskemu združenju (Revisionsverband), ki v sodelovanju z deželnimi vladami letno preverja ne le skladnost z računovodskimi načeli, temveč tudi gospodarnost poslovanja in skladnost z določbami WGG. Mehanizem preprečevanja čezmernega nadomestila torej ni zasnovan kot klasična naknadna kontrola presežka z obveznostjo vračila, temveč kot strukturna, vnaprejšnja omejitev (zakonsko določena zgornja meja dobička in obvezno reinvestiranje), dopolnjena z letno zunanjo revizijo.

Betrauungsakti, sprejeti pred 8. januarjem 2026 na podlagi Sklepa 2012/21/EU, načeloma izgubijo upravičenost kot podlaga za državno pomoč po izteku dvoletnega prehodnega obdobja, torej od 9. januarja 2028 dalje – razen aktov, ki se nanašajo na SSGP socialne narave, za katere velja izjema do izteka trajanja mandata. Ker še ni pojasnjeno, katera SSGP Evropska komisija šteje za "socialna" v smislu te izjeme, ostaja odprto vprašanje, ali bodo obstoječi (praviloma desetletni) Betrauungsakti za stanovanjski sektor po letu 2028 še naprej priznani kot skladni.

Finska

Stanovanja na Finskem zagotavljajo občine, občinska podjetja in posebne neprofitne stanovanjske organizacije, v praksi pa večino stanovanj zagotavljajo občinska podjetja. Celoten fond socialnih stanovanj predstavlja okoli 12 % celotnega stanovanjskega fonda.

Finska nima enotnega, izrecno kodificiranega SSGP mandata na nacionalni ravni niti enotnega ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko – pristojnosti so razpršene med več ministrstvi, najpogosteje pa so

povezane z Ministrstvom za okolje. Osrednjo vlogo pri podpori državno subvencionirane stanovanjske gradnje ima od 1. marca 2025 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus oziroma Centre for State-Subsidised Housing Construction (Varke), ki deluje v povezavi z Ministrstvom za okolje. Varke je prevzel naloge nekdanjega Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA), ki je bil kot samostojna agencija ukinjen. Varke dodeljuje državne podpore, subvencije in jamstva ter usmerja in nadzoruje uporabo stanovanj, financiranih z državno podporo. Finski sistem temelji na kombinaciji zakonodaje o stanovanjskem financiranju (med drugim predpisov o obrestnih subvencijah in omejitvah uporabe) ter posamičnih odločb o državni podpori. Po institucionalni spremembi leta 2025 te naloge na državni ravni opravlja Varke kot naslednik ARA. Ali posamezna odločba oziroma kombinacija pravnih aktov izpolnjuje vse elemente formalnega akta o pooblastitvi iz člena 4 Sklepa, je treba presojati glede na konkretno shemo.

Ena izmed oblik podpore so zagonska nepovratna sredstva, ki jih prejmejo ponudniki socialnih stanovanj, vendar je njihova višina razmeroma nizka. Dodatna nepovratna sredstva lahko investitorji prejmejo v primeru zagotavljanja dodatnih javnih koristi, kot je uporaba trajnostnih materialov, lesena gradnja in podobno. Glavnino sredstev za gradnjo stanovanj predstavljajo zasebna posojila, za katera poroštva zagotavlja država, s čimer se zmanjšajo tveganja za zasebne posojilodajalce in izboljšajo kreditni pogoji. Država prek ARA ponuja tudi subvencijo obrestne mere v primeru, da posojila presežejo določeno stopnjo obrestne mere. Posojila imajo običajno ročnost 40 let, za toliko časa pa je regulirana tudi najemnina, kar pomeni, da se fond socialnih stanovanj s časom postopoma manjša. Dodatno podporo občine nudijo tudi v obliki poceni zemlje ali dodeljevanja stavbne pravice.

Vsebina obveznosti temelji na ozki, ciljni skupini prilagojeni definiciji: ponudniki socialnih stanovanj so praviloma oproščeni obveznosti priglasitve, kadar stanovanja zagotavljajo skupinam, ki jim zaradi dohodkovnih omejitev dostop do tržnih stanovanj ni mogoč. Ta pristop ustreza tradicionalni, ozki (Altmark-skladni) razlagi pojma socialnega SSGP, ki jo je doslej potrjevala tudi Evropska komisija, in se v tem bistveno razlikuje od širših dohodkovnih kategorij, ki jih uporabljata Francija in Avstrija. Naloge izvajalcev obsegajo zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj, stanovanj za ranljive skupine in preprečevanje brezdomstva; podpora se namenja produkciji in vzdrževanju stanovanj po načelu socialne primernosti in finančne potrebe prebivalcev.

Trajanje obveznosti določa zakonsko obdobje omejitev (rajoitusaika), ki običajno traja 40 let za polne subvencije, pri nekaterih novejših modelih pa od 10 do 30 let; novi Sklep 2025/2630 za vsa cenovno dostopna stanovanja zdaj zahteva najmanj 20 let trajanja obveznosti. Obveznosti trajajo skozi celotno obdobje subvencioniranja in državnih omejitev uporabe stanovanj.

Cenovno dostopna socialna stanovanja na Finskem pretežno zagotavljajo občinska podjetja in manjše število nacionalnih neprofitnih organizacij, ki delujejo na določenih ozemljih. Podjetje in ozemlje se torej ne določata prek enotnega nacionalnega registra, temveč prek statusa občinskega podjetja ali priznanega neprofitnega izvajalca, ki ga odobri državni organ (gre za sistem predhodne akreditacije izvajalcev). Območje delovanja sovpada z lokalnimi potrebami (občinske meje).

Posebna pravica ni oblikovana kot teritorialna ali sektorska izključnost, temveč kot dostop do državnega poroštva za posojila: proizvodnja socialnih stanovanj se financira prek posojil s subvencionirano obrestno mero, ki jih odobri poslovna banka ali druga finančna institucija (npr. MuniFin), pri čemer posojila jamči finska država prek ARA.

Ta element je med tremi obravnavanimi državami najmanj eksplicitno javno dokumentiran. Izvajalci prejmejo podporo, če oddajo stanovanja po najemnini, ki pokriva izključno dejanske stroške financiranja, upravljanja in vzdrževanja (omakustannusvuokra – načelo stroškovne najemnine, podobno avstrijskemu Kostendeckungsprinzip); izvajalec ne sme določiti najemnine po tržni logiki in ustvarjati neomejenih donosov. Država plačuje subvencijo obresti (razliko med tržno in ciljno obrestno mero) neposredno bankam, daje državna poroštva ter investicijska nepovratna sredstva, Varke kot naslednik ARA razdeljuje in upravlja državno podporo ter opravlja naloge usmerjanja in nadzora državno podprtega stanovanjskega fonda.

Nadzorna vloga je danes institucionalno pripisana Varke, ki je prevzel nadzorne naloge ARA; pri izbiri stanovalcev imajo pomembno vlogo tudi občine in lastniki stanovanj. Uradni viri potrjujejo nadzor nad

pravilno uporabo državno financiranih stanovanj ter nad pogoji stroškovnih najemnin. Morebitne konkretne odstotne omejitve razdelitve donosov je treba navajati ob sklicu na veljavni predpis za posamezno obliko financiranja, ne kot enotno splošno pravilo za celoten finski sistem. Omejeno je razdeljevanje dobička in prodaja stanovanj, stanovanja pa se dolgoročno namenijo za socialni namen; podporo lahko prejmejo le posebej pooblaščeni, predhodno akreditirani subjekti.

6. Presoja posledic

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) Predpis ima še druge učinke na administrativno področje, ki niso zajeti v odgovorih na predhodna vprašanja.

– Predpis ima negativen učinek na administrativno področje, ki morda ni zajet v odgovorih na predhodna vprašanja.

Izvajalec SSGP je dolžan voditi ločeno računovodsko evidenco za stanovanja, ki so predmet izvajanja SSGP, ločeno od vseh ostalih dejavnosti in ločeno za posamezno prejeto nadomestilo. Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, pa vodi evidenco dodeljenih nadomestil.

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

a) Predpis ima učinek na kakovost prebivanja.

– Predpis ima pozitiven učinek na dostopnost stanovanj za prebivalstvo in na ustrezne stanovanjske razmere.

Predpis bo izboljšal dostopnost javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z gradnjo novih stavb, vključno z nakupom zemljišč, nakupom obstoječih stanovanj ali stavb za namen njihove rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali investicijskega vzdrževanja, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo ali investicijskim vzdrževanjem obstoječih stanovanj ali stavb, z zagotavljanjem skladnosti z zahtevami glede dostopnosti za starejše ali invalide in zagotavljanje skladnosti z okoljskimi standardi in prilagajanjem na odpornost proti podnebnim spremembam.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

a) Predpis ima učinek na položaj starejših.

– Predpis ima pozitiven učinek na finančni, bivalni, zdravstveni oziroma siceršnji položaj starejših.

Poveča se dostopnost do javnih najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

Predlagani zakon se bo po potrebi predstavil javnim stanovanjskim skladom, občinam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam, ki bodo morale v primeru prejema nadomestila za izvajanje SSGP voditi ločeno računovodsko evidenco in podati končno poročilo o izvajanju SSGP po preteku izvajanja SSGP.

Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, bo preverjalo izvajanje predpisa na način, da bo razpolagalo s podatki o prejetih nadomestilih in vsemi ostalimi podatki, ki jih mora voditi v evidenci dodeljenih nadomestil.

7. Prikaz sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na portalu eDemokracija:
11. 8. 2026

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:
D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Skupnost občin Slovenije, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb v razpravo vključenih subjektov:
Predlogi javnosti so bili večinoma upoštevani.

Ni se upošteval le predlog glede ureditve nadomestila za cenovno dostopna stanovanja, saj je potrebno ustrezno zakonsko urediti cenovno dostopna stanovanja kot so urejena javna najemna stanovanja.

Poročilo o sodelovanju z javnostjo:
Osnutek zakona je bil v javni obravnavi od 11.8.2026 do 31.8.2026 ter še enkrat v krajši javni obravnavi od 24.9.2026 do 2.10.2026. Nanj so podali pripombe:

- Združenje mestnih občin Slovenije,
- SID – Slovenska izvozna in razvojna banka, d.d.,
- D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.,
- Nepremičnine Celje, d.o.o.,
- Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.,
- Skupnost občin Slovenije,
- GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami,
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
- ter 3 fizične osebe.

Večina predlogov je bilo upoštevanih. Upoštevali so se naslednji predlogi:

- dajalci nadomestila za izvajanje SSGP so lahko tudi druge institucije,
- ministrstvo, pristojno za stanovanja, in drugi dajalci pomoči bodo lahko dodeljevalo nadomestila na različne načine in v različnih oblikah,
- obseg izvajanja SSGP je določen le na stanovanja, ki so predmet sofinanciranja z nadomestilom,
- določi se vsaj 20 letno obdobje izvajanja SSGP s pogodbo opredeljenimi stanovanji,
- upošteva se predlog o izdaji podzakonskega akta, s katerim se bodo izvršile določbe Sklepa 2025/2630/EU in tega zakona. Posledično se v podzakonskem aktu uredijo izračun višine nadomestila,

neto stroškov, razumnega dobička, ugotovitev čezmernega nadomestila in vodenje ločene računovodske evidence iz Sklepa 2025/2630/EU, ter podatke, ki jih sporoči dajalec nadomestila ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve. V podzakonskem aktu se poleg navedenega določi še kapital, ki je osnova za določitev zmernega dobička, ter vrsta dokumentacije, rok hrambe dokumentacije, vsebina evidence o dodeljenih nadomestilih, vsebina končnega poročila o izvajanju SSGP, izračun in način vračila čezmernega nadomestila, poročanje o odsvojitvi ali spremembi namena stanovanja in upoštevanje stanovanj pri izračunu čezmernega nadomestila,
- čezmerno nadomestilo se ugotavlja na podlagi podzakonskega predpisa konkretiziranih stroškov in prihodkov iz izvajanja SSGP za določen sklop stanovanj, ob upoštevanju ustrezno določenega zmernega dobička ter šele po preteku obdobja izvajanja SSGP. Ni vmesnih ugotavljanj o čezmernem dobičku, lahko pa se izvaja nadzor nad samim izvajanjem SSGP,
- določi se, da se nadomestila, prejeta za isti sklop stanovanj, seštevajo pri ugotavljanju čezmernega nadomestila,
- zakon ne predvideva preverjanja za nazaj, temveč se uporabljajo določbe zakona za nadomestila prejeta po 1. 1. 2027,
- upošteva se predlog za podaljšanje roka za uskladitev poslovanja neprofitnih stanovanjih organizacij z novimi določbami Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) s 1. januarja 2027 na 31. decembra 2027.

8. Zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona

Pri pripravi predpisa ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

9. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

– Polona Rifelj, ministrica
– Peter Lovšin, državni sekretar
– Aša Rogelj, v.d. generalne direktorice Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

II. BESEDILO ČLENOV

Zakon o dopolnitvah Stanovanjskega zakona

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) se v 141. členu za besedilom člena, ki se označi kot prvi odstavek, doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, dodeljuje državno pomoč na področju zagotavljanja stanovanj.«.

2. člen

Za 159. členom se dodajo novi XIV.A poglavje ter 159.a in 159.b člen, ki se glasijo:

»XIV.A ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ KOT STORITEV SPLOŠNEGA GOSPODARSKEGA POMENA

159.a člen
(zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj kot storitev splošnega gospodarskega pomena)

(1) Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po tem zakonu pomeni opravljanje storitve splošnega gospodarskega pomena zagotavljanja socialnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: storitev splošnega gospodarskega pomena) v skladu s Sklepom Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (UL L št. 2025/2630 z dne 19. 12. 2025; v nadaljnjem besedilu: Sklep 2025/2630/EU).

(2) Storitev splošnega gospodarskega pomena lahko izvajajo občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije (v nadaljnjem besedilu: izvajalci storitve splošnega gospodarskega pomena) in za to lahko prejmejo državno pomoč v obliki nadomestila za opravljanje storitve splošnega pomena (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) v skladu s Sklepom 2025/2630/EU.

(3) V skladu s Sklepom 2025/2630/EU krije nadomestilo naslednje investicijske stroške:
1. gradnje novih stavb, vključno z nakupom zemljišč,
2. nakupa obstoječih stanovanj ali stavb z namenom njihove rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali investicijskega vzdrževanja,
3. rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali investicijskega vzdrževanja obstoječih stanovanj ali stavb,
4. zagotavljanja skladnosti z zahtevami glede dostopnosti za starejše ali invalide in
5. zagotavljanja skladnosti z okoljskimi standardi in prilagajanja za krepitev odpornosti proti podnebnim spremembam.

(4) Nadomestilo dodeli država ali občina v skladu s predpisi, ki urejajo državne pomoči (v nadaljnjem besedilu: dajalec nadomestila). Dajalec nadomestila z izvajalcem storitve splošnega gospodarskega pomena sklene pogodbo, ki vsebuje najmanj naslednje:

- višino nadomestila,
- opredelitev stanovanj, namenjenih izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena,
- začetek in konec izvajanja storitve splošnega gospodarskega pomena (v nadaljnjem besedilu: obdobje pooblastitve) ter
- druge pravice in obveznosti v zvezi z izvajanjem storitve splošnega gospodarskega pomena.

(5) Izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena stanovanja iz prejšnjega odstavka nameni izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena za obdobje najmanj 20 let od začetka njihovega oddajanja.

(6) Dajalec nadomestila sporoči ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, podatke o dodeljenem nadomestilu v 30 dneh od njegove dodelitve.

(7) Za izvajanje Sklepa 2025/2630/EU vlada predpiše podrobnejši način izračuna višine nadomestila, neto stroškov izvajanja storitve splošnega gospodarskega pomena, razumnega dobička, način vodenja ločene računovodske evidence in določi podatke o dodeljenem nadomestilu, ki jih dajalec nadomestila sporoči ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve.

159.b člen
(nadzor nad izvajanjem storitve splošnega gospodarskega pomena in čezmernim nadomestilom)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, z namenom nadzora nad izvajanjem storitve splošnega gospodarskega pomena in ugotavljanja čezmernega nadomestila vodi evidenco dodeljenih nadomestil.

(2) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, najmanj vsakih pet let v obdobju pooblastitve preveri izvajanje storitve splošnega gospodarskega pomena, po izteku obdobja pooblastitve pa na podlagi podatkov iz končnega poročila o izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena, ki mu ga predloži izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena, in evidence iz prejšnjega odstavka ugotovi, ali je izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena prejel čezmerno nadomestilo za izvajanje storitve splošnega gospodarskega pomena.

(3) Če ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotovi čezmerno nadomestilo, ga izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena vrne dajalcu nadomestila skupaj z obrestmi od dneva prejema nadomestila.

(4) Če ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotovi, da je izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena stanovanje, za katero je prejel nadomestilo, pred potekom obdobja pooblastitve odsvojil ali ga prenehal uporabljati za izvajanje storitve splošnega gospodarskega pomena, vrne dajalcu nadomestila znesek nadomestila, dodeljenega za to stanovanje, skupaj z obrestmi od dneva njegovega prejema.

(5) Izvajalec storitve splošnega gospodarskega pomena ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, Računskemu sodišču Republike Slovenije ali Evropski komisiji na njihovo zahtevo predloži dokumentacijo o izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena za posamezno dodeljeno nadomestilo.

(6) Za izvajanje Sklepa 2025/2630/EU vlada predpiše vsebino evidence dodeljenih nadomestil in končnega poročila o izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena ter izračun, način in postopek

vračila čezmernega nadomestila iz tretjega odstavka tega člena in nadomestila iz četrtega odstavka tega člena ter vsebino dokumentacije o izvajanju storitve splošnega gospodarskega pomena iz prejšnjega odstavka in rok njene hrambe.«.

PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

3. člen
(sprememba Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona)

V Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/25) se v 46. členu v prvem odstavku datum »1. januarja 2027« nadomesti z datumom »31. decembra 2027«.

4. člen
(izdaja izvršilnih predpisov)

Vlada izda predpis iz sedmega odstavka novega 159.a člena in šestega odstavka novega 159.b člena zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

5. člen
(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:
S predlaganim členom se v Stanovanjski zakon (v nadaljevanjem besedilu: SZ-1) vnaša pravno podlago, da lahko ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, dodeljuje javna sredstva na področju zagotavljanja stanovanj. Javna sredstva se bodo kot državna pomoč dodeljevala v skladu z določbami Zakona o javnih financah, ki določajo spodbujanje razvojnih programov in uresničevanje prednostnih nalog države oziroma občine. Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, bo tako lahko dodeljevalo državne pomoči na podlagi vseh instrumentov in v vseh oblikah, ki jih določa vsakokrat veljavni Zakon o javnih financah (na podlagi javnega razpisa, neposredne pogodbe, finančnega inženiringa in drugih načinov se lahko javna sredstva zagotovijo kot kapitalska naložba, povečanje namenskega premoženja, zagotovi poroštvo, dodelijo subvencije in posojila).

K 2. členu:
S predlaganim členom se v SZ-1 vnaša pravni okvir za dodeljevanje in spremljanje državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Predlagana ureditev sledi pravilom Evropske unije o državni pomoči, zlasti Sklepu Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (v nadaljnjem besedilu: Sklep 2025/2630/EU).

Predlagani 159.a člen ureja pravno naravo zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, opredeljuje krog subjektov, pooblaščenih za opravljanje te storitve v Republiki Sloveniji, določa, da se s pogodbo uredijo določeni elementi izvajanja SSGP, opredeli namen, za katerega se lahko dodeljeno nadomestilo porabi, ter čas trajanja storitve.

Prvi odstavek določa, da zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: JNS) in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: JNOS) predstavlja opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena zagotavljanja socialnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: SSGP). JNS in JNOS glede na svojo zakonsko ureditev ustrezajo opredelitvi socialnih stanovanj iz Sklepa 2025/2630/EU, saj so z zakonom vnaprej določeni pogoji za njihovo dodelitev najemnikom z določenimi dohodki in premoženjem, urejen je postopek oddaje ter določena višina neprofitne najemnine. Vsaj polovica JNS, oddanih na posameznem javnem razpisu, mora biti namenjena najemnikom z nižjimi dohodki. Preostali del JNS pa lahko zasedejo najemniki z višjimi dohodki. Stanovanje šteje za JNS tudi v primeru, ko se pri naknadni preveritvi izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja po 90. členu SZ-1 ugotovi, da kateri izmed pogojev ni več izpolnjen in mora najemnik plačevati prosto oblikovano najemnino. Opredelitev, da JNS in JNOS spadata med socialna stanovanja v smislu Sklepa 2025/2630/EU, je nujna za dodeljevanje državne pomoči v obliki nadomestila za javne storitve v skladu s predpisi Evropske unije o državni pomoči, ne da bi bilo treba tako pomoč priglasiti Evropski komisiji. Opredelitev dejavnosti kot SSGP temelji na členu 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije in je izvedena v skladu s Sklepom 2025/2630/EU, ki določa pogoje, pod katerimi je nadomestilo za opravljanje SSGP združljivo z notranjim trgom in izvzeto iz obveznosti priglasitve po členu 108(3) Pogodbe o delovanju Evropske unije. Z opredelitvijo navedenih najemnih stanovanj kot socialnih stanovanj po Sklepu 2025/2630/EU je omogočena dodelitev državne pomoči, ne da bi bila ta omejena, če so izpolnjeni pogoji iz Sklepa 2025/2630/EU glede čezmernega nadomestila, vodenja evidenc dodeljenih vseh nadomestil, namenjenih za zagotavljanje JNS in JNOS, in poročanja. V nadaljevanju je določeno tudi, da se za SSGP štejejo le tista JNS in JNOS, ki so predmet dodelitve katerekoli oblike državne pomoči; le za ta stanovanja se posledično ugotavlja čezmerno nadomestilo ter le zanje veljajo obveznosti ločenega vodenja računovodstva in poročanja.

Drugi odstavek določa pooblaščence za izvajanje SSSGP, to so občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, ki že po veljavni ureditvi med drugim zagotavljajo JNS in JNOS. Ker gre za storitev, ki bi jo lahko opravljali različni subjekti, zakon neposredno določa izvajalce SSGP, na kar napotuje tudi Sklep 2025/2630/EU, ki določa da se določenemu podjetju zaupa z enim ali več akti, katerih obliko lahko določi vsaka država članica. Akt ali akti med drugim vsebujejo naslednje podatke:
(a) vsebino in trajanje obveznosti javne službe;

(b) zadevno podjetje in, kadar je to primerno, ozemlje;
(c) vrsto vseh izključnih ali posebnih pravic, ki jih podjetju dodeli organ, ki dodeli pomoč;
(d) opis mehanizma nadomestila in meril za izračun, nadzor in pregled nadomestila;
(e) ureditve za preprečitev kakršnega koli čezmernega nadomestila in njegovo izterjavo.
S to določbo se podeli zakonsko splošno pooblastilo za opravljanje SSGP, kar naj bi bil akt o pooblastitvi iz Sklepa 2025/2630/EU. S predpisom vlade se bodo določili mehanizem nadomestila in meril za izračun, nadzor in pregled nadomestila ter vračilo čezmernega nadomestila. S pogodbo, ki se sklene z izvajalcem SSGP, pa se določi zadevno podjetje, vsebino in trajanje obveznosti javne službe.

Tretji odstavek opredeljuje namen porabe nadomestila, torej tiste stroške, ki se jih lahko z nadomestilom krije. Obseg stroškov je usklajen z obsegom stroškov, kot ga določa Sklep 2025/2630/EU v preambuli in Prilogi I. Pri opredelitvi teh stroškov je uporabljeno izrazoslovje, kot ga opredeljuje Gradbeni zakon. Zajema investicijske stroške gradnje novih stavb, vključno z nakupom zemljišč, stroške nakupa obstoječih stanovanj ali stavb za namen njihove rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali investicijskega vzdrževanja, stroške rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali investicijskega vzdrževanja obstoječih stanovanj ali stavb ter investicijske stroške za zagotavljanje dostopnosti za starejše ali invalide in za zagotavljanje skladnosti z okoljskimi standardi ali prilagajanja podnebnim spremembam.

Investicijski stroški so v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljnjem besedilu: Uredba) vsi izdatki in vložki v denarju ali stvareh, ki so neposredno vezani na investicijski projekt in jih investitor oziroma investitorji namenijo za predhodne raziskave in študije, pridobivanje dokumentacije, soglasij in dovoljenj, pridobivanje zemljišč, pripravljalna in zemeljska dela, izvedbo gradbenih, obrtniških del in napeljav, nabavo in namestitev opreme in naprav, svetovanje in nadzor nad izvedbo ter druge izdatke za blago in storitve, vključno z odškodninami, ki so neposredno vezani na investicijski projekt. Investicijsko vzdrževanje gradbenih objektov v skladu z Uredbo pomeni izvedbo popravil, gradbenih, obrtniških in drugih del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike in tehnologije, ne da bi se z njimi posegalo v konstrukcijo objekta ali spreminjale njegova zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz.

Zakon poskuša s čim bolj široko definicijo namenske porabe zajeti čim več stroškov. Navedeno pa ne pomeni, da bodo dejansko vsi ti stroški predmet sofinanciranja s strani javnih sredstev. Namreč šele dajalec nadomestila bo natančneje določil, kateri stroški so upravičeni stroški in predmet porabe javnih sredstev ter v kakšnem deležu.

Četrti odstavek določa, da dodeljujejo nadomestilo država ali občine v skladu s predpisi, ki urejajo državne pomoči. Če nadomestilo ne presega zneska, določenega za državno pomoč de minimis za SSGP, se lahko pri njegovi dodelitvi uporabijo pravila de minimis; ko je ta meja presežena, se za dodelitev nadomestila uporabljajo določbe o nadomestilu iz SZ-1. Država ali občina dodeljuje državno pomoč v skladu s svojimi pristojnostmi in po predpisanih postopkih. Javna sredstva se praviloma dodeljujejo po določbah Zakona o javnih financah in v skladu s področno zakonodajo, ki ureja točno določeno pomoč.

Zakon v nadaljevanju določa, da država ali občina sklene z izvajalcem SSGP pogodbo, s katero se opredeli vsebino in trajanje obveznosti iz izvajanja SSGP ter višino nadomestila, medtem ko so merila za izračun nadomestila, nadzor in pregled nadomestila ter preprečitev kakršnega koli čezmernega nadomestila in njegova izterjava podrobneje urejeni s predpisom vlade. Tako se s pogodbo določijo subjekt, ki izvaja SSGP, višina nadomestila, stanovanja, ki se sofinancirajo s tem nadomestilom in bodo namenjena izvajanju SSGP, čas pričetka izvajanja SSGP in kdaj se le-ta tudi zaključi. Pogodba bo vsebovala tudi druge pravice in obveznice, ki dajalcu nadomestila in izvajalcu SSGP nalagajo ostali predpisi in posebni pogoji dodeljevanja državnih pomoči. To pogodbo mora skleniti katerikoli dajalec nadomestila, ki ga podeli izvajalcu SSGP za izvajanje SSGP.

Peti odstavek določa najkrajše obdobje, v katerem mora izvajalec SSGP stanovanje, za katero je prejel nadomestilo in je del sklenjene pogodbe, nameniti izvajanju SSGP. V skladu s Sklepom Komisije 2025/2630 je treba nameniti stanovanje izvajanju SSGP vsaj 20 let. Predlog določa, da se 20 letni rok začne teči od začetka obdobja. Določitev tega obdobja je namenjena zagotavljanju dolgoročne namenskosti javnih sredstev in usklajenosti nacionalne ureditve z zahtevami prava Evropske unije, ki določa, da mora biti

stanovanje, financirano z nadomestilom, namenjeno izvajanju SSGP najmanj 20 let. Začetke izvajanja SSGP se natančno opredeli v pogodbi, ki jo skleneta izvajalec SSGP in dajalec nadomestila.

Šesti odstavek določa obveznost dajalcev pomoči, da o dodeljenem nadomestilu obvestijo ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Namreč ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, bo pristojno za zbiranje podatkov o vseh dodeljenih nadomestilih na področju izvajanja SSGP zagotavljanja socialnih stanovanj, da bo lahko meddobno preverilo, ali izvajalec SSGP izvaja SSGP pravilno in po koncu izvajanja SSGP preverilo, ali je izvajalec SSGP prejel čezmerno nadomestilo. Če bo dajalec podelil izvajalcu SSGP nadomestilo, ga bo moral podeliti pod pogoji iz SZ-1 in z upoštevanjem Sklepa 2025/2630/EU. Dajalec pomoči bo moral ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, sporočiti vse podatke, ki jih bo ministrstvo vodilo v evidenci dodeljenih nadomestil.

Sedmi odstavek določa vsebino, ki bo urejena s predpisom vlade. Ker se določbe Sklepa 2025/2630/EU uporabljajo neposredno, se lahko način izvajanja teh določb sprejme v podzakonskem predpisu. Posledično se bo v predpisu vlade uredil podrobnejši način izračuna višine nadomestila, neto stroškov izvajanja SSGP, razumnega dobička in način vodenja ločene računovodske evidence. Navedeno sicer že opredeljuje Sklep 2025/2630/EU, vendar ne dovolj natančno, da bi bile lahko določbe sklepa neposredno uporabljive. Hkrati se še določi, da bodo v predpisu vlade določeni podatki, ki jih sporoči dajalec nadomestila ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, da jih bo lahko vneslo v evidenco o dodeljenih nadomestilih ter izvajalo nadzor tudi nad tem nadomestilom.

159.b člen ureja nadzor nad izvajanjem SSGP in čezmernim nadomestilom. Člen zagotavlja preglednost dodeljevanja državne pomoči in omogoča učinkovit nadzor, kot ga zahtevata Sklep 2025/2630/EU in nacionalna zakonodaja, ki ureja spremljanje državnih pomoči. Na zakonski ravni so urejene pristojnosti in obveznosti, ki jih imajo ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ter izvajalci SSGP. Podrobnejša vsebina glede nadzora je prepuščena vladi, s čimer se prepreči podvajanje določb Sklepa 2025/2630/EU, ki se uporabljajo neposredno.

Prvi odstavek določa, da ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, vodi evidenco dodeljenih nadomestil. Evidenca je namenjena spremljanju in nadzoru dodeljenih nadomestil ter ugotavljanju čezmernega nadomestila. Hkrati je podlaga za izpolnjevanje obveznosti Republike Slovenije do Evropske komisije glede evidentiranja in poročanja o dodeljenih državnih pomočeh. Omogoča tudi navzkrižno preverjanje, ali so izvajalci SSGP za posamezna stanovanja že prejeli nadomestilo od drugega dajalca nadomestila. Katere podatke bo ministrstvo zbiralo v evidenci dodeljenih nadomestil, ureja predpis vlade.

Drugi odstavek nalaga ministrstvu, da v obdobju pooblastitve najmanj vsakih pet let preveri izvajanje SSGP, zlasti ali so stanovanja oddana na podlagi javnega razpisa, za neprofitno najemnino in za nedoločen čas. S tem se v nacionalno ureditev prenaša zahteva Sklepa po rednem nadzoru. Po izteku obdobja pooblastitve ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na podlagi končnega poročila o izvajanju SSGP, ki ga predloži izvajalec, in na podlagi evidence iz prvega odstavka ugotovi, ali je izvajalec prejel čezmerno nadomestilo. Čezmerno nadomestilo se ugotavlja šele po izteku obdobja pooblastitve, ker so takrat znani vsi dejansko nastali stroški in prihodki ter vsi podatki, potrebni za izračun čezmernega nadomestila. V predpisu vlade bo urejena vsebina končnega poročila o izvajanju SSGP.

Tretji odstavek nalaga izvajalcu SSGP, da vrne prejeto čezmerno nadomestilo. Ali je bilo nadomestilo čezmerno ugotavlja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ne glede na to, kdo je to nadomestilo podelil. Postopek vračila čezmernega nadomestila podrobneje ureja predpis vlade.

Četrti odstavek ureja primer, ko izvajalec SSGP stanovanje, za katero je prejel nadomestilo, pred potekom obdobja pooblastitve odsvoji ali ga nameni za drug namen, kot je izvajanje SSGP. V tem primeru mora dajalcu nadomestila vrniti znesek nadomestila, dodeljen za to stanovanje, skupaj z obrestmi od njegovega prejema. Vračilo velja ne glede na to, koliko časa je bilo stanovanje namenjeno izvajanju SSGP. S tem je zagotovljeno, da se javna sredstva ne prelivajo v zasebno sfero ter ostanejo namenjena zagotavljanju JNS in JNOS za celotno obdobje pooblastitve. Enaka posledica velja, če gre za več stanovanj ali za vsa stanovanja, ki so bila predmet nadomestila, pa so bila naknadno odtujena ali bila predmet spremembe namena.

Peti odstavek nalaga izvajalcu SSGP, da na zahtevo ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, Računskega sodišča Republike Slovenije ali Evropske komisije predloži dokumentacijo o izvajanju SSGP. Obveznost velja za vsako posamezno prejeto nadomestilo. To je nujno, ker lahko izvajalec za ista stanovanja prejme nadomestila več dajalcev, nadzorni organi pa morajo preverjati namensko porabo vsakega od njih ter ugotoviti, ali je na podlagi dodeljenih več nadomestil prišlo do prekomerne dodelitve nadomestil. Katero dokumentacijo in kako dolgo jo morajo izvajalci SSGP hraniti, pa bo določeno v predpisu vlade.

Šesti odstavek določa pooblastilo, da vlada podrobneje uredi vsebino evidence dodeljenih nadomestil, vsebino končnega poročila o izvajanju SSGP, izračun in način vračila čezmernega nadomestila, upoštevanje stanovanj iz četrtega odstavka tega člena pri izračunu čezmernega nadomestila ter vsebino dokumentacije o izvajanju SSGP in rok njene hrambe. Ta vprašanja so predvsem tehnične narave, zato je primerneje, da jih ureja podzakonski predpis. Hkrati se s tem izogne podvajanju vsebin, ki so že urejene s Sklepom 2025/2630/EU.

K 3. členu:
S predlaganim členom se določa nov rok, do katerega morajo neprofitne stanovanjske organizacije kot ene izmed izvajalk SSGP prilagoditi svoje poslovanje določbam novele Stanovanjskega zakona (SZ-1G, Uradni list RS, št. 57/25). Z navedeno novelo je bil v prehodnih in končnih določbah določen rok 1. januar 2027. S tem zakonom se navedeni rok podaljšuje do 31. decembra 2027 (v ključno z 31. decembrom), s čimer se obstoječim neprofitnim stanovanjskim organizacijam omogoči ustrezen čas za prilagoditev svojega poslovanja z določbami a151.a člena SZ-1

K 4. členu:
S tem členom se predpiše rok, v katerem mora vlada izdati predpis, ki bo urejal:
- podrobnejši način in postopek izračuna višine nadomestila, neto stroškov in razumnega dobička,
- način vodenja ločene računovodske evidence,
- podatke, ki sporoči dajalec nadomestila,
- vsebino evidence dodeljenih nadomestil,
- vsebino končnega poročila o izvajanju SSGP,
- izračun, način in postopek vračila čezmernega nadomestila,
- vsebino dokumentacije o izvajanju SSGP in
- rok hrambe te dokumentacije.

K 5. členu:
Člen določa sedemdnevni vacatio legis od objave zakona v Uradnem listu Republike Slovenije za začetek njegove veljavnosti. Določen je krajši rok za začetek veljavnosti tega zakona, saj s 1. januarjem 2027 preteče rok, do katerega morajo neprofitne stanovanjske organizacije uskladiti poslovanje z a151.a členom SZ-1.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona
(Uradni list RS, št. 57/25)

46. člen

(poslovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij v prehodnem obdobju)

(1) Neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena zakona, morajo prilagoditi svoje poslovanje z določbami tega zakona do 1. januarja 2027.

(2) Ne glede na določbo 1. točke drugega odstavka spremenjenega 153.a člena zakona začnejo teči roki iz navedene določbe za neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, od začetka uporabe tega zakona.

Stanovanjski zakon
(Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25)

141. člen

(pristojnosti države na stanovanjskem področju)

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov;
- skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo financiranja brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju pri zunanjih svetovalcih, izbranih v postopku javnega naročanja.

V. PREDLOG ZA OBRAVNAVO PREDLOGA ZAKONA PO NUJNEM ALI SKRAJŠANEM POSTOPKU

Ker gre v predlogu zakona za manjšo dopolnitev zakona, s katerimi se usklajuje ureditev državnih pomoči na stanovanjskem področju z ureditvijo v Evropski Uniji, se predlaga, da se v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 142. člena Poslovnika državnega zbora (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) predlog zakona obravnava po skrajšanem zakonodajnem postopku. Predlog zakona je potrebno sprejeti po skrajšanem postopku tudi iz razloga podaljšanja roka za uskladitev poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja in so ene izmed bodočih izvajalk SSGP. 46. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) namreč določa, da morajo neprofitne stanovanjske organizacije svoje poslovanje uskladiti z določbami SZ-1G do 1. januarja 2027. Če se rok ne podaljša pred njegovim iztekom, bodo lahko neprofitne stanovanjske organizacije izgubile ta status in s tem možnost uporabe državne pomoči.

VI. PRILOGE

-