



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

Datum: 02.05.2013

### **POBUDA za sprejem zakona o subvencioniranju in državnem jamstvu za**

- **najem stanovanjskih kreditov**
- **najem stanovanj**

### **1. OCENA STANJA, POTREB IN RAZMER na področju trga stanovanj**

#### **1.1. Potrebe**

- v sedanjih nestabilnih gospodarskih in družbenih razmerah v državi si večina mladih, mladih družin ter državljanov s podpovprečnimi dohodki ne more z lastnimi dohodki in finančnimi viri zagotoviti eno osnovnih življenjskih dobrin – primerno stanovanje – lastno ali najemno,
- osnovni problem je, kako zagotoviti primerno stanovanje za t.i. ranljive skupine prebivalstva in gospodinjstva:
  - o **gospodinjstva s podpovprečnimi dohodki** (1. in 2. kvartil)
  - o **mladi (samski) in mlade družine** (povezano s problemi prekarnih zaposlitev oz. nezaposlenosti),
  - o starejši občani,
  - o osebe s posebnimi potrebami.

**Nimamo niti minimalno analitično kvalitetno ugotovljenih potreb po stanovanjih za omenjene ranljive skupine**, temveč zelo nepopolne anketne podatke n.pr. primanjkljaju "neprofitnih stanovanj" (ocena: najmanj 8.000 enot).

#### **1.2. Razmere na trgu stanovanj**

- **velike zaloge neprodanih novih stanovanj** (dokončana, nedokončana) – ocena 6.-8.000 enot, pretežno v podjetjih v stečajih in pod hipotekami bank,
- **strukturno** (velikost, število prostorov) **zelo heterogena in problematična zaloga** neprodanih stanovanj,
- **veliko nezasedenih starih stanovanj in stanovanjskih hiš** (ni pravih kvalitetnih podatkov),
- **najemni trg stanovanj – pretežno "črni trg"** – brez sklenjenih najemnih pogodb in plačila davka na najemnine (velik izpad prihodkov državnega proračuna).

#### **1.3. Sedanji sistem subvencioniranja**

- **subvencioniranja najemnin praktično ni** (razen deloma za študentske sobe?!),
- **dosedanje subvencioniranje nakupa stanovanj** za mlade družine je prenehalo (ni denarja v proračunu) in je bilo več ali manj simbolično,
- v zalogah neprodanih stanovanj je zamrznjenih veliko potencialnih proračunskih prihodkov (med 50 - 60mio EUR iz naslova neplačanega DDV)\*
- velika večina najemnikov stanovanj tudi v dosedanjem sistemu ni uspela priti do subvencij, ker nimajo sklenjenih pogodb (ocena tega "črnega trga" je med 30-50.000 takšnih najemov),
- dosedanja neprofitna stanovanja, ki jih oddajajo v najem občine in država, so prikrita oblika subvencioniranja, ki ne temelji na realno ugotovljenih cenah stanovanj in stroških njihovega upravljanja in vzdrževanja, ter imajo negativen donos, prav tako ni vzpostavljen nikakršen sistem stalnega nadzora glede izpolnjevanja dohodkovnih, premoženjskih in socialnih pogojev

---

\* predpostavke: 8.000 stanovanj x 60m<sup>2</sup>/enota x 1.200 EUR/m<sup>2</sup> x 8,5% DDV



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

najemnikov po dodelitvi stanovanja v najem (groba ocena: v takšnem najemu je več kot 15.000 neprofitnih stanovanj),

- premoženjski, dohodkovni in socialni cenzusi za dodelitev neprofitnih stanovanj so različni po občinah in ni nobenega pregleda na državni ravni,
- politika SSRS na tem področju je bila usmerjena pretežno samo v kreditiranje gradnje neprofitnih stanovanj občin oz. nekaj javnih stanovanjskih skladov, ne pa v sofinanciranje,
- dolgoletna usmerjenost SSRS v gradnjo in prodajo stanovanj za trg je bila v celoti zgrešena in ni v ničemer vplivala na bolj uravnoteženo ceno stanovanj ter je prikrito subvencionirala kupce njihovih stanovanj ne glede na njihov dohodkovni, premoženjski in socialni status,
- tudi lanska "akcija" SSRS z odkupom stanovanj in opcijsko možnostjo odkupa v roku 5 let ni imela pravega učinka glede na obseg zalog neprodanih stanovanj in velikost potreb po najemnih stanovanjih, odkupi stanovanj pa pretežno niso bili izvršeni na območjih, kjer so največje potrebe (Ljubljana, Maribor, Koper), temveč drugje,
- usmeritev SSRS pri zadnji "akciji" je spet prodaja stanovanj v 5 letih, ne pa dolgoročni najem – torej nadaljevanje usmeritve samo v lastniška stanovanja.

### **1.4. Davčna potika**

- v osnovi pravilna odločitev v letu 2013 o cedularni obdavčitvi najemnin,
- skrajno problematična odločitev glede selektivne obdavčitve nepremičnin nad vrednostjo 500.000 EUR z ZIPR 2013/2014.

## **2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO ZAKONA**

### **2.1. Cilji – namen zakona**

- zagotovitev dolgoročne oskrbe s primernimi stanovanji zlasti za ranljive skupine prebivalstva,
- oživitve trga stanovanjskih nepremičnin:
  - o sprostitev zalog neprodanih stanovanj,
  - o postopen zagon novih investicij na tem področju,
- normalizacija in spodbujanje trga najemnih stanovanj.

### **2.2. Temeljna izhodišča**

- z zakonom zagotoviti:

#### Nameni

- subvencioniranje najemnin za stanovanja določene kategorije gospodinjstev z uvedbo enotnega stanovanjskega dodatka na ravni države,
- subvencioniranje kreditov za nakup novih stanovanj,
- jamstva Republike Slovenije za odplačila stanovanjskih kreditov zaradi plačilne nesposobnosti (izguba zaposlitve).

#### Viri sredstev

- viri sredstev za subvencioniranje najemnin in kreditov se zagotovijo z:
  - o proračunom Republike Slovenije,
  - o proračuni občin,
  - o iz sredstev Stanovanjekga sklada RS
- novi viri za financiranje:
  - o novi prilivi od DDV za prodana stanovanja, kot posledica uvedbe subvencioniranja kreditov za nakup novih stanovanj,
  - o uvedba davka na diferencialno rento – razliko v vrednosti stavbnih zemljišč po sprejetu prostorskega akta do pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov.

### **2.3. Osnovne rešitve**



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

### **2.3.1. Subvencioniranje kreditov**

- pogoji za odobranje subvencioniranja kreditov

#### **Namen kredita**

- prva rešitev stanovanjskega vprašanja za državljana RS oz. gospodinjstvo (zakonska ali izvenzakonska skupnost) ali nakup večjega stanovanja glede na normative primerne stanovanja glede na število članov gospodinjstva.

**Odprto:** ali določiti velikost primerne stanovanja kot limit glede na število članov gospodinjstva, ali pa to prepustiti prosilcu za subvencijo in omejiti subvencijo glede na normative velikosti primerne stanovanja.

- nakup novega stanovanja ali nove stanovanjske hiše, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje

#### **Status prosilca**

**Odprto:** ali omogočiti subvencijo samo za določene kategorije državljanov kot n.pr. osebe do 45. leta starosti, mlade družine do največ 35. leta starosti, starejše osebe nad 65 let – tudi za nakup oskrbovanega stanovanja

- samo za razliko vrednosti prodaje sedanjega stanovanja do vrednosti novega stanovanja,
- pogoj: prosilec oz. član gospodinjstva ni lastnik stanovanja ali hiše, razen če stanovanje ali hišo prodaja zaradi nakupa večjega stanovanja ali hiše.

**Odprto:** morebitni drugi premoženjski oz. dohodkovni cenzusi?

- načeloma ne, saj kredite lahko najemajo samo plačilno sposobni kreditorejmalci, ki lahko namenijo do 1/3 mesečnih prihodkov za odplačilo stanovanjskega kredita.

#### **Cena stanovanja**

- z zakonom določiti najvišjo ceno stanovanja, do katere je prosilec upravičen do subvencije n.pr. 1.900 EUR/m<sup>2</sup> neto koristne površine (takšno rešitev so uporabili v zakonu Republike Hrvaške),
- nakup stanovanja ali hiše neposredno od investitorja ali zasebnega ali javnega stanovanjskega sklada

**Odprto:** nakup od banke ali drugega lastnika, ki je stanovanje kupil na javni dražbi v insolvenčnih in stečajnih postopkih

#### **Višina kredita, obrestna mera in rok odplačila**

- subvencija se odobri za stanovanjski kredit največ do višine 100.000 EUR,
- rok vračila kredita najmanj 15 let (var. 20 let),
- stanovanjski kredit je lahko tudi nad 100.000 EUR, toda razlika nad 100.000 EUR se ne subvencionira,
- obrestna mera ne sme biti višja od 4,95% efektivne obrestne mere v prvih štirih letih odplačevanja, po preteku te dobe pa najmanj dve leti ne večja kot 5,5% letno

#### **Višina subvencije**

- 50% mesečnih obrokov posojila (anuitet) v prvih 4 letih odplačevanja

#### **Izplačevalec subvencije**

- Stanovanjski sklad RS,



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

- vir sredstev – prihodki sklada od prodaje stanovanj in anuitet za dosedanja posojila sklada,
- namenska sredstva proračuna RS za subvencioniranje stanovanjskih kreditov.

### **Obseg sredstev za subvencioniranje**

- skupni obseg sredstev za subvencioniranje se določi z zakonom za izvrševanje proračuna RS in pogodbo med Republiko Slovenijo in SSRS za celotno obdobje izplačevanje subvencij.

**Odprto:** ali z zakonom določiti letni obseg subvencioniranja oz. letne kvote za določeno obdobje, n.pr. 2013-2020 in letne razpise SSRS, na katerega naj bi se prijavile banke, kar bi omogočilo stabilno planiranje porabe sredstev za te namene in zagotavljanje realnih virov sredstev iz lastnih prihodkov SSRS in proračuna RS.

- SSRS sklepa pogodbe v imenu RS in v svojem imenu ?!

### **Način odobravanja subvencij za kredite**

- preko bank, ki sklenejo za izvedbo teh poslov pogodbo s SSRS,
- banka ugotovi, ali najemnik kredita izpolnjuje pogoje za subvencioniranje kredita na podlagi z zakonom določenih pogojev in dokumentacije, zlasti:
  - o predpogodbe ali pogodbe o nakupu stanovanja ali hiše,
  - o potrdila o državljanstvu in potrdila o številu članov gospodinjstva,
  - o uporabnega dovoljenja za stanovanjski objekt,
  - o notarsko overjene izjave, da prosilec niti član njegovega skupnega gospodinjstva ni lastnik stanovanja ali hiše oz. da ima v lastništvu samo eno stanovanje ali hišo, ki ga prodaja zaradi nakup večjega stanovanja oz. hiše,
- o subvenciji kredita odloči SSRS na podlagi predložene dokumentacije banke in morebitnih drugih dokazov, ki jih lahko zahteva SSRS,
- SSRS javno objavi razpis za vlaganje zahtev za subvencioniranje stanovanjskih kreditov enkrat letno najkasneje do 30. novembra v tekočem letu za naslednje leto, prvi razpis pa v 60 dneh po sprejetju tega zakona.

### **Ukrepi za doseganje namenov zakona**

- s pogodbo o subvencioniranju kredita se obvezno dogovori:
  - o prepoved prodaje stanovanja oz. hiše najmanj za dobo 5 let od odobritve subvencije,
  - o prepoved dajanja v najem stanovanja, za katerega je odobren kredit in subvencija,
  - o obvezna prijava stalnega prebivališča kreditojemalca in članov gospodinjstva na naslovu novega stanovanja v roku 30 dni po nastopu posesti stanovanja v skladu s prodajno pogodbo,
  - o takojšnje vračilo sredstev izplačane subvencije kredita na račun SSRS v primeru prenehanja odplačevanja kredita ali kršitve zgoraj navedenih obveznosti kreditojemalca,
- vpis zakonitega stvarnega bremena v korist Republike Slovenije in SSRS za sredstva izplačane subvencije na kupljenem stanovanju oz. hiši na podlagi stanovanjskega kredita za dobo 5 let od odobritve subvencije zaradi izpolnjevanja dogovorjenih obveznosti kreditojemalca (glej primerjavo s 120. členom Stvarnopravnega zakonika).

## **2.3.2. Jamstva za odplačilo obresti stanovanjskih kreditov**



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

- z zakonom bi Republika Slovenija prevzela jamstvo, da plača obresti na dospele obroke stanovanjskega kredita največ za 1 leto od nastopa nezmožnosti odplačevanja kredita poslovni banki zaradi izgube zaposlitve kreditojemalca in sicer od 1. obroka, ki dospe v plačilo po nastopu izgube zaposlitve,
- pogoji za odobritev jamstva za plačilo obresti od stanovanjskih kreditov:
  - o **Var. 1.:** jamstvo se odobri samo za obresti za plačilo subvencioniranih kreditov za nakup stanovanja oz. hiše, ki je bilo najeto v skladu z tem zakonom,
  - o **Var. 2.:** jamstvo se odobri tudi za plačilo obresti drugih stanovanjskih kreditov

### **Največji možni znesek posojila, obrestna mera in odplačilna doba**

Po zgoraj navedenih pogojih za odobravanje subvencij za stanovanjske kredite.

### **Obseg jamstva**

Celoten znesek obresti po sklenjeni pogodbi o stanovanjskem kreditu pri poslovni banki za dobo največ 12 mesecev po nastanku nezmožnosti odplačevanja kredita zaradi izgube zaposlitve, za katero se šteje dan pravnomočnosti odločbe o prenehanju delovnega razmerja ali odločbe o izplačevanju nadomestila plače iz Jamstvenega sklada,

- pogoj za odobritev jamstva je, da poslovna banka odobri odlog odplačila glavnice stanovanjskega kredita za dobo največ 12 mesecev v primeru nastopa nezmožnosti odplačevanja kredita zaradi izgube zaposlitve,
- jamstvo se odobri s strani SSRS na predlog banke sočasno z odobritvijo subvencioniranja obrokov za odplačilo stanovanjskega kredita v skladu z zgoraj opredeljenimi pogoji za odobravanje subvencij.

### **Postopek**

Izpolnjevanje pogojev za odobritev jamstva in izplačevanje obresti ugotovi poslovna banka kreditojemalca na podlagi z zakonom določenih pogojev in dokumentacije, o odobritvi jamstva pa odloči SSRS, ki izda izjavo kreditojemalcu v imenu in za račun Republike Slovenije,

- izplačilo obresti na podlagi jamstva preneha od prvega dne naslednjega meseca po dnevu ponovne zaposlitve kreditojemalca,
- sredstva plačanih obresti na podlagi jamstva RS se ne vračajo, razen če se naknadno ugotovi, da niso bili izpolnjeni pogoji za odobritev jamstva ali njegovo vnovčenje glede na z zakonom določene pogoje; obveznost vračila preneha v vsakem primeru v roku 5 let po izplačilu zadnjega zneska obresti na podlagi izjave o jamstvu RS,
- pristojni državni organi so dolžni SSRS zagotavljati podatke o zaposlitvi kreditojemalcev in prejemanju nadomestila za čas brezposelnosti.

### **2.3.3. Subvencioniranje najemnin za stanovanja – stanovanjski dodatek** **Izhodišča**

- tržne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti (občine, Republika Slovenija, javni stanovanjski skladi): z dnem uveljavitve novega sistema subvencioniranja najemnin za stanovanja - stanovanjskega dodatka se uveljavijo tržne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti, ki jih na podlagi



## **Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA**

podatkov iz javnih baz (GURS, DURS, občine, SSRS) na predlog ministrstev pristojnih za stanovanjske zadeve ugotovi Vlada RS (za posamezna območja)

- o **Var. 1:** tržne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti se uveljavijo v obdobju enega leta po sprejemu zakona sočasno z začetnom izplačevanja stanovanjskega dodatka.

### **Utemeljitev:**

- sedanje najemnine za neprofitna stanovanja temeljijo na nerealnih in neažuriranih podatkih o cenah stanovanj, stroških vzdrževanja in upravljanja, ter predstavljajo poseben netransparenten sistem subvencioniranja določenih kategorij prebivalcev oz. gospodinjstev, ki izpolnjujejo v času dodelitve stanovanja določene dohodkovne in premoženjske cenzuse – izpolnjevanje teh cenzusov se praktično kasneje ne preverja več in tudi ni povezano s siceršnim novim državnim sistemom socialnih pomoči ter enotno obravnavo vseh oblik pomoči na enem mestu,
- v primeru uveljavitve enotnega stanovanjskega dodatka bi bilo nujno tudi ukiniti sedanji sistem gradnje in dodeljevanja neprofitnih stanovanj, pri čemer bi morali v času priprave nove systemske ureditve stanovanjskega dodatka pripraviti ustrezne podatke o:
  - o številu sedanjih neprofitnih stanovanj in oseb ki jih uporabljajo,
  - o višini najemnin za neprofitna stanovanja, še posebej v primerjavi s sedanjimi tržnimi cenami stanovanj na posameznih območjih v državi,
  - o obsegu sredstev, ki se v sedanjem sistemu neprofitnih stanovanj zagotavljajo kot posebna oblika socialne pomoči najemnikov teh stanovanj,
- obsegu sredstev, ki jih sedaj vlagajo občine, javni stanovanjski skladi in SSRS v gradnjo neprofitnih stanovanj (za zadnjih 20 let).

### **Stanovanjski dodatek - upravičenci**

- gospodinjstva, ki so najemniki stanovanj v lasti najemodajalcev ne glede na lastnika (zasebni, javni) in ki izpolnjujejo z zakonom določene pogoje:
  - o skupni dohodki članov gospodinjstva, ki ne presegajo z zakonom določeno raven – n.pr. 850 EUR na mesec skupno za vse člane gospodinjstva,
  - o premoženjski pogoji: da niso lastniki ali solastniki drugega stanovanja ali nepremičnine nad določeno vrednostjo,
- mlade družine do povprečne starosti odraslih članov največ 35 let,
- druge ranljive skupine – stanovanjski dodatek za plačevanje najemnine v oskrbovanih stanovanjih za osebe starejše od 65 let (preučiti)

### **Višina dodatka**

Določiti višino dodatka glede na merila:

- število članov gospodinjstva,
- velikost primerne stanovanja glede na število članov gospodinjstva:
  - o do 3 članov gospodinjstva 70 m<sup>2</sup>,
  - o na vsakega dodatnega člana gospodinjstva +10 m<sup>2</sup>,
- na skupne dohodke članov gospodinjstva (lestvica),
- dodatek bi morali obvezno preverjati enkrat letno glede pogojev za dodelitev in višino dodatka.

### **Nosilec sistema**

Stanovanjski sklad RS



***Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA***

- ugotavljanje izpolnitve pogojev oz. upravičenosti do dodatka – Centri za socialno delo.

**Financiranje stanovanjskega dodatka**

- **Var.1.:** v celoti Republika Slovenija,
- **Var. 2.:** 50% Republika Slovenija, 50% občina po prebivališču upravičenca

Pripravil:  
Franci Gerbec