



## **PREDLOG ZAKONA O FINANCIRANJU IN SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ**

**Predlog za javno obravnavo (EVA 2025-2720-0008)**

### **I. UVOD**

#### **1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

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

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

Glavna težava pa je pomanjkanje javnih najemnih stanovanj. Delež teh stanovanj je nižji od povprečja držav OECD in Evropske unije (ta obsega 8 %). V Sloveniji je trenutno nekaj več kot 30.000 javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja manj kot 4 % celotnega fonda. V povprečju so ponudniki javnih najemnih stanovanj v zadnjih 20 letih zagotovili zgolj 200 stanovanj letno, kar močno zaostaja tako za potrebami kot tudi načrti. Računsko sodišče je izpostavilo, da se je število stanovanj med ključnimi ponudniki (to so občine, SSRS in lokalni skladi) med letoma 2011 in 2021 povečalo zgolj za 2.748 enot, medtem ko je bilo skladno z Nacionalnim stanovanjskim programom načrtovano

povečanje za 8.300 enot. Dodatno težavo predstavlja tudi krčenje števila javnih najemnih stanovanj, saj jih ponudniki zaradi težav s poslovanjem odprodajajo.

Ključna težava pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj je nestabilno in nepredvidljivo poslovno okolje, predvsem pa neustrezno financiranje njihovega zagotavljanja. Med letoma 2015 in 2022 (to je v času veljavnosti obstoječega Nacionalnega stanovanjskega programa) se je za stanovanjsko gradnjo iz državnega proračuna namenilo zgolj 13,8 milijona evrov. Dodatna sredstva so se zagotavljala brez jasne predvidljivosti, kar je močno oteževalo stabilno načrtovanje projektov. Ravno manko predvidljivega financiranja za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, lokalne stanovanjske sklade in občine predstavlja glavno težavo za stabilno poslovanje in razvoj zadostnega števila javnih najemnih stanovanj. Negotovi, nepredvidljivi in nestabilni finančni viri otežujejo načrtovanje projektov, hkrati pa predstavljajo likvidnostno tveganje za ponudnike javnih najemnih stanovanj. Nihanja obrestnih mer (slednja so bila v zadnjem obdobju izrazita) predstavljajo pritisk na odhodke ponudnikov stanovanj, medtem ko so prihodki iz dostopnih najemnin fiksno. Zato tudi ključni deležniki na stanovanjskem področju (občine, lokalni skladi in drugi) vidijo rešitev v vzpostavitvi stabilnega financiranja javne stanovanjske gradnje in vzpostavljanja stabilnih ter predvidljivih pogojev financiranja.

Posledično je trenutni primanjkljaj javnih najemnih stanovanj ocenjen na vsaj 20.000 stanovanjskih enot po celotni Sloveniji. Potrebe po regijah se sicer razlikujejo, a so izrazite v vseh. V povprečju se na razpise za oddajo javnih najemnih stanovanj prijavlja desetkrat več upravičencev kot je na voljo stanovanj. Pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj ima negativne posledice za celoten stanovanjski trg, na katerem ponudba ne sledi povpraševanju. Zaradi manka dostopnih najemnih stanovanj, ki si zaradi majhnega števila nedostopna mnogim gospodinjstvom, večji delež prebivalstva najema stanovanja na trgu ali kupuje stanovanjsko nepremičnino. Predvsem na najemnem trgu to povečano povpraševanje vodi v pritisk na dodatno višanje najemnin. To se dodatno krepi zaradi prenizke ponudbe in tudi naložbenega povpraševanja po nepremičninah. Enako velja tudi za prodajne cene stanovanj, ki se zvišujejo zaradi povečanega povpraševanja. Mednarodna primerjava in analize iz tujine jasno kažejo, da povečanje ponudbe dostopnih najemnih stanovanj manjša pritiske povpraševanja na celotnem stanovanjskem trgu in prispeva k nižanju tako najemnin kakor tudi cen stanovanj. Avstrijska analiza je pokazala, da povečanje deleža javnih najemnih stanovanj za 10% vodi v nižanje tržnih najemnin za okoli 0,3 – 0,4 evra na kvadratni meter, kar predstavlja pri stanovanju v velikost 50m<sup>2</sup> med 180 do 240 evrov letnega prihranka.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Temeljni cilj predloga Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj je zagotovitev ustreznih pogojev zagotavljanja dostopnih najemnih stanovanj. Med ključnimi pogoji je oblikovanje primerne, stabilne in predvidljivega modela financiranja javne stanovanjske gradnje, ki bo omogočala dolgoročno načrtovanje in razvoj novih stanovanjskih projektov. Zakon bo omogočil stabilno in predvidljivo javno financiranje gradnje, ki bo neodvisno od različnih nihanj. S tem pa bo omogočil stabilno načrtovanje in izvajanje investicij v gradnjo javnih najemnih stanovanj. S tem zakon vzpostavlja pogoje za gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj v prihodnjih 10 letih.

### **2.2 Načela**

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

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

### **2.3 Poglavitne rešitve**

S tem zakonom se ureja zagotavljanje sredstev za nakup nepremičnin za namene rekonstrukcije, nakup zemljišč za potrebe gradnje, gradnjo, urejanja in rekonstrukcije obstoječih nepremičnin in objektov zemljišč, za sofinanciranje gradnje, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo in za spodbude za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Zakon se pri opredelitvi javnih najemnih stanovanj in javnih oskrbovanih stanovanj navezuje na zakon, ki ureja stanovanjska razmerja, kjer sta obe kategoriji stanovanj natančno definirani in določeni.

Z zakonom se predpisuje, da se za izvajanje projektov gradnje in obnove v proračunu Republike Slovenije zagotovi skupno 1.000.000.000 evrov, pri čemer se finančna sredstva v proračunu zagotovijo v letih 2025 do vključno 2034, in sicer v višini 100 milijonov evrov za vsako leto. Skladno z zakonom se lahko sredstva porabljajo za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in za mehanizem subvencioniranja obrestne mere za zadolževanje pri Slovenski izvozni in razvojni banki. Do sredstev so upravičene občine, javni stanovanjski

skladi, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije. Skladno z zakonom se sredstva lahko uporabljajo za različne oblike zagotavljanja (gradnja, nakup, rekonstrukcija) javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

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

Predlog zakon predvideva poseben režim za brezplačno odsvajanje in obremenjevanje premoženja v lasti Republika Slovenija ali lokalnih skupnosti v korist tretjih oseb javnega prava za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

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

V letih 2025 do vključno 2034 bo v proračunu Republike Slovenije treba zagotoviti 100 milijonov EUR na letni ravni (skupaj 1.000.000.000 EUR) za izvajanje ukrepov, ki jih predvideva zakon. Sredstva so v proračunih za leto 2025 in 2026 že zagotovljena.

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

Sredstva za izvrševanje predloga Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj so za leti 2025 in 2026 zagotovljena v B bilanci državnega proračuna na proračunski postavki Ministrstva za solidarno prihodnost (160201 Upravljanje s prostorom). Sredstva v prihodnjih letih (2027 in naprej) se bodo prav tako zagotavljala v finančnem načrtu Ministrstva za solidarno prihodnost.

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki**

Zakon neposredno ne prinaša posledic na okolje.

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

### **6.2 Presoja posledic za gospodarstvo**

Zakon bo imel pozitivne posledice na gospodarstvo.

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

### **6.3 Presoja posledic za socialno področje**

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

### **6.4 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja**

Predlog zakona udejanja cilje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025.

## II. OSNUTEK PREDPISA

### ZAKON O FINANCIRANJU IN SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

#### I. poglavje: UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (vsebina zakona)

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

##### 2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. *»Javno najemno stanovanje«* je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
2. *»Javno najemno oskrbovano stanovanje«* je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.
3. *»Načrt porabe sredstev«* je vsakokrat sprejet in potrjen dvoletni načrt, ki ga pripravi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju besedila: ministrstvo), ter potrdi Vlada Republike Slovenije, in določa načrt porabe sredstev, namenjenih gradnji in obnovi javnih najemnih stanovanj po tem zakonu.
4. *»Projekt gradnje ali obnove«* je nakup nepremičnin za potrebe gradnje ali obnove, gradnjo, urejanje in obnovo obstoječih nepremičnin in objektov, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo, plačilo stroškov izdelave projektne dokumentacije za gradnjo, stroškov nadzora. Šteje se, da je projekt namenjen gradnji ali obnovi javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, tudi če je v skladu s prostorskimi predpisi v okviru objekta predvidena gradnja poslovnih prostorov ali prostorov, namenjenih drugim

dejavnostim (npr. vrtec), če delež takšnih prostorov ne presega 15 % celotne neto uporabne površine objekta in če končni upravičenec do sredstev do sredstev ni bil tisti, ki je v postopku prostorskega načrtovanja predlagal gradnjo takšnega objekta. Dejstvo, da prejemnik sredstev ni bil tisti, ki bi predlagal gradnjo takšnega objekta, se dokazuje z overjeno izjavo prejemnika sredstev, ki velja za resnično, dokler se ne izkaže za nasprotno.

### **3. člen**

**(razmerje z drugimi predpisi in uporaba zakonov)**

Za vprašanja, ki jih ta zakon ne ureja, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja stanovanjska razmerja, zakona, ki ureja javne sklade, zakona, ki ureja stvarno premoženje države in lokalnih skupnosti in Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada.

## **II. poglavje:**

### **ZAGOTAVLJANJE, NAMEN IN PORABA SREDSTEV TER DODELJEVANJE SREDSTEV**

### **4. člen**

**(zagotavljanje sredstev)**

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

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

### **5. člen**

**(namen porabe)**

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

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

(3) Načrtovanje porabe v proračunu Republike Slovenije mora biti usklajeno z načrtom porabe sredstev. V proračunu se določi kolikšen delež sredstev iz drugega odstavka prejšnjega člena se nameni za:

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

(4) Višina sredstev namenjena za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID banki v posameznem letu ne smejo preseči 25 odstotkov zneska iz drugega odstavka prejšnjega člena.

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

## **6. člen**

### **(načrt porabe sredstev)**

(1) Vlada Republike Slovenije do 30. junija tekočega leta sprejme načrt porabe sredstev. V njem se na podlagi nacionalnega stanovanjskega programa in načrtovanimi investicijami končnih upravičencev v javna najemna stanovanja opredeli načrt porabe sredstev, delitev sredstev po posameznih ukrepih in terminski plan za njihovo izvedbo.

(2) Načrt porabe sredstev, ob upoštevanju nacionalnega stanovanjskega programa, pripravi ministrstvo najkasneje do 30. aprila tekočega leta za prihodnji dve leti. Pri pripravi načrta porabe sredstev ministrstvo upošteva že prevzete pogodbene obveznosti in se lahko posvetuje s skladom in drugimi upravičenci ter SID banko, ni pa vezano na njihove predloge.

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

(4) Vsakokratni poslovno finančni načrt sklada mora biti usklajen z načrtom porabe sredstev.

(5) Sklad in SID banka lahko predložita ministrstvu predlog za spremembo načrta porabe sredstev, če to zahtevajo spremenjene gospodarske razmere ali dejanske okoliščine v zvezi s sredstvi, ki so zagotovljena skladu. Ministrstvo in Vlada Republike Slovenije na predlog sklada nista vezana. Načrt porabe sredstev se med letom spreminja po postopku iz tega člena.

## **7. člen**

### **(vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada)**

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

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

- nakup nepremičnine, nakupe nepremičnin za namene rekonstrukcije, nakup zemljišč za potrebe gradnje, gradnjo, komunalno urejanje nepremičnin in rekonstrukcijo obstoječih objektov v lasti in upravljanju sklada, ne glede na to ali takšen projekt izvaja izključno sklad ali pa se takšen projekt izvaja v partnerstvu z drugim končnim upravičencem do sredstev z namenom povečanja oziroma posodobitve obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- zagotavljanje posojil za nakup nepremičnine za namene rekonstrukcije, nakup zemljišč za potrebe gradnje, gradnjo, komunalno urejanje nepremičnin in rekonstrukcijo obstoječih objektov, če takšen projekt izvajajo drugi končni upravičenci do sredstev z namenom povečanja oziroma posodobitve obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- za soinvestitorstvo in partnerstvo, ki jih sklad izvaja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.

(3) Sklad dodeljuje posojila in izvaja soinvestitorstvo na podlagi javnih pozivov. Sklad v javnem pozivu iz prejšnjega stavka določi zlasti skupni obseg sredstev namenjenih za posojila in obseg sredstev namenjenih soinvestitorstvu, pogoje za njihovo pridobitev, posojilne pogoje, način zavarovanja posojila, merila za določitev višine posojila, upravičence in rok za vložitev vloge za posojilo oziroma sofinanciranje.

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

## **8. člen**

### **(subvencija obrestne mere za zadolžitev pri SID banki)**

(1) V primeru dolgoročne zadolžitve končnih upravičencev do sredstev pri SID banki se kreditojemalcem dodeli subvencija obrestne mere. SID banka dodeli subvencijo obrestne mere v okviru instituta neposredne pogodbe.

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

- minimalni znesek sredstev iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona za izvajanje subvencije obrestne mere,
- da SID banka zagotavlja upravičencem subvencijo obrestne mere v imenu in za račun ministrstva,
- način izračuna subvencije obrestne mere,
- najvišjo in najnižjo dopustno pogodbeno obrestno mero kredita SID banke, ki ni višja od 1 % letne obrestne mere, razen za pogodbe, sklenjene z neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, kjer je ta obrestna mera lahko višja od 1% letne obrestne mere,
- najvišjo in najnižjo dopustno subvencijo obrestne mere,
- ročnost kredita SID banke, ki ne sme biti krajša od 30 let, razen na izrecno zahtevo sklada ali drugega upravičenca,
- način in roke, v katerih ministrstvo izvršuje nakazila sredstev iz drugega odstavka 4. člena SID banki,
- način upravljanja SID banke s prostimi sredstvi iz prejšnje alineje,
- vsebino, način in rok poročanja SID banke ministrstvu,
- vsebino in način izvajanja nadzora nad izvajanjem obveznosti SID banke iz pogodbe,
- obveznost SID banke, da izterjano vračilo subvencije obrestne mere v primeru nenamenske porabe kredita, nakaže na račun, ki ga v ta namen določi ministrstvo,
- obvezne nujne vsebine kreditne pogodbe vezane na subvencijo obrestne mere, in sicer:
  - o višino subvencije obrestne mere,
  - o obveznost končnega upravičenca do sredstev, da SID banki plačuje pogodbene obresti, zmanjšane za subvencijo obrestne mere, nadomestila, pogodbene kazni, penalne obresti in zamudne obresti,

- o zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo sodeloval v postopkih izvajanja nadzora po tem zakonu,
- o zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo sredstva kredita porabil za projekt gradnje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- o zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo s sredstvi kredita pridobljena javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja oddal po posebnem postopku, ki jih določa zakon, ki ureja stanovanjska razmerja, in
- o zavezo končnega upravičenca do sredstev, da bo v primeru nenamensko porabljenih sredstev kredita vrnil subvencijo obrestne mere.

(3) Pogodba iz prejšnjega odstavka se sklene za obdobje 5 let. V četrtem letu izvajanja pogodbe, SID banka naredi oceno ukrepa za prve tri leta. Ocena sloni tudi na zaznanem povpraševanju po kreditih znotraj ukrepa. V primeru pozitivne ocene se pogodba avtomatično podaljša še za eno petletno obdobje, če ministrstvo 9 mesecev pred iztekom prvega 5-letnega obdobja SID banke ne obvesti o drugačni odločitvi.

## **9. člen**

### **(omejitve pri dodeljevanju posojil sklada ali posojil s subvencionirano obrestno mero)**

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

## **III. poglavje: BREZPLAČNA ODSVOJITEV ALI OBREMENITEV V KORIST OSEBE JAVNEGA PRAVA**

## **10. člen**

### **(brezplačna odsvojitev nepremičnine v korist javne osebe)**

(1) Republika Slovenija, lokalna skupnost ali sklad, ko ta nastopa kot upravljavec nepremičnega premoženja države, lahko, zaradi zasledovanja javnega interesa, povezanega z izgradnjo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ob upoštevanju določb zakona, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, nepremičnino, ki je v lasti Republike Slovenije ali lokalne skupnosti, brezplačno odsvojijo v korist druge osebe javnega prava.

(2) Šteje se, da je javni interes za brezplačno odsvojitve podan, če se nepremičnina brezplačno odsvoji drugi osebi javnega prava z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila z namenom oddaje nepremičnine kot javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja.

(3) Ne glede na določbe zakona, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, lahko sklad nepremičnino države, ki jo ima v upravljanju, v korist javne osebe odsvoji brezplačno, ne da predhodno pridobi pisno soglasje ministrstva ali vladne službe, če takšno nepremičnino odsvaja z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila z namenom oddaje nepremičnine kot javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja.

(4) Republika Slovenija, lokalna skupnost ali sklad so se v pogodbi z osebo javnega prava dolžni dogovoriti mehanizme, ki zagotavljajo, da se nepremičnina ne more nameniti ali dejansko izkoriščati za namen, ki ni skladen s tem členom. Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja sta opredelitev javnega interesa iz tega člena in določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj dvajset let v korist odsvojitelja. Določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve mora vsebovati tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Prepoved obremenitve ne velja za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

## **11. člen**

### **(brezplačna ustanovitev služnosti in stavbne pravice na nepremičninah v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti v korist javne osebe)**

(1) Ne glede na določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, je v korist Republike Slovenije, lokalne skupnosti ali javnega stanovanjskega sklada dovoljena brezplačna ustanovitev služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v lasti države, samoupravne lokalne skupnosti ali sklada za potrebe projektov gradnje ali obnove na podlagi tega zakona.

(2) Šteje se, da je javni interes za brezplačno ustanovitev služnosti ali stavbne pravice podan, če se služnost ali stavbna pravica brezplačno ustanovi z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila z namenom oddaje nepremičnine kot javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja.

(3) Če na nepremičnini v njegovi lasti služnost ali stavbno pravico ustanavlja sklad, se šteje, da se z ustanovitvijo služnosti ali stavbne pravice namensko ali drugo premoženje sklada ohranja, če sklad v pogodbi z upravičencem zagotovi ukrepe, s

katerimi se zagotavlja ohranjanje vrednosti nepremičnine, na kateri se takšna pravica ustanavlja.

## **12. člen**

### **(ustanovitev služnosti ali stavbne pravice na objektih v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti)**

(1) Ne glede na določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko na nepremičnini v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti brezplačno ustanovi služnost ali stavbna pravica za namen, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila z namenom oddaje nepremičnine kot javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja.

(2) Pred sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi služnosti ali pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice iz prejšnjega odstavka na podlagi metode neposredne pogodbe se namera za sklenitev neposredne pogodbe obvezno objavi.

(3) Če je zainteresiranih prijaviteljev več, se kot merilo za izbor upošteva merilo števila javnih najemnih stanovanj, ki jih upravičenec namerava zgraditi ali obnoviti v zvezi z nepremičnino, ki je predmet ustanovitve služnosti ali stavbne pravice. Če dva ponudnika ponudita izgradnjo ali obnovo enakega števila javnih najemnih stanovanj, se kot nadaljnje merilo upošteva morebitno število dodatnih stanovanj, ki jih namerava zgraditi upravičenec. Če tudi v tem primeru dva ali več ponudnikov ponujajo izgradnjo enakega števila stanovanj, se kot merilo upošteva vrstni red prispetja popolnih ponudb. Ta merila morajo izhajati iz objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe.

(4) Če se članstvo ali status neprofitne stanovanjske organizacije spremeni tako, da ni več izpolnjen pogoj za brezplačnost iz prvega odstavka tega člena, se pogodba o ustanovitvi služnosti ali pogodba o ustanovitvi stavbne pravice spremeni tako, da je od dne prenehanja pogoja za brezplačnost, subjekt, ki je pridobil takšno služnost, ali stavbno pravico zavezan plačevati nadomestilo za služnost ali stavbno pravico v višini, ki se določi skladno s predpisi, ki urejajo upravljanje stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(6) Brezplačne služnosti ali stavbne pravice, ki je podeljena v skladu s tem členom, se ne sme odtujiti ali obremeniti z zastavno pravico.

## **13. člen**

### **(predkupna pravica sklada ali Republike Slovenije)**

(1) V primeru prodaje nepremičnin, v zvezi s katerimi so bila prejemniku sredstev dodeljena sredstva po tem zakonu, v izvršilnem postopku, ki teče zoper prejemnika sredstev, ali stečajnem postopku nad prejemnikom sredstev, imata sklad ali Republika Slovenija predkupno pravico za nakup nepremičnin, v zvezi s katerimi so bila prejemniku sredstev dodeljena sredstva po tem zakonu.

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

#### IV. poglavje: **NADZOR IN POROČANJE**

##### **14. člen**

##### **(nadzor nad izvajanjem zakona)**

(1) Nadzor nad izvajanjem tega zakona izvaja ministrstvo.

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

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

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

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

(5) Ministrstvo lahko na podlagi prejetih informacij samo ali po tretji pooblaščen osebi izvede izredno revidiranje posamezne porabe oziroma upravljanja sredstev, namenjenih izvajanju projektov gradnje ali obnove.

(6) V primeru, da ministrstvo, sklad ali SID banka ugotovita, da je prejemnik sredstev, ki jih je prejel na podlagi tega zakona, uporabil v nasprotju z namenom, nemudoma začnejo postopek, s katerim od prejemnika sredstev zahtevajo vračilo neupravičeno prejetih sredstev.

## **15. člen**

### **(posredovanje podatkov ministrstvu)**

(1) Sklad ali SID banka ministrstvu najkasneje do 15. dne v mesecu za pretekli mesec posreduje naslednje podatke:

- matično in davčno številko prejemnika sredstev po tem zakonu,
- datum in vrsta pravnega akta, na podlagi katerega se dodelijo sredstva,
- datum nakazila sredstev končnemu upravičencu sredstev,
- šifro instrumenta pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
- šifro kategorije pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
- način dodelitve sredstev,
- namen dodelitve sredstev,
- znesek izdatka, ki je osnova za določitev višine pomoči v EUR (bruto znesek),
- znesek državne pomoči v EUR (neto znesek državne pomoči),
- znesek upravičenih stroškov,
- vrednost celotne investicije.

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

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

**16. člen**  
**(vodenje evidence o dodeljenih sredstvih)**

Ministrstvo vodi elektronsko evidenco za spremljanje in nadzor nad dodeljenimi sredstvi iz tega zakona s podatki, ki se na podlagi tega zakona posredujejo ministrstvu.

**17. člen**  
**(poročanje Vlade)**

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

V. poglavje: **PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

**18. člen**  
**(nacionalni stanovanjski program)**

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

**19. člen**  
**(uveljavitev in začetek uporabe)**

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