

**IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora**  
Prule 19  
1000 Ljubljana

11.4.2025

**Ministrstvo za solidarno prihodnost**  
Dunajska 21  
1000 Ljubljana

## Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZoFin)

Glede na samo vsebino zakona, se težko izognemu sklepu, da ne gre za zakon, ki bi zagotavljal **sistemski vir financiranja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj**, kot so se zavezale koalicijske stranke v času volilne kampanje, niti **ne zaustavlja primerne, stabilnega in predvidljivega financiranja javne stanovanjske gradnje**.

Vsebina zakona nas torej napeljuje na sklep, da je Ministrstvo za (solidarno prihodnost) zakon pripravilo zgolj z namenom oblikovanja volilne kampanje za naslednje državnozborske volitve. K temu, da gre za pravilen sklep, pritrjuje tudi javno komuniciranje predstavnikov ministrstva in vlade v zvezi s tem zakonom oz. v zvezi s celotnim zakonskim paketom za stanovanjsko področje.

Ministrstvo v ničemer ni uspelo formulirati ali pojasniti razlogov za spremembe stanovanjske politike, niti ne ciljev, ki naj bi jih spremembe zasledovale. Posledično iz nobenih uradnih dokumentov ali izjav političnih predstavnikov ni možno razbrati, zakaj se je Vlada odločila za stanovanjsko gradnjo načeloma nameniti nekje približno 100 milijonov EUR letno in kakšen bo dejanski učinek teh sredstev oz. celotnega zakonodajnega paketa.

Sklepamo torej, da gre za maksimalni znesek, ki ga je vlada pripravljena nameniti za stanovanjsko področje, oziroma da gre za popolnoma arbitraren znesek katerega edini namen je ustvariti vtis velikopoteznosti in zadostnosti vladnih ukrepov.

V tej luči razumemo tudi dejstvo, da ministrstvo zagotavlja, sicer neustrezna, finančna sredstva zgolj za obdobje 10 let, čeprav je pri stanovanjski politiki bistveno razumevanje dejstva, da gre za kompleksno področje, na katerem so rezultati ukrepov javnih politik vidni šele čez več (deset) let, hkrati pa so potrebni več deset letni pozitivni trendi, da se rezultati zadostno akumulirajo in rezultirajo v zaznavno spremenjenem stanju.

Zato se zelo težko lotimo resne analize in komentiranja predloga ZoFin in predlagamo ministrstvu, da se namesto korekcij le tega loti priprave resnega in celovitega systemskega zakona.

Kljub temu v nadaljevanju podajamo nekaj krajših splošnih komentarjev v alinejah:

- Brez jasno opredeljenih ter s podatki podkrepljenih namenov in ciljev stanovanjske politike ni možno pripraviti ustreznega zakona, ki bi urejal področje financiranja gradnje

javnih in zasebnih neprofitnih oz. nešpekulativnih in trajno dostopnih najemnih stanovanj.

- Znesek 100 milijonov EUR letno zakon ne zagotavlja ampak zgolj predvideva.
- 10 letno obdobje predvidenih sredstev ne omogoča razvoja vzdržne stanovanjske preskrbe.
- Stihijskost sredstev financiranja iz vidika obsega, količine, obdobja ter pogojev in kriterijev porabe bo rezultirala v stihijski gradnji, kar je še posebej zaskrbljujoče za državo, ki se sooča s posledicami neracionalne izrabe prostora.
- V Sloveniji je že prihajalo do gradnje javnih neprofitnih stanovanj, ki so zaradi slabe umeščenosti in izvedbe dolgo ostajala prazna. Glede na to, da se kot edini oz. kot ključni kriterij za izbiro projektov kaže prispelost vlog obstaja velika skrb, da se bo ta pojav okrepil, kar bo prispevalo k netrajnostni izrabi prostora, k nepotrebnim škodljivim vplivom na okolje ter neracionalni porabi javnih sredstev.
- Sredstva se v preveliki meri namenjujejo v obliki "ugodnih" povratnih finančnih virov med tem ko se nepovratne finančne vire zanemarija, čeprav večji delež nepovratnih sredstev prispeva k nižjim stroškom investicije in posledično zmanjša pritisk na najemnine. Prav tako je znano, da višji nepovratni finančni viri zmanjšajo potrebo po subvencijah najemnin oz. po stanovanjskem dodatku ter da je finančno bolj vzdržno in racionalno dvigniti količino nepovratnih finančnih virov kot pa trošiti sredstva za subvencije najemnin.
- V kolikor ministrstvu vztraja pri zakonu v trenutni obliki, se zdi precej bolj učinkovito morebiti neporabljenih sredstev nameniti vsakokratnim dokapitalizacijam SSRS, saj se tako zagotovi, da bodo prevedena sredstva dejansko porabljena.
- Ne glede na prejšnjo alinejo poudarjamo, da SSRS ni primeren nosilec vloge finančnega posrednika pri financiranju stanovanjske gradnje, ampak bi moral ohraniti vlogo investitorja in upravitelja neprofitnih najemnih stanovanj, oziroma to razširiti s strokovno podporo za manjše stanovanjske sklade in občine z vrzeli v kapacitetah.
- Akterjem stanovanjske preskrbe so v preteklosti že bili na voljo ugodni povratni finančni viri - po dostopnosti oziroma pogojih primerljivi s sredstvi, ki jih predvideva ZoFin, pa kljub temu dinamika gradnje oz. novih projektov ni niti približno dosegala dejanskih potreb.
- Nobenega razloga ni, da za povratne finančne vire, ki naj bi jih podeljeval sklad (sklepamo, da gre za SSRS), niso opredeljeni pogoji in maksimalna obrestna mera kot je to opredeljeno v primeru SID banke. Pri tem se postavlja vprašanje, ali ne gre za namerno in neupravičeno postavljanje SSRS v favorizirano vlogo oziroma privilegiran položaj.
- Ni jasno, zakaj NSO prav tako ne bi bile deležne predvidene 1% obrestne mere, hkrati pa se jih s tem, ko ni opredeljena najvišja O.M., postavlja v položaj, ko povratni finančni viri, ki jim bodo posledično na voljo sploh ne bodo ugodni.
- Zakon ni jasev v dodeljevanju pravice do ugodnega dostopa do stavbne pravice ali služnosti za NSO oziroma stanovanjske zadruga.
- Nedopustno je, da se kot edino merilo za izbor upošteva merilo števila javnih najemnih stanovanj, ki jih upravičenec namerava zgraditi ali obnoviti, saj se s tem popolnoma ignorira morebitne druge družbene in okoljske vplive, ki bi prav tako morali biti nujen sestavni del stanovanjske politike in s tem meril. Prav tako ustvarja pogoje, ki vzpodbujajo investitorje, da gradijo izključno garsonjere in da zmanjšujejo kvadraturu stanovanj - čeprav je jasno, da so standardi za kvadraturu izrazito prenizki in že danes rezultirajo v prenatrpanih stanovanjih.

Za konec še dodajamo, da je odmerjen čas za javno razpravo absolutno prekratek in je kot tak v posmeh vsem prebivalcem in prebivalkam, še posebej tistih ki se vsakodnevno soočajo s stanovanjsko problematiko.

Želimo si, da bi ministrstvo namesto trenutnega ZoFin pripravilo celovit sistemski zakon ter pričakujemo, da bo ministrstvo zakon ponovno poslalo v javno razpravo.