



ZAKON O DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA

Predlog za javno obravnavo (EVA 2026-2570-0056)

1. Povzetek vsebine, ključna vprašanja in cilji

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

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

Ker zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj zahteva višja finančna sredstva (povprečno znaša gradnja javnega najemnega stanovanja od 150.000 do 200.000 evrov), se sredstva, ki se dodeljujejo investitorjem, ne morejo dodeljevati v skladu z Uredbo Komisije (EU) 2023/2832 o pomoči de minimis za podjetja, ki opravljajo storitve splošnega gospodarskega pomena (750.000 EUR v katerem koli triletnem obdobju). Država se je zato odločila, da se državna pomoč pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj dodeljuje v skladu s Sklepom Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (v nadaljnjem besedilu: Sklep 2025/2630). Navedeni sklep ima splošno omejitev glede višine pomoči na 20 milijonov evrov na leto na posamezno podjetje

oz. ni omejitve, če se kot SSGP zagotavljajo socialna oz. cenovno dostopna stanovanja pod pogoji, ki so določeni v navedenem sklepu.

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

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

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

S predlogom novele SZ-1 se zagotavlja, da bo:

1. izrecno opredeljeno, da zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj predstavlja opravljanje SSGP v smislu pravil Evropske unije o državni pomoči, ter določen krog izvajalcev, pooblaščenih za njegovo izvajanje (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, samoupravne lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije);
2. vzpostavljena manjkajoča materialnopravna podlaga za ugotavljanje čezmernega nadomestila, vključno z natančno opredelitvijo neto stroškov, razumnega dobička in obveznostjo vračila nadomestila, ki presega upravičeni znesek;
3. zagotovljena skladnost z obveznostjo preglednosti iz 8. člena Sklepa 2025/2630 z določitvijo obveznosti ločenega računovodskega evidentiranja, letnega poročanja izvajalcev in vodenja centralne evidence odobrenih nadomestil s strani ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve.

S predlagano novelo SZ-1 se omogoči zakonska podlaga za dodeljevanje javnih sredstev (kohezijskih in državnih) za zagotavljanje (gradnjo, obnovo in pridobivanje) javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj javnim izvajalcem storitev splošnega gospodarskega pomena zagotavljanja socialnih stanovanj.

2. Osnutek predpisa

ZAKON O DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) se za 141. členom dodajo novi 141.a, 141.b, in 141.c člen, ki se glasijo:

»141.a člen

(zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj kot javna storitev)

(1) Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj iz tega zakona predstavlja opravljanje storitve splošnega gospodarskega pomena zagotavljanja socialnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: SSGP) v skladu s Sklepom Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi sklepa 2012/21/EU. Za izvajanje SSGP so pooblaščenici Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, samoupravne lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije (v nadaljnjem besedilu: izvajalci SSGP).

(2) Izvajalci SSGP lahko za izvajanje SSGP prejmejo državno pomoč, kot je določena z zakonom, ki ureja spremljanje državnih pomoči.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, dodeljuje izvajalcem SSGP državno pomoč za izvajanje SSGP (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo) na podlagi javnega razpisa v skladu s predpisi o javnih finančah.

141.b člen

(ugotavljanje čezmernega nadomestila)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, preveri v naslednjem letu po odobritvi nadomestila, ali je izvajalec SSGP prejel čezmerno nadomestilo za izvajanje SSGP.

(2) Nadomestilo za izvajanje SSGP je čezmerno, če presega znesek neto stroškov, ki se izračuna na podlagi naslednje formule:

neto stroški = stroški izvajanja SSGP – prihodki od najemnin in drugi prihodki iz izvajanja SSGP + razumni dobiček

(3) Pri izračunu zneska neto stroškov se upoštevajo le stroški in prihodki, ki se neposredno nanašajo na izvajanje SSGP, ugotovljeni na podlagi ločenega računovodskega evidentiranja.

(4) Razumni dobiček je stopnja donosa na kapital, ki jo izvajalec SSGP potrebuje za vzdržno dolgoročno izvajanje storitve. Razumni dobiček ne sme presegati seštevka ustrezne menjalne obrestne mere v letu odobritve nadomestila in premije 100 baznih točk. V kapital se ne vštevajo stanovanja, ki so bila

zagotovljena s prejetim nadomestilom, razen v primeru obnove, kjer se v kapital šteje vrednost stanovanj pred obnovo.

(5) Kadar izvajalec SSGP prejme nadomestilo, višje od zneska neto stroškov, izračunanega na podlagi drugega odstavka tega člena, je izvajalec SSGP dolžan vrniti prejeto nadomestilo v delu, ki presega znesek neto stroškov.

141.c člen

(evidentiranje, preglednost in poročanje o prejetih nadomestilih)

(1) Vsak izvajalec SSGP je dolžan voditi ločeno računovodsko evidenco za dejavnosti, ki se izvajajo v okviru SSGP, ločeno od vseh ostalih dejavnosti. Iz ločene računovodske evidence morajo biti razvidni:

1. višina prejetega nadomestila in drugi prihodki iz izvajanja SSGP;
2. dejanski stroški izvajanja SSGP, razčlenjeni po vrstah stroškov;
3. višina razumnega dobička;
4. izračun morebitnega čezmernega nadomestila ter
5. način porabe nadomestila.

(2) Izvajalec SSGP je dolžan dokumentacijo iz prejšnjega odstavka hraniti najmanj deset let po izplačilu nadomestila ter jo na zahtevo posredovati ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, Računskemu sodišču Republike Slovenije ali Evropski komisiji.

(3) Izvajalec SSGP predloži ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, letno poročilo o izvajanju SSGP najpozneje do 31. marca za preteklo leto. Letno poročilo vsebuje:

1. pregled vseh prejetih nadomestil in njihove namenske porabe;
2. izkaz dejanskih stroškov in prihodkov iz izvajanja SSGP;
3. izračun nadomestila in razumnega dobička za preteklo leto;
4. ugotovitev o morebitnem čezmernem nadomestilu in načinu ravnanja z njim;
5. podatke o obsegu izvajanja SSGP (npr. število zagotovljenih stanovanj iz prejetega nadomestila, število najemnih pogodb in uporabnikov stanovanj, površine stanovanj itd.) in
6. podatke iz četrtega odstavka tega člena.

(4) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, vodi centralno evidenco odobrenih nadomestil izvajalcem SSGP, ki vsebuje naslednje podatke:

1. matično in davčno številko izvajalca SSGP,
2. datum in vrsto pravnega akta, na podlagi katerega se dodeli nadomestilo (pogodba),
3. datum nakazila nadomestila izvajalcu SSGP,
4. šifro instrumenta pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
5. navedbo pravnega temelja,
6. način dodelitve nadomestila,
7. namen dodelitve nadomestila,
8. znesek izdatka, ki je osnova za določitev višine nadomestila v eurih (bruto znesek),
9. znesek nadomestila v eurih (neto znesek nadomestila),

- 10. znesek upravičenih stroškov,
- 11. vrednost celotne investicije.
- 12. upravljavec državne pomoči, ki dodeli nadomestilo, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja spremljanje državnih pomoči.«.

KONČNA DOLOČBA

2. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027.