



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka:	007-238/2015/6
Ljubljana, dne	27. 07. 2015
EVA:	2015-2550-0138

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**
gp.gs@gov.si

Zadeva: Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 - predlog za obravnavo – novo gradivo št. 3

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 142. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) in 109. člena Poslovnika državnega zbora (Ur.l. RS, št. 92/07, 105/10 in 80/13) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 in ga pošlje v obravnavo Državnemu zboru RS.

mag. Darko Krašovec
generalni sekretar

Priloga:

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025

Prejmejo:

- Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, gp.mddsz@gov.si - po e-pošti,
- Ministrstvo za finance, gp.mf@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za javno upravo, gp.mju@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za infrastrukturo, gp.mzi@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za pravosodje, gp.mp@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, gp.mizs@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, gp.mgrt@gov.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za obrambo, glavna.pisarna@mors.si – po e-pošti,
- Ministrstvo za notranje zadeve, gp.mnz@gov.si – po e-pošti,
- Služba Vlade RS za zakonodajo, gp.svz@gov.si – po e-pošti.
- Služba vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko – gp.svrk@gov.si – po e - pošti

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:		
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:		
<ul style="list-style-type: none"> - Irena MAJCEN, ministrica, - Lidija STEBERNAK, državna sekretarka, - Barbara RADOVAN, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja 		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
Zunanji strokovnjaki niso sodelovali.		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora RS:		
<ul style="list-style-type: none"> - Irena MAJCEN, ministrica, - Lidija STEBERNAK, državna sekretarka, - mag. Tanja BOGATAJ, državna sekretarka, - Barbara RADOVAN, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja 		
5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Nacionalni stanovanjski program 2015-2025 skladno s 142. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) sprejme Državni zbor Republike Slovenije. Dokument mora biti predhodno medresorsko usklajen in sprejet na vladi.</p> <p>Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države in se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.</p> <p>Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje izhaja iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.</p> <p>Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju, predvsem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje; - letne akcijske programe; - indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev; - indikativen finančni načrt; - prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami <p>Novo gradivo št. 1 vsebuje popravke skladno s prejetimi pripombami MJU in MNZ. Novo gradivo št. 2 vsebuje popravke skladno s prejetimi pripombami SVRK in SVZ. Novo gradivo št. 3 vsebuje popravke skladno s ponovno prejetimi pripombami SVRK.</p>		
6. Presoja posledic:		
a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	DA

e)	na socialno področje				DA
f)	na dokumente razvojnega načrtovanja: – na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, – na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna, – na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij.				NE
7.a Predstavitve ocene finančnih posledic, višjih od 40 000 EUR:					
I. Ocena finančnih posledic:					
		Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
	Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
	Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
	Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
	Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
	Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun					
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:					
	Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP/ Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:					
II.b Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovila s prerazporeditvijo iz:					
	Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP/ Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:					
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:					
	Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t+1

SKUPAJ:		
OBRAZLOŽITEV: Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu		
II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:		
II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:		
II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:		
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR:		
8. Predstavitev sodelovanja javnosti:		
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja		DA
Javna razprava je potekala od 25.02.2015 do 25.03.2015.		
V razpravo so bili vključeni:		
<ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti, - občine in združenja občin - posamezniki 		
9. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:		NE
10. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:		DA

**Irena MAJČEN
MINISTRICA**

PRILOGA 2 (jedro gradiva):

PREDLOG

POSTOPEK

(EVA: 2015-2550-0138)

RESOLUCIJA

O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU (NSP) 2015-2025

I. UVOD

1.1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM RESOLUCIJE O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU 2015-2025

Pravna podlaga za sprejem Resolucije o NSP 2015-2025

Stanovanjski zakon v 141. členu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) določa pristojnosti države na stanovanjskem področju.

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države, sprejema ga Državni zbor Republike Slovenije.

Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.

Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje izhaja iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.

Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju in določa predvsem:

- programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje;
- letne akcijske programe;
- indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev;
- indikativen finančni načrt;
- prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami.

Nacionalni stanovanjski program oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih

programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter k dolgoročnemu zagotavljanju kvalitete bivanja za vse prebivalce. Pri oblikovanju novega programa nas je vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. Pri tem izpostavljamo štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe ter opredeljujemo ukrepe s katerimi bomo te cilje dosegali.

V luči spremenljivih ekonomskih razmer smo izvedbeni del Nacionalnega stanovanjskega programa vezali na obdobje petih let, kar omogoča realno izvedbo predvidenih ukrepov in se hkrati veže na izvajanje večletne finančne perspektive 2015 - 2025. Dokument se osredotoča na štiri področja na katerih bodo izvedeni prioritetni projekti za stabilizacijo razmer na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. Izvajanje ukrepov bo postopno, pri čemer bodo najprej izvedene aktivnosti za vzpostavitev pogojev za uspešno doseganje zastavljenih ciljev.

Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa se bo spremljalo preko opredeljenih kazalnikov, ki se vežejo tako na izvajanje ukrepov in aktivnosti, kakor tudi na štiri osnovne cilje. Opravljena analiza bo predstavljala podlago za preveritev ustreznosti zastavljenih ukrepov. Ponudila bo predloge možnih prilagoditev in nadaljnjih aktivnosti, kar bo predstavljalo podlago za pripravo naslednjega akcijskega programa. Doseganje zastavljenih ciljev se bo preverilo na polovici ter na koncu izvajanja programa.

Stanovanjska politika pomeni obliko javnega posega na stanovanjsko področje in ni ločena politika, pač pa deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu ohranjanja prebivalstva ter zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcem. Nacionalni stanovanjski program je integralen dokument, zato se za njegovo učinkovito izvajanje zavezuje celotna Vlada RS, zlasti resorji na področju financ, sociale, gospodarskega razvoja in prostora. Vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike opravlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije. K uspešni izvedbi programa bodo z učinkovito zemljiško politiko ter zagotavljanjem zadostnih količin komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo, zlasti javnih najemnih stanovanj, prispevale lokalne skupnosti. Aktivno vključevanje drugih deležnikov, kot so nevladne organizacije in različna združenja igrajo pomembno vlogo predvsem pri iskanju in uvajanju različnih primerov dobrih praks za izboljšanje stanovanjske oskrbe, še posebej pa pri spreminjanju selitvenih in bivanjskih navad.

1. CILJI, NAČELA IN POGlavITNE REŠITVE RESOLUCIJE O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU 2015-2025

2.1. Cilji

V prvem delu so zastavljeni **dolgoročni cilji**, ki so bili s strani javnosti že sprejeti s širšo stopnjo konsenza:

- Uravnotežena ponudba primernih stanovanj
- Lažja dostopnost do stanovanj
- Kakovostna in funkcionalna stanovanja
- Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

2.2. Načela Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025

2.3. Poglavitne rešitve

Glavni fokus je na naslednjih vsebinskih podciljih:

1. Aktivira se obstoječi in nezaseden stanovanjski fond → *ustanovitev javne službe za najemniško posredovanje; zakonsko se posodobi najemna razmerja; preiščeni ukrepi davčne politike;*
2. Večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva → *uvedba stanovanjskega dodatka v kombinaciji odprave neprofitne najemnine; izgradnja bivalnih*

enot; uporaba drugih finančnih mehanizmov (najem s kasnejšim odkupom; deljeno lastništvo, rentni odkup);

Shema za mlade in shema za starejše (najprej pilotni projekt)

3. Prenova stanovanjskega fonda → *povezovanje ukrepov in finančnih mehanizmov energetske prenove s funkcionalno prenovo; preverjanje delovanja energetskega pogodbenišтва; spodbujanje celovitih prenov stanovanjskih sosesk;*
4. Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja → *skozi prostorsko politiko in z nacionalnimi finančnimi spodbudami usmerjati gradnjo najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih za stanovanjsko oskrbo; zakonodajno omogočiti funkcionalno prenovo in novogradnjo na degradiranih zemljiščih; zakonodajna ureditev za funkcionalno prenovo obstoječih eno in dvostanovanjskih stavb;*

Prednostna področja delovanja v okviru ukrepov, predvidenih v Resoluciji o NSP 2015-2025:

Varnost najemnih razmerij – Prenova SZ-1 z vidika varnosti najemnih razmerij, upravljanje stavb - rezervni sklad, izpraznitveni nalog, inšpekcijske določbe; vloga SSRS

Stanovanjski sklad RS postane glavni izvajalec stanovanjske politike na nacionalni ravni → posodobi se njegova vloga in naloge, iz vloge investitorja in graditelja stanovanj se spremni ponudnika in skrbnika (javnih) najemnih stanovanj;

Vzpostavi se javna služba za najemniško posredovanje → v okviru SSRS;

Nova najemninska politika - postopno odpravljanje neprofitne najemnine in združitve vseh finančnih spodbud na področju stanovanj v stanovanjski dodatek → sodelovanje lokalnih skupnosti (njihovih stanovanjskih skladov) in MDDSZ (Centri za socialno delo);

Shema za mlade: Izgradnja stanovanjskih skupnosti za mlade, najprej predviden pilotni projekt SSRS

Primerno bivalno okolje za starejše: Izgradnja skupnosti za starejše, najprej predviden pilotni projekt, programi za ciljne skupine, odkup z doživljensko rento

Shema za zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot:

- **Potrebno zagotoviti 800 bivalnih enot**
- **Stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami**

Gradnja javnih najemnih stanovanj: Analiza prostorskih aktov, urediti evidenco REN, Lokalne skupnosti prispevajo zemljišča in jasne opredelitve ciljev

Spodbujanje energetske prenove stanovanjskih stavb → povezovanje finančnih spodbud za energetske in funkcionalno prenovo (Eko sklad in SSRS); energetske pogodbenišтво;

Celovita prenova stanovanjskih sosesk – Finančni okvir EU 2014-2020

Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb – sprememba prostorskih aktov z vidika možnosti rešitev preurejanja enostanovanjskih v večstanovanjske stavbe

Zakonodajne spremembe na področju graditve in urejanja prostora → sprememba gradbenih normativov; rešitve za izvajanje funkcionalne prenove stanovanj; definiranje prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo; vzpostavitev aktivne zemljiške politike.

2. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA RESOLUCIJE O NSP 2015-2025

Resolucija o NSP 2015-2025 vključuje finančne posledice v skladu z Akcijskim načrtom, ki je del programa. V Akcijskem načrtu so navedeni vsi ključni nosilci finančnih posledic.

NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE RESOLUCIJE V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

/

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

Predlog Resolucije ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU. Določanje stanovanjske politike je v avtonomni pristojnosti posamezne države članice.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM RESOLUCIJE

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov: za realizacijo nekaterih ciljev Resolucije o NSP bo potrebna sprememba stanovanjskega zakona. Eden izmed ciljev prenove stanovanjskega zakona bo tudi olajšati postopke v poslovanju javne uprave in odpraviti administrativne ovire.

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:

Z usmeritvijo programa prenove stanovanjskega fonda glede energetske prenove stavb neposredno vplivamo na izboljšanje okolja, približevanju podnebnih ciljev, znižanje toplogrednih plinov, znižanje stroškov energije in izboljšujemo kvaliteto bivanja. V projektu funkcionalna prenova stanovanjskih stavb in pri celoviti prenovi sosesk vplivamo na kvaliteto življenja prebivalstva, zmanjšujemo energetske revščine, spreminjamo vedenjske navade ljudi in celovito pristopamo k pozitivnim vplivom na okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Gradnja novih najemnih stanovanj in prenova obstoječih pomeni spodbudo širšemu področju gradbeništva.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Večja transparentnost in posledično pravičnejša razdelitev socialnih transferjev – celovita prenova najemnih razmerij. Zagotovitev večjega števila bivalnih enot in javnih najemnih stanovanj. Bivalna shema za starejše in stanovanjska shema za mlade. Uvedba javne službe za najemniško upravljanje, ki predstavlja večjo socialno in finančno varnost tako za najemodajalce kot najemnike stanovanj.

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

6.6 Presoja posledic za druga področja: /

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa: /

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

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

V času javne razprave je bilo organiziranih pet javnih posvetov na posamezen vsebinski sklop v resoluciji. Na posvete je bila povabljen širša strokovna javnost, ki je s svojimi predlogi tudi

sooblikovala rešitve v NSP. Povzetki in pobude z vsebinskih razprav so vključene v končni dokument, pisno smo se opredelili do pripomb in mnenj.

Osnutek resolucije je obravnaval Stanovanjski svet in Svet vlade za mladino.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- Irena MAJCEN, ministrica,
- Lidija STEBERNAK, državna sekretarka,
- mag. Tanja BOGATAJ, državna sekretarka,
- Barbara RADOVAN, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja,