



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj

Številka: 212-01-2/2025/6
Ljubljana, 4. 4. 2025

EPA 1936-IX

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je, na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05-uradno prečiščeno besedilo, 95/09 - odl. US in 21/13 - ZFDO-F, 81/18 - odl. US, 16/23 in 12/24-ZVDZ-E) ter 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14, 26/15, 55/20, 123/20, 67/22 in 69/23), sprejela naslednje

M N E N J E

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP-C) – skrajšani postopek

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na 48. seji 31. 3. 2025 obravnavala Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila skupina poslank in poslancev s prvopodpisano poslanko Jelko Godec. Komisija se je seznanila tudi z mnenjem Mestne občine Ljubljana.

Komisija **podpira** predlog zakona.

Z uveljavitvijo novega zakona so osebe, ki so v poplavah in plazovih leta 2023 izgubile dom, pridobile možnost izjemne brezplačne dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja ali subvencije za plačilo tržne najemnine, vendar pa pomoč velja le za obdobje 12 mesecev od sklenitve najemne pogodbe. Ker se je obdobje upravičenosti do brezplačnega najema stanovanja oz. kritja najemnine iz državnega proračuna že iztekel, so zdaj mnogi primorani plačevati neprofitno najemnino oz. polno ceno najemnine, saj si še niso uspeli rešiti svojega stanovanjskega vprašanja oz. na novo zgraditi stanovanjskih enot. Medtem ko v nekaterih primerih občine krijejo neprofitne najemnine s svojimi sredstvi, predlagatelj meni, da je treba te težave rešiti s spremembo zakona. Zato predlaga podaljšanje obdobja zagotovitve brezplačne neprofitne najemnine oz. njenega kritja iz sredstev državnega proračuna ter subvencije k plačilu tržne najemnine na 36 mesecev. Po oceni predlagatelja bi to obdobje zadoščalo, da si upravičenci do brezplačne najemnine oz. subvencije za plačilo tržne najemnine uredijo vsa potrebna dovoljenja in zgradijo nove stanovanjske enote. S predlogom zakona se predvideva tudi povrnitev stroškov vsem tistim, ki so v vmesnem času plačali neprofitno najemnino oz. del tržne najemnine, ki je bila subvencionirana, za obdobje do uveljavitve zakona.

Kot je poudaril predstavnik predlagatelja zakona, je težko oceniti finančne posledice predloga zakona. Ob tem se je navezal na stališče Mestne občine Ljubljana oz. Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, kjer menijo, da bi bile

finančne posledice za državni proračun zanemarljive. Po njihovih grobih ocenah naj bi stroški dodeljenih neprofitnih najemnih stanovanj z njihove strani znašali 4.500 evrov. Poudaril je, da prizadeti v poplavah iz leta 2023 zagotovo tega finančnega ukrepa ne bi zlorabljali, saj so utrpeli veliko škodo in vsak izmed njih komaj čaka, da se preseli v svoj nov dom.

Predstavniki predlagatelja je izpostavil, da postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj trajajo predolgo, obljube o hitrejši izgradnji niso bile izpolnjene. Opozoril je tudi, da na podeželju ni dovolj neprofitnih stanovanj, zato mnogi upravičenci živijo v profitnih najemniških stanovanjih, kjer so najemnine višje oz. podobne tistim v mestnih območjih. Ta finančni pritisk predstavlja velik problem za mnoge družine, ki si želijo čim prej rešiti stanovanjsko vprašanje.

V ustno predstavljenem mnenju Vlade je bilo pojasnjeno, da je bilo s strani občin, lokalnih stanovanjskih skladov in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, do zdaj skupno dodeljenih 37 neprofitnih stanovanj, od katerih jih je trenutno v najemu le še 23. Po mnenju Vlade je bila potreba po dodelitvi neprofitnih stanovanj relativno majhna, postopno izseljevanje iz teh stanovanj pa kaže na prehodno naravo ukrepa in ne na trajno reševanje stanovanjskega vprašanja tistih, ki so imeli v poplavah hudo poškodovane domove. Kot najemniki ostajajo tisti prizadeti v poplavah, ki si še niso uspeli trajno rešiti stanovanjsko vprašanje. Ob tem je bilo poudarjeno, da je neprofitna najemnina, ki jo morajo zdaj plačevati najemniki, zelo dostopna in nikakor ne dosega zneska 500 evrov, ki jo je predlagatelj navedel v obrazložitvi predloga zakona. Glede na to, da je povprečna najemnina v neprofitnih stanovanjih okoli 4 evre/m² stanovanjske površine, to za 60 m² veliko stanovanje znaša 240 evrov. Po mnenju Vlade predstavlja takšna najemnina zelo dostopno in primerno rešitev začasnega položaja tistih, ki si še niso uspeli trajno urediti bivanjske situacije. Ti upravičenci so v tem oziru izenačeni z vsemi skupinami, ki jim je bilo zaradi težkih življenjskih situacij izjemno dodeljeno neprofitno najemno stanovanje. Nekaterim upravičencem, ki so bili prizadeti v poplavah in plazovih, občine financirajo najemnine tudi iz naslova programa odprave posledic naravnih nesreč, te stroške pa občinam sofinancira država. To pomeni, da dejansko tudi v teh primerih stroške najemnine financira država.

Ob tem Vlada tudi pojasnjuje, da veljavni zakon vsebuje tudi druge ukrepe za reševanje stanovanjske stiske tistih, ki so bili v poplavah in plazovih prisiljeni v začasno reševanje stanovanjske situacije. Kot je bilo pojasnjeno, potrebe izseljenih zaradi poplav in plazov med drugim rešuje tudi 59.b člen veljavnega zakona, ki upravičencem zagotavlja nadomestilo za stroške bivanja v drugi stanovanjski enoti. Občine so poslale večje število vlog za povračilo nadomestil za stroške bivanja v drugi stanovanjski enoti. Po mnenju Vlade so trenutne razmere urejene primerno. Ker je delo na terenu in sodelovanje z občinami organizirano na dnevni in tedenski koordinaciji, lahko Vlada identificira razmere na terenu in jih sproti rešuje. Kot je bilo pojasnjeno, se na terenu že odvijajo pogovori o potrebnih spremembah interventnih zakonov, da se bodo različna odprta vprašanja lažje reševala.

Predstavniki Vlade so tudi predlagali, da naj deležniki na lokalni ravni spodbudijo prizadete po poplavah, ki opravljajo tudi neko dejavnost, da naj pristojnim vladnim institucijam posredujejo potrebne informacije o njihovih potrebah v zvezi z opravljanjem obstoječe dejavnosti, da bo država uspešnejša pri iskanju nadomestnih zemljišč. Opozorjeno je bilo, da jim tovrstnih informacij upravičenci ne želijo posredovati, kar pa otežuje aktivnosti Vlade pri iskanju ustreznih rešitev in

nadomestnih zemljišč. Le s sodelovanjem bo možno premagati izzive in prizadetim zagotoviti ustrezne pogoje za bivanje in nadaljnje opravljanje dejavnosti.

Komisija se je tudi seznanila, da je od skupno 23 neprofitnih najemnih stanovanj, v katerih še bivajo prizadeti po poplavah in plazovih 2023, 14 stanovanj v lasti Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada. Najemniki so podpisali najemno pogodbo in se obvezali k plačilu neprofitne najemnine po preteku 12-mesečnega obdobja, v katerem je bila najemnina brezplačna.

* * *

Komisija meni, da so bili dosedanja vladna ukrepi za reševanje posledic poplav in zemeljskih plazov avgusta 2023 učinkoviti. Ukrepi, kot so subvencionirana najemnina, finančna pomoč za obnovo domov ter druga podpora, so omogočili uspešno obnovo in pomoč občinam, podjetjem ter posameznikom, ki so utrpeli škodo. Ob tem je država, ob podpori evropskih sredstev, uspela mobilizirati sredstva za pomoč prizadetim območjem.

Ob zavedanju, da ob sprejemanju interventnih ukrepov ni bilo mogoče predvideti vseh situacij, ki so nastale zaradi ujm, pa komisija meni, da bi bilo škoda zavrniti predlog zakona zaradi nekaj deset tisoč evrov državnih (in evropskih) sredstev. Taka odločitev bi bila nepoštena do prizadetih, ki so izgubili svoje domove in jim zaradi objektivnih razlogov v enem letu ni uspelo obnoviti ali zgraditi primernih stanovanjskih enot, zato so še vedno začasno nastanjeni v najemnih stanovanjih. Kljub temu, da plačujejo neprofitno najemnino, predstavlja to za mnoge še vedno velik finančni strošek, še posebej ob izgubi premoženja, saj bi lahko ta sredstva bolj učinkovito investirali v obnovo ali gradnjo svojega lastnega doma.

Komisija izpostavlja tudi pozitivno mnenje Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki sta dobro seznanjena s situacijo na terenu in razumeta, da tudi strošek neprofitne najemnine lahko predstavlja veliko finančno breme za prizadete.

Na podlagi navedenega komisija podpira predlog zakona in meni, da je nujno podaljšati obdobje upravičenosti do brezplačnega najema neprofitnega stanovanja ter subvencije za plačilo tržne najemnine še za dve leti. Za ta namen je treba zagotoviti sredstva iz državnega proračuna.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Leopold Pogačar.

Sekretarka
Meta Štembal, l.r.

Predsednik
Dušan Strnad, l.r.