

**ZAKON
O POROŠTVIH REPUBLIKE SLOVENIJE ZA STANOVANJSKE KREDITE**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

V Sloveniji se je s prodajo stanovanj v času devetdesetih let povečal fond lastniških stanovanj. V letih 2004 do 2007 je ponudba stanovanj na trgu narastla, hkrati pa tudi cene. Po gospodarski krizi leta 2008 je stanovanjski trg stagniral, vendar se je v času od leta 2015 ponovno začel prebujati. Posledično je zabeležena rast cen prodanih nepremičnin, prav tako pa rast najemnin. V poročilu GURS o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2019 je navedeno, da so se cene stanovanj v državi v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo.

V primeru reševanja stanovanjskega problema 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, stanje na mednarodnih trgih napoveduje ohlajanje gospodarstva, kar je tudi v Sloveniji sprožilo reakcijo regulatorja, ki je omejila dostop do potrošniških in stanovanjskih kreditov.

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. Tudi v Ustavi RS je zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. 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.

Državni zbor je leta 2015 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. Resolucija izpostavlja, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga, zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoveženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija je v tem delu že izpostavila nujnost sprememb.

Kot glavni ukrep za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin, prekarnih delavcev in zaposlenih za določen čas Resolucija določa povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. Kot spremljevalni ukrep pa se za te skupine državljanov s tem zakonom ureja dodatno možnost, ki omogoča reševanje stanovanjskega vprašanja s pridobitvijo lastnega stanovanja. Nakup primerne stanovanja je tej populaciji praktično onemogočen zaradi finančnega rizika, ki ga prinašata nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje, pa tudi zaradi nedostopnosti kreditnih virov iz razloga oblike zaposlitve.

Država mora v skladu z 78. členom Ustave RS ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje (bodisi najemno, bodisi lastniško). Zato ocenjujemo, da je izdajanje državnih poroštev za stanovanjske kredite za državljane, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje s pridobivanjem primerne stanovanjske nepremičnine z nakupom, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanjske nepremičnine, ustrezen dodaten ukrep za dostop do lastnega primerne stanovanja.

Iz statističnih podatkov, objavljenih na www.stat.si izhaja, da je bilo v letu 2018 v starostni skupini 15-24 let zaposlenih 63.000 oseb, od tega 14.000 za določen čas, 21.000 za nedoločen čas, 27.000 preko študentskega servisa in 1.000 preko drugih oblik dela¹. V starostni skupini 25-34 let je bilo zaposlenih 189.000 oseb, 40.000 za določen čas, 143.000 za nedoločen čas, 4.000 preko študentskega servisa in 2.000 preko drugih oblik dela. V starostni skupini 35-44 let je bilo v letu 2018 zaposlenih 236.000 oseb, 20.000 za določen čas, 216.000 za nedoločen čas in 1.000 preko drugih oblik dela. Po statističnih podatkih je bilo v Sloveniji v letu 2018 97.559 družin z vsaj enim otrokom, starim 5 let ali manj.

Po podatkih GURS (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018) je bilo v letu 2018 opravljenih 16.143 kupoprodaj stanovanj in hiš, od tega 10.189 transakcij s stanovanji in 5.954 transakcij s hišami. V vrednostnem pomenu pa je vrednost transakcij s stanovanji znašala 869 milijonov eurov, transakcije s hišami pa so bile vredne 590 milijonov eurov, kar skupaj zneso za 1.459 milijonov eurov transakcij. Nadalje lahko iz Poročila o slovenskem trgu nepremičnin za 1. polletje 2019 razberemo je bilo opravljenih 5.186 transakcij s stanovanji, kar je za skoraj 6 odstotkov manj kot v 1. polletju 2018 in za dobrih 4 odstotkov več kot v 2. polletju 2018. Nadalje je bilo v 1. polletju 2019 izvedenih za dober odstotek manj transakcij s hišami kot v 1. polletju 2018 in za dobre 3 odstotke več transakcij s hišami kot v 2. polletju 2018. Glede načrtovanih gradenj stanovanjskih nepremičnin se pri oceni lahko izhaja iz statističnih podatkov o izdanih gradbenih dovoljenjih (SURS in MOP), ki kažejo, da je bilo v letu 2018 izdanih 2.834 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, kar omogoča izgradnjo 3.637 stanovanj, do vključno oktobra 2019 pa je bilo izdanih 2.169 gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, kar pomeni 2.853 stanovanj. Glede na navedene podatke in obseg transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se ocenjuje, da ukrep po tem zakonu ne bo imel znatnega vpliva na dvig cen nepremičnin, saj ocena o letnem obsegu poroštev (do 400 kreditov) predstavlja le okoli 2,5 odstotka števila izvedenih transakcij v letu 2018. Vrednostno pa celotni ukrep, ki se bo izvajal 10 let, predstavlja slabo tretjino vrednosti vseh transakcij s stanovanji in hišami v letu 2018. Na letni ravni pa, ob predvidevanju izdanih poroštev v višini 50 mio EUR na leto, ukrep predstavlja le slabe 3,5 odstotke vrednosti transakcij v letu 2018.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilj

Cilj predlaganega zakona je omogočiti najem kredita fizičnim osebam, državljanom in državljanom Republike Slovenije, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje z nakupom ali gradnjo primerne stanovanjske nepremičnine v Republiki Sloveniji in izpolnjujejo pogoje glede najema kredita po pravilih Banke Slovenije.

2.2 Načela

Predlog zakona sledi načelom enakosti in dostopnosti, saj posameznikom, ki sicer zaradi oblike zaposlitve ne morejo samostojno pridobiti stanovanjskega kredita, država s prvovrstnim zavarovanjem, kot je poroštvo, omogoča dostop do kredita ter posledično omogoča dolgoročno ureditev stanovanjskega vprašanja.

¹ Prekarno zaposleni

Po drugi strani pa se, prav tako zaradi prvovrstnega zavarovanja, pričakuje, da bodo krediti ugodnejši, s čimer bo mladim oziroma mladim družinam olajšalo začetek samostojne poti. Na ta način se udejanja tudi pravica do osebnega dostojanstva in varnosti, ki jo omogoča rešeno stanovanjsko vprašanje.

2.3 Poglavitne rešitve

Poroštva za stanovanjske kredite se bodo podeljevala za obveznosti kreditorejmalcev, ki so državljani Republike Slovenije in spadajo v najmanj eno izmed ciljnih skupin, ki jih zakon naslavlja:

- mladi, ki v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poroštvom po tem zakonu niso starejši od 35 let;
- člani mlade družine, pri čemer mlada družina za namen tega zakona pomeni življenjsko skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu;
- zaposleni za določen čas, ki v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poroštvom po tem zakonu niso starejši od 40 let ali
- prekarno zaposleni, ki v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poroštvom po tem zakonu niso starejši od 40 let.

Za reševanje stanovanjskega vprašanja se šteje prvo pridobivanje primerne stanovanjske nepremičnine z nakupom, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanjske nepremičnine, če le-ta ustreza površinskim normativom za primerno stanovanje in če kreditorejmalec oziroma člani njegove družine nimajo v lasti druge, po površini primerne nepremičnine. Kot primerna stanovanjska nepremičnina se šteje nepremičnina do velikosti, ki je opredeljena za primerno po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Zakon predvideva možnost, da je do poroštva po tem zakonu upravičen tudi kreditorejmalec, ki ima v lasti stanovanjsko nepremičnino, vendar ta po površini ni primerna. V tem primeru bo poroštvo izdano le, če bo kreditorejmalec to nepremičnino prodal.

Poroštvo se bo izdajalo za namenske stanovanjske kredite z višino glavnice do 150.000 eurov, pri čemer bo moral kreditorejmalec zagotoviti vsaj 20 odstotkov cene nepremičnine v obliki lastne udeležbe, ročnost posameznega kredita skupaj z morebitnimi reprogrami ne bo smela presežati 30 let. Poroštva se bodo izdajala do konca leta 2030, skupen znesek glavnice kreditov, za katere se bo izdalo poroštvo po tem zakonu, ne sme presežati 500.000.000 eurov. Poroštvo države bo nepreklicno, brezpogojno in na prvi poziv, vendar subsidiarno in bo moralo biti zavarovano s hipoteko.

Zaradi nekaterih lastnosti ciljnih skupin, kot so zaposlitev za določen čas ali prekarno delo, bo vzpostavljen poseben mehanizem unovčevanja poroštva, zlasti pa bo omogočena fleksibilnost poplačila regresne terjatve. Če kreditorejmalec zaradi krajši čas trajajočih težav z zaposlitvijo oziroma pridobivanjem dohodka, ne bo poravnal šestih zapadlih mesečnih obrokov, bo za ta znesek unovčeno poroštvo, porok pa se bo s kreditorejmalcem dogovoril za takšen način plačila regresne terjatve, ki bo prilagojena njegovim finančnim zmožnostim ob hkratnem rednem odplačevanju kredita. Če bo regresna terjatev v celoti plačana, bo lahko banka v primeru ponovne neizpolnitve veljavne in zapadle obveznosti v višini šestih mesečnih obrokov, znova pozvala poroka k plačilu teh obveznosti, v nasprotnem primeru – če prejšnja regresna terjatev še ne bo poplačana, pa bo lahko odpovedala kreditno pogodbo in v plačilo bo zapadel celoten preostali znesek kredita.

Če bo prišlo do odpovedi kreditne pogodbe in posledično do unovčitve poroštva za celoten preostali del kredita, bo porok poplačan s prodajo zastavljene nepremičnine, pri čemer pa bo po predlogu zakona Stanovanjski sklad Republike Slovenije imel predkupno pravico.

Z zakonom bo dano pooblastilo SID banki, da bo v imenu in za račun poroka, Republike Slovenije, opravljala vse posle v zvezi z izdajo, zavarovanjem, spremljanjem in unovčevanjem poroštva,

spremljanjem in izvedbo vseh potrebnih ukrepov za uveljavljanje regresnih terjatev ter po plačilu poroštva, preverjanjem izpolnjevanja pogojev po tem zakonu, na podlagi katerih je banka odobrila kredit s poroštvom države.

Zakon vnaša določena varovala, tako glede namena kredita, njegove višine, ročnosti, zavarovanj, kot tudi trajanja izdaje državnega poroštva. Prav tako pa zakon prek prenosa tveganj iz banke na državo omogoča določeno razbremenitev bank, s tem pa tudi ugodnejše pogoje najemanja kredita za kreditojemalce, ki bodo imeli poroštvo.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

S predlogom zakona bodo nastale finančne posledice za državni proračun iz naslova stroškov SID banke, ki bo pooblaščen za opravljanje vseh vrst poslov, povezanih s poroštvom. Letni stroški se bodo pokrivali iz prihodkov proračuna iz naslova plačanih premij bank.

Ta zakon bi imel dodatne finančne posledice za proračun Republike Slovenije, če bi prišlo do unovčitve poroštva Republike Slovenije za najete stanovanjske kredite, pri čemer pa je zaradi zavarovanja poroštva s hipoteko pričakovati, da bo regresna terjatev v večini primerov v celoti poplačana in se bodo sredstva vrnila v državni proračun.

Ta zakon nima neposrednih finančnih 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 stroške SID banke bodo zagotovljena v finančnem načrtu Ministrstva za finance v okviru sredstev na proračunski postavki 5447 Provizija SID .

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

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.

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.

Na Dunaju živi 1,8 milijona prebivalstva. Mesto ima 77% najemnih stanovanj, od tega je 34% v zasebni lasti, 20% v lasti neprofitnih organizacij in 23% v lasti mesta. Mestnih stanovanj (v lasti mesta) je tako 220.000, 214.000 stanovanj pa je zgrajenih na podlagi sodelovanja s podjetji - kooperativami. Dve tretjini Dunajčanov živi v stanovanju z ugodno najemnino. Visok delež socialnih stanovanj pa je prispeval tudi k umiritvi cen na zasebnem najemniškem trgu.

Leta 2004 so spremenili strategijo in pričeli sodelovati z različnimi kooperativami. Občina ima organizirano službo v sklopu mesta Dunaj, ki zagotavlja ustrezna zemljišča za gradnjo. S finančnimi sredstvi (ugodnega financiranja s strani mesta Dunaj - posojilo s strani mesta za 40let za 1% obrestno mero) in zemljiščem po znižani ceni, si mesto pridrži pravico določiti, kaj naj kooperanti zgradijo, za kakšen denar in koliko sme znašati najvišja najemnina. Tako se na razpisanem natečaju različna podjetja - kooperative prijavijo s svojimi projekti za izgradnjo stanovanj, pri čemer morajo upoštevati štiri zahteve za gradnjo stanovanj: ekonomičnost, arhitekturno rešitev, ekologijo in socialno trajnost. Podjetje - kooperativa, ki uspe na razpisu, pridobi zemljišče za gradnjo po ugodnejši ceni in ugodno posojilo s strani mesta. Z objektnimi subvencijami tako mesto usmerja kakovost gradnje, inovativne stanovanjske koncepte, spodbuja nove načine sobivanja in določa okoljske kazalce gradnje. Kooperative, ki pa so neprofitne stanovanjske organizacije, morajo kakršenkoli dobiček reinvestirati v gradnjo. V zameno so opravičene davka na dobiček od pravnih oseb. Vsako leto kooperative v povprečju zagotovijo okoli 7000 novih najemnih stanovanj (popolnoma zasebni investitorji pa še okoli 2000).

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.

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.

Republika Hrvaška je zaradi velikih neprodanih zalog stanovanj in na drugi strani težav državljanov pri nakupu stanovanj leta 2011 sprejela intervencijski Zakon o subvencioniranju in državnih jamstvih za stanovanjske kredite glede subvencioniranja bančnih kreditov za nakup stanovanj ter državno jamstvo poslovnim bankam za odplačilo obresti stanovanjskih kreditov za tiste državljane, ki kredite začasno niso sposobni odplačevati zaradi izgube prihodkov (brezposelnosti). Sredstva za subvencioniranje je v celoti zagotovila država iz proračuna preko državne Agencije za pravni promet in posredovanje nepremičnin. Temeljno izhodišče za sprejeto zakonsko intervencijo je bila zagotovitev, da bo država dobila finančni vir za subvencioniranje iz dodatnega priliva od DDV od prodaje zalog stanovanj, ki se sicer ne bi prodala.

Subvencije državnih jamstev:

- upravičenci – državljani do 45 let starosti, ki sami in njihov zakonec ali član – zunajzakonski partner niso lastniki stanovanja ali hiše oz., ki ima v lasti samo eno stanovanje ali hišo, ki jo prodaja zaradi nakupa večjega stanovanja glede na potrebe gospodinjstva,
- omejitev prodajne cene stanovanja (skupaj z DDV) na 1.900 EUR/m² neto tlorisne površine,
- nakup samo od investitorja ali izvajalca
- omejitev subvencije kredita – največ do 100.000,00 EUR, lahko del kredita brez subvencije
- odplačilna doba: - najmanj 20 let
- banke so sklenile posebne pogodbe z državo glede dajanja subvencioniranih kreditov
- obseg subvencije države: polovica mesečnih obrokov prva 4 leta vračila kredita
- obresti kredita: – največ 4,95 % efektivna obrestna mera

- omejitev povečanja obresti med 4. in 6. letom vračanja kredita, rast največ 10 % glede na obresti v prvih 4 letih
- Agencija je izplačevala bankam subvencije vnaprej za 1 leto
- pogoji za odobritev subvencioniranega kredita:
 - predpogodba ali pogodba o nakupu stanovanja
 - kopija gradbenega dovoljenja
 - izjava prosilca, da ni lastnik stanovanja oziroma da ga prodaja zaradi nakupa večjega
- posebni pogoji pogodbe o subvencioniranem kreditu:
 - prepoved dajanja v najem stanovanja, kupljenega s subvencioniranim kreditom
 - obvezna prijava stalnega prebivališča v kupljenem stanovanju na podlagi subvencioniranega kredita
 - v primeru prenehanja vračanja kredita ali prodaje stanovanja mora banka vrniti državi vsa izplačana sredstva subvencije.

Tveganja in zavarovanja vračila subvencioniranega kredita so torej v celoti na kreditojemalcu in banki.

Država je z zakonom sprejela jamstvo vračila stanovanjskega kredita za osebe, ki postanejo brezposelne in sicer največ za eno leto od nastanka nesposobnosti vračila kredita. Omejitve jamstva so bile smiselno enake kot pri subvencioniranju kreditov (višina kredita, obrestne mere). Izplačilo države za obresti namesto kreditojemalca za 1 leto je bilo dano brez obveznosti vračila. Jamstva so bila dana samo za subvencionirane kredite iz zgoraj opisane sheme subvencioniranja.

Zakon je veljal samo v letu 2012. Republika Hrvaška tako sedaj sploh nima več urejenega subvencioniranja in državnega jamstva za stanovanjske kredite, čeprav so bili učinki tega zakona zelo pozitivni, saj je bilo prodano skoraj 2.000 stanovanj, država pa je prejela več priliva od DDV, kot pa je dala potem sredstev za subvencioniranje, investitorji pa so lahko odplačali bančna posojila za gradnjo teh stanovanj.

Estonija

Spodbujevalni ukrepi za najemni stanovanjski trg in za prenovo stanovanjskega fonda so v Estoniji veliko bolj usmerjeni v pridobivanje lastništva, kot pa na najemniška razmerja.

Lastništvo stanovanj se spodbuja z nekaterimi fiskalnimi ukrepi ter s skladi, ki še posebej subvencionirajo t.i. zelene gradnje. Najemni stanovanjski trg s strani države ni spodbujan, medtem ko nekatere lokalne skupnosti ponujajo skromne spodbude za najemni trg v obliki subvencij za selitev v najemniško stanovanje, vendar so v večini primerov povezane s predhodno razlastitvijo teh oseb s strani te lokalne skupnosti.

Nizozemska

Nizozemska ima skoraj 7 milijonov stanovanjskih enot. Tudi na Nizozemskem je delež najemnih stanovanj visok. To stanje je posledica stanovanjske politike, ki je vse do šestdesetih let prejšnjega stoletja močno spodbujala gradnjo socialnih stanovanj preko stanovanjskih združenj-zadruge. Tako je kar tretjina vseh stanovanjskih enot v lasti stanovanjskih zadruge, ki skrbijo za primerno nastanitev socialno šibkejših slojev. V preteklosti so bile te zadruge deležne obsežnih posojil in drugih ugodnosti s strani države, država pa je preko njih tako uresničevala svojo stanovanjsko politiko, predvsem na področju zagotavljanja socialnih stanovanj.

Danes so stanovanjske zadruge ekonomsko močne in finančno neodvisne. Poleg zagotavljanja socialnih stanovanj skrbijo tudi za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj. Neposredno državno pomoč

so zamenjale davčne olajšave, poroštvo za najem kreditov in nižje cene zemljišč za tovrstno gradnjo. Kljub neodvisnosti zadrug pa je država ohranila kontrolo nad temi organizacijami. Z zakonodajo še vedno regulira njihovo delovanje, poleg tega pa so nadzorovane tudi s strani posebne agencije, ki nadzoruje njihovo finančno stanje.

Od leta 1970 dalje pa so ukrepi stanovanjske politike usmerjeni v podpiranje pridobivanja lastniških stanovanj. Državljanom, ki si svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo z nakupom ali gradnjo, je na voljo več vrst pomoči:

- subvencije, namenjene spodbujanju pridobivanja lastnih stanovanj;
- državljani, ki so lastniki stanovanj, v katerih živijo, so deležni davčnih olajšav;
- kupcem stanovanj je omogočeno poroštvo za najem kreditov, za kar je ustanovljen poseben državni sklad;
- v letu 2001 je vlada uvedla shemo subvencioniranja, katere namen je omogočiti tudi socialno šibkejšim družinam, da pridejo do lastniškega stanovanja.

Takšna politika se odraža v povečanju deleža lastniških stanovanj iz 29% na 53%. Ta delež se želi do leta 2010 še povečati na 65%, kar naj bi dosegla predvsem na dva načina:

- z izgradnjo novih stanovanjskih objektov, ki bodo na voljo za odkup;
- s prodajo nekdanjih najemnih stanovanj.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Zaradi predvidenega zavarovanja izdanega državnega poroštva s hipoteko, se bo povečalo število vpisov hipotek v korist RS.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

/

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Gre za postopkovni zakon, katerega uveljavitev ne bo imela posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Predlog zakona bi ob morebitnem povečanem povpraševanju po stanovanjih lahko spodbudil dodatno gradnjo stanovanjskih nepremičnin, predvsem v večstanovanjskih stavbah, kar bi lahko imelo pozitivne učinek na gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

/

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

/

6.6 Presoja posledic za druga področja

/

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo po potrebi dodatno predstavljen zainteresiranim ciljnim skupinam in tudi širši javnosti preko medijev in predstavitev.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Ministrstvo, pristojno za finance bo preko poročil SID banke spremljalo izvajanje zakona. Pretežni del nalog v zvezi s poročitvi bo izvajala SID banka po pooblastilu iz zakona.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

/

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Pri pripravi zakona niso sodelovali zunanji strokovnjaki.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

dr. Andrej Bertonec, minister za finance

mag. Alojz Stana, državni sekretar na Ministrstvu za finance

mag. Aleksander Nagode, generalni direktor na Ministrstvu za finance

Goran Kitić, vodja sektorja na Ministrstvu za finance

Matej Čepeljnik, sekretar na Ministrstvu za finance

Jelka Markošek, sekretarka na Ministrstvu za finance

II. BESEDILO ČLENOV

ZAKON

O POROŠTVIH REPUBLIKE SLOVENIJE ZA STANOVANJSKE KREDITE

1. člen **(predmet zakona)**

Ta zakon določa upravičence, vrsto in namen kreditov za katere se izda poroštvo po tem zakonu, pooblaščenost institucijo in postopke izdajanja poroštev Republike Slovenije za obveznosti državljanek in državljanov Republike Slovenije, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje z najemanjem namenskih stanovanjskih kreditov (v nadaljnjem besedilu: krediti) pri komercialni banki in hranilnici, ki ima dovoljenje Banke Slovenije za dajanje kreditov (v nadaljnjem besedilu: banka).

2. člen **(čas izdajanja poroštev)**

Republika Slovenija (v nadaljnjem besedilu: porok) izdaja poročstva po tem zakonu najdlje do 31. 12. 2030.

3. člen **(namen in upravičenci)**

(1) Poročstva po tem zakonu se lahko izdajo bankam za zavarovanje obveznosti kreditotjemalcev iz kreditov fizičnim osebam, ki so na dan vložitve vloge za kredit po tem zakonu državljanke ali državljan Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji in rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: kreditotjemalec).

(2) Kreditotjemalci po tem zakonu so:

- mladi, ki v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poročtvom po tem zakonu niso starejši od 35 let;
- člani mlade družine, pri čemer mlada družina za namen tega zakona pomeni življenjsko skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poročtvom po tem zakonu;
- zaposleni za določen čas, ki v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poročtvom po tem zakonu niso starejši od 40 let ali
- prekarno zaposleni, ki opravljajo delo za naročnika na podlagi civilne pogodbe in niso v rednem delovnem razmerju, zato ne morejo samostojno pridobiti kredita, in v koledarskem letu vložitve vloge za kredit s poročtvom po tem zakonu niso starejši od 40 let.

(3) Za reševanje stanovanjskega vprašanja se za namene tega zakona šteje prvo pridobivanje primerne stanovanjske nepremičnine z nakupom, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanjske nepremičnine, če le-ta ustreza površinskim normativom za primerno stanovanje in če kreditotjemalec oziroma člani njegove družine nimajo v lasti druge, po površini primerne stanovanjske nepremičnine, razen v primeru rekonstrukcije stanovanjske nepremičnine. Če ima kreditotjemalec oziroma član njegove družine v lasti stanovanjsko nepremičnino, ki po površini ni primerna, je v primeru nakupa ali gradnje primerne stanovanjske nepremičnine upravičen do poročstva po tem zakonu, le v primeru prodaje te nepremičnine. Za namen tega zakona se za člana družine šteje zakonec, zunajzakonski partner, partner partnerske zveze, partner neskljenjene partnerske zveze, otroci oziroma posvojenci.

(4) Kot primerna stanovanjska nepremičnina se šteje nepremičnina do velikosti, ki je opredeljena za primerno po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Kreditojemalec mora imeti na dan vložitve vloge za kredit s poroštvom po tem zakonu poravnane vse zapadle obveznosti do Republike Slovenije.

(6) Omejitev iz petega odstavka tega člena preneha, ko davčni organ za kreditojemalca izda potrdilo o tem, da nima zapadlih neplačanih obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti. Potrdilo iz prejšnjega stavka mora biti mlajše od datuma oddaje vloge za pridobitev. Ne glede na prejšnji stavek potrdilo ne sme biti starejše od 15 dni.

(7) Posamezen kreditojemalec sme najeti kredit s poroštvom po tem zakonu samo pri eni banki.

(8) Opredelitev namena kredita in izjava pogodbenih strank glede izpolnjevanja pogojev iz tega zakona je del kreditne pogodbe.

4. člen **(kredit, za katere se izdajajo poročstva)**

(1) Poročstva po tem zakonu se lahko izdajajo za obveznosti kreditojemalcev iz namenskega stanovanjskega kredita z naslednjimi osnovnimi značilnostmi:

- glavnica kredita sme znašati največ 150.000 eurov, vendar ne sme presegati 80 odstotkov cene stanovanjske nepremičnine, preostanek v višini vsaj 20 odstotkov vrednosti mora zagotoviti kreditojemalec v obliki lastne udeležbe;
- ročnost posameznega kredita pomeni rok od sklenitve kreditne pogodbe do plačila zadnjega obroka kredita, ki skupaj z morebitnimi reprogrami ne sme biti daljša od 30 let;
- efektivna obrestna mera na dan sklenitve kreditne pogodbe ne sme biti višja od efektivne obrestne mere po višini glavnice in ročnosti primerljivega kredita za komitenta banke brez poročstva države;
- valuta kredita je euro.

(2) Poročstva po tem zakonu se lahko izdajajo za kredite, za katere pred datumom objave poziva iz 11. člena tega zakona še ni bila sklenjena kreditna pogodba.

5. člen **(omejitev skupnega zneska poroštev)**

Skupen znesek glavnice kreditov za katere se sme izdati poročstvo po tem zakonu ne sme presegati 500.000.000 eurov.

6. člen **(narava poroštev)**

(1) Poročstvo po tem zakonu je nepreklicno, brezpogojno in se unovči na prvi pisni poziv banke. Porok unovčeno poročstvo plača najkasneje v roku 15 delovnih dni od prejema poziva banke, iz katerega je razvidno, da kreditojemalec ni poravnal dospele obveznosti iz kreditne pogodbe.

(2) Poročstvo je subsidiarno, kar pomeni, da lahko banka terja poroka k plačilu šele, če kreditojemalec ne izpolni veljavne in zapadle obveznosti. Po tem zakonu se šteje, da dolžnik ni izpolnil svoje obveznosti po kreditni pogodbi, če ne plača šestih zapadlih mesečnih obrokov.

(3) Za poroštva po tem zakonu se uporabljajo določbe o poroštvu iz zakonika, ki ureja obligacijska razmerja, razen če ta zakon ne določa drugače.

7. člen **(zavarovanje in unovčitev poroštva ter regresna terjatev)**

(1) Poroštvo države mora biti zavarovano s hipoteko.

(2) V primeru unovčitve poroštva, porok vzpostavi regresno terjatev do kreditojemalca in mu pošlje zahtevek za plačilo v višini unovčenega poroštva. Zahtevek za plačilo šteje za izvršilni naslov za izterjavo unovčenega poroštva.

(3) Porok s kreditojemalcem dogovori načrt plačila regresne terjatve iz naslova plačila obveznosti iz drugega odstavka 6. člena tega zakona, ki mora biti prilagojen njegovim finančnim zmožnostim ob hkratnem rednem odplačevanju kredita. Odlog ali obročno plačevanje regresne terjatve mora biti obrestovano po enaki obrestni meri kot je dogovorjena v kreditni pogodbi. Če dolжник zamuja z dogovorjenimi plačili in ni predhodno zaprosil za spremembo dogovora, se mu zaračunavajo zakonske zamudne obresti. Pri zamudi plačila več kot dveh zaporednih zapadlih plačil, z dnem zapadlosti zadnjega neplačanega obroka zapadejo v plačilo vsi naslednji nezapadli obroki.

(4) V primeru, da kreditojemalec znova zamudi s plačilom zapadlega obroka kredita, mora banka preveriti ali je predhodna regresna terjatev poroka s strani kreditojemalca poravnana. Če regresna terjatev ni v celoti poravnana, banka lahko odpove kreditno pogodbo in ne glede na določbo drugega odstavka 6. člena tega zakona pozove poroka k plačilu celotnega preostalega zneska kredita.

(5) Če kreditojemalec tekom rednega plačevanja kredita poplača celotno regresno terjatev poroka iz drugega odstavka tega člena, lahko banka v primeru ponovne neizpolnitve veljavne in zapadle obveznosti v višini šestih mesečnih obrokov znova pozove poroka k plačilu zapadlih obveznosti.

8. člen **(premija za izdano poroštvo)**

(1) Za izdano poroštvo banka plača premijo v višini 0,2 %.

(2) Osnova za izračun letne premije je znesek preostale glavnice posameznega kredita.

(3) Premija iz prvega odstavka tega člena je prihodek proračuna Republike Slovenije.

9. člen **(pooblastilo SID banki)**

(1) Republika Slovenija s tem zakonom pooblašča SID – Slovenska izvozna in razvojna banka d.d. Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), da v njenem imenu in za njen račun opravlja vse posle v zvezi z izdajo, zavarovanjem, spremljanjem in unovčevanjem poroštev, spremljanjem in izvedbo vseh potrebnih ukrepov za uveljavljanje regresnih terjatev ter po plačilu poroštva preveri izpolnjevanje pogojev po tem zakonu na podlagi katerih je banka odobrila kredit s poroštvom države.

(2) SID banka mora pred začetkom izdajanja poroštev pripraviti pisne informacije za kreditojemalce, kjer morajo biti podana ustrezna in podrobna pojasnila glede pogojev pridobivanja kreditov s poroštvom, zavarovanja poroštva, posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe ter izterjava regresnih

zahtevkov za unovčeno poroštvo, ki jih objavi na svojih spletnih straneh ter so sestavni del pogodbe o zavarovanju poroštva.

(3) SID banka pozove vse banke k pripravi ocene verjetnosti neplačila in višine unovčitve poroštva. Iz prejetih ocen SID banka povzame prejete podatke za ocenjevanje verjetnosti unovčitve poroštev, izdanih po tem zakonu, in o ocenah polletno poroča Ministrstvu za finance.

10. člen (uredba)

Podrobnejši način izpolnjevanja pogojev iz 3. člena tega zakona, roki, dokumentacija, poročanje, podrobnejši postopki v zvezi s pridobivanjem, unovčevanjem in izterjavo poroštev se določijo z uredbo, ki jo sprejme Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: uredba).

11. člen (objava javnega poziva)

(1) SID banka najkasneje v roku 15 delovnih dni po uveljavitvi uredbe iz 10. člena na svoji spletni strani objavi poziv za pridobivanje poroštev in seznam dokumentacije, ki je potrebna za prijavo upravičencev pri banki za pridobitev kredita s poroštvom.

(2) SID banka objavi na svoji spletni strani tudi osnutek besedila poroštvne pogodbe med Republiko Slovenijo in banko, ki ga potrdi Ministrstvo za finance.

12. člen (sklenitev poroštvne pogodbe in pogodbe o zavarovanju poroštva)

(1) SID banka sklene poroštvno pogodbo z banko po pridobitvi izjave banke o preveritvi izpolnjevanja pogojev za izdajo poroštva po tem zakonu, potrditvi razpoložljive letne kvote poroštev, pridobitvi podpisane kreditne pogodbe in s strani banke podpisane poroštvne pogodbe.

(2) SID banka pred uveljavitvijo poroštvne pogodbe s kreditojemalcem sklene pogodbo o zavarovanju poroštva in uredi notarski zapis za zavarovanje terjatve Republike Slovenije z vknjižbo zastavne pravice ter z zaznambo izvršljivosti notarskega zapisa na dolžnikovi nepremičnini.

13. člen (nadzor)

(1) SID banka preverja skladnost pogojev kredita z določbami tega zakona naknadno po sklenjeni poroštvni pogodbi v monitoringih in po izplačanem poroštvu.

(2) Za nadzor nad namensko porabo sredstev kredita, zavarovanega s poroštvom države po tem zakonu, je odgovorna banka, ki mora nadzor izvajati na način in v skladu z običajno bančno prakso.

(3) Za preverjanje nadzora banke iz prejšnjega odstavka in nadzor nad skladnostjo izdanih kreditov s pogoji iz tega zakona je odgovorna SID banka.

(4) SID banka mora ministrstvu, pristojnemu za finance, poročati o izdanih, unovčenih in izterjanih poroštvih ter o izvedenih nadzorih v rokih in na način, kot je določen v uredbi.

(5) V primeru unovčitve poroštva po tem zakonu mora banka SID banki poslati poročilo o opravljenem nadzoru iz prvega odstavka tega člena.

14. člen **(izterjava v primeru odpovedi kreditne pogodbe)**

(1) SID banka po unovčenju poroštva zaradi odpovedi kreditne pogodbe s strani banke, kreditojemalcu pošlje zahtevek za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno poroštvo po tem zakonu.

(2) Če kreditojemalec ne poravnava svoje obveznosti v roku 15 dni od prejema zahtevka za plačilo, SID banka začne s postopkom za poplačilo regresnega zahtevka s prodajo nepremičnine v skladu z veljavno zakonodajo.

(3) Stanovanjski sklad Republike Slovenije ima v primeru prodaje nepremičnine predkupno pravico.

(4) Če je nad kreditojemalcem uveden postopek osebnega stečaja, mora banka obvestiti SID banko o začetku postopka najpozneje 14 dni pred iztekom roka za prijavo terjatev. SID banka pošlje Državnemu odvetništvu, najpozneje deset dni pred iztekom roka za prijavo terjatev oziroma potencialnih terjatev, popolno dokumentacijo, ki izkazuje obstoj in višino terjatve oziroma potencialne terjatve Republike Slovenije.

15. člen **(prenehanje poroštva)**

(1) Poroštvo preneha če:

- a) banka v roku enega leta od dneva, ko bi lahko odpovedala kreditno pogodbo, ne unovči poroštva ali
- b) so bile kreditne pogodbe sklenjene v nasprotju s pogoji iz tega zakona in so kršitve nastale na strani banke ali
- c) banka ne obvesti SID banke o začetku postopka osebnega stečaja v roku iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

(2) V primeru že unovčenega poroštva mora banka vrniti vse zneske, ki so ji bili izplačani, z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dneva prejema plačila poroštva do dneva vračila.

IV. KONČNI DOLOČBI

16. člen **(rok za sprejem uredbe)**

Vlada Republike Slovenije sprejme uredbo iz 10. člena tega zakona najkasneje v 30 dneh od uveljavitve zakona.

17. člen **(uveljavitev zakona)**

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