



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**DRŽAVNI ZBOR**

Poslanska skupina Slovenske demokratske stranke

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 95 30, f: 01 478 98 77, e: ps-sds@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Ljubljana, 2.2.2018

**Skupina poslank in poslancev  
(prvopodpisani Jože Tanko)**

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 REŠEVANJU  
STANOVANJSKE PROBLEMATIKE MLADIH,**

ki 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 **Žan Mahnič**.

Prilogi:

- Predlog zakona o reševanju stanovanjske problematike mladih
- podpisi poslank in poslancev

Jože Tanko

Anja Bah Žibert

Franc Breznik

Nada Brinovšek

Jelka Godec

Dr. Vinko Gorenak

Mag. Branko Grims

Eva Irgl

Janez Janša

Danijel Krivec

Suzana Lep Šimenko

Tomaž Lisec

Dr. Anže Logar

Žan Mahnič  
Bojan Podkrajšek  
Mag. Marko Pogačnik  
Marijan Pojbič  
Mag. Andrej Šircelj  
Ljubo Žnidar

## PREDLOG ZAKONA O REŠEVANJU STANOVANJSKE PROBLEMATIKE MLADIH

### I. UVOD

#### 1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

##### 1.1 Ocena stanja

Pravica do stanovanja je temeljna človekova pravica, priznana v več mednarodnih listinah, tudi Evropski socialni listini. Ustrezna stanovanjska politika je tudi eden od temeljev gospodarskega razvoja Evropske unije (EU), poleg tega pa ima lahko uspešna stanovanjska politika (še posebej usmerjena v mlade) velik vpliv na lokalno in regionalno gospodarsko rast. Čeprav sama stanovanjska politika ni v izrecni pristojnosti EU, imajo mnoge njene druge politike neposreden ali posreden vpliv na reševanje stanovanjskih vprašanj (IUT, spletna stran).

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 zadnjih letih pa sta zaradi gospodarske krize gradnja in z njo stanovanjska ponudba novih stanovanj bistveno upadli. Zaradi izrazitega upada povpraševanja je na trgu ostalo precejšnje število nenaseljenih, neprodanih in tudi nedokončanih stanovanj.

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 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, ki bo enakovredno obravnaval samograditeljstvo, tržno ponudbo stanovanj, oskrbo s strani javnega sektorja in oskrbo v javno-zasebnem partnerstvu. Obenem mora sistem stanovanjske oskrbe zagotoviti ustrezne mehanizme financiranja stanovanjske oskrbe, ki bodo vključevali vse akterje stanovanjske oskrbe: javni sektor (občine, državo), podjetniški sektor in gospodinjiski sektor. Razviti je treba nacionalni sistem stanovanjskega varčevanja in kreditiranja.

V primeru reševanja stanovanjskega problema mladih v EU veliko težavo predstavlja visok delež brezposelnih med njimi. Leta 2014 je bilo brezposelnih 5 milijonov mladih (pod 25. letom starosti), kar predstavlja 21,7 % brezposelnih v EU. Čeprav je to najnižja stopnja za EU-28 od septembra 2011, pa je to še vedno velik problem zlasti v državah, kot so Španija (53,8 %), Grčija (53,1 %), Italija (42,9 %), Hrvaška (41,5 %), Portugalska (35,5 %) in Ciper (35,1 %).

Gospodarska kriza je mlade prizadela precej bolj kot starejše. Na splošno se je v zadnjih štirih letih stopnja zaposlenosti med mladimi zmanjšala trikrat bolj kot med odraslimi. Poleg tega je 30% brezposelnih oseb, mlajših od 25 let, brezposelnih več kot 12 mesecev (Housing Europe, spletna stran).

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."

Dostopnost stanovanj je v državah EU zelo različna. Kljub soglasju, da je problem dostopnosti stanovanj po vsej Evropi velik, pa je sama definicija dostopnosti predmet nacionalne razlage. Najpogosteje se za problem pri cenovni dostopnosti stanovanj jemlje podatek, če gospodinjstva porabijo več kot 30 % svojega bruto dohodka za zagotavljanje ustreznega stanovanja. Vendar pa ta definicija še zdaleč ni splošno sprejeta, saj se zastavljajo vprašanja, katere stroške je treba pri tem vključiti. Po definiciji Eurostata se šteje, da je gospodinjstvo "preobremenjeno", če skupni stroški stanovanja predstavljajo več kot 40 % razpoložljivega dohodka, kjer stroški vključujejo plačila obresti hipotekarnih ali stanovanjskih posojil in stroške najemnin. Prav tako so vključeni stroški vode, elektrike, plina in ogrevanja ter vsi stroški povezani z rednim vzdrževanjem in zavarovanjem (Housing Europe, spletna stran).

Podatki Organizacije za ekonomsko sodelovanje in razvoj (OECD) glede lastništva stanovanj v EU-15 (OECD, 2004) so pokazali na očitno povezavo med deležem zasebnih nepremičnin na trgu in deležem mlajših odraslih, ki živijo pri starših. V primeru 10 % povečanja lastniških stanovanj se delež mladih, ki živijo pri starših, poveča za približno 4 %. Zlasti po hipotekarni krizi je potrebno oblikovanje raznolikega stanovanjskega fonda, kar bi omogočilo alternativo gospodinjstvom srednjega razreda z nizkimi dohodki, kamor se uvršča večina mladih (IUT, spletna stran).

## 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 uravnoteženih 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, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Dejstvo je tudi, da je mladim stanovanjski sklad manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas ali celo v prekernih oblikah dela. Visoke cene nepremičnin ter otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje najprej lastnega gospodinjstva, šele nato družine. Nakup stanovanja je mladim onemogočen zaradi visokih cen in finančnega rizika, ki ga prinaša nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje. Nakup stanovanja hkrati zmanjšuje mobilnost in povečuje stroške v primeru spremenjenih bivalnih potreb.

Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj NSP načrtuje ureditev najemnih razmerij ter vzpostavitev nove najemninske politike za povečanje ponudbe najemnih stanovanj iz obstoječega stanovanjskega fonda. Pomembna pa je vzpostavitev posebnih mehanizmov za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike – tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja.

Ima pa Republika Slovenija v okviru izvršilne veje oblasti (ministrstev) štiri fonde stanovanj, in sicer fond stanovanj: Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije (za katero strokovna in administrativno-tehnična dela opravlja Ministrstvo za javno upravo), Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo in Ministrstva za pravosodje. Navedena stanovanja so prvotno namenjena reševanju stanovanjske problematike javnih uslužbencev, predvsem iz kadrovskega vidika, vendar pa ta stanovanja v veliki meri ostajajo nezasedena.

V letu 2009 so Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije, Ministrstvo za notranje zadeve in Ministrstvo za obrambo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije prenesli del stanovanj v brezplačno uporabo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije za reševanje stanovanjske problematike socialnih upravičencev.

V tabeli, ki sledi, so razvidni vsi podatki, ki se nanašajo na skupno število stanovanj, ki so v upravljanju posameznih naštetih upravljavcev. V skupnem številu stanovanj so zajeta tudi stanovanja, ki jih je posamezni upravljavec v letu 2009 prenesel v brezplačno uporabo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in so še vedno v lasti Republike Slovenije.

<b>Upravljavac</b>	<b>Skupno število stanovanj</b>	<b>V brezplačni uporabi Stanovanjskega sklada RS</b>
Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije	605	102
Ministrstvo za notranje zadeve	711	70
Ministrstvo za obrambo	1282	168
Ministrstvo za pravosodje	37	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>2635</b>	<b>340</b>

V spodnji tabeli je struktura nezasedenih stanovanj po posameznih upravljavcih v okviru izvršilne veje oblasti (ministrstev).

<b>Upravljavac</b>	<b>Nezasedena stanovanja</b>	<b>Dodeljena stanovanja (čakajo vselitev) na</b>	<b>Predvideno za prodajo v letu 2015</b>	<b>Predvideno za dodelitev v najem</b>
Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije	51	1	41	9
Ministrstvo za notranje zadeve	110	26	20	64
Ministrstvo za obrambo	265	0	127	138
Ministrstvo za pravosodje	8	0	0	8
<b>SKUPAJ</b>	<b>434</b>	<b>27</b>	<b>188</b>	<b>219</b>

Iz tabele je razvidno število stanovanj, ki so predvidena za oddajo v najem (zadnji stolpec). Ta stanovanja naj bi se oddala v najem na podlagi razpisov za dodelitev službenih stanovanj. Poleg tega je v številu stanovanj za oddajo zajeto tudi število, ki ga mora imeti vsak upravljavec na razpolago za dodelitve izven razpisa zaradi zadovoljevanja kadrovskega potreb v skladu s svojimi stanovanjskimi pravilniki.

Iz podatkov je torej razvidno, da je bilo v letu 2015 nezasedenih 434 stanovanj, od tega jih je bilo v načrtu za prodajo 188 in 219 za najem.

## **2. Cilji, načela in poglavitne rešitve predloga zakona**

Cilj predlaganega zakona je mladim in mladim družinam zagotoviti možnost neprofitnega najema stanovanj.

V predlogu zakona se tako predlaga, da se do 1.6.2018 nezasedena stanovanja iz fonda stanovanj Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo in Ministrstva za pravosodje prenesejo na Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS).

Tako prenesena stanovanja na SSRS bi bila namenjena izključno za najem mladim in mladim družinam. V zakonu tudi predlagamo, da bi imeli mladi in mlade družine možnost odkupa stanovanja po 5 letih bivanja, pri čemer bi se vse plačane najemnine štele v odkupno ceno stanovanja.

Predlog zakona temelji na načelu pravičnosti in solidarnosti, saj daje prednost pri subvencijah za reševanje stanovanjskega problema socialno šibkejšim, obenem pa zasleduje načelo smotrnosti, saj se s prenosom nezasedenih stanovanj na SSRS in njihovo zaposelnost znižujejo stroški, ki jih ima trenutno s temi stanovanji država.

## **3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javnofinančna sredstva ter druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona**

### **3. 1. Ocena finančnih posledic za državni proračun**

Sprejem predlaganega zakona bo imel pozitivne posledice za državni proračun, saj bo razbremenil upravljavce nezasedenih stanovanj v okviru izvršilne veje oblasti. Ti stroški so odvisni od velikosti stanovanja, načina ogrevanja in lokacije stanovanja in znašajo okvirno 50 evrov mesečno na stanovanje, kar znaša na letni ravni približno 260 400 evrov prihranka.

### **3. 2. Ocena finančnih posledic za druga javnofinančna sredstva ter druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona**

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**

Zakon ne predvideva dodatnih proračunskih sredstev za izvedbo zakona.

## **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

### Danska

Področje socialnih stanovanj je na Danskem urejeno v več prepisih, osnovna pa sta Zakon o socialnih stanovanjih in Zakon o najemu socialnih stanovanj. Socialna stanovanja gradijo in upravljajo organizacije za socialna stanovanja (social housing organisations).

Izraz "socialna stanovanja" je skupna oznaka za tri različne tipe stanovanj:

- socialna družinska stanovanja,
- socialna stanovanja za starejše in
- socialna stanovanja za mlade.

Danski socialni stanovanjski sektor skupaj obsega okoli 700 organizacij socialnih stanovanj s 7.500 enotami, od katerih vse delujejo na neprofitni osnovi. Skupno število socialnih stanovanj je približno 595.000 in ta predstavljajo okoli 20 % celotnega stanovanjskega fonda (približno 2,7 mio stanovanj). Kar 490.000 socialnih stanovanj ali 82 % je družinskih stanovanj, medtem ko je 75.000 (12 %) stanovanj za starejše in 30.000 (6 %) stanovanj za mlade (MBBL, spletna stran).

Za socialna stanovanja za mlade so odobrene dodatne subvencije z namenom, da se rezidentom omogoči nizke najemnine. Večina domov za mlade je zgrajenih z državno pomočjo, bodisi v obliki socialnih stanovanj za mlade ali kot lastniška stanovanja. Trenutno slednjih ni mogoče finančno podpreti.

Socialna stanovanja za mlade na splošno sodijo v širši okvir gradnje socialnih stanovanj, ki vključuje tudi stanovanja za družine, starejše ipd. Stanovanja so namenjena predvsem mladim, ki se izobražujejo ali za mlade s posebnimi stanovanjskimi in socialnimi potrebami. To pomeni, da se pri izbiri v ozir vzame finančne, izobraževalne in socialne okoliščine.

Splošni mehanizem za oddajo socialnih družinskih stanovanj v najem je čakalni seznam. Nekatere skupine posameznikov imajo prednostno pravico. Na primer: družine z otroki imajo prednostno pravico pri večjih stanovanjih. Osebe, ki že imajo stanovanje iz fonda stanovanjske organizacije, imajo prednostno pravico pred »zunanjimi«<sup>1</sup> prosilci (pravica do »napredovanja«<sup>2</sup>).

V primeru posebnih stanovanjsko-socialnih vzrokov, lahko občinski svet odloča o pravici glede dodelitve 25 % prostih stanovanj za družine in mlade. Pravica dodeljevanja ima prednost pred čakalnim seznamom (TENLAW, spletna stran).

Stanovanjske organizacije so pod občinskim nadzorom, za njihovo delovanje pa obstajajo posebni predpisi. Njihov glavni cilj je gradnja, oddajanje, upravljanje, vzdrževanje in modernizacija socialnih stanovanj s pomožnimi skupnimi prostori. Organizacije lahko opravljajo še natančno opredeljene pomožne (utility) dejavnosti, a mora biti med njimi in njihovim glavnim področjem delovanja stroga meja.

Upravljanje gradnje socialnih stanovanj je bilo pred časom spremenjeno in od 1. januarja 2010 temelji na modelu ciljnega in sporazumnega upravljanja. Osrednji vidik modela je dialog in sodelovanje med lokalnimi oblastmi in stanovanjskimi organizacijami. Osredotoča se na reševanje tekočih problemov in na dolgoročni razvoj. Model omogoča večje možnosti za lokalno prilagojene rešitve, kar je nujno potrebno zaradi velikih razlik med lokalnimi stanovanjskimi trgi.

Posamezne enote stanovanjskih organizacij/združenj (večstanovanjske zgradbe) upravljajo stanovanjske organizacije. So pa enote finančno neodvisne druga od druge in od stanovanjske organizacije, kar pomeni, da morajo njihovi lastni prihodki (prihodki = najemnine) zadostovati za kritje stroškov. Enota je odgovorna le za lastno delovanje in ne tudi za delovanje drugih enot ali

stanovanjske organizacije same. Prav tako pa stanovanjska organizacija ne odgovarja za obveznosti svojih enot, razen če za to izrecno prevzame odgovornost (MBBL, spletna stran).

## **Hrvaška**

Ministrstvo za gradbeništvo in prostorsko načrtovanje v skladu z obveznostmi iz zakonodaje (Zakon o programu graditve socialnih stanovanj) izvaja program gradnje socialnih stanovanj (Program društveno poticajne stanogradnje - POS). Cilj programa je zadovoljevanje stanovanjskih potreb mladih in mladih družin, izvaja pa se preko gradnje stanovanj oz. stanovanjskih enot na tak način, da se javna in druga sredstva za pokrivanje stroškov izrabijo čim bolj optimalno, da se zagotovi njihovo poplačilo, omogoči financiranje nakupov stanovanj na obroke v okviru shem z bolj ugodnimi pogoji, kot so na voljo na trgu (kar zadeva obrestne mere in odplačilne dobe), ter da se omogoči najem zgrajenih stanovanj z možnostjo odkupa.

Pravico do nakupa in najema stanovanj iz POS programa imajo vsi državljani Republike Hrvaške, prednost pa imajo osebe, ki kupujejo svojo prvo nepremičnino, in tisti, ki še nimajo primerne stanovanja.

Povprečna obrestna mera pri nakupu stanovanja iz POS programa je pribl. 3,9 % v obdobju odplačevanja (30 + 1 leto podaljšane roka) brez porokov. Najvišja cena kvadratnega metra stanovanja je 1.125,66 EUR (neto uporabna površina).

Oddajanje stanovanj socialno ogroženim osebam je v pristojnosti občin v skladu z določbami Zakona o lokalni in regionalni samoupravi. Zato v skladu z določbo 51. člena Zakona o oddajanju stanovanj pogoje in merila za oddajanje stanovanj socialno ogroženim osebam določijo občine.

Stanovanjska politika na splošno je predmet Strategije boja proti revščini in socialni izključenosti v Republiki Hrvaški (2014 – 2020), ki je temeljni dokument, ki omogoča sistematičen in skupen pristop pri reševanju problematike revščine in socialne izključenosti za najbolj ogrožene člane družbe, med katerimi so otroci, mladina in brezdomci. Druga prednostna naloga strategije je zagotavljanje pogojev za preprečevanje nastajanja novih ogroženih skupin, kot tudi zmanjšanje števila revnih in socialno izključenih oseb. Ta naloga vključuje razvoj stanovanjske politike z zagotavljanjem cenovno dostopnih stanovanj za mlade in socialno ogrožene ter preprečevanje brezdomstva. V skladu s Programom o izvajanju Strategije za boj proti revščini in socialni izključenosti v Republiki Hrvaški (2014 – 2020) za obdobje 2014 – 2016 je ena od glavnih strateških dejavnosti spodbujanje sistema najemnih stanovanj v primerih, ko so upravičenci ranljive skupine, ki jim grozi revščina - zlasti mlade družine in družine z večjim številom otrok. Za najbolj ranljive državljane Zakon o socialnem varstvu predvideva stanovanjske dodatke in dodatke za ogrevanje, ki so odobreni s strani uradov za družine in gospodinjstva lokalnih skupnosti.

Poleg tega je Nacionalni program za mlade za obdobje 2009 – 2013 vključeval ukrep za spodbujanje samostojnega bivanja in življenja mladih. Cilj ukrepa je bil sprejetje stanovanjske strategije, ki bi vključevala celovito rešitev stanovanjske problematike mladih na osnovi kazalcev potreb in najboljših možnih modelov stanovanjske politike za mlade (v programu so namreč izpostavili težke pogoje osamosvajanja mladih, za kar naj bi bila kriva draga stanovanja, visoke najemnine zasebnih najemodajalcev, neregistrirane najemne pogodbe, nedostopnost subvencij za stroške, skromen obseg socialnih stanovanj, nedostopnost oz. poslabšanje kreditne sposobnosti mladine in skupni znesek stroškov gradnje stanovanj). Nacionalni program za mlade za obdobje 2014 – 2017 ne vključuje podobnega ukrepa, ampak so aktivnosti usmerjene nekoliko širše. Vključuje namreč zagotavljanje socialne zaščite in vključevanja mladih v skupnost (iz odgovora predstavnice hrvaškega Ministrstva za socialno politiko in mlade).



## Romunija

Ministrstvo za regionalni razvoj in javno upravo (MRDPA) v Romuniji izvaja več stanovanjskih programov. Eden od teh programov je gradnja najemnih stanovanj za mlade, ki je v pristojnosti Nacionalne agencije za stanovanjsko politiko (National Housing Agency – NHA).

NHA je bila ustanovljena na podlagi zakona 152/1998 in trenutno opravlja svojo dejavnost pod vodstvom MRDPA. Izvaja tri glavne programe:

- hipotekarno financiranje stanovanj, ki je kronološko gledano prvi program agencije. NHA je bila prva institucija, ki je odobraval hipotekarna posojila in bila glavni promotor hipotekarnega trga v Romuniji;
- najemna stanovanja za mlade. Od leta 2001 dalje NHA izvaja poseben program gradnje najemnih stanovanj namenjenih mladim;
- obuditev romunske vasi (program za učitelje, zdravnike, medicinske sestre in policiste, ki delajo v vaseh).

Program izgradnje najemnih stanovanj za mlade je usmerjen v potrebe mladih, starih od 18 do 35 let, ki si ne morejo privoščiti, da kupijo ali najamejo stanovanje na prostem trgu. Po njihovi izgradnji so te stanovanjske enote predane lokalnim oblastem, ki jih dodelijo upravičenim mladim prosilcem. Zemljišča, kjer so stanovanja zgrajena, kot tudi vsa ostala potrebna infrastruktura, zagotovijo lokalne skupnosti.

Mladi najemnik lahko odkupi najemno stanovanje ob koncu vsaj enoletnega neprekinjenega najema (NHA, spletna stran).

### 6. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

Sprejem zakona ne bo imel drugih posledic.

## II. BESEDILO ČLENOV

### 1. člen

Namen tega zakona je zagotoviti spodbudo za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladim in mladim družinam.

S tem zakonom se ureja najem in odkup posebnega fonda stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS).

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

Posebni fond SSRS predstavljajo nezasedena stanovanja iz fonda stanovanj Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo in Ministrstva za pravosodje, ki se prenesejo na SSRS. Stanovanja, ki so primerna za takojšnjo vselitev, se na posebni fond SSRS prenesejo do 1.6.2018.

### 3. člen

Do najema stanovanj iz posebnega fonda so upravičene mlade družine in posamezniki ter posameznice, ki še niso dopolnili(e) 35 let.

Mlada družina je življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer starš ali vsaj eden od staršev ni star več kot 35 let v koledarskem letu javnega poziva SSRS. Izpolnjevanje teh pogojev ugotavlja SSRS.

Mlade družine imajo prednost pri dodelitvi stanovanja pred posamezniki ter posameznicami, ki še niso dopolnili(e) 35 let. Izmed mladih družin pa imajo prednost tiste mlade družine, ki so v slabšem socialnem položaju. V primeru, da bo število prostih stanovanj zadostovalo, da bodo zanje kandidirali tudi posamezniki ter posameznice, ki še niso dopolnili(e) 35 let, pa imajo prednost tisti, ki so v slabšem socialnem položaju. Pri ugotavljanju socialnega položaja se upoštevajo dohodki, prejemki in premoženje prosilke oziroma prosilca za stanovanje in njegovih družinskih članov.

### 4. člen

SSRS pridobi osebne podatke o prosilki/prosilcu in družinskih članih iz centralnega registra prebivalstva, ki ga vodi organ, pristojen za vodenje centralnega registra prebivalstva.

SSRS pridobi podatke o premoženjskem stanju neposredno od vlagateljev ter iz drugih uradnih zbirk osebnih in drugih podatkov, ki jih v Republiki Sloveniji upravljajo za to pooblaščen državni organi, organi lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil.

Z osebnimi podatki in podatki o premoženjskem stanju ravna SSRS skladno z določbami Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 86/04 in 67/07).

Iz registrov iz prejšnjega odstavka pridobi SSRS podatke o enotni matični številki občanov in občank, imenu in priimku, stalnem prebivališču ter davčni številki članov mlade družine in pripadnosti gospodinjstvu.

Na zahtevo SSRS Davčna uprava Republike Slovenije brezplačno posreduje vse podatke o obdavčljivih dohodkih za preteklo koledarsko leto za vse družinske člane, navedene v vlogi za dodelitev stanovanja. Podatke, ki so davčna tajnost, SSRS zbira in uporablja skladno z določbami Zakona o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 117/06 in 125/08).

#### 5. člen

Mladi in mlade družine imajo po 5 letih neprekinjenega bivanja v stanovanju iz posebnega fonda SSRS možnost odkupa stanovanja, pri čemer se vse plačane najemnine štejejo v odkupno ceno stanovanja.

#### Prehodna in končna določba

#### 6. člen

SSRS v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona izda razpis za oddajo stanovanj v najem.

#### 7. člen

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

### **III. OBRAZLOŽITEV**

#### **K 1. členu**

Člen določa predmet zakona - ureja najem in odkup posebnega fonda stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z namenom pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema.

#### **K 2. členu**

Člen določa, kaj je posebni fond stanovanj Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in natančneje opredeljuje časovno dinamiko prenosa nezasedenih stanovanj iz fonda stanovanj Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za pravosodje.

#### **K 3. členu**

Člen opredeljuje upravičence do najema - mlade družine in posamezniki ter posameznice, ki še niso dopolnili 35 let. Člen tudi določa, da imajo mlade družine prednost pri dodelitvi stanovanj pred posamezniki ter posameznicami, ki še niso dopolnili(e) 35 let. Izmed mladih družin pa imajo prednost tiste mlade družine, ki so v slabšem socialnem položaju. V primeru, da bo število prostih stanovanj zadostovalo, da bodo zanje kandidirali tudi posamezniki ter posameznice, ki še niso dopolnili(e) 35 let, pa imajo prednost tisti, ki so v slabšem socialnem položaju.

#### **K 4. členu**

Ta člen daje pravno podlago Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, da sam pridobi javne listine in podatke iz javnih evidenc in podatke o obdavčljivih dohodkih za mlade družine in posameznike, ki kandidirajo za subvencije. Podatke mora zbirati na način kot določata Zakon o varstvu osebnih podatkov in Zakon o davčnem postopku, ter z zbranimi podatki tudi ravnati v skladu z določbami teh dveh zakonov.

#### **K 5. členu**

Člen opredeljuje možnost odkupa stanovanja po preteku določenega obdobja, in sicer imajo mladi in mlade družine po 5 letih neprekinjenega bivanja v stanovanju iz posebnega fonda Stanovanjskega sklada Republike Slovenije možnost odkupa stanovanja, pri čemer se vse plačane najemnine štejejo v odkupno ceno stanovanja.

#### **K 6. členu**

Člen določa, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije v roku treh mesecev po sprejemu zakona pripravi vse potrebno za oddajo stanovanj.

#### **K 7. členu**

Člen določa, da ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.