



Izhodišča za Zakon o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj

35. posvet Poslovanje z nepremičninami

13. 11. 2024



Vlada RS je junija sprejela izhodišča, v katerih se je zavezala

- Zagotoviti 100 milijonov letno
- Oblikovati ustrezno politiko najemnin in oddajanja JNS
- Ustrezno urediti neprofitne stanovanjske organizacije in zadruge
- Urediti področje subvencije najemnin
- Izvajanje ukrepov na področju zemljiške politike



Kombinacija treh zakonov oz. aktov

- Zakon o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj
- Novela Stanovanjskega zakona
- Nacionalni stanovanjski program



Težave obstoječega sistema

- Neprimernost virov financiranja
- Stroški zagotavljanja
- Omejeni in fiksni prihodki iz poslovanja

=>vsi elementi medsebojno povezani

=>ključna vloga ustreznega vira financiranja



Pomen ustreznega vira financiranja

- skladni s fiksnimi in omejenimi prihodki
- omogočajo predvidljivost in načrtovanje
- omogočajo razvojno delovanje (na ravni organizacije in projekta)
- omogočajo usmerjanje gradnje



Cilje je zgraditi 20.000 stanovanj

- 2000 stanovanj letno
 - 300 – 340 milijonov letno
 - proračunski viri (100 milijonov) ne zadoščajo
 - aktivacija občinskih virov
 - aktivacija virov organizacij
 - aktivacija drugih virov
- =>oblikovanje dolgoročnega modela financiranja



Struktura zakona

- zagotoviti proračunsko financiranje v višini 100 milijonov za 10 let
- namen: gradnja in obnova javnih najemnih stanovanj
- upravičenci: SSRS, skladi, občine, neprofitne stanovanjske organizacije
- definira načine razdeljevanje: namensko premoženje, drugo premoženje, nepovratna sredstva, mehanizmi razvojne banke
- podeljevanje stavbne pravice, služnosti in brezplačna odsvojitvev zemljišča
- letno načrtovanje in poročanje



Je prvi korak, da deluje je potrebno:

- narediti zagotavljanja neprofitnih stanovanj privlačno
 - spodbuditi občine, da zagotavljajo zemljišča
 - aktivirati druge vire
 - ustrezno načrtovanje projektov, stabilen razvoj in gradnjo
 - okrepiti zmožnost akterjev, da zagotavljajo stanovanja
- => paket financiranje, SZ in NSP