



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Poslanska skupina Slovenske demokratske stranke

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 95 30, f: 01 478 98 45, e: ps-sds@dz-rs.si, www.dz-rs.si



**Skupina poslank in poslancev
(Danijel Krivec, prvopodpisani)**

Ljubljana, 6. november 2019

mag. Dejan Židan
predsednik Državnega zbora

Spoštovani!

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03 69/04, 68/06, 47/13, 47/13 in 75/16), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 112/05 - uradno prečiščeno besedilo, 20/06 - ZNOJF-1, 109/08, 39/11 in 48/12) in 114. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 - uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17) vlagamo spodaj podpisane poslanke in poslanci

PREDLOG ZAKONA O STANOVANJSKI JAMSTVENI SHEMI,

ki Vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 114. in 115. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Pri obravnavi predloga zakona v Državnem zboru in pri delu njegovih delovnih teles bo sodeloval poslanec Zvonko Černač.

Prilogi:

- Predlog zakona o stanovanjski jamstveni shemi

- podpisi poslank in poslancev:

Danijel Krivec

Anja Bah Žibert

Franc Breznik

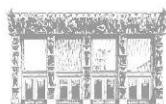
Nada Brinovšek

Zvonko Černač

Boris Doblekar

Mag. Karmen Furman

Jelka Godec



60
LET
STAVBE

Mag. Branko Grims
Eva Irgl
Alenka Jeraj
Janez Janša
Mag. Dejan Kaloh
Franci Kepa
Jožef Lenart
Suzana Lep Šimenko
Tomaž Lisec
Dr. Anže Logar
Žan Mahnič
Bojan Podkrajšek
Mag. Marko Pogačnik
Marijan Pojbič
Franc Rosec
Mag. Andrej Šircelj
Jože Tanko

PREDLOG ZAKONA O STANOVANJSKI JAMSTVENI SHEMI

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

1.1 Ocena stanja

Pravica do stanovanja je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelja vseh človekovih pravic in je priznana v več mednarodnih listinah, tudi Evropski socialni listini. Ustrezna stanovanjska politika je lahko eden od temeljev gospodarskega razvoja Evropske unije (EU), poleg tega pa ima uspešna stanovanjska politika velik vpliv na lokalno in regionalno gospodarsko rast.

V devetdesetih letih prejšnjega stoletja se je trg najemnih stanovanj razvijal v smeri neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj. Jazbinškov zakon je omogočil privatizacijo družbenih stanovanj, začel se je oblikovati trg, ki je temeljil na zakonitostih ponudbe in povpraševanja. Dogajanje v obdobju 2000-2009 je pokazalo, da zgolj trg ne more reševati problema stanovanjske oskrbe prebivalstva. Na začetku tega obdobja je bila ponudba tržnih stanovanj razmeroma skromna, med leti 2004 in 2007, ko so nepremičninska in gradbena podjetja množično gradila za trg, je poskočila, v letih zadnje gospodarsko finančne krize pa sta gradnja in z njo stanovanjska ponudba novih stanovanj bistveno upadli. Trenutno beležimo relativno visoko gospodarsko rast, ki pa se ne odraža v večji ponudbi dostopnih nepremičnin za bivanje.

Dostop do cenovno dostopnih stanovanj je ena od prednostnih nalog EU, v Poročilu o napredku Strategije Evropa 2020 pa je poudarjeno, da so "poceni in kakovostna stanovanja ključni dejavnik življenjskega standarda in blaginje, zlasti za najbolj ranljive ljudi." Potreba po stanovanjih je izkazana skozi bolj ali manj stanovitna demografska gibanja in ne more biti rezultat nihanj, ki so prisotna na stanovanjskem trgu. Ker je v Ustavi RS zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, trg ne more biti edini način zadovoljevanja stanovanjskih potreb prebivalstva. Slovenija potrebuje celovit nacionalni sistem stanovanjske oskrbe, obenem pa mora zagotoviti ustrezne mehanizme financiranja stanovanjske oskrbe, ki bodo vključevali vse akterje stanovanjske oskrbe: javni sektor (občine, državo), podjetniški sektor in gospodinjski sektor. Razviti je treba nacionalni sistem stanovanjskega varčevanja in kreditiranja.

V primeru reševanja stanovanjskega problema pa veliko težavo predstavlja pridobivanje finančnih sredstev za eno največjih investicij v življenju vsakega posameznika. Na kreditne pogoje vplivajo številni zunanji dejavniki, predvsem pa finančni in gospodarski kazalniki. Čeprav je trenutna gospodarska rast relativno dobra, pa stanje na mednarodnih trgih napoveduje ohlajanje gospodarstva, kar je tudi v Sloveniji sprožilo reakcijo regulatorja, ki bo omejila dostop do potrošniških in stanovanjskih kreditov.

1.2 Razlogi za sprejem zakona

Novembra 2015 je državni zbor sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), ki je eden ključnih dokumentov za

reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko. S programom so sprejeta izhodišča, da se odpravi primanjkljaj stanovanj na lokacijah, kjer je povpraševanje največje, da se poveča število najemnih stanovanj, izboljša energetski in funkcionalni standard obstoječega starajočega se stanovanjskega fonda ter mobilnost prebivalcev in poveča zanimanje investitorjev za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu. Resolucija izpostavlja, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga, zlasti davčna in stanovanjska ne omogočata uravnoveženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija je v tem delu že izpostavila nujnost sprememb.

Dejstvo je, da so pri reševanju stanovanjskega problema močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, in zaposleni za določen čas, katerih kreditna sposobnost je praviloma nizka. Nakup stanovanja je tej populaciji praktično onemogočen zaradi visokih cen in finančnega rizika, ki ga prinašata nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje.

Z željo po preprečitvi ponovitve socialnih stisk zaradi prekomernega kreditiranja v času zadnje gospodarsko – finančne krize Banka Slovenije budno spremlja stanje in opaža visoke rasti najemanja potrošniških kreditov. Po zadnjih podatkih je rast potrošniških kreditov avgusta medletno znašala 11,7 %, njihov obseg pa je dosegel 2,91 milijarde EUR, s čimer je dosegel predkrizno raven. Takšna gibanja so še posebej zaskrbljujoča v luči ohlajanja gospodarstva. Zato je sprejela ukrepe za preprečevanje prekomerne rasti kreditiranja in prekomernega zadolževanja, zaradi katerih pa naj bi kar 327.000 Slovencev postalo kreditno nesposobnih.

Banka Slovenije glede pridobivanja stanovanjskih kreditov navaja, da razmerje med letnim stroškom servisiranja celotnega dolga in letnim dohodkom kreditojemalca (DSTI) ne sme preseči 50 odstotkov za osebe z dohodki do dvakratnika bruto minimalne plače in 67 odstotkov za preostali del dohodka. Priporočilo bankam pa je ostalo to, da razmerje med zneskom kredita in vrednostjo stanovanjske nepremičnine, s katero je kredit zavarovan, ne presega 80 odstotkov. Ne glede na višino dohodka mora potrošniku po plačilu vseh obrokov iz naslova kreditnih pogodb ostati najmanj znesek v višini 76 % minimalne bruto plače. Če potrošnik preživlja družinskega člana ali drugo osebo, ki jo mora preživljati po zakonu, mu mora ostati tudi znesek v višini prejemka, določenega za osebo, ki jo preživlja, po merilih, ki jih določa zakon, ki ureja socialno varstvene prejemke, za dodelitev denarne socialne pomoči.

Država mora v skladu z 78. členom Ustave RS ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Tega nobena od zadnjih levih vlad ni počela. V odsotnosti kakršne koli stanovanjske politike so državljani pri ustvarjanju možnosti za pridobitev primerne stanovanja prepuščeni sami sebi. Resorno ministrstvo želi obuditi koncepte, ki ne bodo nikoli delovali. Restriktivna prostorska politika na eni strani ter do skrajnosti zbirokratiziran koncept pridobivanja upravnih dovoljenj za prenavo in gradnjo enostavnih stanovanjskih objektov, kamor nedvomno sodijo enodružinske stanovanjske hiše, je pripeljal do tega, da si državljani vedno težje uredijo svoje stanovanjske razmere. Še posebej so na udaru mladi in mlade družine.

Vlada ima na voljo številne mehanizme, ki bi državljanom olajšali pot do primernega stanovanja. Nobenega doslej ni uporabila. Tudi tistih ne, ki ne stanejo nič. Leta 2018 uveljavljena prenovljena gradbena in prostorska zakonodaja ne deluje. Ukrepov za večjo dostopnost do stanovanj ni. Stanovanjska jamstvena shema, kot je predlagana v pričujočem zakonu, je eden izmed ukrepov, ki bo olajšal pot do stanovanja tistim, ki po novih kriterijih Banke Slovenije niso več kreditno sposobni.

2. Cilji, načela in pogloblitve rešitve predloga zakona

Pravica do stanovanja je pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika, ki sta temelja vseh človekovih pravic. Ker je v Ustavi RS zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljanji lahko pridobijo primerno stanovanje, trg ne more biti edini način zadovoljevanja stanovanjskih potreb prebivalstva.

Cilj predloga zakona je omogočiti osebam, ki niso kreditno sposobne za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja, z jamstvom Republike Slovenije pridobiti sredstva za nakup ali obnovo nepremičnine s ciljem rešitve stanovanjskega vprašanja.

Predlog zakona sledi načelom enakosti, pravičnosti in dostopnosti, saj posameznikom, ki sicer niso upravičeni do stanovanjskega kredita, z jamstvom države omogoča dolgoročno ureditev stanovanjskega vprašanja. Na ta način se udejanja tudi pravica do osebnega dostojanstva in varnosti, ki jo omogoča rešeno stanovanjsko vprašanje.

Poglavitna rešitev predloga zakona je vzpostavitev stanovanjske jamstvene sheme, ki bo omogočila pridobitev stanovanjskega kredita osebam, ki po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobne za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javnofinančna sredstva

3. 1. Ocena finančnih posledic za državni proračun

Z uveljavitvijo zakona iz naslova jamstvene sheme ne bodo nastopile neposredne finančne obveznosti za proračun Republike Slovenije, ker gre pri zakonu za izdajanje jamstev za obveznosti tretjih oseb, torej za pogojne obveznosti. Neposredne finančne posledice bi lahko za proračun Republike Slovenije nastopile v primeru, da kreditorejmalci sami ne bi vračali kreditov v skladu s pogodbenimi določili in bi prišlo do uveljavitve obveznosti iz jamstvene sheme. V prvem letu izvajanja neposrednih finančnih posledic ne bo, v naslednjih letih se ocenjuje, da bo med 10 in 20 odstotkov kreditorejmalcev imelo težave z odplačevanjem obrokov, zato so potrebna sredstva, ki jih mora prehodno zagotavljati SSRS med 1,5 milijona evrov do 3 milijone evrov.

3. 2. Ocena finančnih posledic za druga javnofinančna sredstva

Sprejem predlaganega zakona ne bo imel posledic za druga javnofinančna sredstva.

4. Navedba, da so sredstva za izvajanje zakona v državnem proračunu zagotovljena, če predlog zakona predvideva porabo proračunskih sredstev v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet

Sredstva za delovanje stanovanjske jamstvene sheme bodo zagotovljena z amandmajem na proračun 2021, pri čemer je državni proračun na dan vložitve tega zakona (06. 11. 2019) še v postopku obravnave.

5. Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije in prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Stanovanjska politika je v pristojnosti posameznih držav članic, zato so ukrepi za urejanje stanovanjske problematike številni in se med državami zelo razlikujejo. Vsem pa je skupen cilj lajšanja dostopnosti do stanovanj, s čimer se zagotavlja socialno varnost in dostojanstvo posameznika, ki sta temelj vseh človekovih pravic.

5.2.1 Avstrija

Stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Državni izdatki za stanovanjsko politiko so razdeljeni na: stanovanjska posojila, nepovratne donacije, subvencije za letno odplačevanje posojil, stanovanjski dodatek in subvencioniranje obnove stanovanj. V skladu s kompleksnim finančnim sporazumom so davčni prihodki, namenjeni stanovanjski politiki, razdeljeni na 9 provinc, od tega mesto Dunaj prejema približno 450 milijonov evrov vsako leto za stanovanjske namene. Mesto Dunaj pa samo dodatno prispeva k stanovanjski politiki zaradi povečanega povpraševanja po stanovanjih. V zadnjih letih je to način financiranja, ki še vedno zagotavlja varno podlago za načrtovanje programov socialnih stanovanj v velikem obsegu, ki je ne bi bilo mogoče urediti s strogo tržno usmerjeno stanovanjsko politiko.

Največji lastnik socialnih stanovanj v Avstriji je mesto Dunaj, ki ima v lasti okoli 220.000 najemnih stanovanja. Velik del stanovanjske politike izvajajo neprofitne stanovanjske organizacije, ki jih je trenutno v Avstriji 200 in obvladujejo okoli 650.000 stanovanj in letno izgradijo 15.000 stanovanj. Neprofitni najemni stanovanjski fond predstavlja 25% vsega stanovanjskega fonda.

Ponudniki socialnih stanovanj so občine, javna podjetja in zasebni ponudniki. Zasebni ponudniki so oblikovani kot zadruga in podjetja. Sheme pospeševanja gradnje stanovanj v zveznih deželah vključujejo ugodna posojila in nepovratna

sredstva, ki predstavljajo v povprečju 50 % stroškov gradnje. V večini primerov se gradnja financira iz lastnih sredstev, z bančnimi posojili in lahko tudi s finančnimi prispevki bodočih najemnikov.

Zvezna ustava omogoča, da pokrajine določijo svoje kriterije za stanovanjske subvencije bolj ali manj samostojno. Pravila do upravičenosti do najema določa vlada, upravičenost do dodelitve pa ugotavljajo občine oz. občinski uradi. Prodaja neprofitnih stanovanj je dovoljena, vendar ni pogosta. Uveljavljen je tudi inštrument možnosti odkupa po desetletnem obdobju.

Upravičenost do subvencije najemnine oz. stanovanjskega dodatka je odvisna od dohodka gospodinjstva. Standardna stopnja za prejetje subvencije je mesečni neto dohodek, ki je za leto 2016 določen: za odraslo osebo 837,76 €, dve odrasli osebi 1.256,08 € in dodatno za vsakega otroka 129,26 €. Upošteva se tudi kvadratura stanovanja, ki pa je določena: 50m² za eno osebo, 70m² za dve osebi in za vsako naslednjo osebo dodatnih 15m².

5.2.2 Hrvaška

V Zakonu o družbeno spodbujani stanovanjski gradnji so predpisani ukrepi za stanovanjsko gradnjo iz javnih sredstev. Ti ukrepi se ne nanašajo le na gradnjo javnih stanovanj, ampak urejajo tudi spodbujanje gradnje zasebnih stanovanjskih hiš. Ukrepi spodbujajo javno zasebno partnerstvo države in neprofitnih organizacij, ki so lahko zasebne ali pa so organizirane v okviru lokalne samouprave. Z ukrepi spodbujajo tudi nakupe stanovanj, ki jih gradi država ali lokalna samouprava. Viri financiranja so proračuni države in proračuni enot lokalne samouprave, delno iz vračil danih kreditov in prihodki od najemnin.

5.2.3. Slovaška

Stanovanjska politika na Slovaškem je v pristojnosti Ministrstva za promet, gradnjo in regionalni razvoj Slovaške republike. Gradnja stanovanj je močno podprta z Razvojno subvencijsko shemo, ki je na voljo prek posebnega programa razvoja stanovanjskega fonda, s katerimi država neposredno podpira občine pri razvoju financiranja stanovanj.

Stanovanjska politika Slovaške republike je sprejeta do leta 2020 in je zapisana v obliki resolucije, ki določa cilje in prednostne naloge države na stanovanjskem področju, opredeljuje načine doseganja ciljev in določa vlogo različnih akterjev, ki so vključeni v stanovanjsko gradnjo.

Financiranje občinskih stanovanj je urejeno z možnostjo pridobitve nepovratnih sredstev za občine. Za izgradnjo občinskih stanovanj država zagotavlja nepovratna sredstva max. do 50% nabavne vrednosti za običajni standard, ki ne presega zneska 900 € na m² in max. do 85% nabavne vrednosti za osnovni standard, ki ne presega zneska 525 € na m². Dodatna sredstva je možno pridobiti z dolgoročnim kreditom z nizko obrestno mero, ki jih ponuja razvojni stanovanjski sklad države.

Na Slovaškem so januarja 2004 uvedli stanovanjski dodatek, ki ni več na voljo kot posebna stanovanjska subvencija, vendar je urejen v okviru ostalih socialnih

transferov. Določen je z Zakonom št 417/2013. Zakonodaja stanovanjskega dodatka, proračun za subvencije in administracija v zvezi s tem spada v pristojnosti Ministrstva za delo, socialne zadeve in družino Slovaške republike.

Zakon št. 417/2013 omogoča poleg socialne pomoči za osnovne življenjske potrebe tudi druge pravice in sicer dodatek za stanovanja, dodatek za aktivacijo, dodatke za zaščito in otroški dodatek, ki so vsi del socialnih pomoči. Stanovanjski dodatek ali nadomestilo za nastanitev se izplača le državljanu, ki je v stiski, in njegovi družini, ki je ocenjena po dohodku in živijo na istem naslovu. Izplačan je enemu od naslednjih upravičencev:

- lastniku stanovanja, lastniku družinske hiše, najemniku stanovanja, najemniku družinske hiše, najemniku prostora v objektu, namenjenem za stanovanja
- državljanu, ki plača stroške za bivanje in dokaže z dokumentom o plačilu stroškov v zadnjih šestih zaporednih koledarskih mesecih ali utemeljuje priznanje dolga in dogovor o pologu v primeru, ko gre za plačilo zaostalih obveznosti, povezanih za kritje stroškov stanovanja.

6. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

Sprejem zakona ne bo imel drugih posledic.

II. BESEDILO ČLENOV

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet in namen zakona)

(1) Ta zakon ureja jamstva Republike Slovenije bankam, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja bančništvo (v nadaljnjem besedilu: banke) za zadolževanje državljanov Republike Slovenije, ki rešujejo stanovanjsko problematiko.

(2) Jamstva po tem zakonu so namenjena državljanom Republike Slovenije, ki rešujejo stanovanjsko problematiko z najemanjem kreditov pri bankah in po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobni za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

(3) V tem zakonu uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen

(opredelitev pojmov)

Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

- jamstvo pomeni obveznost Republike Slovenije za izpolnitev obveznosti kreditojemalcev do upnikov, do višine določene v tem zakonu, za katero se smiselno uporabljajo določbe o poroštvu iz zakona, ki ureja obligacijska razmerja;

- jamstvena shema je skupna kvota jamstev bankam za kredite, dane pod pogoji, določenimi v tem zakonu.

3. člen (čas izdajanja jamstev)

- (1) Republika Slovenija izdaja jamstva po tem zakonu za čas odplačila kredita.
- (2) Jamstva, izdana po tem zakonu, se ne všttevajo v kvoto poroštev na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje proračuna.

4. člen (pooblastilo Stanovanjskemu skladu RS)

Republika Slovenija s tem zakonom pooblašča Stanovanjski sklad Republike Slovenije, da v njenem imenu in za njen račun opravlja vse posle v zvezi z izdajo, spremljanjem, unovčevanjem in izterjavo jamstev ter nadzor nad namensko porabo kreditov, zavarovanih z jamstvom po tem zakonu, na podlagi poročila Banke Slovenije.

5. člen (merila, pogoji in postopek za izdajo jamstva)

Podrobnejša opredelitev meril, pogojev in postopka za izdajo jamstev, ki jih določa ta zakon, določitev navodil za poročanje in postopkov za vodenje jamstev, obseg in način izvajanja pooblastila Stanovanjskega sklada RS, način poročanja Stanovanjskega sklada RS ministrstvu, pristojnemu za finance ter sankcije v primeru kršitve obveznosti pri izdaji jamstva, se uredi z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Uredba).

II. JAMSTVENA SHEMA

6. člen (kreditojemalci, za katere se izdajo jamstva)

(1) Kreditojemalci po tem zakonu so državljani Republike Slovenije, ki rešujejo svojo stanovanjsko problematiko in po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS, št. 64/19) niso kreditno sposobni za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

7. člen (pogoji in namen kreditov, za katere se izdajajo jamstva)

(1) Jamstva po tem zakonu se lahko izdajo za kredite, namenjene za nakup, gradnjo, prenovo ali dograditev stanovanjske nepremičnine, s katero oseba rešuje svoje stanovanjsko vprašanje in sicer pod sledečimi osnovnimi pogoji:

- ročnost posameznega kredita je lahko največ 30 let,
- glavnica kredita za posamezno stanovanjsko nepremičnino ne sme znašati več kot 150.000 evrov,
- hipotekarno zavarovanje kredita.

(2) Podrobnejše pogoje in način zavarovanja jamstva določi vlada z Uredbo iz 5. člena tega zakona.

8. člen (lastnosti jamstev)

(1) Jamstva po tem zakonu so nepreklicna, brezpogojna in se unovčujejo na prvi pisni poziv upnika. V kolikor kreditojemalec zamuja s plačilom obveznosti po kreditni pogodbi, odplačilo prevzame Republika Slovenija preko stanovanjske jamstvene sheme.

(2) Če je kreditojemalec v zamudi s plačilom 36 zaporednih obrokov oz. 36 obrokov v zadnjih 60 mesecih, prevzame vse njegove obveznosti in pravice do banke Republika Slovenija.

(3) V primeru iz 2. odstavka tega člena, se kreditno razmerje spremeni v najemno razmerje med Stanovanjskim skladom RS in kreditojemalcem.

9. člen (obseg jamstvene sheme)

(1) Jamstvena shema po tem zakonu znaša 300 milijonov evrov letno in se vsako leto v tej višini obnovi.

III. IZVAJANJE ZAKONA

10. člen (obveznosti Stanovanjskega sklada pri izvajanju zakona)

Stanovanjski sklad RS spremlja, nadzoruje in skrbi za izvajanje jamstvene sheme po tem zakonu ter je odgovoren za to, da krediti, ki so uvrščeni v jamstveno shemo, izpolnjujejo pogoje iz tega zakona in Uredbe iz 5. člena tega zakona.

11. člen (obveščanje o jamstvih)

Stanovanjski sklad RS o izdanih, unovčenih in izterjanih jamstvih obvešča ministrstvo, pristojno za finance na način in v rokih, določenih v uredbi iz 5. člena tega zakona.

12. člen (postopki izterjave)

Stanovanjski sklad RS v imenu in za račun Republike Sloveniji vodi tudi postopke izterjave unovčenih jamstev in pri tem sodeluje z ministrstvom, pristojnim za finance in Državnim odvetništvom, v skladu z zakonom, ki ureja državno pravobranilstvo.

IV. SANKCIJE V PRIMERU KRŠITEV

13. člen (ničnost)

- (1) Kreditne pogodbe, sklenjene v nasprotju s 6. in 7. členom tega zakona, so nične.
- (2) Nične so tudi kreditne pogodbe, za katere je bilo jamstvo pridobljeno na podlagi neresničnih podatkov.
- (3) Če so kršitve iz prejšnjega odstavka na strani banke, mora le-ta v primeru unovčitve jamstva vrniti vse zneske, ki so bili izplačani njej ali drugemu upniku na podlagi unovčenega jamstva, z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dneva unovčitve jamstva do plačila.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

14. člen (začetek sklepanja kreditnih poslov)

- (1) Vlada sprejme Uredbo iz 5. člena tega zakona najkasneje v 30 dneh po uveljavitvi zakona.
- (2) Stanovanjski sklad Republike Slovenije v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona vzpostavi stanovanjsko jamstveno shemo iz tega zakona.
- (3) Kreditni posli iz stanovanjske jamstvene sheme po tem zakonu se začnejo sklepati v roku šest mesecev po uveljavitvi tega zakona.

15. člen (začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITVE ČLENOV

K 1. členu

Člen določa predmet zakona – uveljavitev jamstvene sheme za posameznike, ki rešujejo stanovanjsko problematiko z najemanjem kreditov pri bankah in po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21. 10. 2019 (Uradni list RS št. 64/19) niso kreditno sposobne za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

K 2. členu

Člen opredeljuje osnovne pojme, uporabljene v tem zakonu.

K 3. členu

Člen opredeljuje čas izdajanja jamstev za čas odplačila kredita in določa, da se jamstva, izdana po tem zakonu, ne všttevajo v kvoto poroštev na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje proračuna.

K 4. členu

Člen določa, da Republika Slovenija s tem zakonom pooblašča Stanovanjski sklad Republike Slovenije za upravljanje z jamstveno shemo.

K 5. členu

Člen določa, da se podrobnejša opredelitev meril, pogojev in postopka za izdajo jamstev, ki jih določa ta zakon, pogoje in zavarovanje kreditov, za katere se izdajo jamstva, pogoje za zmanjšanje glavnice kredita, način in roke plačila provizije ter plačil nadomestila za pripravo, poročanje in vodenje jamstva, obseg in način izvajanja pooblastila Stanovanjskemu skladu RS, način poročanja Stanovanjskega sklada RS ministrstvu, pristojnemu za finance ter sankcije v primeru kršitve obveznosti pri izdaji jamstva, uredi z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije.

K 6. členu

Člen opredeljuje, da so kreditojemalci po tem zakonu fizične osebe, ki rešujejo svojo stanovanjsko problematiko in po Sklepu Sveta Banke Slovenije z dne 21.10.2019 (Uradni list RS št. 64/19) niso kreditno sposobne za pridobitev kredita pri bankah za reševanje stanovanjskega vprašanja.

K 7. členu

Člen določa pogoje in namen kreditov, za katere se izdajajo jamstva in določa, da podrobnejše pogoje in način zavarovanja jamstva določi vlada z Uredbo.

K 8. členu

Člen določa lastnosti jamstev in opredeljuje, da v kolikor kreditojemalec zamuja s plačilom obveznosti po kreditni pogodbi, odplačilo prevzame Republika Slovenija preko stanovanjske jamstvene sheme. V prvi fazi prevzame njegove obveznosti, v kolikor pa neplačevanje obveznosti traja 36 zaporednih obrokov oz. 36 obrokov v zadnjih 60 mesecih, prevzame vse njegove obveznosti in pravice do banke, s čimer se kreditno razmerje spremeni v najemno razmerje med Stanovanjskim skladom RS in kreditojemalcem.

K 9. členu

Člen določa obseg jamstvene sheme, ki znaša 300 milijonov evrov letno in se vsako leto v tej višini obnovi.

K 10. členu

Člen določa obveznosti Stanovanjskega sklada pri izvajanju zakona.

K 11. členu

Člen določa, da Stanovanjski sklad RS o izdanih, unovčenih in izterjanih jamstvih obvešča ministrstvo, pristojno za finance.

K 12. členu

Člen določa potek postopka izterjave unovčenih jamstev.

K 13. členu

Člen opredeljuje situacije, ki vodijo v ničnost pogodbe.

K 14. členu

Člen določa, da Vlada RS sprejme Uredbo iz 5. člena tega zakona najkasneje v 30 dneh po uveljavitvi zakona, da Stanovanjski sklad RS v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona vzpostavi stanovanjsko jamstveno shemo ter da se kreditni posli iz stanovanjske jamstvene sheme po tem zakonu se začnejo sklepati v roku šest mesecev po uveljavitvi zakona.

K 15. členu

Člen določa začetek veljavnosti zakona, ki je 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.