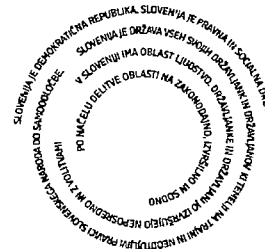




REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t 01 478 94 00, f: 01 478 98 45, e gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



**Skupina poslank in poslancev
(Danijel Krivec, prvopodpisani)**

Ljubljana, 7. marec 2022

Igor Zorčič
predsednik Državnega zbora

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	07-03-2022	
Šifra:	411-07/22-111	
Povezava:		
EPA:	2597-VII	EU:
Sign zn.:		
Kratika:		

Spoštovani!

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121, 140, 143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90, 97, 99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 112/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 39/11 in 48/12) in 114. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17 in 46/20, 105/21 – odl. US in 111/21) vlagamo spodaj podpisane poslanke in podpisani poslanci

PREDLOG ZAKONA O STANOVANJSKI JAMSTVENI SHEMI ZA MLADE

ki Vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 114. in 115. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Pri obravnavi predloga zakona v Državnem zboru in pri delu njegovih delovnih teles bo sodeloval poslanec **Tomaž Lisec**.

Prilogi:

- Predlog zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade;
- Podpisi poslank in poslancev:
 - Danijel Krivec
 - Anja Bah Žibert
 - Franc Breznik
 - Nada Brinovšek
 - Boris Doblekar
 - Jure Ferjan
 - Mag. Karmen Furman
 - Mag. Branko Grims

- Eva Irgl
 - Lidija Ivanuša
 - Alenka Jeraj
 - mag. Dejan Kaloh
 - Franci Kepa
 - Karmen Kozmus Ferjan
 - Jožef Lenart
 - Suzana Lep Šimenko
 - Tomaž Lisec
 - Leon Merjasec
 - Janez Moškrič
 - Bojan Podkrajšek
 - Mag. Marko Pogačnik
 - Marijan Pojbič
 - Franc Rosec
 - Mojca Škrinjar
 - Jože Tanko
 - Mag. Elena Zavadlav Ušaj
-
- Jožef Horvat
 - Aleksander Reberšek
 - Iva Dimic
 - Blaž Pavlin,
 - Tadeja Šuštar Zalar
 - Mihael Prevc
 - Andrej Černigoj
-
- Gregor Perič
 - Monika Gregorčič
 - Mag. Dušan Verbič
 - Mojca Žnidarič
-
- Zmago Jelinčič Plemeniti
 - Jani Ivanuša
 - Dušan Šiško
-
- Felice Žiža
 - Ferenc Horváth
-
- Mateja Udovč

PREDLOG ZAKONA O STANOVANJSKI JAMSTVENI SHEMI ZA MLADE

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

1.1 Ocena stanja

Pravica do stanovanja je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelja vseh človekovih pravic in je priznana v več mednarodnih listinah, tudi Evropski socialni listini. Ustrezna stanovanjska politika je lahko eden od temeljev gospodarskega razvoja Evropske unije (EU), poleg tega pa ima uspešna stanovanjska politika velik vpliv na lokalno in regionalno gospodarsko rast.

Po analizi bivanjskih in stanovanjskih razmer na področju mladih v Republiki Sloveniji pridemo do ugotovitev, da so prav te ene izmed ključnih za razvoj vrednot med mladimi posamezniki. Ne gre zgolj za pomemben element socialne varnosti posameznika, temveč vpliva tudi na sam nadaljnji proces socializacije, proces osebne rasti, osamosvajanja in stanja demografije v Republiki Sloveniji. Ustrezna stanovanjska politika bi izboljšala trenutni položaj mladih v Sloveniji, saj je iz podatkov moč razbrati, da je lastniško stanovanje izrednega pomena med mladimi, kajti prevladujejo nizke selitvene mobilnosti. To pomeni, da tudi sama okolica predstavlja osnovno delovanje posameznika, saj se v Sloveniji kaže močna želja po daljši prisotnosti v lokalnem okolju, kar pa seveda rezultira v dolgoročnem bivanju mladih v rojstnem kraju (vir: raziskava Mladina 2020).

S kratico LAT (Living apart Together) označujemo fazo podaljšanega bivanja mladih pri starših, ki se kaže v posledicah kot so pozno osamosvajanje ter finančno, socialno in čustveno odvisnost od staršev. Odmik od teh posledic je mogoče šele pri izrednih finančnih, partnerskih ali delovnih okoliščinah, ki lahko pripeljejo do pozitivnega premika pri uresničitvi svoje neodvisnosti, kar potrjujejo raziskave iz leta 1995, 2010 in se nadaljujejo tudi v leto 2020 (vir: raziskava Mladina 2020).

V devetdesetih letih prejšnjega stoletja se je trg najemnih stanovanj razvijal v smeri neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj. Jazbinškov zakon je omogočil privatizacijo družbenih stanovanj, začel se je oblikovati trg, ki je temeljil na zakonitostih ponudbe in povpraševanja. Dogajanje v obdobju 2000-2009 je pokazalo, da zgolj trg ne more reševati problema stanovanjske oskrbe prebivalstva. Na začetku tega obdobja je bila ponudba tržnih stanovanj razmeroma skromna, med leti 2004 in 2007, ko so nepremičninska in gradbena podjetja množično gradila za trg, je poskočila, v letih zadnje gospodarsko finančne krize pa sta gradnja in z njo stanovanjska ponudba novih stanovanj bistveno upadli.

V zadnjih dveh desetletjih opazimo znaten porast cen stanovanjskih objektov, kar posledično vpliva tudi na podaljševanje bivanja mladih pri starših. Med leti 2010 in 2020 so mladi izpostavili, da je stanovanjska problematika osebni problem, predvsem zaradi finančnih razlogov, ki jim otežujejo pridobitev lastnega stanovanja. Velik odstotek mladih se lahko zanaša le na pomoč staršev pri reševanju te problematike (v letu 2020 je kar 80% mladih pričakovalo delno ali večjo pomoč s strani staršev). Prav tako je zaskrbljujoča (paradoksalna) ugotovitev percepcije mladih do lastne osamosvojitve. Kljub temu, da mladi svoje bivanjske razmere ocenjujejo kot dobre, hkrati ocenjujejo, da imajo stanovanjski problem. S tem lahko potrdimo le kvazi-utopično predstavo mladih saj na podlagi ugotovitev razberemo, da so zadovoljni z materilnimi dobrinami v sklopu obstoječih bivalnih razmer (življenje pri starših), ob zelo jasni predstavi, da so nezmožni realizacije svojih stanovanjskih potreb oziroma želja (vir: raziskava Mladina 2020).

Dostop do cenovno dostopnih stanovanj je ena od prednostnih nalog EU, v Poročilu o napredku Strategije Evropa 2020 je poudarjeno, da so "poceni in kakovostna stanovanja ključni dejavnik življenjskega standarda in blaginje, zlasti za najbolj ranljive ljudi." Potreba po stanovanjih je izkazana skozi bolj ali manj stanovitna demografska gibanja in ne more biti rezultat nihanj, ki so prisotna na stanovanjskem trgu. Ker je v Ustavi RS zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, trg ne more biti edini način zadovoljevanja stanovanjskih potreb prebivalstva. Slovenija potrebuje celovit nacionalni sistem stanovanjske oskrbe, obenem pa mora zagotoviti ustrezne mehanizme financiranja stanovanjske oskrbe, ki bodo vključevali vse akterje stanovanjske oskrbe: javni sektor (občine, državo), podjetniški sektor in gospodinjstvi. Razviti je treba nacionalni sistem stanovanjskega varčevanja in kreditiranja.

V primeru reševanja stanovanjskega problema pa veliko težavo predstavlja pridobivanje finančnih sredstev za eno največjih investicij v življenju vsakega posameznika. Na kreditne pogoje vplivajo številni zunanji dejavniki, predvsem pa finančni in gospodarski kazalniki, kar se je pokazalo tako v prejšnji finančni krizi kot v še trajajoči zdravstveni krizi. Čeprav je trenutna gospodarska rast nadpovprečna glede na države članice EU, pa stanje na mednarodnih trgih in zaostrene varnostne razmere v Evropi napovedujejo postopno ohlajanje gospodarstva, kar lahko sproži reakcijo bančnega regulatorja na način, da zaostri dostop do potrošniških in stanovanjskih kreditov.

1.2 Razlogi za sprejem zakona

Novembra 2015 je državni zbor sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), ki je eden ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko. S programom so sprejeta izhodišča, da se odpravi primanjkljaj stanovanj na lokacijah, kjer je povpraševanje največje, da se poveča število najemnih stanovanj, izboljša energetski in funkcionalni standard obstoječega starajočega se stanovanjskega fonda ter mobilnost prebivalcev in poveča zanimanje investitorjev za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu. Resolucija izpostavlja, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga, zlasti davčna in stanovanjska ne omogočata uravnoveženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija je v tem delu že izpostavila nujnost sprememb.

Dejstvo je, da so pri reševanju stanovanjskega problema močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, in zaposleni za določen čas, katerih kreditna sposobnost je praviloma nizka. Nakup stanovanja je tej populaciji praktično onemogočen zaradi visokih cen in finančnega rizika, ki ga prinašata nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje.

Z željo po preprečitvi ponovitve socialnih stisk zaradi prekomernega kreditiranja v času zadnje gospodarsko – finančne krize, Banka Slovenije budno spremlja stanje kreditne izpostavljenosti državljanov. Ob izbruhu pandemije so je nadaljevalo zviševanje povprečne medletne rasti stanovanjskih posojil, avgusta lani je bila tako najvišja v zadnjih letih. Z nastopom pandemije in velikim padcem zasebne potrošnje se je rast potrošniških posojil v evropskem območju sprva povsem ustavila, na prehodu iz leta 2020 v leto 2021 prešla v upad, vendar se je tekom leta 2021 stabilizirala. V Sloveniji je bila po začetku pandemije dinamika rasti posojil nebančnemu sektorju izrazitejša. Po hitre začetnem upočasnjevanju v drugem četrtletju 2020 in upadu v prvih mesecih leta 2021, je rast kreditov nebančnemu sektorju oživela v drugem polletju in ostala do konca leta 2022 razmeroma visoka. (vir: Banka Slovenije).

Banka Slovenije je že septembra leta 2016 s ciljem preprečevanja čezmerne rasti kreditiranja in čezmernega finančnega vzvoda uvedla nezavezujoče makrobonitetno

priporočilo za področje stanovanjskih posojil, s katerim je želela omejiti kreditna tveganja državljanov in bančnega sektorja v luči morebitnega ohlajanja gospodarstva. Priporočila so se med drugim osredotočila na razmerje med letnimi stroškom servisiranja dolga in letnim neto dohodkom kreditjemalca. V pregledu trga leta 2019 je Banka Slovenije ugotovila, da se kreditna tveganja ne zmanjšujejo, zato je priporočila, katera je predhodno razširila tudi na področje potrošniških kreditov, novembra 2019 preoblikovala v zavezujoč instrument, zaradi katerih naj bi kar 327.000 Slovencev postalo kreditno nesposobnih.

Banka Slovenije glede pridobivanja stanovanjskih kreditov tako zahteva, da razmerje med letnim stroškom servisiranja celotnega dolga in letnim dohodkom kreditjemalca (DSTI) ne sme preseči 50 odstotkov za osebe z dohodki do dvakratnika bruto minimalne plače in 67 odstotkov za preostali del dohodka. Priporočilo bankam pa je ostalo to, da razmerje med zneskom kredita in vrednostjo stanovanjske nepremičnine, s katero je kredit zavarovan, ne presega 80 odstotkov. Ne glede na višino dohodka mora potrošniku po plačilu vseh obrokov iz naslova kreditnih pogodb ostati najmanj znesek v višini 76 % minimalne bruto plače. Če potrošnik preživlja družinskega člana ali drugo osebo, ki jo mora preživljati po zakonu, mu mora ostati tudi znesek v višini prejemka, določenega za osebo, ki jo preživlja, po merilih, ki jih določa zakon, ki ureja socialno varstvene prejemke, za dodelitev denarne socialne pomoči.

Država mora v skladu z 78. členom Ustave RS ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Tega nobena od zadnjih levih vlad ni počela. V odsotnosti kakršne koli stanovanjske politike so državljani pri ustvarjanju možnosti za pridobitev primerne stanovanja prepuščeni sami sebi. Dolgoletna restriktivna prostorska politika na eni strani ter zbirokratiziran koncept pridobivanja upravnih dovoljenj za prenovo in gradnjo enostavnih stanovanjskih objektov, kamor nedvomno sodijo enodružinske stanovanjske hiše, je pripeljal do tega, da si državljani vedno težje uredijo svoje stanovanjske razmere. Še posebej so na udaru mladi in mlade družine, zato je bil s strani SDS že v letu 2019 v zakonodajni postopek vložen podoben Zakon o stanovanjski jamstveni shemi, ki pa takrat ni dobil dovolj podpore.

Prejšnje vlade so imele na voljo številne mehanizme, s katerimi bi lahko državljanom olajšali pot do primerne stanovanja, vendar do nastopa aktualne vlade nobenega niso uporabile. Z nastopom vlade pod vodstvom Janeza Janše so se postavili temelji tako za hitrejše pridobivanje dovoljenj za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, kot tudi za hitrejši razvoj trga najemniških stanovanj po celotni Republiki Sloveniji. V letu 2021 je bila sprejeta novela Stanovanjskega zakonika, ki vključuje ključne rešitve za vzpostavitev delujoče stanovanjske politike in zagotovitev zadostnega števila dostopnih najemnih stanovanj, dodatna sredstva za gradnjo najemnih stanovanj pa se bodo zagotavljala tudi iz načrta za okrevanje in odpornost. S spremembami Stanovanjskega zakona se pospešuje stanovanjska gradnja, zato je na podlagi že začelih projektov in projektov v fazi načrtovanja predvideno, da bo samo Stanovanjski sklad v prihodnjih 5 letih na trgu ponudil skoraj 4 tisoč novih najemnih stanovanj. Na podlagi dviga povprečnih občinam v zadnjih 2 letih, imajo slovenske občine možnost, da preko svojih občinskih in mestnih stanovanjskih skladov dodatno investirajo v najemna stanovanja. Iz opravljenih analiz in začelih gradbenih projektov se ocenjuje, da bodo občine v naslednjih 5 letih na trgu tako ponudile več kot 1500 najemnih stanovanj.

Dodatni ukrep zaboljšanje položaja mladih generacij, ki še nimajo rešenega svojega stanovanjskega vprašanja, pa v smeri pomoči do lastništva lastne nepremičnine, predstavlja predlog zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade, ki po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobni za pridobitev kredita pri bankah za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja.

2. Cilji, načela in pogloblitve rešitve predloga zakona

2.1 Cilji

Pravica do stanovanja je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelja vseh človekovih pravic. Ker je v Ustavi RS zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, trg ne more biti edini način zadovoljevanja stanovanjskih potreb prebivalstva.

Cilj predloga zakona je mladim generacijam, ki si ustvarjajo družino ali so del mlade družine, zaposlenim za določen ali nedoločen čas, katerih kreditna sposobnost je praviloma nizka, z jamstvom Republike Slovenije za njihov kredit omogočiti lažje, enostavnejše in hitrejše reševanje svojega prvega stanovanjskega vprašanja.

2.2. Načela

Predlog zakona sledi načelom enakosti, pravičnosti in dostopnosti, saj posameznikom, ki sicer niso upravičeni do stanovanjskega kredita, z jamstvom države omogoča dolgoročno ureditev stanovanjskega vprašanja. Na ta način se udejanja tudi pravica do osebnega dostojanstva in varnosti, ki jo omogoča rešeno stanovanjsko vprašanje.

2.3. Pogloblitve rešitve

Pogloblitna rešitev predloga zakona je vzpostavitev stanovanjske jamstvene sheme za mlade, s katero se bo polnoletnim fizičnim osebam, starosti do 38 let, ki so državljani Republike Slovenije in imajo v Republiki Sloveniji prijavljeno stalno prebivališče, omogočilo lažje reševanje prvega stanovanjskega problema. Pri tem bodo kreditorejmalci morali izpolnjevati določene pogoje, in sicer, da bo jamstvo izdano za kredit kreditorejmalca, ki ima sklenjeno delovno razmerje za določen čas ali nedoločen čas, kadar je njegova povprečna plača v zadnjih 3 mesecih pred vložitvijo vloge za kredit enaka ali nižja od 1,5 kratnika povprečne mesečne plače v Republiki Sloveniji in njegovi skupni dohodki in dohodki iz kapitala, ki se v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, všttevajo v letno davčno osnovo ter dohodki iz kapitala obdavčeni v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, v letu pred najemom kredita, niso presegli 1,5 kratnika povprečne letne plače v Republiki Sloveniji oziroma kreditorejmalcu, ki je član ali članica mlade družine, pri čemer se za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu.

Določa se, da bo maksimalna višina kredita, za katero bo lahko izdano jamstvo po tem predlogu zakona največ 200.000 EUR, ročnost kredita bo omejena na največ 30 let, pri tem pa bo kreditorejmalec moral kredit zavarovati s hipoteko in zagotoviti določen delež lastne udeležbe pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja.

Za prvo reševanje stanovanjskega problema po tem zakonu se šteje prvi nakup, gradnja, prenova ali dograditev stanovanjske nepremičnine, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti stanovanja, kadar stanovanje ustreza površinskim normativom za primerno stanovanje v skladu z veljavno zakonodajo.

Druge pogloblitve rešitve predloga zakona so določitev časa izdajanja jamstva do konca leta 2032, ureditev pooblastila SID banki, katere naloga bo opravljanje vseh poslov v

zvezi z stanovanjsko jamstveno shemo za mlade ter določitev obsega jamstvenih kvot v okviru jamstvene sheme v vsakoletni višini 300 milijonov EUR.

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

Z uveljavitvijo zakona iz naslova jamstvene sheme ne bodo nastopile neposredne finančne obveznosti za proračun Republike Slovenije, ker gre pri zakonu za izdajanje jamstev za obveznosti tretjih oseb, torej za pogojne obveznosti. Neposredne finančne posledice bi lahko za proračun Republike Slovenije nastopile v primeru, da kreditorejmalci sami ne bi vračali kreditov v skladu s pogodbenimi določili in bi prišlo do uveljavitve obveznosti iz jamstvene sheme. V letu 2022 se še ne pričakuje unovčenja jamstev, v naslednjih letih pa bo potrebno za plačilo unovčenih poroštev zagotoviti dodatna sredstva v proračunu za posamezno leto. Ocenjuje se, da bo potrebno za morebitna unovčenja jamstev v letu 2023 zagotoviti 3 milijone evrov, nato pa vsako nadaljnje leto približno enak znesek.

Predlagani zakon nima posledic za druga javnofinančna 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

Za izvajanje zakona ni potrebno zagotoviti dodatnih sredstev v državnem proračunu.

5. Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije in prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Stanovanjska politika je v pristojnosti posameznih držav članic, zato so ukrepi za urejanje stanovanjske problematike številni in se med državami zelo razlikujejo. Vsem pa je skupen cilj lajšanja dostopnosti do stanovanj, s čimer se zagotavlja socialno varnost in dostojanstvo posameznika, ki sta temelj vseh človekovih pravic.

5.2.1 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 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 stanovanj v velikem obsegu, ki je ne bi bilo mogoče urediti s strogo tržno usmerjeno stanovanjsko politiko.

Največji lastnik socialnih stanovanj v Avstriji je mesto Dunaj, ki ima v lasti okoli 220.000 najemnih stanovanj. Velik del stanovanjske politike izvajajo neprofitne stanovanjske organizacije, ki jih je trenutno v Avstriji 200 in obvladujejo okoli 650.000 stanovanj in letno izgradijo 15.000 stanovanj. Neprofitni najemni stanovanjski fond predstavlja 25% vsega stanovanjskega fonda.

Ponudniki socialnih stanovanj so občine, javna podjetja in zasebni ponudniki. Zasebni ponudniki so oblikovani kot zadruga in podjetja. Sheme pospeševanja gradnje stanovanj v zveznih deželah vključujejo ugodna posojila in nepovratna sredstva, ki predstavljajo v povprečju 50 % stroškov gradnje. V večini primerov se gradnja financira iz lastnih sredstev, z bančnimi posojili in lahko tudi s finančnimi prispevki bodočih najemnikov.

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.

Upravičenost do subvencije najemnine oz. stanovanjskega dodatka je odvisna od dohodka gospodinjstva. Standardna stopnja za prejetje subvencije je mesečni neto dohodek, ki je za leto 2016 določen: za odraslo osebo 837,76 €, dve odrasli osebi 1.256,08 € in dodatno za vsakega otroka 129,26 €. Upošteva se tudi kvadratura stanovanja, ki pa je določena: 50m² za eno osebo, 70m² za dve osebi in za vsako naslednjo osebo dodatnih 15m².

5.2.2 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.

5.2.3. Slovaška

Stanovanjska politika na Slovaškem je v pristojnosti Ministrstva za promet, gradnjo in regionalni razvoj Slovaške republike. Gradnja stanovanj je močno podprta z Razvojno subvencijsko shemo, ki je na voljo prek posebnega programa razvoja stanovanjskega fonda, s katerimi država neposredno podpira občine pri razvoju financiranja stanovanj.

Stanovanjska politika Slovaške republike je sprejeta do leta 2020 in je zapisana v obliki resolucije, ki določa cilje in prednostne naloge države na stanovanjskem področju, opredeljuje načine doseganja ciljev in določa vlogo različnih akterjev, ki so vključeni v stanovanjsko gradnjo.

Financiranje občinskih stanovanj je urejeno z možnostjo pridobitve nepovratnih sredstev za občine. Za izgradnjo občinskih stanovanj država zagotavlja nepovratna sredstva

max. do 50% nabavne vrednosti za običajni standard, ki ne presega zneska 900 € na m² in max. do 85% nabavne vrednosti za osnovni standard, ki ne presega zneska 525 € na m². Dodatna sredstva je možno pridobiti z dolgoročnim kreditom z nizko obrestno mero, ki jih ponuja razvojni stanovanjski sklad države.

Na Slovaškem so januarja 2004 uvedli stanovanjski dodatek, ki ni več na voljo kot posebna stanovanjska subvencija, vendar je urejen v okviru ostalih socialnih transferov. Določen je z Zakonom št. 417/2013. Zakonodaja stanovanjskega dodatka, proračun za subvencije in administracija v zvezi s tem spada v pristojnosti Ministrstva za delo, socialne zadeve in družino Slovaške republike.

Zakon št. 417/2013 omogoča poleg socialne pomoči za osnovne življenjske potrebe tudi druge pravice in sicer dodatek za stanovanja, dodatek za aktivacijo, dodatke za zaščito in otroški dodatek, ki so vsi del socialnih pomoči. Stanovanjski dodatek ali nadomestilo za nastanitev se izplača le državljanu, ki je v stiski, in njegovi družini, ki je ocenjena po dohodku in živijo na istem naslovu. Izplačan je enemu od naslednjih upravičencev:

- lastniku stanovanja, lastniku družinske hiše, najemniku stanovanja, najemniku družinske hiše, najemniku prostora v objektu, namenjenem za stanovanja
- državljanu, ki plača stroške za bivanje in dokaže z dokumentom o plačilu stroškov v zadnjih šestih zaporednih koledarskih mesecih ali utemeljuje priznanje dolga in dogovor o pologu v primeru, ko gre za plačilo zaostalih obveznosti, povezanih za kritje stroškov stanovanja.

6. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

Sprejem zakona ne bo imel drugih posledic.

II. BESEDILO ČLENOV

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet in namen zakona)

(1) Ta zakon ureja jamstva Republike Slovenije bankam, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja bančništvo (v nadaljnjem besedilu: banke) za zadolževanje državljanov Republike Slovenije, ki prvič rešujejo stanovanjsko problematiko in ki izpolnjujejo pogoje po tem zakonu.

(2) Jamstva po tem zakonu so namenjena polnoletnim državljanom Republike Slovenije, ki prvič rešujejo stanovanjsko problematiko z najemanjem kreditov pri bankah. Jamstva po tem zakonu so namenjena mladim generacijam, starosti do 38 let, ki si ustvarjajo družino, mladim družinam, zaposlenim za določen čas in nedoločen čas, katerih kreditna sposobnost je praviloma nizka in po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobni za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

(3) V tem zakonu uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen (opredelitev pojmov)

Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

- jamstvo pomeni obveznost Republike Slovenije za izpolnitev obveznosti kreditojemalcev do upnikov, do višine določene v tem zakonu;
- jamstvena shema je skupna kvota jamstev bankam za kredite, dane pod pogoji, določenimi v tem zakonu;
- jamstvena kvota je del jamstvene sheme, ki jo lahko pridobi posamezna banka na avkciji;
- avkcija je dražba, na kateri banke med seboj s svojimi ponudbami konkurirajo za pridobitev jamstvene kvote.

3. člen (čas izdajanja jamstev)

(1) Republika Slovenija izdaja jamstva po tem zakonu najdlje do 31.12.2032.

(2) Jamstva, izdana po tem zakonu, se ne vštevajo v kvoto poroštev na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje proračuna.

4. člen (pooblastilo SID banke)

(1) Republika Slovenija s tem zakonom pooblašča SID banko - Slovensko izvozno in razvojno banko d.d., Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), da v njenem imenu in za njen račun opravlja vse posle v zvezi z izdajo, spremljanjem, unovčevanjem in

izterjavo jamstev ter nadzor nad namensko porabo kreditov, zavarovanih z jamstvom po tem zakonu, na podlagi poročil bank.

5. člen (Uredba)

(1) Podrobnejša opredelitev meril, pogojev in postopka za izdajo jamstev, ki jih določa ta zakon, določitev navodil za poročanje in postopkov za vodenje jamstev, obseg in način izvajanja pooblastila SID banke, način poročanja SID banke ministrstvu, pristojnemu za finance, izvajanje pooblastil Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: FURS) in izvajanje pooblastil Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, se uredi z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Uredba).

II. JAMSTVENA SHEMA

6. člen (kreditorejmalci, za katere se izdajajo jamstva)

(1) Jamstva po tem zakonu se lahko dajo bankam za obveznosti iz kreditov polnoletnih fizičnih oseb, ki prvič rešuje svojo stanovanjsko problematiko, ki bodo v letu izdaje jamstva stare največ 38 let in so na dan vložitve vloge za kredit po tem zakonu državljani ali državljanke Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: kreditorejmalec), če:

- a) ima sklenjeno delovno razmerje za določen čas ali nedoločen čas in je njegova povprečna plača v treh mesecih pred vložitvijo vloge za kredit po tem zakonu enaka ali nižja od 1,5 kratnika povprečne mesečne plače v Republiki Sloveniji v istem obdobju in njegovi skupni dohodki in dohodki iz kapitala, ki se v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, všttevajo v letno davčno osnovo ter dohodki iz kapitala obdavčeni v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, v letu pred najemom kredita, niso presegli 1,5 kratnika povprečne letne plače v Republiki Sloveniji, ali
- c) je član ali članica mlade družine, pri čemer se za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu. Status mlade družine ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije po Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS-A, Uradni list RS, št. 14/06 – uradno prečiščeno besedilo).

(2) Za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja se šteje prvi nakup, gradnja, prenova ali dograditev stanovanjske nepremičnine, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti stanovanja, če stanovanje ustreza površinskim normativom za primerno stanovanje v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja in če kreditorejmalec nima v lasti drugega primerne stanovanja.

7. člen (pogoji in namen kreditov, za katere se izdajajo jamstva)

(1) Jamstvo po tem zakonu se lahko izda za kredit, namenjen za nakup, gradnjo, prenovu ali dograditev stanovanjske nepremičnine, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti stanovanja s katero kreditorejmalec oseba rešuje svoje prvo stanovanjsko vprašanje in sicer pod sledečimi osnovnimi pogoji:

- ročnost posameznega kredita je lahko največ 30 let;
- glavnica kredita za posamezno stanovanjsko nepremičnino ne sme znašati več kot 200.000 evrov;
- kreditojemalec mora zagotoviti lastno udeležbo v višini najmanj 20% sredstev glavnice kredita;
- hipotekarno zavarovanje kredita.

(2) Podrobnejše pogoje in način zavarovanja jamstva določi vlada z Uredbo iz 5. člena tega zakona.

8. člen **(omejitve pri izdajanju jamstev)**

(1) Posamezen kreditojemalec lahko najame kredit z jamstvom po tem zakonu samo pri eni banki.

(2) Posamezen kreditojemalec lahko najame kredit za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z jamstvom po tem zakonu samo enkrat.

(3) Kreditorejmalci, ki so nepremičnino za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja pridobili s pomočjo kredita z jamstvom po tem zakonu, lahko tako pridobljeno nepremičnino odtujijo samo v primeru poplčila celotnega kredita. Prepoved se določi v kreditni pogodbi in se vpiše v zemljiško knjigo.

9. člen **(lastnosti in jamstev)**

(1) Jamstvo po tem zakonu je nepreklicno, brezpogojno in se unovčuje na prvi pisni poziv upnika banke. Republika Slovenija unovčeno jamstvo plača najkasneje v roku 15 delovnih dni od prejema poziva banke, iz katerega je razvidno, da kreditojemalec ni poravnal dospele obveznosti iz kreditne pogodbe.

(2) Jamstvo po tem zakonu ne pokriva stroškov izterjave in zamudnih obresti od dneva zamude plačila kreditorejmalca do izteka roka plačila jamstva.

(3) Pravice in obveznosti banke, kreditorejmalca in Republike Slovenije, ki izhajajo iz jamstva po tem zakonu, se navedejo v kreditni pogodbi.

(4) Za jamstva po tem zakonu se uporabljajo določbe o poroštvu iz zakonika, ki ureja obligacijska razmerja, razen če ta zakon ne določa drugače.

10. člen **(dodelitev jamstvene kvote)**

(1) Avkcijo za pridobitev jamstvene kvote po tem zakonu razpiše SID banka.

(2) V avkciji za dodelitev jamstvene kvote lahko sodeluje banka, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je solventna po merilih, določenih v zakonu, ki ureja bančništvo;
- ima veljavno licenco za kreditiranje fizičnih oseb.

11. člen
(pogoji jamstev)

(1) Republika Slovenija daje jamstva po tem zakonu za kredite iz 7. člena tega zakona v višini 100% obveznosti.

12. člen
(obseg jamstvene sheme)

(1) Skupni znesek jamstvenih kvot v okviru jamstvene sheme po tem zakonu znaša 300 milijonov EUR letno in se letno obnavlja v tej višini do 31.12.2032.

13. člen
(določitev jamstvene kvote)

(1) Znesek jamstvene kvote posamezni banki se določi po izvršeni avkciji na podlagi ponudbe banke, ki vsebuje predlog o dodelitvi zneska jamstvene kvote, upoštevajoč skupno efektivno obrestno mero, po kateri je pripravljena odobriti kredite kreditujemalcem.

(2) Prednost pri določitvi jamstvene kvote imajo ponudbe tistih bank, ki bodo kreditujemalcu zagotovile nižjo skupno efektivno obrestno mero kreditov.

14. člen
(nadomestilo)

(1) Banka plača za račun kreditujemalca letno nadomestilo za pripravo in vodenje jamstva v višini 0,2%.

(2) Osnova za izračun letnega nadomestila je znesek preostale glavnice posameznega kredita, v delu kredita za katerega je bilo izdano jamstvo po tem zakonu.

(3) Nadomestilo iz prvega odstavka tega člena je prihodek proračuna Republike Slovenije.

III. IZVAJANJE ZAKONA

15. člen
(postopek za dodelitev jamstvenih kvot)

(1) SID banka javno objavi na svoji spletni strani povabilo bankam k oddaji ponudb za dodelitev jamstvenih kvot, v katerem morajo biti navedeni pogoji in merila za pridobitev jamstvenih kvot, podatki in dokumentacija, ki jo mora vsebovati ponudba ter rok za oddajo ponudb.

(2) Po poteku roka za oddajo ponudb za dodelitev jamstvenih kvot SID banka oceni prejete ponudbe z vidika izpolnjevanja pogojev in meril iz tega zakona, uredbe ter objavljenega povabila.

(3) SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije z izbranimi bankami sklene pogodbo o dodelitvi jamstvenih kvot, katere bistveni elementi so določeni v uredbi iz 5. člena tega zakona.

(4) Če v postopku zbiranja ponudb iz prvega odstavka tega člena ni bila oddana celotna kvota jamstev iz jamstvene sheme, SID banka ponovno objavi povabilo k oddaji ponudb za dodelitev jamstvenih kvot. Postopek lahko ponavlja do izkoriščenosti celotne kvote jamstev.

16. člen **(obveščanje o jamstvih)**

(1) SID banka o dodeljenih jamstvenih kvotah obvešča ministrstvo, pristojno za finance, na način in v rokih, določenih v uredbi iz 5. člena tega zakona.

17. člen **(postopki izterjave)**

(1) SID banka po unovčenju jamstva kreditojemalca pošlje zahtevek za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo vnovčeno jamstvo po tem zakonu.

(2) Če kreditojemalec ne ugovarja obstoju in višini obveznosti iz prejšnjega odstavka v roku 8 dni od prejema zahtevka za plačilo, se zahtevek za plačilo ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, šteje za izvršilni naslov za izterjavo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno jamstvo po tem zakonu.

(3) FURS je pristojen v imenu in za račun Republike Slovenije izterjevati znesek kredita iz prejšnjega odstavka v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek.

(4) Če kreditojemalec ugovarja obstoju in višini obveznosti iz prvega odstavka tega člena, SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije začne postopke za izterjavo v skladu s predpisi o izvršbi in zavarovanju.

18. člen **(odlog, delni odpis, odpis in obročno odplačevanje)**

(1) FURS v primeru, kadar obveznosti iz kredita, za katerega je bilo vnovčeno jamstvo po tem zakonu niso sporne, odpisuje, delno odpisuje oziroma dovoljuje odlög ali obročno plačevanje obveznosti iz kredita, za katerega je bilo vnovčeno jamstvo po tem zakonu, po kriterijih, ki po zakonu, ki ureja davčni postopek, veljajo za odpis, delni odpis, odlog in obročno plačevanje davka.

19. člen **(nadzor nad izvajanjem tega zakona)**

(1) Nadzor nad izvajanjem tega zakona izvršuje ministrstvo, pristojno za finance.

20. člen **(omejitve pri poslovanju bank)**

(1) Omejitve pri poslovanju bank, ki jih določa 13.a člen Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/09 in 42/09) veljajo tudi za banke, ki pridobijo jamstvene kvote po tem zakonu.

21. člen **(sankcije v primeru kršitve)**

(1) Če so kreditne pogodbe sklenjene v nasprotju s 6., 7. in 8. členom tega zakona in so kršitve nastale na strani banke, mora banka v primeru unovčenja jamstva vrniti vse zneske, ki so bili izplačani njej ali drugemu upniku na podlagi unovčenega jamstva, z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dneva unovčenja jamstva do plačila.

(2) V pogodbi o določitvi jamstvene kvote se določijo kršitve zakona, uredbe ali pogodbe, zaradi katerih je banka dolžna plačati na račun Republike Slovenije pogodbeno kazen, ki ne sme biti nižja od 5% odobrene in potrjene glavnice kredita, zavarovanega z jamstvom po tem zakonu.

IV. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

22. člen **(rok za sprejem uredbe)**

(1) Vlada sprejme Uredbo iz 5. člena tega zakona najkasneje v 30 dneh po uveljavitvi zakona.

(2) SID banka v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona javno objavi na svoji spletni strani povabilo bankam k oddaji ponudb za dodelitev jamstvenih kvot za stanovanjsko jamstveno shemo iz tega zakona.

(3) Kreditni posli iz stanovanjske jamstvene sheme po tem zakonu se začnejo sklepati v roku šest mesecev po uveljavitvi tega zakona.

23. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta zakon začne veljati 15 dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITVE ČLENOV

K 1. členu

Člen določa predmet zakona – dajanje poroštev bankam s sedežem v Republiki Sloveniji za zadolževanje polnoletnih državljanov RS, ki imajo stalno prebivališče v RS in ki izpolnjujejo pogoje iz 6. člena tega zakona ter prvič rešujejo stanovanjski problem. Jamstva so namenjena mladim generacijam, starosti do 38 let, ki si ustvarjajo družino, mladim družinam, zaposlenim za določen čas in nedoločen čas, katerih kreditna sposobnost je praviloma nizka in ki po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobni za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

K 2. členu

Ta člen vsebuje opredelitev pojmov, ki se uporabljajo v besedilu zakona. Jamstva namreč niso posamična, ampak skupinska, vključena v tako imenovano jamstveno shemo, ki je nabor določenih kreditov, za katere se daje »krovno« jamstvo. Pojem jamstva pomeni obveznost Republike Slovenije za izpolnitev obveznosti kreditojemalcev do upnikov, za katero se smiselno uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika o poroštvu. Jamstvena kvota je znesek jamstva, ki ga pridobi posamezna banka v postopku avkcije.

K 3. členu

Dajanje jamstev po tem zakonu je začasne narave in sicer se omejuje dajanje teh jamstev do dne 31.12.2032. Ocenjuje se, da se bo v 10 letnem obdobju problematika reševanja prvega stanovanjskega problema mladih na podlagi tega zakona in načrtovani gradnji dodatnih stanovanjskih nepremičnin Stanovanjskega sklada RS in drugih investorjev rešila, zato podaljševanje stanovanjske jamstvene sheme za mlade ne bo potrebno. Jamstva po tem zakonu se zaradi svoje začasne narave ne vštevajo v kvoto jamstev, ki je (za običajna jamstva) določena v vsakoletnem zakonu o izvrševanju proračuna.

K 4. členu

Zaradi predvidenega obsega jamstev ta zakon za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi z državnimi jamstvi pooblašča SID - Slovensko izvozno in razvojno banko d.d. Ljubljana, da te posle opravlja v imenu in za račun države.

K 5. členu

Zakon ureja osnovne značilnosti, pogoje in merila za izdajo jamstev. Zaradi obsežnosti in podrobnega urejanja materije bo potrebno izdati uredbo, ki bo podrobneje določala merila, pogoje in postopek za izdajo jamstev in ostala razmerja med državo, Finančno upravo RS, SID banko, Stanovanjskim skladom RS, bankami in kreditojemalci.

K 6. členu

Člen opredeljuje splošne in posebne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do kreditov, za katere daje jamstvo država. Splošni pogoji so vezani na rezidentstvo v Sloveniji, na starost kreditojemalca ter dejstvo, da polnoletna fizična oseba prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje. Posebni pogoji določajo dve skupini kreditojemalcev. V prvo skupino štejemo zaposlene za določen čas ali nedoločen čas, v drugo člane ali članice mlade družine. Prva skupina mora izpolnjevati tudi dohodkovni pogoj in sicer, da je njegova plača v 3 mesecih pred vložitvijo vloge za kredit po tem zakonu bila enaka ali nižja od 1,5 kratnika povprečne mesečne plače v RS v istem obdobju in njegovi skupni dohodki in dohodki iz kapitala, ki se v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, vštevajo v

letno davčno osnovo ter dohodki iz kapitala obdavčeni v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, v letu pred najemom kredita, niso presegli 1,5 kratnika povprečne letne plače v Republiki Sloveniji. Druga skupina so mlade družine, pri čemer se za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu. Status mlade družine bo ugotavljal Stanovanjski sklad Republike Slovenije v skladu z veljavno zakonodajo.

K 7. členu

Člen določa, da se jamstvo lahko izda za kredit, namenjen za nakup, gradnjo, prenovu ali dograditev stanovanjske nepremičnine, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti stanovanja, s katerim kreditojemalec prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje. Kreditojemalec mora v pravnem poslu, s katerim prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje, zagotoviti najmanj 20% lastnih sredstev, glavnica kredita ne sme znašati več kot 200.000€, njegova ročnost pa je omejena na največ 30 let. Takšen kredit mora biti hipotekarno zavarovan.

K 8. členu

Člen določa omejitev pri izdajanju jamstev. Posamezen kreditojemalec ima možnost pridobiti kredit z jamstvom države le enkrat in pri eni banki. Kreditojemalec, ki je nepremičnino pridobil s pomočjo kredita z jamstvom po tem zakonu, to lahko odtuji samo v primeru poplačila celotnega kredita.

K 9. členu

V tem členu so opredeljene osnovne značilnosti jamstev. Jamstva so nepreklicna, brezpogojna in se unovčujejo na prvi pisni poziv banke. S tem bodo ta jamstva izpolnjevala pogoje Evropske centralne banke za zavarovanje v postopkih pridobitve denarnih sredstev, ki jih banke pridobivajo pri ECB. Jamstvo ne pokriva stroškov in zamudnih obresti od dneva zamude plačila do dneva do izteka roka za plačilo jamstva.

K 10. členu

V 10. členu se določa, da lahko jamstvo pridobijo samo solventne banke, ki imajo veljavno dovoljenje za kreditiranje fizičnih oseb in se udeležijo avkcije, na kateri se jim dodeli, na podlagi njihovih ponudb, jamstvena kvota.

K 11. členu

Jamstvo po tem zakonu daje Republika Slovenije za kredite iz 7. člena v višini 100%.

K 12. členu

Celoten znesek jamstvene kvote za kredite, ki bodo dani kreditojemalcem na podlagi a in b točke 6. člena zakona znaša 300 milijonov evrov letno in se v isti višini obnavlja vsako leto do dne 31.12.2032.

K 13. členu

Člen okvirno določa način oblikovanja jamstvene kvote posamezne banke. Jamstva se izdajajo na podlagi ponudb bank, ki se zbirajo z avkcijo, na kateri se izberejo najbolj ugodne ponudbe bank. Najbolj ugodne ponudbe so tiste ponudbe, pri katerih banka ponudi najnižjo skupno efektivno obrestno mero kreditov. Podrobnejši postopki avkcije bodo urejeni v uredbi.

K 14. členu

14. člen zaradi večje dostopnosti uporabnikom kreditov ne predvideva plačila provizije za izdano jamstvo, ki jih banke običajno prenesejo na kreditjemalce, zaradi česar bodo

stroški kreditov nižji. Predlog zakona določa, da banke plačajo letno nadomestilo, ki je namenjeno kritju stroškov v zvezi z izdajo, spremljanjem in drugimi postopki v zvezi z jamstvi. Nadomestilo je prihodek državnega proračuna.

K 15. členu

Člen določa okvirni postopek pridobivanja ponudb za izdajo jamstev. Ves postopek za dodelitev jamstvenih kvot bo vodila SID banka, ki bo objavila vabilo k oddaji ponudb bank z določenim rokom za oddajo ponudb. Prejete ponudbe bo SID banka ocenila z vidika izpolnjevanja meril in pogojev iz tega zakona in uredbe, ki bo to področje podrobneje uredila. Prednost pri pridobivanju jamstvene vsote bodo imele banke, ki bodo ponujale ugodnejše efektivne obresten mere. Z izbranimi bankami bo sklenjena pogodba o jamstvu. Postopek zbiranja ponudb bo mogoče ponavljati do izkoriščenosti celotne kvote.

K 16. členu

16. člen določa dolžnost obveščanja. SID banka je dolžna obveščati ministrstvo za finance o izdanih jamstvih na način in v rokih, ki bodo določeni v podzakonskem aktu.

K 17. členu

Člen določa način in postopek izterjave kreditnih obveznosti. Ob unovčitvi jamstva bo SID banka kreditojemalcu poslala zahtevek za plačilo zneska kredita, za katero je bilo unovčeno jamstvo. V primeru da kreditojemalec v predpisanem roku ne bo ugovarjal temu zahtevku za plačilo, bo ta postal izvršilni naslov za izterjavo zneska kredita, za katero je bilo unovčeno jamstvo. Izterjavo na podlagi izvršilnega naslova bo v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek, izvedla Finančna uprava RS. Kadar bo kreditojemalec ugovarjal zahtevku za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno jamstvo, bo SID banka začela postopke za izterjavo v skladu s predpisi o izvršbi in zavarovanju.

K 18. členu

Člen določa, da bo imel kreditojemalec pred izvršbo, možnost uveljaviti odlog plačila, delni odpis, odpis in obročno plačevanje po kriterijih, kot jih določa Zakon o davčnem postopku.

K 19. členu

V 19. členu je določena pristojnost Ministrstva za finance za nadzor nad izvajanjem tega zakona. Način nadzora bo podrobneje urejen v uredbi in bo osredotočen predvsem na varovanje interesov državnega proračuna.

K 20. členu

Ker predložena jamstvena shema predstavlja tudi zmanjšanje tveganja bank, ki bodo pridobivale jamstvene kvote, veljajo tudi pri tem zakonu omejitve pri poslovanju bank, kakor so določene v zakonu o jamstveni shemi za pravne osebe.

K 21. členu

Predlog člena določa sankcije za kršitve zakona in pogodbene kazni, ki se nanašajo na razmerje med SID banko in bankami. Pogoj zato, da država prevzame obveznosti, za katere po tem zakonu in na podlagi pogodb jamči, je striktno spoštovanje vseh pogojev iz tega zakona. V primeru, da banka, ki pridobi jamstveno kvoto, pri sklepanju kreditnih pogodb ne spoštuje meril in drugih pravil tega zakona in podzakonskega akta, s tem prevzema tudi tveganje, ki bi ga sicer prevzela država. Poleg tega člen določa tudi pogodbeno kazen za banke, v primeru kršitve pogodbenih določil.

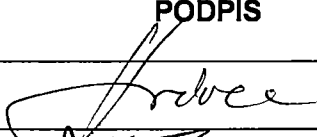
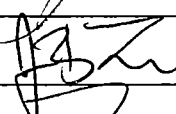
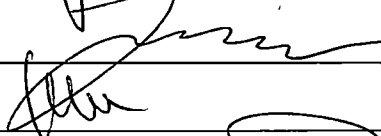
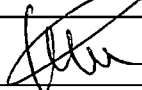
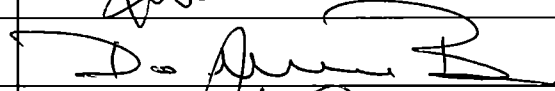
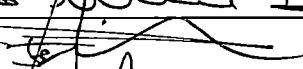
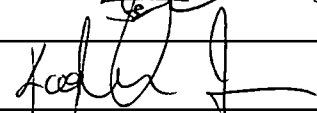
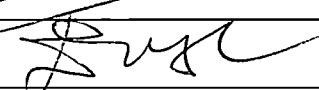
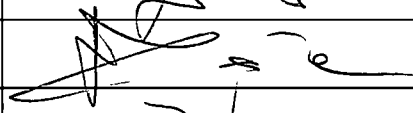
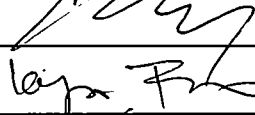
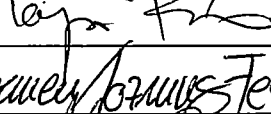
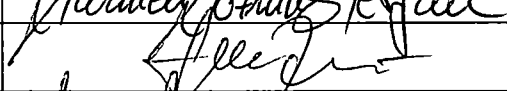
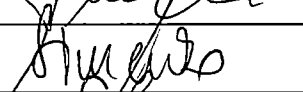
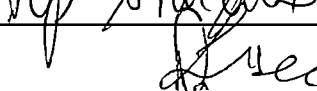
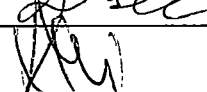
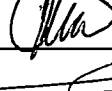
K 22. členu

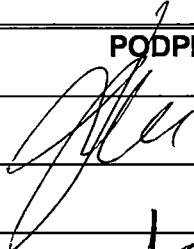
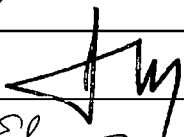
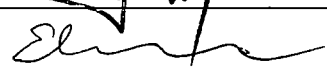
Zaradi čimprejšnjega začetka izvajanje jamstvene sheme predlog člena določa, da vlada sprejme uredbo, ki bo omogočila postopke izdaje jamstev, najkasneje v 30. dneh po uveljavitvi zakona. Člen dodatno določa, da SID banka v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona na svoji spletni strani javno objavi povabilo bankam k oddaji ponudb za dodelitev jamstvenih kvot na podlagi tega zakona, krediti posli iz stanovanjske jamstvene sheme pa se lahko začnejo sklepati 6 mesecev po uveljavitvi zakona.

K 23. členu

Člen določa, da zakon prične veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

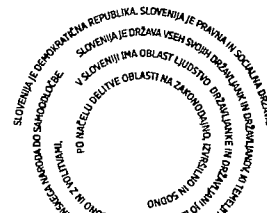
PODPISI POSLANK IN POSLANCEV SDS

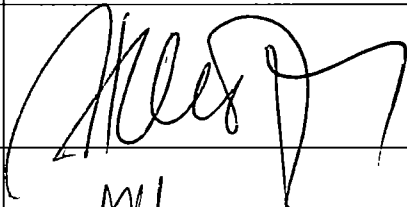
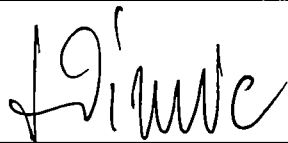
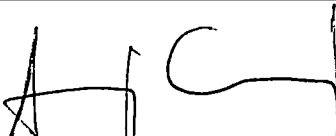
IME IN PRIIMEK	PODPIS
DANIJELO KRIVEC	
ANJA BAH ŽIBERT	
FRANC BREZNIK	
NADA BRINOVŠEK	
BORIS DOBLEKAR	
JURE FERJAN	
MAG. KARMEN FURMAN	
MAG. BRANKO GRIMS	
EVA IRGL	
LIDIJA IVANUŠA	
ALENKA JERAJ	
MAG. DEJAN KALOH	
FRANCI KEPA	
KARMEN KOZMUS FERJAN	
JOŽEF LENART	
SUZANA LEP ŠIMENKO	
TOMAŽ LISEC	
LEON MERJASEC	
JANEZ MOŠKRIČ	
BOJAN PODKRAJŠEK	
MAG. MARKO POGAČNIK	
MARIJAN POJBIČ	

IME IN PRIIMEK	PODPIS
FRANC ROSEC	
MOJCA ŠKRINJAR	
JOŽE TANKO	
MAG. ELENA ZAVADLAV UŠAJ	

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 96 70, f: 01 478 98 65, e: ps-nsi@dz-rs.si, www.dz-rs.si



IME IN PRIIMEK	PODPIS
Jožef Horvat	
Aleksander Reberšek	
Iva Dimic	
Blaž Pavlin	
Tadeja Šuštar Zalar	
Mihael Prevc	
Andrej Černigoj	

PODPISI POSLANK IN POSLANCEV PS KONKRETNO

Gregor PERIČ



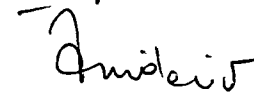
Monika GREGORČIČ



Mag. Dušan VERBIČ

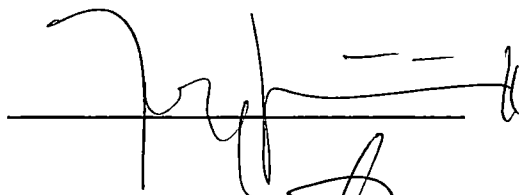


Mojca ŽNIDARIČ



PODPISI POSLANCEV

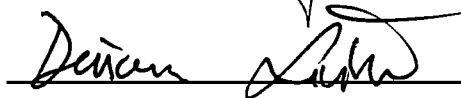
ZMAGO JELINČIČ PLEMENITI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zmago Jelinčič Plemeniti', written over a horizontal line.

JANI IVANUŠA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jani Ivanuša', written over a horizontal line.

DUŠAN ŠIŠKO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dušan Šiško', written over a horizontal line.



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Poslanska skupina italijanske in madžarske narodne skupnosti

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t 01 478 96 68, f 01 478 98 45, e gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si

Felice Žiža

Ferenc Horváth



MATEJA UDOVČ

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

.