



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj

Številka: 060-10-8/2025/12
Ljubljana, 27. 6. 2025

PREDLOG

Z A P I S N I K

51. seje Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj, ki je bila v ponedeljek, 23. junija 2025, v Veliki dvorani Tomšičeva, Šubičeva 4, Ljubljana.

Seja se je začela ob 14. uri in se zaključila ob 17.37 uri.

Prisotni:

- predsednik: Dušan Strnad
- podpredsednik: Leopold Pogačar
- člani: Monika Ažman, Oton Bratuž, Dejan Crnek, Oskar Komac, Igor Marentič, Ivan Meglič, dr. Matjaž Štolfa, Darko Zevnik
- mag. Elena Zavadlav Ušaj (v skladu s 24. členom PoDS je nadomeščala državnega svetnika Milana Ozimiča)

Opravičena: Peter Dermol, Gregor Korene, Matjaž Švagan.

Vabljeni:

- Uroš Vajgl, državni sekretar, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
- Almina Agović Čoralić, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
- Zorana Komar, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Uroš Badovinac, Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Alen Červ, Skupnost občin Slovenije in župan Občine Tolmin
- Sanja Burnazović, vodja investicijskega sektorja, Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Sprejet dnevni red:

- 1. Predlog podnebnege zakona (PoZ) – nujni postopek, EPA 2198-IX (Št. 801-05-1/2025)**
- 2. Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) – prva obravnava, EPA 2140-IX (Št. 805-01-2/2025)**
- 3. Predlog zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS) – prva obravnava, EPA 2142-IX (Št. 805-02-1/2025)**
- 4. Potrditev zapisnika 50. seje komisije**
- 5. Razno**

Komisija je sprejela dnevni red (11 ZA, 0 PROTI).

Ad 1)

Komisija je obravnavala Predlog podnebne zakona (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada Republike Slovenije. Komisija se je seznanila tudi s pripombami Združenja občin Slovenije.

Komisija **podpira** predlog zakona.

Predlog zakona vzpostavlja celovit zakonodajni in institucionalni okvir za dolgoročno, usklajeno in preiščeno izvajanje podnebnih politik v Sloveniji. Njegov temeljni cilj je doseganje podnebne nevtralnosti ter učinkovito prilagajanje na vse bolj očitne posledice podnebnih sprememb, s čimer se krepi odpornost države in varuje tako prebivalstvo kot javna sredstva.

Predstavniki predlagatelja zakona je pojasnil, da se s predlogom zakona v večji meri prenašajo obveznosti iz evropske zakonodaje, kar je ključno tudi za omogočanje črpanja skoraj dveh milijard evrov evropskih sredstev v prihodnjih sedmih letih. Predlog zakona je bil deležen širokega usklajevanja – opravljeni sta bili dve javni obravnavi, poleg številnih sestankov in tematskih delavnic z deležniki. Po besedah predstavnika predlagatelja predstavljajo predlagane zakonske rešitve kompromis med različnimi pogledi in interesi, ki so se izoblikovali v procesu razprave.

Kot je bilo izpostavljeno, zmanjšanje emisij toplogrednih plinov pomeni hkrati tudi zmanjševanje odvisnosti od uvoženih fosilnih goriv, kar ima pomembne gospodarske učinke. Lani je Slovenija za uvoz fosilnih goriv namenila štiri milijarde evrov – sredstva, ki bi jih bilo bolj smiselno usmeriti v domače investicije, zeleno preobrazbo ter ustvarjanje novih delovnih mest. Slovenija ima po oceni Evropske agencije za okolje med vsemi državami članicami EU najvišjo škodo na prebivalca zaradi podnebnih sprememb. S pravočasnim prilagajanjem podnebnim spremembam varujemo premoženje prebivalcev ter zmanjšujemo obremenitev javnih financ, saj se s tem zmanjšuje izpostavljenost škodam. Raziskave kažejo, da so naložbe v podnebne ukrepe stroškovno učinkovite, saj je razmerje med vloženimi sredstvi in preprečeno škodo izjemno ugodno – ocene se gibljejo od 1:6 do celo 1:12. To pomeni, da vsak vložen evro v ukrepe, kot je na primer protipoplavna zaščita, prinese večkratno zmanjšanje potencialne škode. Slovenija pri izvajanju podnebnih prilagoditev že zaostaja, zato je nujno vzpostaviti učinkovit, celovit in ažuren okvir za pospešeno ukrepanje.

Predlog zakona predvideva ključne strateške in izvedbene dokumente: Dolgoročno podnebno strategijo (30-letni časovni okvir), Nacionalni energetski in podnebni načrt (10-letni akcijski dokument z rednim poročanjem) ter Strategijo prilagajanja podnebnim spremembam, ki bo prvič dobila jasno pravno podlago in operativno izvedbo. Poseben poudarek je namenjen regionalnim akcijskim načrtom prilagajanja, saj se podnebne posledice razlikujejo po posameznih območjih Slovenije. Novost predstavlja uvedba Socialnega načrta za podnebje, ki je namenjen blaženju energetske in prevozne revščine z uporabo evropskih sredstev. Pomembno vlogo pri izvajanju podnebnih politik in doseganju ciljev ima tudi Podnebni svet, neodvisno znanstveno svetovalno telo Vlade. Predlog zakona predvideva tudi teden za podnebje, ki bo vsako leto tretji teden v oktobru. V tem tednu se bodo izvajale številne izobraževalni in ozaveščevalni dogodki o podnebnih spremembah

S predlogom zakona se v slovenski pravni red prenaša prenovljena evropska zakonodaja na področju trgovanja z emisijami, ki razširja sistem trgovanja z emisijami na nova področja - letalstvo, ladjarstvo, sektor stavb in cestnega prometa. Prav tako predlog zakona opredeljuje instrumente, ki so ključni za podnebno politiko, med drugim obstoječo dajatev CO₂, ki je danes urejena v Zakonu o varstvu okolja. Poleg tega se uvaja mehanizem za ogljično prilagoditev na mejah (t.i. CBAM), ki predstavlja novo dajatev, ki preprečuje okoljski dumping uvoženih proizvodov v EU iz tretjih držav ter tako ščiti konkurenčnost domače industrije.

V odzivu na razpravo članov komisije je predstavnik predlagatelja poudaril, da je učinkovitost zakonodaje za blaženje podnebnih sprememb odvisna od globalnega zmanjšanja emisij toplogrednih plinov, saj imajo ti globalni učinek – vsaka tona CO₂ vpliva na podnebje ne glede na kraj izpusta. Zato je nujno ukrepanje na globalni ravni. Evropa ni edina, ki podnebno ukrepa – med ukrepajočimi so tudi druge razvite države, kot so Velika Britanija, Kanada in Japonska. Tudi Kitajska, čeprav z drugačno časovnico zaradi poznejšega gospodarskega razvoja, uvaja ukrepe: po napovedih naj bi letos dosegla vrh emisij, te pa naj bi nato začele upadati. Kitajski cilj je razogljichenje do leta 2060, medtem ko imajo razvite države (kot ZDA in EU) višje zgodovinske emisije na prebivalca. Ob tem je poudaril, da so podnebne spremembe, ki jih trenutno doživljamo, v veliki meri posledica zgodovinskih emisij razvitega sveta, zato ta nosi večjo odgovornost za ukrepanje in doseganje podnebne nevtralnosti. Le tako lahko razviti del sveta upravičeno pričakuje, da bodo k podnebnim ukrepom prispevale tudi manj razvite države. Ob tem je izpostavil, da znanstveniki IPCC, mednarodnega telesa s 800–1200 strokovnjaki, soglasno ugotavljajo, da so današnje podnebne spremembe pretežno posledica človekove dejavnosti, zlasti zaradi izpustov toplogrednih plinov. Čeprav so se toplogredni plini sproščali tudi v preteklosti, pa današnji izpusti potekajo v bistveno večjem obsegu in z bistveno večjo hitrostjo kot v preteklosti. Ne glede na razloge pa je smiselno zmanjševati emisije toplogrednih plinov – če ne zaradi podnebja, pa vsaj zato, da postanemo energetsko bolj neodvisni.

* * *

Komisija podpira sprejem podnebnega zakona, saj predstavlja pomemben korak k odgovornemu in celovitemu odzivu na podnebne spremembe. Slovenija kot del srednjeevropskega prostora beleži nadpovprečno segrevanje, kar ima neposredne in posredne vplive na zdravje prebivalstva. Komisija zato poudarja, da je zakonodajno ukrepanje nujno tako z vidika varovanja zdravja kot tudi zaradi pozitivnega mednarodnega signala in prispevka k skupnim globalnim prizadevanjem.

Ob tem komisija opozarja, da zgolj finančne spodbude ali dajatve na posamezne sektorje, kot sta letalstvo in ladjarstvo, ne bodo zadostovale. Potrebni bodo celoviti ukrepi, ki bodo sistemsko in dolgoročno obravnavali vplive podnebnih sprememb, zlasti tiste, ki zadevajo javno zdravje. Poleg tega bo zakon imel dolgoročni učinek le ob sočasnem in usklajenem delovanju največjih globalnih onesnaževalcev. Primer širjenja dima iz gozdnih požarov v Kanadi, ki je dosegel tudi Slovenijo, jasno ponazarja globalno naravo izziva in potrebo po mednarodnem sodelovanju.

Komisija pozitivno ocenjuje uvedbo tedna za podnebje, ki se bo odvijal vsako leto v mesecu oktobru, saj prepoznava pomen ozaveščanja in izobraževanja javnosti, še posebej mladih. Z izobraževanjem mladih generacij lahko dolgoročno oblikujemo trajnostne vedenjske vzorce v družbi, kar pomembno prispeva k učinkovitemu in celovitemu odzivu na podnebne spremembe.

Komisija se pridružuje opozorilu Združenja občin Slovenije glede 19. člena predloga zakona in izpostavlja, da drugi odstavek tega člena občinam nalaga dodatne birokratske obveznosti, in sicer obveznost posvetovanja z nevladnimi organizacijami pri projektih za blaženje in prilagajanje podnebnim spremembam, ki jih sofinancira država. Komisija sicer priznava pomembno vlogo civilne družbe in nevladnih organizacij pri oblikovanju demokratičnih procesov, zlasti v fazah priprave zakonodaje, kjer lahko pomembno prispevajo s svojimi mnenji in predlogi. Ob tem pa izraža resne pomisleke glede zakonske obveznosti njihovega vključevanja v postopke priprave projektov, ki jih sofinancira država, saj meni, da takšna ureditev posega v avtonomijo občin, saj omejuje njihovo samostojnost pri odločanju o vsebinah in načinu izvajanja razvojnih nalog na lokalni ravni. Ob tem komisija poudarja, da država zase takšne obveznosti ni predvidela. Komisija dodatno opozarja na tveganje, da

nevladne organizacije – četudi imajo status delovanja v javnem interesu – ne nosijo pravne ali finančne odgovornosti za morebitne zaplete, ki lahko nastanejo pri pripravi in izvedbi projektov. V zvezi z navedenimi opozorili komisije je predstavnik predlagatelja pojasnil, da zadevna določba ne predstavlja dodatne birokratske obremenitve za občine, temveč možnost, da nevladne organizacije s svojimi mnenji in argumenti prispevajo k oblikovanju kakovostnejših in družbeno bolj sprejemljivih projektov. Pri tem občine tudi ne bodo obvezane upoštevati tega mnenja.

Komisija izpostavlja tudi vprašanje, povezano s tretjim odstavkom 69. člena predloga zakona, na katerega je opozorilo Združenje občin Slovenije. Komisija meni, da je treba bolj jasno določiti finančne obveznosti države do občin, saj predlog trenutno nalaga občinam izvajanje nalog pospeševanja in spodbujanja doseganja ciljev na področju podnebnih sprememb s sredstvi iz občinskega proračuna, ne da bi hkrati določili, v kolikšni meri bo država zagotovila ta sredstva ali jih prenesla v občinske proračune. Komisija ob tem tudi opozarja, da občine za izvajanje tovrstnih zakonskih obveznosti pričakujejo strokovno pomoč države. Predstavnik predlagatelja je poudaril, da predlog zakona ne uvaja novih nalog za občine, temveč naslavlja potrebo po učinkovitejšem izvajanju obstoječih pristojnosti v luči podnebnih sprememb. Na primer, če gre za prenovo javnih površin ali lokalne infrastrukture – kot so pločniki – bodo te dejavnosti, ki so sicer že v pristojnosti občin, morale biti izvedene na način, ki bo upošteval nove klimatske razmere in s tem povezane večje potrebe po zasenčenju s sajenjem dreves. Pojasnjeno je bilo, da predlog zakona občinam prek drugih členov odpira dodatne možnosti za financiranje projektov prilagajanja in blaženja podnebnih sprememb, kar pomeni, da bodo lahko občine od uveljavitve zakona imele konkretne koristi. Dodatno je bilo pojasnjeno, da je resorno ministrstvo vzpostavilo javno partnerstvo za vzpostavitev podnebne pisarne, katere namen bo zagotavljanje strokovne podpore občinam pri pripravi strategij in načrtovanju ukrepov za potrebe regijskih strategij blaženja in prilagajanja na podnebne spremembe.

Po mnenju komisije predlog zakona nezadostno obravnava področje kmetijstva, ki je eno najbolj prizadetih področij zaradi podnebnih sprememb. Vse pogostejši ekstremni vremenski pojavi, kot so suše, neurja, poplave, toča in širjenje rastlinskih bolezni, neposredno ogrožajo kmetijsko proizvodnjo, prehransko varnost in dolgoročno sposobnost države za samooskrbo s hrano. Zato komisija poudarja nujnost vključitve ciljanih in sistemskih ukrepov za prilagajanje kmetijstva in spodbujanje alternativnih načinov pridelave hrane.

V razpravi je bilo izpostavljeno tudi stališče, da ukrepi za zmanjševanje izpustov toplogrednih plinov, zlasti CO₂, morda ne temeljijo na dovolj utrjenem znanstvenem in družbenem soglasju. Evropa, ki prispeva manj kot 10 % globalnih emisij, nosi nesorazmerno visoke stroške prehoda v nizkoogljeno družbo, kar negativno vpliva na konkurenčnost njenega gospodarstva. Izpostavljeno je bilo, da se podnebna politika pogosto oblikuje brez zadostnega upoštevanja globalnega konteksta, v katerem največji svetovni onesnaževalci še naprej povečujejo emisije. To ustvarja tveganje, da Evropa postaja »muzej na prostem«, saj visoki stroški emisijskih kuponov in prehod na obnovljive vire energije dodatno obremenjujejo razvoj in inovacije v strateških sektorjih. Pojavljajo se tudi pozivi k ponovni presoji učinkov zelenega prehoda, predvsem z vidika njegovega vpliva na industrijo, gradbeništvo in širše gospodarsko okolje. Pri oblikovanju zakonodajnih rešitev je zato nujno iskati ravnotežje med okoljskimi cilji ter gospodarsko in socialno vzdržnostjo. V ospredje je treba postaviti prizadevanja za zdravo in trajnostno življenjsko okolje, pri tem pa ohraniti odprtost do različnih strokovnih pogledov ter upoštevati realističen pogled na globalni kontekst podnebnih sprememb. Ne smemo pozabiti, da finančni interesi in drugi vplivi pogosto oblikujejo prevladujoče razlage, zato je ključno ohraniti kritičen in celosten pristop do vseh informacij ter omogočiti strokovno razpravo brez ideoloških pritiskov.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Leopold Pogačar.

* * *

Komisija je podprla predlog zakona (7 ZA, 0 PROTI).

Ad 2)

Komisija je obravnavala Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: predlagatelj).

Komisija **podpira** predlog zakona.

Predlog zakona se osredotoča na reformo sistema javnih najemnih stanovanj z namenom povečanja fonda tako javnih najemnih kot tudi javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Ključni cilji so zagotovitev finančne vzdržnosti sistema, povečanje privlačnosti za lokalne skupnosti in izboljšanje dostopnosti do stanovanj za različne družbene skupine.

Kot je v predstavitvi predloga zakona pojasnil predstavnik predlagatelja, je Ministrstvo za solidarno prihodnost (v nadaljevanju: ministrstvo) izvedlo anketo o stanovanjskih potrebah, ki je pokazala, da je v Sloveniji trenutno okoli 30.000 javnih stanovanjskih enot, a da je ta številka v upadu. Po ocenah občin, ki so sodelovale v anketi (odzivnost je bila okoli 90 %), v Sloveniji primanjkuje več kot 20.000 javnih najemnih stanovanj, največ v Osrednjeslovenski regiji. Potrebe so raznolike – od običajnih javnih najemnih stanovanj, do stanovanj za mlade, oskrbovanih stanovanj in stanovanj za ključne poklicne skupine v javnih storitvah. Med glavnimi vzroki za upad fonda stanovanj ministrstvo navaja neustrezno financiranje gradnje, prenizke najemnine, zapleten sistem dodeljevanja stanovanj in neučinkovito politiko subvencij, ki dodatno bremeni občinske proračune.

Predlog zakona ukinja pojem "neprofitno stanovanje" in uvaja izraz "javno najemno stanovanje", kar ima tudi simbolni pomen, saj se želi zagotoviti, da tovrstna stanovanja za občine ne bodo več breme, ampak da se bo okrepilo zavedanje, da javna najemna stanovanja predstavljajo družbeni in razvojni potencial.

Na področju dodeljevanja stanovanj predlog zakona predvideva racionalizacijo razpisnih postopkov z odstranitvijo kriterijev, ki jih ni mogoče preveriti v uradnih evidencah, ter večjo digitalizacijo. Poleg tega bodo občine dobile večje pristojnosti za usmerjanje razpisov, ki bodo lahko v večji meri usklajeni z lokalnimi potrebami in osredotočeni na ciljne skupine - zlasti mlade, deficitarne kadre in druge ciljne skupine. Ob tem pa predlog zakona še vedno določa, da mora biti vsaj polovica stanovanj namenjena socialno ranljivim skupinam (t.i. A lista).

Naslednja pomembna zakonska sprememba zadeva sistem določanja najemnin. Trenutno prenizek sistem najemnin, zlasti v starih stanovanjih, onemogoča ustrezno vzdrževanje in razvoj stanovanjskega fonda. Z novo formulo se uvaja pribitek za vzdrževanje, ki bo pri novih stanovanjih nižji, pri starejših stanovanjih pa bistveno višji. Na ta način se bodo uravnotežile razlike med starimi in novimi stanovanji v javnem fondu, saj so trenutno najemnine za starejša stanovanja, kljub morebitni kakovosti, dobri lokaciji in obnovi tudi do 60 ali 70 odstotkov nižje od tistih v novih stanovanjih. Predlagana sprememba naj bi te razlike izravnala, še posebej, ker je dodelitev starega ali novega stanovanja pogosto naključna. Po preračunih ministrstva se pričakuje znatno povečanje prihodkov - na primeru podjetja Nepremičnine Celje, ki upravlja z okoli 2000 stanovanji, je bilo ocenjeno, da bi se prihodki po popolni uveljavitvi reforme povečali za približno 40 odstotkov. Ker pa gre za poseg na socialno občutljivo področje, ki vpliva na najemnike, med katerimi so številni ranljivi, je predvideno štiriletno prehodno obdobje, v katerem se bo višina najemnin postopno prilagajala. S tem želi predlagatelj doseči socialno uravnotežen prehod na novi sistem in zagotoviti pravičen in vzdržen način spreminjanja sistema.

Predvidene spremembe, ki so ključne za lokalne skupnosti, se nanašajo na sistem subvencij. Občine trenutno krijejo subvencije neprofitne najemnine, medtem ko država krije subvencije k plačilu tržne najemnine. Predlog zakona to logiko obrača: občine bodo odgovorne za subvencioniranje najemnin za tržna stanovanja, država pa bo zagotavljala sredstva za subvencijo najemnin za vsa javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja (celoten javni fond, ne glede na upravljavca). Hkrati se ukinja tudi pogoj prijave na razpis za neprofitno stanovanje kot pogoj za pridobitev subvencije k tržni najemnini, s čimer se zmanjšuje administrativno breme in povečuje učinkovitost. Na ministrstvu poudarjajo, da se želi s takšno ureditvijo financiranja subvencij najemnin občine spodbujati k vlaganju v javno stanovanjsko gradnjo. Model temelji na stimulatívni logiki: občine, ki vlagajo v javna najemna stanovanja, so deležne večje podpore oziroma razbremenitve, medtem ko občine, ki v to področje ne vlagajo, prevzemajo večje breme subvencioniranja tržnih najemnin.

Predlog zakona prvič ureja tudi javna najemna oskrbovana stanovanja, ki doslej niso bila pravno opredeljena. Opredeljuje pogoje za njihovo oddajanje in s tem ustvarja podlago za njihovo financiranje v okviru državnih programov, ne posega pa v ureditev oskrbovalnih storitev, ki so predmet druge zakonodaje.

Na ministrstvu zagovarjajo sistem javnih najemnih stanovanj za nedoločen čas kot trajno rešitev stanovanjskega vprašanja, saj ta najemnikom zagotavlja varnost bivanja ter spodbuja njihov osebni razvoj in investicije v prihodnost. Podpirajo tudi razvoj shem za najem stanovanj za določen čas, vendar vztrajajo, da je javni najem za nedoločen čas temelj stanovanjske politike, kakršno poznajo tudi na Dunaju. Poudarjajo, da javna najemna stanovanja niso zgolj socialna stanovanja, temveč prostor trajnega bivanja za različne skupine najemnikov, ki obenem rešujejo socialne in kadrovske izzive ter kadrovske potrebe lokalnih skupnosti.

Predlog zakona predvideva tudi vzpostavitev sistema pravnega svetovanja na najemnem trgu za najemnike in najemodajalce, zlasti v fazi sklepanja pogodb in reševanja morebitnih sporov. Cilj je izboljšati pravno varnost in informiranost obeh strani, saj praksa kaže, da se številni posamezniki prvič srečujejo s pravnimi postopki sklepanja najemnih pogodb.

Predstavnik predlagatelja zakona je poudaril, da predlog zakona celovito ureja področje javnih najemnih stanovanj s poudarkom na učinkovitosti, finančni vzdržnosti, socialni pravičnosti in večji vlogi lokalnih skupnosti pri reševanju stanovanjskih potreb.

* * *

Komisija se je seznanila z ustno predstavljenim stališčem Skupnosti občin Slovenije (v nadaljevanju: SOS), ki podpira predlog zakona, saj ta naslavlja večino ključnih težav na področju stanovanjske politike. Ob tem pa izpostavlja, da bo treba predlog zakona pred njegovim sprejemom še nekoliko vsebinsko korigirati, po uveljavitvi pa pazno spremljati njegovo izvajanje in ga skladno s potrebami dopolnjevati, saj gre za zahtevno področje, kjer bo do trajnih rešitev mogoče priti le postopoma in z nenehnim prilagajanjem zakonodaje razmeram v praksi. V SOS poudarjajo, da gre pri stanovanjski politiki za kompleksen in dolgotrajen izziv, ki ima svoje korenine že v t.i. Jazbinškovem zakonu, ko je prišlo do zamrtja stanovanjske mobilnosti in počasnega propadanja javnega stanovanjskega fonda. Kot prvi pozitiven premik na tem področju v SOS vidijo razpis v okviru sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost, ki je občinam in stanovanjskim skladom omogočil do 50 odstotkov sofinanciranja in posledično gradnjo več kot tisoč javnih najemnih stanovanj, od katerih so nekatera že vseljena.

Po mnenju SOS bi morali razmisliti o ločitvi zakonodaje na področju upravljanja stavb in zagotavljanja stanovanj, saj gre za različna področja z različnimi interesi, kar pogosto povzroča težave pri usklajevanju.

Z vidika občin predlog zakona prinaša pomembne izboljšave, predvsem v postopku dodeljevanja javnih najemnih stanovanj, saj omogoča večjo ciljno usmerjenost do upravičenih skupin, prilagajanje pogojev lokalnim razmeram in hitrejše postopke. Pomembna vsebinska novost je tudi prilagoditev izračuna neprofitne najemnine. Čeprav po oceni SOS ta rešitev ni idealna, predstavlja pomemben korak k temu, da neprofitna najemnina postane vzdržen in stabilen vir financiranja za vlagatelje. V povezavi z novo logiko subvencioniranja najemnin bi to lahko spodbudilo več vlaganj v javna najemna stanovanja. SOS posebej pozdravlja spremembo sistema subvencioniranja, ki občin ne kaznuje več, če se aktivno vključujejo v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, temveč jih k temu spodbuja. Poenostavitev postopkov preverjanja upravičenosti do subvencij pa bo zmanjšala tudi kadrovske obremenitve občinskih uprav. Prav tako izpostavlja pomen večje varnosti najemodajalcev, saj naj bi se s spremembami izboljšal njihov položaj, kar je ključno za povečanje obsega javnih najemnih stanovanj.

Ob pozitivni oceni posameznih predlogov SOS predlaga uvedbo možnosti oddaje javnih najemnih stanovanj tudi za določen čas, z ustreznimi varovalnimi instrumenti pred zlorabami. Ta praksa se je v nekaterih občinah, npr. Tolminu, izkazala za zelo uspešno v primeru oddajanja stanovanj za mlade za obdobje petih let. Takšna začasna rešitev spodbuja najemnike, da si čim prej poiščejo trajno stanovanjsko rešitev, hkrati pa omogoča, da eno stanovanje v krajšem časovnem obdobju zadosti potrebe večjega števila gospodinjstev, ki se soočajo s potrebo po začasni stanovanjski rešitvi. Ob tem bi moral predlog zakona določiti jasne kriterije, ki bi zagotavljali socialno varnost najemnikov in preprečevali, da bi se ti ob izteku najema znašli v stiski ali celo brez strehe nad glavo.

SOS opozarja tudi na veliko oviro pri gradnji novih stanovanj, to je dolgotrajno in zapleteno spreminjanje občinskih prostorskih načrtov, ki pogosto traja od pet do deset let. Po njihovem mnenju bi bilo treba najti hitrejše postopke za spremembo namenske rabe zemljišč, kadar gre za gradnjo sosesk z javnimi najemnimi stanovanji, saj v nasprotnem primeru ne bo mogoče uresničiti ciljev stanovanjske politike, tudi če bodo zagotovljena finančna sredstva. Pri tem apelirajo tudi na Ministrstvo za naravne vire in prostor, da se omogoči prostorsko načrtovanje z večjo odzivnostjo in učinkovitostjo v prid javnemu interesu.

Združenje občin Slovenije (v nadaljevanju: ZOS) je v svojem pisnem stališču, naslovljenim na komisijo, izrazilo zaskrbljenost glede nekaterih zakonskih rešitev, saj občinam nalagajo nove administrativne in finančne obveznosti brez zagotovljenega financiranja iz državnega proračuna. Občine so že sedaj finančno podhranjene, zato dodatne naloge brez ustreznih sredstev ogrožajo njihovo stabilnost in učinkovitost. ZOS poudarja, da je obstoječi sistem upravljanja neprofitnih stanovanj na lokalni ravni učinkovit in prilagojen lokalni problematiki, ki ne potrebuje dodatnih posrednikov oziroma centralizacije (Javna najemniška služba). Poleg tega opozarja, da ni jasno opredeljena vloga zasebnih lastnikov stanovanj v novi zakonodaji, zato predlaga, da se to vprašanje ureja ločeno v drugem zakonu.

V zvezi z najemnimi pogodbami tudi ZOS predlaga možnost sklenitve najemnih pogodb za določen čas z možnostjo podaljšanja, saj bi to omogočilo večjo fleksibilnost stanovanjskega trga in preprečilo dolgotrajno zasedanje stanovanj s strani najemnikov, ki niso motivirani za reševanje svojega stanovanjskega položaja. ZOS meni, da so dohodkovni kriteriji za pridobitev neprofitnih stanovanj zastavljeni previsoko in ne odražajo dejanske socialne stiske upravičencev, zato predlaga njihovo znižanje.

ZOS predlaga, da se sredstva za subvencije tako tržnih kot neprofitnih najemnin zagotavljajo iz državnega proračuna in ne iz občinskih proračunov, kar je skladno z 78. členom Ustave Republike Slovenije, ki določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. ZOS tudi predlaga, da naj bodo do subvencij tržnih najemnin upravičeni le tisti prosilci, ki so se uvrstili na prednostno listo za neprofitno stanovanje, razen tistih, ki neprofitnega stanovanjskega mesta ne sprejmejo.

Komisija podpira predlog zakona, ki predstavlja določen napredek pri reševanju stanovanjske problematike in lahko prispeva k izboljšanju pogojev za delovanje občin na področju stanovanjske politike. Ob tem pa opozarja, da zgolj novela Stanovanjskega zakona ne more nasloviti vseh vidikov te kompleksne problematike. Potrebne so tudi spremembe na drugih zakonodajnih področjih, zlasti na področju davčne zakonodaje, Zakona o gostinstvu ter zakonodaje, ki ureja prostorsko načrtovanje. Le celovit, medresorsko usklajen pristop lahko pripelje do učinkovitih in izvedljivih sistemskih rešitev na področju stanovanjske politike.

Komisija ugotavlja, da se pritisk na javna najemna stanovanja nenehno povečuje. Na lokalni ravni se ponekod opaža, da do javnih stanovanj dostopajo tudi posamezniki, ki po objektivnih merilih niso med najbolj upravičenimi, kar zmanjšuje občutek pravičnosti in zaupanja v sistem. Ena od možnih poti za razbremenitev javnega stanovanjskega fonda so ciljno usmerjene spodbude za reševanje stanovanjskega vprašanja z lastno gradnjo ali nakupom – zlasti za mlade družine. Med možnimi ukrepi komisija izpostavlja davčne olajšave (npr. vračilo DDV pri gradnji), ugodnejše obrestne mere za stanovanjske kredite ali delni odpis kredita po določenem času. Tovrstne spodbude bi lahko spodbudile samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja in zmanjšale pritisk na javni fond. V zvezi s tem komisija ugotavlja, da predlagatelj opozarja na potrebo po previdnosti pri ukrepih za spodbujanje povpraševanja (npr. subvencije, oprostitve DDV, nepovratna sredstva), saj mednarodne izkušnje kažejo, da so takšni ukrepi v razmerah omejene ponudbe lahko kontraproduktivni – povečano povpraševanje namreč prispeva k dodatnemu dvigu cen na stanovanjskem trgu.

Ena ključnih težav, s katerimi se soočajo občine, je vzdrževanje dotrajanih javnih stanovanj, ki so hkrati najdražja za upravljanje. Obstoječe najemnine zadoščajo le za delno pokritje stroškov, povezanih z vzdrževanjem, upravljanjem, pravnimi postopki ob neplačilih in drugimi obveznostmi (zavarovanja, davki ipd.). Komisija zato podpira uvedbo pribitka za vzdrževanje k neprofitni najemnini, saj bo občinam omogočila učinkovitejše in bolj finančno vzdržno upravljanje stanovanjskega fonda.

Kljub prodajam obstoječih javnih (starejših) stanovanj občine praviloma teh enot ne nadomeščajo z novimi. Razlog ni le pomanjkanje finančnih sredstev, temveč predvsem prostorske omejitve in dolgotrajnost postopkov prostorskega načrtovanja. Večina občin ne razpolaga z lastnimi zemljišči v območjih, kjer je dopustna gradnja, medtem ko se na zasebnih zemljiščih pretežno gradijo tržna stanovanja. Širitev zazidljivih območij je pogosto mogoča le na kmetijska zemljišča, kar pa sproža konflikte z drugimi strateškimi cilji, kot sta varstvo kmetijskih površin in zagotavljanje prehranske samooskrbe. Dolgotrajni postopki spreminjanja občinskih prostorskih načrtov (OPN) in občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) in zapletena usklajevanja s soglasodajalci, ki pogosto zavirajo projekte iz subjektivnih razlogov, še dodatno ovirajo širitev javnega stanovanjskega fonda. Posledično občine težko zagotavljajo pogoje za gradnjo javnih stanovanj, kar neposredno vpliva na mlade, družine in druge socialno ogrožene skupine, ki si želijo dostopnih stanovanj. Komisija zato poziva k celostni prenovi sistema prostorskega načrtovanja, ki bo omogočil bolj učinkovito načrtovanje stanovanjskih projektov. Pozornost je treba preusmeriti s kvantitativnih omejitev na kakovostne vsebine in javni interes pri spremembah OPN in OPPN.

Komisija podpira predlog reprezentativnih združenj občin za uvedbo časovno omejenega najema javnih stanovanj, na primer za obdobje do petih let. Takšna ureditev bi lahko spodbudila uporabnike, zlasti mlade, k iskanju trajnejših stanovanjskih rešitev in k večji samostojnosti pri urejanju svojega bivanjskega statusa. Hkrati bi prispevala k večji pretočnosti stanovanj ter izboljšala njihovo dostopnost za širši krog upravičencev. Dolgoročna dodelitev javnih stanovanj namreč lahko vodi v pasivnost uporabnikov in zmanjšuje učinkovitost celotnega sistema.

Komisija opozarja tudi na pojav medgeneracijskega prenašanja najemnih razmerij, kar dolgoročno onemogoča dostop do stanovanj drugim upravičencem. Zato predlaga oblikovanje dodatnih mehanizmov, ki bodo omogočili večjo mobilnost in pravičnejšo dostopnost javnih najemnih stanovanj.

Komisija izpostavlja tudi vprašanje pravičnosti sistema subvencioniranja najemnin, v katerem so tudi občine dolžne zagotavljati del sredstev. Predlaga razmislek o poenotenju sistema subvencioniranja in prevzemu celotnega finančnega bremena s strani države, ne glede na vrsto najemnine (tržna ali neprofitna). Takšna rešitev bi prispevala k večji preglednosti in učinkovitosti sistema ter občutno razbremenila občinske proračune.

Komisija pričakuje, da bodo v nadaljnjih fazah obravnave predloga zakona upoštevane utemeljene pripombe komisije, reprezentativnih združenj občin in drugih deležnikov ter da bodo predlagane zakonske rešitve nadgrajene na način, ki bo omogočil njihovo učinkovito in izvedljivo implementacijo v lokalnem okolju.

Komisija tudi pričakuje, da bo predlagatelj v primeru izražene nepodpore posameznim predlogom, navedenim v njegovem mnenju, v pisni obliki podal ustrezno pojasnilo o razlogih za njihovo zavrnitev.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Leopold Pogačar.

* * *

Komisija je podprla predloga zakona (9 ZA, 0 PROTI).

Ad 3)

Komisija je obravnavala Predlog zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: predlog zakona).

Komisija **podpira** predlog zakona.

Predlog zakona se osredotoča na zagotavljanje predvidljivih finančnih sredstev za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Cilj predloga zakona je vzpostaviti stabilno in predvidljivo finančno okolje, ki bo omogočilo dolgoročno načrtovanje in izvedbo novih stanovanjskih projektov.

Predlagatelj poudarja, da bo država v skladu s predlogom zakona v naslednjih desetih letih (do vključno 2034) vsako leto namenila do sto milijonov evrov za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Glavnina teh sredstev bo namenjena za dokapitalizacijo oziroma povečanje namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Sklad). S temi sredstvi bo Sklad izvajal svoje temeljne naloge - gradnjo stanovanj v lastni režiji (izvedbo obstoječih projektov in razvoj novih), odkup stanovanj ali zemljišč za potrebe gradnje stanovanj, sodelovanje z lokalnimi skupnostmi preko sofinanciranja in soinvestitorstva. Poleg tega predlog zakona uvaja tudi nov mehanizem ugodnih posojil prek SID - Slovenske izvozne in razvojne banke, d. d. (v nadaljevanju: SID banka) s subvencijo obrestne mere, kar bo omogočilo dolgoročna posojila z nizko obrestno mero in ročnostjo do 30 let. Do ugodnih posojil bodo upravičeni Sklad, občinski in medobčinski javni stanovanjski skladi, občine in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Predstavnik predlagatelja zakona je pojasnil, da predlog zakona določa, da se bo 25 odstotkov letnih sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove, torej 25 milijonov evrov, namenilo za subvencijo obrestne mere za posojila. Na podlagi trenutnih pogojev zadolževanja predlagatelj ocenjuje, da bo z omenjenimi 25 milijoni evrov subvencij mogoče zagotoviti približno 75 do 80 milijonov evrov posojil z ročnostjo 30 let in po fiksni letni obrestni meri, ki ni višja od 1 %.

Predlog zakona ureja tudi dvoletno načrtovanje porabe sredstev, ki mora biti usklajeno z veljavnim nacionalnim stanovanjskim programom, ter nadzor in poročanje v zvezi z dodeljenimi sredstvi. Nadzor nad izvajanjem zakona bo izvajalo ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, o izvajanju zakona pa bo Vlada enkrat letno poročala Državnemu zboru.

Z namenom zaščite javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj predlog zakona ureja tudi vprašanje predkupne pravice v primeru težav pri izvajanju projektov – v primeru stečaja ali izvršilnega postopka nad končnim upravičencem do sredstev, dodeljenih na podlagi tega zakona. Posebno novost predstavlja možnost brezplačne odsvojitve namenskega premoženja (npr. zemljišč) med državo in občinami ali neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, kar bo omogočilo boljše sodelovanje pri izvedbi stanovanjskih projektov.

Predstavnik predlagatelja je v odzivu na razpravo dodano pojasnil, da Sklad trenutno nima zadostnih kadrovskih in finančnih kapacitet za samostojno izvedbo vseh zastavljenih ciljev. Zato je nujna tesna koordinacija in sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, ki so ključni izvajalci na terenu, pri čemer se zaveda, da se tudi same soočajo z omejitvami v kadrovskih, finančnih in izvedbenih zmožnostih. Na Ministrstvu za solidarno prihodnost (v nadaljevanju: ministrstvo) zagovarjajo povezovanje občin znotraj regij in oblikovanje regionalnih stanovanjskih skladov ali projektnih skupin, ki bi zagotavljale učinkovitejšo izvedbo stanovanjskih projektov.

Predlagatelj poudarja več možnih oblik izvedbe stanovanjskih projektov: samostojno izvajanje projektov s strani Sklada, predvsem za večje projekte, ob upoštevanju njegovih omejenih kapacitet (približno 20-22 projektov hkrati); model soinvestitorstva, kjer Sklad in občina skupaj financirata projekt, s čimer se zmanjšajo finančna bremena občinskih proračunov - po zaključku projekta razpolagalna pravica nad stanovanji preide na občino; sodelovanje z zasebnimi investitorji, kjer občina v dogovoru z zasebnim partnerjem izvede gradnjo, Sklad pa lahko sodeluje kot soinvestitor; uporaba ugodnih posojil s subvencioniranimi obrestnimi merami prek SID banke, kar občinam omogoča daljše ročnosti in nižje stroške zadolževanja.

Na ministrstvu izpostavljajo, da je nova zakonodaja s področja financiranja občin izboljšala možnosti zadolževanja, kar omogoča občinam večjo fleksibilnost pri financiranju stanovanjskih projektov. Poudarjena je bila tudi vsebina Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), ki je istočasno v zakonodajnem postopku. Ta omogoča bolj ciljno usmerjeno uporabo javnega stanovanjskega najemnega fonda, kar pomeni, da bo mogoče določena stanovanja nameniti specifičnim skupinam (npr. medicinsko osebje, policisti, mladi ipd.) in s tem slediti lokalnim potrebam.

Na ministrstvu priznavajo, da bodo mehanizmi, ki temeljijo na nepovratnih sredstvih, v prihodnosti omejeni, zato je za obsežnejšo gradnjo javnih najemnih stanovanj ključnega pomena okrepitev posojilnih mehanizmov ter vzdržnih finančnih modelov, ki temeljijo na dolgoročni samovzdržnosti najemnin. Kot osrednji instrument za doseganje ciljev na področju javnih najemnih stanovanj predlagatelj vidi model soinvestitorstva, podprt z namenskim premoženjem in posojilnimi mehanizmi (vključno z obrestnimi subvencijami preko SID banke). Ob tem izpostavlja tudi pomen dodatnih virov, kot so kohezijska sredstva, ob zavedanju izzivov na ravni lokalne izvedbe.

Na Skladu poudarjajo, da zagotavljanje javnih najemnih stanovanj ni izključno naloga Sklada, temveč vseh javnih stanovanjskih skladov ter občin, ki pa same ne morejo zagotoviti

zadostnega števila stanovanj. Ključno je, da se poleg investitorjev – bodisi Sklada ali drugih javnih subjektov – zagotovi ustrezna mreža izvajalcev za izvedbo stanovanjskih projektov. To vključuje zadostno število projektantskih podjetij ter gradbenih, obrtniških in inštalacijskih izvajalcev, ki so nujni za realizacijo ambicioznega načrta stanovanjske gradnje. Sklad ima trenutno okoli 20 projektov v različnih fazah priprave in izvedbe, pri čemer se do konca leta 2025 pričakuje večje število izdanih gradbenih dovoljenj. Prizadevanja Sklada so usmerjena v uresničevanje cilja države, da se zagotovi 2000 javnih najemnih stanovanj na leto. Ključen dejavnik za uspešno izvedbo projektov je tesno in učinkovito sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, saj dosedanje izkušnje kažejo, da je kakovost tega sodelovanja bistvenega pomena za njihovo uspešno realizacijo.

Sklad v odzivu na razpravo o načinu delovanja Sklada pojasnjuje, da programi sofinanciranja gradnje javnih najemnih stanovanj že vrsto let potekajo za vse lokalne skupnosti, brez razlikovanja med posameznimi občinami. Namenjeni so tako mestnim kot drugim občinam, pri čemer sistem temelji na soinvestitorstvu, kar pomeni, da Sklad vstopa v investicije lokalnih skupnosti kot soinvestitor in v zameno odkupi del stanovanj (do 50 %). Ta stanovanja ostanejo v lasti Sklada, vendar občina obdrži razpolagalno pravico za oddajo glede na lastne potrebe in ciljne skupine.

Sklad se je odzval na težave občin glede prenizkih cen odkupa, ki so bile v preteklosti v praksi pogosto prenizke glede na tržno vrednost, kar je onemogočalo izvedbo projektov. Zato so bile za leti 2024 in 2025 pripravljene spremembe programa, po katerih Sklad odkupuje stanovanja po višjih, realnejših cenah, ki vključujejo vse ključne komponente projekta: stroške zemljišča, komunalne opreme, projektiranja, nadzora in same gradnje. Poleg tega je omogočeno dodatno povišanje cen (tudi do 20–30 %), če so zaradi razmer na trgu ali posebnosti lokalnega okolja cene višje.

V okviru teh programov so sredstva še vedno na voljo, Sklad pa je že v stiku s številnimi občinami glede konkretnih projektov. Do konca leta 2025 se pričakuje polna realizacija razpoložljivih sredstev, hkrati pa se pričakujejo nova proračunska sredstva iz naslova tega predloga zakona. Sklad spodbuja vse občine, da preverijo nove pogoje in oddajo vloge, zlasti če imajo projekte že v napredni fazi (npr. gradbeno dovoljenje in izbran izvajalec). Sklad, ki ima sam omejene kadrovske zmogljivosti, se zaveda kadrovske podhranjenosti občin, zato jim nudi tehnično in strokovno podporo že v zgodnjih fazah projektiranja. Na Skladu poudarjajo, da je sodelovanje z občinami ključno, saj Sklad sam ne more izvesti vseh potrebnih projektov.

* * *

Komisija se je seznanila z mnenjem Skupnosti občin Slovenije (v nadaljevanju: SOS), ki načeloma podpira predlog zakona, saj sistemsko in dolgoročno financiranje stanovanjske politike s predvidljivimi sredstvi pomeni pomemben korak naprej. Predlog zakona naslavlja ključno vrzel v pretekli stanovanjski politiki – to je pomanjkanje stabilnega finančnega okvira za razvoj stanovanjskih projektov. Kljub podpori ima SOS na predlog zakona določene vsebinske pomisleke in predloge za izboljšave, pri čemer opozarja na tveganje, da bo zakon ostal zgolj dobra namera na papirju, če hkrati ne bodo zagotovljene tudi ključne izvedbene zmogljivosti, kot so razpoložljivost zemljišč, ustrezna projektna in gradbena infrastruktura ter kadrovske zmogljivosti.

Glede na obseg nalog, kadrovske situacijo in dosedanje rezultate se v SOS sprašujejo, ali bo Sklad dejansko zmožen učinkovito porabiti dodeljena sredstva za uresničitev ambicioznih načrtov. Sami finančni viri namreč še ne rešujejo stanovanjskih izzivov - ključen je uspešen zaključek projektov. Občine si prizadevajo za večjo neposredno vključenost v izvajanje investicij in za bolj prilagodljivo vlogo pri koriščenju sredstev.

SOS opozarja, da predlog zakona v trenutni obliki sicer predvideva, da so med končnimi upravičenci do sredstev tudi občine in njihovi javni stanovanjski skladi, vendar je razdeljevanje sredstev primarno usmerjeno v projekte, ki jih izvaja Sklad samostojno ali v soinvestitorstvu, manjka pa možnost neposrednega sofinanciranja občinskih projektov v obliki nepovratnih sredstev - tudi v primerih, ko so občine ali njihovi skladi edini investitorji.

To stališče deli tudi Združenje mestnih občin Slovenije (v nadaljevanju: ZMOS), kjer poudarjajo, da je podpora v obliki nepovratnega sofinanciranja uveljavljena, enostavnejša in za občine izvedbeno bolj predvidljiva kot model soinvestitorstva. ZMOS dodatno opozarja, da partnerstva in soinvestitorstva zahtevajo več usklajevanj, spremembe dokumentacije ter povečujejo tveganja za izvedbo projektov, kar pomeni dodatne administrativne in izvedbene obremenitve za občine. Izpostavljajo tudi pomen usklajenosti z evropsko kohezijsko politiko, kjer se pričakuje večji poudarek na dostopnosti javnih najemnih stanovanjih. Ker prihodki iz najemnin ne zadoščajo za kritje vseh stroškov, je nujno vključevanje nepovratnih sredstev. ZMOS opozarja, da bi zakon v trenutni obliki lahko postal ovira za črpanje evropskih sredstev, zato poziva k dopolnitvi zakona, ki bo omogočala tudi financiranje iz evropskih virov ter okrepila vlogo lokalnih akterjev.

SOS in ZMOS opozarjata, da je področje javnih najemnih stanovanj ena od izvirnih nalog lokalne samouprave, kot to določa Zakon o lokalni samoupravi. Z vidika uresničevanja te pristojnosti bi moral zakon omogočiti dodeljevanje nepovratnih sredstev za investicije, ki jih občine izvajajo samostojno. V praksi namreč pogosto prihaja do težav pri vključevanju Sklada kot soinvestitorja, zlasti zaradi internih cenovnih omejitev (t. i. kapice) glede višine stroškov na kvadratni meter, do katerih je pripravljen vstopiti v projekte kot soinvestitor, ki omejujejo njegovo udeležbo pri projektih z višjimi stroški. Kadar zaradi višjih cen zemljišč, ponudb izvajalcev ali drugih specifik projekt presega kapico, določeno s strani Sklada, ta v projekt praviloma ne vstopi kot soinvestitor. Posledično obstaja tveganje, da se posamezni projekti – kljub razpoložljivim občinskim kapacitetam in njihovim potrebam – ne izvedejo, če ni omogočena bolj prožna oblika državne podpore.

Komisija je bila seznanjena s **PREDLOGOM AMANDMAJA k 7. členu predloga zakona**, ki ga predlagata Skupnost občin Slovenije in Združenje občin Slovenije:

V 2. odstavku 7. člena predloga zakona se doda nova alineja, ki se glasi:

»sofinanciranje izvajanja projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj drugim končnim upravičencem z nepovratnimi sredstvi.«

Obrazložitev:

Z uvedbo možnosti sofinanciranja projektov v obliki nepovratnih sredstev, kadar so lokalne skupnosti ali njihovi javni stanovanjski skladi izključni investitorji, bi se občinam omogočilo bolj fleksibilna, uveljavljena in učinkovita oblika financiranja, ki je prilagojena njihovim zmogljivostim in pristojnostim. Takšna rešitev bi lokalnim skupnostim omogočila aktivnejše uresničevanje različnih ciljev lokalne stanovanjske politike – od zagotavljanja stanovanj za socialno ogrožene, do podpore deficitarnim poklicem, mladim ali drugim ciljnim skupinam, ki jih občine prepoznajo kot prioritete. Obstoječa ureditev sicer omogoča sofinanciranje gradnje stanovanj za neprofitni najem, vendar ta model ne vključuje vseh vrst potreb, s katerimi se soočajo različna lokalna okolja. Z razširitvijo instrumenta nepovratnega financiranja bi občine pridobile več maneverskega prostora za celostno in ciljno naravnano izvajanje stanovanjske politike.

Komisija se je seznanila tudi z mnenjem Združenja občin Slovenije (v nadaljevanju: ZOS), ki opozarja, da so občine že v obstoječem sistemu financiranja znatno finančno obremenjene, saj država ne krije vseh zakonsko določenih obveznosti. V letu 2024 so občine prejele približno 15 % manj sredstev, kot bi jim pripadalo, kar slabi njihovo sposobnost zagotavljanja osnovnega

delovanja. V takšnih razmerah občine težko prevzemajo dodatne investicijske obveznosti, čeprav bi si želele aktivneje sodelovati pri gradnji javnih najemnih stanovanj. Zaradi tega ZOS predlaga, da se krediti za gradnjo občinskih najemnih stanovanj ne upoštevajo pri izračunu kvote zadolževanja občin, saj se ti krediti lahko poplačajo iz prihodkov od najemnin. To bi občinam omogočilo lažje financiranje stanovanjskih projektov in večjo vlogo pri uresničevanju nacionalnih ciljev stanovanjske politike.

* * *

Komisija prepoznava gradnjo javnih najemnih stanovanj kot ključen element celovite stanovanjske politike, ki odgovarja na vse bolj pereče pomanjkanje dostopnih in kakovostnih bivališč, zlasti za mlade, gospodinjstva z nižjimi dohodki ter druge ranljive skupine. Ob tem posebej izpostavlja potrebo po upoštevanju značilnosti in potreb lokalnih skupnosti, vključno z zagotavljanjem stanovanj za specifične ciljne skupine, kot so nosilci deficitarnih poklicev, ključnih za delovanje lokalnega okolja. Dostop do primerne stanovanja je namreč ustavna pravica, ki jo mora država zagotavljati z usklajenimi, učinkovitimi in dolgoročno vzdržnimi ukrepi.

Komisija opozarja na obstoječe finančne in organizacijske izzive, s katerimi se soočajo občine. Veliko občin že danes težko zagotavlja sredstva za izvajanje osnovnih nalog, kar zmanjšuje njihovo sposobnost, da se dodatno zadolžujejo za izvajanje stanovanjskih investicij, četudi bi to ustrezalo dejanskim potrebam lokalnega prebivalstva. Poleg finančnih omejitev številne občine razpolagajo tudi s premajhnimi kadrovskimi in strokovno-projektnimi kapacitetami, kar dodatno otežuje njihovo vključevanje v stanovanjsko gradnjo.

Z vidika dolgoročne učinkovitosti izvajanja stanovanjske politike komisija poudarja potrebo po vzpostavitvi funkcionalnih regijskih struktur, ki bi omogočale združevanje strokovnih in izvedbenih kapacitet na medobčinski ravni. Pri tem posebej izpostavlja, da si Državni svet že vrsto let prizadeva za oblikovanje institucionalnih pokrajin, pri čemer se v kontekstu stanovanjske politike znova potrjuje nujnost takšne organiziranosti. Aktualni pristop predlagatelja oziroma Ministrstva za solidarno prihodnost, ki spodbuja povezovanje občin v okviru regij ter vzpostavljanje regionalnih stanovanjskih skladov, dodatno potrjujejo utemeljenost tovrstnih prizadevanj Državnega sveta. Takšne regijske strukture bi omogočile bolj usklajeno načrtovanje, racionalnejšo rabo sredstev in večjo izvedbeno moč lokalnega okolja pri soočanju z izzivi javne stanovanjske gradnje.

Komisija podpira vključevanje dodatnih virov financiranja, zlasti evropskih kohezijskih sredstev, ob hkratni izvedbeni zmožnosti na lokalni ravni. V tem kontekstu izraža podporo prizadevanjem Skupnosti občin Slovenije in Združenja mestnih občin Slovenije, da bi občine oziroma lokalni stanovanjski skladi postali upravičeni do nepovratnih sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Takšna ureditev bi občinam omogočila večjo finančno stabilnost in zmanjšala investicijska tveganja, kar je ključnega pomena za povečanje obsega gradnje javnih najemnih stanovanj in s tem izboljšanje dostopnosti tovrstnih stanovanj.

Komisija ob tem izpostavlja tudi širši evropski kontekst, na katerega je opozorilo Združenje mestnih občin Slovenije. Stanovanjsko področje je namreč ena izmed prioritet aktualne Evropske komisije, zato obstaja upravičeno pričakovanje, da bo po letu 2027 vključeno v okvir evropske kohezijske politike. V tem smislu je še toliko pomembneje, da zakon omogoči fleksibilen dostop do različnih virov financiranja – tako nacionalnih kot evropskih. V nasprotnem primeru obstaja resno tveganje, da lokalne skupnosti ne bodo mogle izkoristiti razpoložljivih kohezijskih sredstev v naslednji finančni perspektivi.

Zaradi navedenega komisija poziva predlagatelja ter vse kvalificirane predlagatelje amandmajeve, da v nadaljevanju zakonodajnega postopka kot svojega povzamejo predlog

amandmaja Skupnosti občin Slovenije in Združenja mestnih občin Slovenije k 7. členu predloga zakona, s čimer bi omogočili večjo uspešnost javne stanovanjske gradnje in bolj enakomeren razvoj med občinami.

Komisija hkrati podpira tudi predlog Združenja občin Slovenije, da se krediti za gradnjo javnih najemnih stanovanj izločijo iz kvote zadolževanja občin, saj se lahko pokrivajo iz prihodkov od najemnin. Medtem ko ministrstvo poudarja, da nova zakonodaja na področju financiranja občin že omogoča večjo fleksibilnost pri zadolževanju, komisija meni, da bi bilo dodatno izločanje tovrstnih investicij iz kvot še posebej smiselno z vidika spodbudne politike do javne stanovanjske gradnje.

Komisija predlaga, da predlagatelj zakona v nadaljevanju zakonodajnega postopka skrbno prouči in v največji možni meri upošteva pripombe in predloge komisije, reprezentativnih združenj občin ter ostalih relevantnih deležnikov. Le z upoštevanjem teh stališč bo mogoče zagotoviti učinkovito izvajanje stanovanjske politike in doseči povečanje dostopnosti javnih najemnih stanovanj v Sloveniji. V nasprotnem primeru obstaja tveganje, da zakon kljub dobrim namenom ne bo zaživel v praksi.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Leopold Pogačar.

* * *

Komisija je podprla predloga zakona (8 ZA, 0 PROTI).

Ad 4)

Komisija je potrdila zapisnik 50. seje komisije (10 ZA, 0 PROTI).

Ad 5)

V okviru te točke ni bilo razprave.

Sekretarka
Meta Štembal

Predsednik
Dušan Strnad