



REPUBLIKA SLOVENIJA

DRŽAVNI ZBOR

Zakonodajno-pravna služba

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 96 94, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Številka: 805-02/25-6/

Datum: 17. julij 2025

EPA 2142-IX

DRŽAVNI ZBOR JE NA SEJI 17. 7. 2025 SPREJEL ZAKON O FINANCIRANJU IN SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ (ZFSGJNS) V NASLEDNJEM BESEDILU:

Z A K O N

O FINANCIRANJU IN SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ (ZFSGJNS)

I. poglavje: UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

(1) S tem zakonom se ureja zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrt porabe sredstev, način dodeljevanja sredstev, nadzor nad porabo sredstev ter poročanje o dodeljenih sredstvih.

(2) S tem zakonom se ureja tudi brezplačna odsvojitve ali obremenitve nepremičnin v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. »javno najemno stanovanje« je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja,
2. javno najemno oskrbovano stanovanje« je najemno stanovanje, kot je opredeljeno v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja,
3. »načrt porabe sredstev« je vsakokrat sprejet in potrjen dvoletni načrt, ki ga pripravi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), ter potrdi Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada), in določa porabo sredstev, namenjenih za gradnjo ali obnovo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po tem zakonu,
4. »projekt gradnje ali obnove« je novogradnja ali obnova obstoječe nepremičnine, ki vključuje stroške nakupa zemljišča ali nepremičnine, stroške komunalne in

prometne ureditve (komunalni prispevek), stroške natečaja, strokovnih podlag in izdelave prostorskih aktov, stroške priprave investicijske dokumentacije, stroške projektiranja, stroške nadzora in drugih inženirskih storitev, stroške izvedbe gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter vgrajene opreme. Šteje se, da je projekt namenjen gradnji ali obnovi javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, tudi če je v skladu s prostorskimi akti v okviru projekta predvidena gradnja nestanovanjskih prostorov, namenjenih za spremljajoče poslovne dejavnosti (poslovne, gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti) ali splošne dejavnosti družbenega pomena (na primer kultura, izobraževanje, knjižnica, šport), če delež takih prostorov ne presega 15 % celotne neto uporabne površine nadzemnega dela projekta in če končni upravičenec do sredstev ni tisti, ki je v postopku prostorskega načrtovanja predlagal gradnjo nestanovanjskih prostorov. Dejstvo, da končni upravičenec do sredstev ni tisti, ki je predlagal gradnjo nestanovanjskih prostorov, se dokazuje z overjeno izjavo končnega upravičenca do sredstev, ki velja za resnično, dokler se ne izkaže za nasprotno.

3. člen

(razmerje z drugimi predpisi in uporaba zakonov)

Za vprašanja, ki jih ta zakon ne ureja, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, zakona, ki ureja javne sklade, zakona, ki ureja stvarno premoženje države in lokalnih skupnosti in zakona, ki ureja graditev.

II. poglavje:

ZAGOTAVLJANJE, NAMEN IN PORABA SREDSTEV

4. člen

(zagotavljanje sredstev)

(1) Za izvajanje projektov gradnje ali obnove se v državnem proračunu zagotovi skupno do 1.000.000.000 eurov.

(2) Finančna sredstva iz prejšnjega odstavka se v letih od 2025 do vključno 2034 zagotovijo v višini do 100 milijonov eurov za vsako leto, in sicer na posebnih proračunskih postavkah pri ministrstvu.

5. člen

(namen porabe)

(1) Sredstva, ki so zagotovljena s tem zakonom, so namenjena za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Javna najemna stanovanja, ki so pridobljena s sredstvi tega zakona, se prednostno dodelijo mlajšim odraslim in mladim družinam v skladu s pravili oddajanja javnih najemnih stanovanj, ki jih določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) Sredstva, ki bodo na podlagi tega zakona zagotovljena v posameznem državnem proračunu, se lahko porabijo za:

- vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljnjem besedilu sklad);

- subvencijo obrestne mere za zadolžitev končnih upravičencev do sredstev pri SID - Slovenski izvozni in razvojni banki, d.d. Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka).

(4) Višina sredstev, namenjenih za subvencijo obrestne mere za zadolžitev končnih upravičencev do sredstev pri SID banki, v posameznem letu ne sme preseči 25 % zneska iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(5) Končni upravičenci do sredstev na podlagi tega zakona so sklad, občinski in medobčinski javni stanovanjski skladi, občine in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

6. člen (načrt porabe sredstev)

(1) Vlada na predlog ministrstva do 30. junija tekočega leta sprejme načrt porabe sredstev, v katerem za prihodnji dve leti opredeli delitev sredstev med posameznima namenoma porabe iz tretjega odstavka prejšnjega člena in terminski načrt za njihovo izvedbo. Načrt porabe sredstev mora biti usklajen z veljavnim nacionalnim stanovanjskim programom.

(2) Vsakokratni poslovnofinančni načrt sklada mora biti usklajen z načrtom porabe sredstev.

(3) Vlada lahko spremeni načrt porabe sredstev v vsakem prvem letu njegovega izvajanja s sklepom, v katerem so opredeljeni razlogi za spremembe načrta porabe sredstev in nova delitev sredstev med posameznima namenoma porabe iz tretjega odstavka prejšnjega člena.

7. člen (povečanje namenskega premoženja sklada)

(1) Sredstva, ki so namenjena za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada, se na podlagi pogodbe med skladom in ministrstvom vplačajo v kapital sklada najpozneje do 31. maja tekočega leta.

(2) Sredstva iz prejšnjega odstavka sme sklad porabiti za:

- lastne projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- zagotavljanje posojil za projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj drugim končnim upravičencem do sredstev na podlagi tega zakona,
- izvajanje soinvestitorstva in partnerstva v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za namene izvedbe projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z drugimi končnimi upravičenci do sredstev.

(3) Sklad dodeljuje posojila in izvaja soinvestitorstvo in partnerstvo z drugimi končnimi upravičenci do sredstev na podlagi javnega poziva, v katerem določi zlasti skupni obseg sredstev, namenjenih za posojila, in obseg sredstev, namenjenih za soinvestitorstvo in partnerstvo, pogoje za njihovo pridobitev, posojilne pogoje, način zavarovanja posojila, merila za določitev višine posojila, upravičence in rok za vložitev vloge za posojilo oziroma soinvestitorstvo in partnerstvo. Javni poziv mora sklad pred objavo uskladiti z ministrstvom.

(4) Vloge za posojilo oziroma soinvestitorstvo in partnerstvo iz prejšnjega odstavka se obravnavajo po vrstnem redu prispetja, razen če v javnem pozivu iz prejšnjega odstavka ni določeno, da se šteje, da je vloga vložena takrat, ko je bila vložena njena dopolnitev, s katero so bile odpravljene morebitne pomanjkljivosti.

8. člen

(subvencija obrestne mere za zadolžitev pri SID banki)

(1) Če končnemu upravičencu do sredstev SID banka skladno z zakonom, ki ureja Slovensko izvozno in razvojno banko, odobri kredit v svojem imenu in za svoj račun za namen izvedbe projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, mu SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije dodeli subvencijo obrestne mere. Subvencija obrestne mere se dodeli v okviru instituta neposredne pogodbe. Subvencionirana obrestna mera je fiksna in znaša 1 % letno. Ročnost kredita ne sme biti krajša od 30 let, razen na izrecno zahtevo končnega upravičenca do sredstev.

(2) Za namen izvajanja druge alineje tretjega odstavka 5. člena tega zakona ministrstvo v imenu Republike Slovenije sklene s SID banko pogodbo, ki vključuje najmanj naslednja določila:

1. obseg sredstev za izvajanje subvencije obrestne mere,
2. način izračuna subvencije obrestne mere,
3. najvišjo dopustno pogodbeno obrestno mero kredita SID banke,
4. način in roke, v katerih ministrstvo izvršuje nakazila sredstev iz druge alineje tretjega odstavka 5. člena tega zakona SID banki,
5. način upravljanja SID banke s prostimi sredstvi iz prejšnje alineje,
6. način in roke, v katerem SID banka morebitna neporabljenega sredstva iz 4. točke tega odstavka vrne v državni proračun,
7. vsebino, način in rok poročanja SID banke o izvajanju pogodbenih obveznosti ministrstvu,
8. vsebino in način izvajanja nadzora ministrstva nad izvajanjem pogodbenih obveznosti SID banke,
9. obveznost SID banke, da izterja subvencije obrestne mere v primeru nenamenske porabe kredita in jo nakaže na račun državnega proračuna, ki ga v ta namen določi ministrstvo,
10. obvezne vsebine kreditne pogodbe med SID banko in končnim upravičencem do sredstev.

(3) Obvezne vsebine kreditne pogodbe iz 10. točke prejšnjega odstavka so:

1. višina subvencije obrestne mere,
2. obveznost končnega upravičenca do sredstev, da SID banki plačuje pogodbene obresti, zmanjšane za subvencijo obrestne mere, nadomestila, pogodbene kazni, penalne obresti in zamudne obresti,
3. zaveza končnega upravičenca do sredstev, da bo sodeloval v postopkih izvajanja nadzora po tem zakonu,
4. zaveza končnega upravičenca do sredstev, da bo sredstva kredita porabil za projekt gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
5. zaveza končnega upravičenca do sredstev, da bo s sredstvi kredita pridobljena javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja oddal po posebnem postopku, ki ga določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, in
6. zaveza končnega upravičenca do sredstev, da bo v primeru nenamenske porabljenih sredstev kredita vrnil subvencijo obrestne mere.

(4) SID banka v četrtem letu izvajanja pogodbe iz drugega odstavka tega člena opravi oceno izvajanja pogodbe za prva tri leta. V oceni se upošteva tudi zaznano povpraševanje po kreditih iz prvega odstavka tega člena. V primeru pozitivne ocene se znesek sredstev iz četrtega odstavka 5. člena tega zakona zagotovi še za preostali čas do izteka obdobja iz drugega odstavka 4. člena tega zakona, če ministrstvo devet mesecev pred iztekom prvega petletnega obdobja SID banke ne obvesti o drugačni odločitvi.

9. člen (predkupna pravica sklada)

(1) V primeru, da se v izvršilnem ali stečajnem postopku nad končnim upravičencem do sredstev prodaja nepremičnina, za katero so bila končnemu upravičencu do sredstev dodeljena sredstva na podlagi tega zakona, ima sklad predkupno pravico za nakup te nepremičnine.

(2) Predkupna pravica sklada iz prejšnjega odstavka se vknjiži v zemljiško knjigo.

10. člen (omejitve pri kreditih s subvencionirano obrestno mero)

Pri dodeljevanju kreditov s subvencionirano obrestno mero se upoštevajo veljavna pravila o dodeljevanju državnih pomoči.

III. poglavje: BREZPLAČNA ODSVOJITEV NEPREMIČNIN IN USTANOVITEV STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH V LASTI DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

11. člen (brezplačna odsvojitvev nepremičnine za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj)

(1) Nepremičnina v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti se zaradi upoštevanja javnega interesa, povezanega z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, lahko brezplačno odsvoji v korist oseb javnega prava. Šteje se, da javni interes za brezplačno odsvojitvev obstaja, če se nepremičnina brezplačno odsvoji v korist druge osebe javnega prava z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila stanovanja za potrebe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Za brezplačno odsvojitvev nepremičnine iz prejšnjega odstavka se v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, uporablja metoda neposredne pogodbe brez objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe. Nepremičnina mora biti ob brezplačni odsvojitvi prosta vseh bremen, ki bi onemogočala projekte gradnje oziroma bi pridobitelju povzročila večje stroške. Za vse druge vsebine se uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

12. člen

(brezplačna ustanovitev služnosti in stavbne pravice za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj)

(1) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen graditve ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(2) Ustanavljanje služnosti ali stavbne pravice na nepremičnem premoženju v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti je lahko brezplačno le v korist druge osebe javnega prava ali v korist pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije, ki je v 100 % neposredni lasti države, samoupravne lokalne skupnosti ali sklada, če je to v javnem interesu. Šteje se, da javni interes za brezplačnost ustanovitev služnosti ali stavbne pravice obstaja, če se služnost ali stavbna pravica ustanovi z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila stanovanja za potrebe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(3) Za vprašanja glede ustanavljanja služnosti in stavbnih pravic iz predhodnih odstavkov, ki niso urejena s tem zakonom, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

IV. poglavje:
NADZOR IN POROČANJE

13. člen

(nadzor nad izvajanjem zakona)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega zakona izvaja ministrstvo.

(2) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od sklada po tem zakonu zahteva:

- predložitev rednih in izrednih poročil o izvajanju posameznega projekta gradnje ali obnove,
- vso dokumentacijo v zvezi z javnimi pozivi za dodelitev posojil in z izvajanjem soinvestitorstva in partnerstva glede izvajanja projektov gradnje ali obnove,
- katere koli druge podatke v zvezi s poslovanjem sklada in porabo sredstev, namenjenih za izvajanje projektov gradnje ali obnove,
- dokumentacijo v zvezi z javnimi razpisi za oddajanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so bila financirana s sredstvi na podlagi tega zakona.

(3) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od občinskih in medobčinskih javnih stanovanjskih skladov, občin in pravnih oseb, ki so vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, zahteva predložitev rednih in izrednih poročil o izvajanju posameznega projekta gradnje ali obnove, za katerega so prejeli posojilo po tem zakonu, ter dokumentacijo v zvezi z javnimi razpisi za oddajanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so bila financirana s sredstvi na podlagi tega zakona.

(4) Za izvajanje nadzora lahko ministrstvo od SID banke zahteva vso dokumentacijo v zvezi s končnimi upravičenci do subvencije obrestne mere.

(5) Ministrstvo lahko na podlagi prejetih informacij samo ali po pooblaščenih osebi izvede izredno revidiranje posamezne porabe oziroma upravljanja sredstev, namenjenih za izvajanje projekta gradnje ali obnove.

(6) Če ministrstvo, sklad ali SID banka ugotovi, da je končni upravičenec do sredstev sredstva, ki jih je prejel na podlagi tega zakona, uporabil v nasprotju z namenom, sklad ali SID banka nemudoma začne postopek, s katerim od končnega upravičenca do sredstev zahteva vračilo neupravičeno prejetih sredstev.

14. člen (pošiljanje podatkov ministrstvu)

(1) Sklad in SID banka ministrstvu najpozneje v 30 dneh po nakazilu sredstev dogovorjenih s posojilnimi oziroma kreditnimi pogodbami, sklenjenimi na podlagi tega zakona, pošljata naslednje podatke:

1. matično in davčno številko izbranega končnega upravičenca do sredstev po tem zakonu,
2. datum in vrsto pravnega akta, na podlagi katerega se dodelijo sredstva,
3. datum nakazila sredstev končnemu upravičencu do sredstev,
4. šifro instrumenta pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
5. šifro kategorije pomoči po seznamu, ki je objavljen na spletnih straneh ministrstva, pristojnega za finance,
6. način dodelitve sredstev,
7. namen dodelitve sredstev,
8. znesek izdatka, ki je osnova za določitev višine pomoči v eurih (bruto znesek),
9. znesek državne pomoči v eurih (neto znesek državne pomoči),
10. znesek upravičenih stroškov,
11. vrednost celotne investicije.

(2) Končni upravičenci do sredstev pošljejo ministrstvu tudi utemeljitev, da je višina dodeljenih sredstev v skladu z veljavnimi pravili o dodeljevanju državnih pomoči.

(3) Sklad in SID banka ministrstvu pošljeta tudi fotokopijo pravnega akta iz 2. točke prvega odstavka tega člena. Poročanje SID banke in sklada ministrstvu se podrobneje uredi v pogodbi o prenosu sredstev.

15. člen (vodenje evidence o dodeljenih sredstvih)

Ministrstvo vodi elektronsko evidenco za spremljanje dodeljenih sredstev po tem zakonu in nadzor nad njimi s podatki, ki jih sklad in SID banka po tem zakonu pošljejo ministrstvu.

16. člen (poročanje)

Vlada enkrat na leto poroča Državnemu zboru Republike Slovenije o izvajanju tega zakona, in sicer najpozneje do 31. maja za preteklo leto.

V. poglavje: PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

17. člen
(nacionalni stanovanjski program)

Do sprejetja novega nacionalnega stanovanjskega programa se za potrebe priprave in sprejetja načrta porabe sredstev po tem zakonu upoštevajo prednostne naloge in strateške usmeritve iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

18. člen
(namenska poraba sredstev v prehodnem obdobju)

Do začetka uporabe zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, s katerim se določijo javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovanega stanovanja, se lahko proračunska sredstva iz tega zakona, brezplačna odsvojitev nepremičnine iz 11. člena tega zakona ter brezplačna ustanovitev služnosti in stavbne pravice iz 12. člena tega zakona namenijo za projekte gradnje in obnove neprofitnih najemnih stanovanj, ki se oddajajo upravičencem do najema neprofitnega stanovanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

19. člen
(poraba sredstev po tem zakonu v letu 2025)

Ne glede na 4., 5., 6., 7. in 8. člen tega zakona se sredstva sklada in SID banki po tem zakonu v letu 2025 ne zagotovijo na posebnih proračunskih postavkah.

20. člen
(poraba sredstev po tem zakonu v letu 2026 ob nesprejetju načrta porabe sredstev)

Če načrt porabe sredstev za leto 2026 ne bo sprejet do 31. avgusta 2025, ministrstvo ne glede na 5. in 6. člen tega zakona v državnem proračunu za leto 2026 načrtuje porabo sredstev po tem zakonu tako, da v državnem proračunu predvidi za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID banki do 25 milijonov eurov, preostanek zneska do 100 milijonov eurov pa za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada.

21. člen
(začetek veljavnosti)

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