

Ljubljana, 11.4.2025

MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST RS
Dunajska cesta 21

1000 Ljubljana
gp.msp@gov.si

Zadeva: Predlogi in pripombe na besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) - EVA 2025-2720-0009 ter predloga Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj - EVA 2025-2720-0008

Spoštovani!

Na podlagi objave **predlogov Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona ter Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj** na portalu E-demokracija smo člane GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami pozvali k posredovanju pripomb in predlogov na besedili predlogov, ki sta bili posredovani v javno obravnavo. Za podrobnejšo obravnavo obeh predlogov smo s člani dne 8.4.2025 organizirali tudi poseben sestanek, na katerem smo sprejeli določena stališča, ki vam jih posredujemo v nadaljevanju.

Najprej podajamo nekaj splošnih stališč na oba zakonska predloga, nato pa se do nekaterih določb podrobneje opredeljujemo. Pri tem se zaradi jasnosti, ob navajanju pripomb na SZ-1G sklicujemo na določbe veljavnega zakona (SZ-1), ki se s predlagano novelo spreminjajo.

Splošne pripombe na oba zakonska predloga:

- Oba zakonska predloga se nanašata samo na javna najemna stanovanja, kar je še posebej problematično pri spodbujanju najemnega trga. Po našem mnenju namreč samo z javnimi sredstvi ne bomo mogli zapolniti vrzeli na najemnem stanovanjskem trgu. Zato **bi morali v večji meri v ta prizadevanja (z različnimi spodbudami) vključiti tudi zasebne investitorje**. Obenem bi te zavezali k oddajanju stanovanj po reguliranih najemninah.

- **Predlog novele Stanovanjskega zakona obenem bistveno zaostruje pogoje za neprofitne stanovanjske organizacije**, ki bodo upravičene do spodbud za gradnjo najemnih stanovanj. Eden bolj spornih pogojev npr. je, *»da prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnost oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov«*. To lahko po našem mnenju privede do tega, da gospodarske družbe ne bodo motivirane za pridobitev statusa. Prej nasprotno, nekatere od obstoječih neprofitnih stanovanjskih organizacij se bodo mogoče statusu odpovedale, saj se s temi pogoji preveč posega v njihovo opravljanje drugih dejavnosti.
- Predlog Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj predvideva, da **se bo celotna milijarda evrov namenskih sredstev, uporabila zgolj za povratne spodbude (posojila) upravičencem**. Res bi bila ta posojila dana pod ugodnejšimi pogoji, a to še vedno ne predstavlja tako velike motivacije, da bi bistveno spodbudili gradnjo javnih najemnih stanovanj. Smiselno bi bilo vsaj del teh sredstev opredeliti kot nepovratne spodbude.
- Pohvaliti velja predlog (v noveli SZ-1G), da **bo kategorija oskrbovanih stanovanj dopustna le kot javna oskrbovana najemna stanovanja**, kar pomeni, da bo zagotovljena namenska uporaba takšnih stanovanj. V preteklosti je bila namreč ta kategorija stanovanj pogosto izrabljena zgolj v promocijske namene.
- Pri subvencioniranju najemnin je sicer predlog, da bi se iz državnega proračuna zagotavljale subvencije neprofitnih najemnin, iz proračunov občin pa za subvencije tržnih najemnin, korak v pravo smer. S tem bi bile namreč lokalne skupnosti bolj motivirane za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Kljub temu poudarjamo, da **bi bila edina sistemska rešitev, da bi se sredstva vseh subvencij (kot socialnih transferov) zagotavljala iz državnega proračuna**, kar smo v preteklosti že večkrat predlagali. Poleg tega dodajamo, da so lahko (predvsem finančno šibkejše) občine, s tem ko morajo zagotavljati sredstva za subvencije tržnih najemnin, še bolj finančno prizadete in še težje zagotavljajo gradnjo javnih najemnih stanovanj.
- Pri dodeljevanju javnih najemnih stanovanj smo v naši dosedanji komunikaciji **predlagali bistveno večjo avtonomijo lastnikov stanovanj oziroma njihovih ustanoviteljev (občin)** pri določanju prednostnih kategorij prosilcev in pogojev

za kandidiranje na razpisih. Na ta način bi namreč občine lažje naslavljalje specifične prioritete v lokalnih okoljih. Kljub drugačnim napovedim predlog SZ-1G bistveno večje avtonomije ne predvideva.

- Pozdravljamo **terminološko spremembo v SZ-1G, s katero se neustrezno besedno zvezo »neprofitno stanovanje« nadomešča z besedno zvezo »javno najemno stanovanje«**. Ob tem pa opozarjamo na terminološko neustreznost določb 83. člena SZ-1, saj v tem primeru (razen pri oskrbovanem stanovanju) ne gre za različne vrste stanovanj, ampak za različne oblike najemnih razmerij. Smiselno bi bilo v novelo vključiti tudi to spremembo.

Podrobnejši komentarji na posamezne določbe Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G):

- 11.a člen
Pozdravljamo predlagane spremembe in dopolnitve, s katerimi bodo upravičenci lažje dostopali do osebnih podatkov, ki jih potrebujejo za izvajanje svojih nalog.
- 87.c člen
Pogrešamo opredelitev absolutnega roka, za katerega se lahko izvede izredna dodelitev javnega najemnega stanovanja. V 6. odstavku je sicer navedeno, da se lahko stanovanje odda za določen čas do odprave razlogov iz tretjega odstavka tega člena, vendar bi bilo smiselno opredeliti tudi najdaljše možno obdobje, saj bi sicer lahko prihajalo do zlorab. Pri izrednih dodelitvah se namreč srečujemo s problematiko predaje stanovanja po izteku veljavnosti najemne pogodbe, ki se jo sklene za določen čas. Najemniki se ne držijo dogovorjenega časa trajanja najemnega razmerja, v vmesnem času izredne dodelitve se večkrat izkaže da ne rešujejo svoje stiske ter vedno znova, tudi zadnji dan pred iztekom roka, prosijo za podaljšanje najemnega razmerja. Namen instituta izredne dodelitve stanovanja ni v trajni pridobitvi stanovanja in sicer mimo javnega razpisa, temveč ta rešuje trenutno stisko in sicer za določen čas.
- 89. člen
Predlagamo, da se v omenjenem členu podrobneje uredi tudi t. i. prisilna zamenjava stanovanja, v primerih, ko niso več izpolnjeni normativi za najem trenutnega stanovanja. V teh primerih bi bilo nujno omiliti pogoje za primernost dodeljenega stanovanja, saj sicer sodišča te pogoje razlagajo zelo restriktivno.
- 90. člen
Opozarjamo, da je v praksi praktično nemogoče preverjati izpolnjevanje pogojev za uporabnike stanovanja, ki niso navedeni v najemni pogodbi.

- 90.a člen
Ugotavljamo, da se predlagani pogoji za oddajo javnega najemnega oskrbovanega stanovanja bistveno razlikujejo od pogojev za oddajo običajnega javnega najemnega stanovanja, kar po našem mnenju ni sistemska rešitev.
- 92.a člen
Predlagana predkupna pravica je sicer načeloma dobra, a bo po našem mnenju vplivala na bistveno podaljšanje postopkov razpolaganja s temi nepremičninami
- 103. člen
Že večkrat smo predlagali, da bi za določene krivdne odpovedne razloge predvideli izjemo od določbe 3. odstavka, saj v primeru nekaterih kršitev, zaradi njihove narave, poziv na odpravo kršitve ni smiseln. Ne glede na to predlagana sprememba takšne rešitve ne predvideva.
- 118. člen
Predlog po našem mnenju povsem napačno opredeljuje elemente neprofitne najemnine:
 - stroški vzdrževanja in upravljanja bi morali biti določeni v % in ne v fiksnih zneskih z letnimi valorizacijami, valorizacija se izvaja zgolj preko vrednosti točke za ugotavljanje vrednosti stanovanj in ne posameznih elementov najemnine;
 - pravilno je, da je amortizacija v formulo vključena po stopnji 3 %, kot določajo predpisi za osebe javnega prava; ker strošek amortizacije vpliva na višino namenskega premoženja (zmanjševanje), je lastnik kot dober gospodar zavezan slediti predpisom o ohranjanju namenskega premoženja (zakon o javnih financah) in mora del prihodkov iz najemnin – ekvivalent amortizaciji vlagati – v investicijske odhodke s katerimi zagotavlja nova najemna stanovanja;
 - stroški financiranja bi morali zadoščati za odplačevanje finančnih obveznosti – najeta posojila (glavnica in ne zgolj obresti); zaveza glede uporabe sredstev stroškov financiranja po ponovni namenski uporabi za gradnjo in vzdrževanje najemnih stanovanj ni na mestu, odstotek bi moral biti dokončen in brez dodatnih argumentacij; s predlagano rešitvijo bi lastnik praktično na nivoju posamezne stanovanjske stavbe ugotavljal odstotek namenjen financiranju, kar je nesprejemljivo; logično je, da se lahko lastnik zadolži le do višine kreditne sposobnosti, ki jo prizna posojilodajalec, odstotek v najemnini, namenjen stroškom financiranja, zagotavlja ustrezne finančne tokove za servisiranje najetih posojil na



nivoju celotnega stanovanjskega fonda, četudi so posojila najeta za posamezne projekte – stanovanjske stavbe;

- letni odstotek za izračun najemnine naj bo določen fiksno z opredelitvijo »DO«, kar omogoča, da lastnik prilagodi najemnino, če je to v interesu npr. posamezne lokalne skupnosti.

- 121. člen

Predlagamo uvedbo minimalnega zneska subvencije, saj so stroški, ki nastajajo pri zelo nizkih subvencijah, nesorazmerno visoki.

Poglavitne pripombe na predlog Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj smo podali že med splošnimi pripombami. Na tem mestu dodajamo le predlog, da se v četrti alineji 2. odstavka 8. člena zakona izrecno navede, ali gre za fiksno ali variabilno obrestno mero, saj gre za izjemno veliko razliko v primeru različnih interpretacij.

Na koncu lahko dodamo, da predstavljata predlagana predloga zakonov korak v pravo smer, vendar bi bilo smiselno njuno vsebino izboljšati v skladu z našimi priporočili in pripombami. Dodajamo, da bodo posamezni člani v okviru javne obravnave podali tudi svoja stališča in pripombe, kolikor bo to potrebno, glede na njihova specifična pričakovanja.

S predlogoma Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem in Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin se zaradi časovne stiske nismo podrobneje ukvarjali. Poleg tega bo za dopolnjevanje obeh verjetno še čas. Dodajamo pa, da bi bilo nujno uskladiti začetek veljavnosti novele SZ-1G in posameznih pravilnikov.

Pogrešamo tudi predlog sprememb pravilnika za ugotavljanje vrednosti stanovanj, kjer bi bilo smiselno dopustiti spremembo točkovalnega zapisnika na način, da se dodajo zadnji napredki gradnje in lastnosti stanovanj (npr. sistemi za prezračevanje).

Nazadnje moramo ponovno opozoriti na izjemno kratko javno obravnavo, ki nam je onemogočila, da bi se z vsebinsko izjemno obsežnima predlogoma podrobneje seznanili in glede teh podali tudi podrobnejše in konkretnejše pripombe.

Lep pozdrav.



Direktor ZPN
Boštjan Udovič