



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

Župančičeva ulica 3, p.p. 644a, 1001 Ljubljana

T: 01 369 6300

F: 01 369 6659

E: gp.mf@gov.si

www.mf.gov.si

*Prosimo, da se pri odgovoru
sklicujete na našo številko.*

Številka: IPP 007-494/2022/11
Ljubljana, 27. 5. 2022
EVA: 2022-1611-0066
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Predlog Uredbe o izvajanju Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade:
<p>Na podlagi prvega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) in 5. člena Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22) je Vlada Republike Slovenije na..... seji dne sprejela naslednji</p> <p style="text-align: center;">SKLEP:</p> <p>Vlada Republike Slovenije izda Uredbo o izvajanju Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade in jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.</p> <p style="text-align: center;">Mag. Janja Garvas Hočevar, vršilka dolžnosti generalnega sekretarja</p> <p>Prejemniki:</p> <ul style="list-style-type: none">– Ministrstvo za okolje in prostor– Služba Vlade RS za zakonodajo– Generalni sekretariat Vlade RS
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
mag. Andrej Šircelj, minister za finance mag. Maja Hostnik Kališek, državna sekretarka na Ministrstvu za finance mag. Aleksander Nagode, generalni direktor na Ministrstvu za finance Matej Čepeljnik, sekretar na Ministrstvu za finance
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
Pri pripravi besedila uredbe niso sodelovali zunanji strokovnjaki ali druge pravne osebe in za ta namen ni bilo nobenih plačil.
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Državni zbor RS je 6. 4. 2022 na predlog skupine poslancev sprejel Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (v nadaljnjem besedilu: ZSJSM), ki v svojem 5. členu predvideva sprejem vladne uredbe, v kateri se podrobneje opredeli merila, pogoje in postopek za pridobitev jamstev, zastavno pravico na nepremičnini, določi navodila za poročanje in postopke za vodenje jamstev, način in roke plačila nadomestila za pripravo in vodenje jamstva, obseg in način izvajanja pooblastila SID – Slovenske izvozne in razvojne banke, d. d., Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), način poročanja SID banke ministrstvu, pristojnemu za finance, izvajanje pooblastil Finančne uprave Republike Slovenije, nadomestilo SID banki in nadzor nad izvajanjem ZSJSM.</p> <p>Pogoji in upravičenci do jamstva države za stanovanjske kredite izhajajo že iz določb zakona, predlagana uredba le podrobneje operacionalizira določbe ZSJSM, da bodo izvedljivi v praksi.</p>		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)		

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	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 javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1		
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):				
<ul style="list-style-type: none"> – prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov, – odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih 				

proračunov,

- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

Kratka obrazložitev

Predlagana uredba nima finančnih posledic za državni proračun (pod 40.000 EUR) in nima posledic na druga javna finančna sredstva, saj ne vpeljuje nobenih novosti, ki bi imele finančne posledice. Podlaga za uredbu je ZSJSJ, ki ga je Državni zbor RS sprejel na predlog skupine poslancev.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: NE
- Združenju občin Slovenije ZOS: NE
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	NE
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
<p>Predlog Uredbe o izvajanju Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade je tehnično izvedbeni akt, ki ureja medsebojna razmerja med bankami kreditodajalkami, SID banko, kot pooblaščen institucijo za izvajanje jamstvene sheme, in Republiko Slovenijo kot porokom. Strokovna javnost, na katero uredba neposredno vpliva, je bila vključena v usklajevanje predloga uredbe.</p> <p>Združenje bank Slovenije, SID banka in Finančna uprava Republike Slovenije so svoje predloge in pripombe posredovali 24. 5. 2022. Mnenja in predlogi so bili v največji možni meri upoštevani.</p>	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA Upoštevane vse zahteve, razen objave na e-Demokraciji
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade: ZSJSM je Državni zbor RS sprejel na predlog skupine poslancev, zato gradivo ni uvrščeno v PDV.	NE
mag. Maja Hostnik Kališek državna sekretarka	

PRILOGA:

- spremni dopis gradiva, namenjenega izvedbi notranjih postopkov pred odločitvijo na seji Vlade Republike Slovenije.

Na podlagi 5. člena Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22)
Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO
o izvajanju Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta uredba določa podrobnejšo opredelitev meril, pogojev in postopka za pridobitev jamstev, ki jih določa Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/2022; v nadaljnjem besedilu: zakon), zastavno pravico na nepremičnini, določitev navodil za poročanje in postopkov za vodenje jamstev, roke, način in roke plačila nadomestila za pripravo in vodenje jamstva, obseg in način izvajanja pooblastila SID – Slovenske izvozne in razvojne banke, d. d., Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), način poročanja SID banke ministrstvu, pristojnemu za finance (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), izvajanje pooblastil Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: FURS), nadomestilo SID banki in nadzor nad izvajanjem zakona.

2. člen
(novi krediti in pojmi)

(1) Jamstva po zakonu se lahko izdajajo za kredite, za katere do sklenitve pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote iz 11. člena te uredbe še ni bila sklenjena potrošniška kreditna pogodba za nepremičnino (v nadaljnjem besedilu: kreditna pogodba), kot to določa Zakon o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16 in 92/21 – ZBan-3; v nadaljnjem besedilu: ZPotK-2).

(2) Pojmi gradnja, prenova ali dograditev stanovanjske nepremičnine, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti imajo pomen, kot je določen v Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu: GZ-1).

3. člen
(ugotavljanje pogojev za pridobitev jamstva)

(1) Kreditojemalec, ki želi najeti stanovanjski kredit z jamstvom Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: država) skladno z zakonom, mora poleg vloge za kredit in dokumentacije, ki jo zahteva banka, banki predložiti tudi potrebna dokazila, s katerimi dokazuje, da na dan vložitve vloge za kredit izpolnjuje pogoje za pridobitev stanovanjskega kredita, za katerega se izdaja jamstvo po zakonu.

(2) Dokumentacija, s katero kreditojemalec dokazuje izpolnjevanje pogojev po zakonu, je naslednja:

- državljanstvo Republike Slovenije, stalno prebivališče in starost se dokazuje z veljavnim osebnim dokumentom;
- potrdilo iz zbirke geodetskih podatkov, iz katerega izhaja, da kreditojemalec in člani njegove družine, navedeni na izjavi iz pete alineje tega odstavka, niso lastniki primerne nepremičnine oziroma, da je/so lastnik/i nepremičnine, ki je po uporabni površini manjša od spodnje meje razpona površine stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21; v nadaljnjem besedilu: pravilnik);
- izjava kreditojemalca, da vsaj en izmed otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu vložitve vloge za kredit;
- izjava kreditojemalca, da gre za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- izjava kreditojemalca, kateri člani njegove družine bodo imeli stalno prebivališče na naslovu nepremičnine, ki je predmet financiranja s kreditom z jamstvom po zakonu,
- potrdilo iz zbirke geodetskih podatkov, iz katerega je razvidno, da je nepremična, ki je predmet financiranja s kreditom z jamstvom po Zakonu, po uporabni površini večja od spodnje meje razpona površine stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine iz 14. člena pravilnika;
- v primeru gradnje s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem in njegovimi prilogami izkaže, da je nepremičnina, ki je predmet financiranja s kreditom z jamstvom po zakonu, po uporabni površini večja od spodnje meje razpona površine stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine iz 14. člena pravilnika;
- izjava kreditojemalca, da za nepremičnino, ki je predmet financiranja s kreditom z jamstvom po zakonu, še nima sklenjene kreditne pogodbe, za katero bi bilo izdano jamstvo po zakonu;
- za izpolnjevanje pogoja iz točke a) 6. člena zakona:
 - o potrdilo delodajalca o zaposlitvi za določen ali nedoločen čas;
 - o plačilne liste za zaporedne zadnje tri mesece zaposlitve pred vložitvijo vloge za kredit;
 - o potrdilo FURS o višini skupnih obdavčljivih dohodkov, ki niso oproščeni plačila dohodnine, v letu pred najemom kredita, po zakonu, ki ureja dohodnino.

(3) Šteje se, da je jamstvo države izdano, ko je kreditna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa ter so izpolnjeni pogoji iz zakona in te uredbe.

4. člen **(zastavna pravica na nepremičnini in subrogacija)**

(1) Kredit z jamstvom po zakonu se zavaruje z vpisom zastavne pravice na nepremičnini, ki je predmet financiranja.

(2) V primeru izplačila jamstva, skladno z 17. členom te uredbe zastavna pravica na nepremičnini preide na državo.

(3) Na državo preidejo tudi morebitne druge stranske pravice, razen v delu, ki se nanaša na neplačane zakonske zamudne obresti in neplačane stroške.

5. člen

(znesek kredita)

Banka v skladu s svojimi internimi pravili v okviru omejitev iz zakona določi višino posameznega kredita iz prvega odstavka 7. člena zakona.

6. člen (namen porabe kredita)

Iz kreditne pogodbe, ki jo skleneta banka in kreditojemalec, mora biti jasno in natančno razvidno, za katere namene je bil dan kredit, za katerega po zakonu jamči država. Iz kreditne pogodbe mora tudi izhajati, da se sredstva kredita nakazujejo namensko na podlagi izdanih računov izrecno na transakcijske račune prodajalcev, izvajalcev, podizvajalcev in/ali dobaviteljev.

II. POVABILO

7. člen (pridobitev jamstvene kvote)

Banke lahko pridobijo jamstvene kvote na podlagi konkurenčnosti njihove ponudbe na avkciji in pod pogoji, določenimi v zakonu in tej uredbi.

8. člen (povabilo)

(1) Povabilo, ki ga SID banka objavi na svojih spletnih straneh, je namenjeno bankam za sodelovanje s ponudbo. Povabilo mora med drugim vsebovati:

- razpisano jamstveno kvoto;
- rok za dajanje ponudb;
- način pošiljanja ponudb;
- prejemnika ponudbe oziroma sklic;
- vsebino ponudbe;
- rok za sklenitev pogodb o dodelitvi jamstvene kvote;
- pogoje za možno spremembo pogojev povabila ali preklic povabila ter
- kontaktne osebe in način komunikacije.

(2) O objavi povabila SID banka obvesti Združenje bank Slovenije.

9. člen (zahteve in pogoji za sodelovanje v povabilu)

(1) Banka lahko sodeluje v povabilu, če:

- odda eno zavezujočo ponudbo v roku, ki je določen v povabilu;
- ponudba vsebuje predlog višine jamstvene kvote;
- ponudba vsebuje najvišjo efektivno obrestno mero, ne glede na ročnost posamične kreditne pogodbe in ne glede na vrsto obrestne mere pri kreditni pogodbi, ki jo lahko doseže kredit iz posamezno dodeljene jamstvene kvote pod pogoji iz četrte alineje 7. člena zakona;

- ponudba izpolnjuje druge pogoje iz povabila bankam k oddaji ponudb za dodelitev jamstvenih kvot;
- banka, ki je sodelovala v predhodnih povabilih, izpolnjuje pogoj iz šestega odstavka 10. člena te uredbe.

(2) Banka lahko v posameznem povabilu sodeluje le z eno ponudbo, ki se glasi na mnogokratnik zneska 100.000 eurov, pri čemer znesek ne sme presegati tretjine zneska razpisane kvote.

10. člen **(dodelitev jamstvene kvote)**

(1) SID banka najpozneje v sedmih delovnih dneh po poteku roka za oddajo ponudb obvesti banke o dodelitvi jamstvenih kvot in uspešnim bankam predloži v sklenitev pogodbo o dodelitvi jamstvene kvote.

(2) Znesek razpisane jamstvene kvote v posameznem povabilu k oddaji ponudb je za obe skupini kreditjemalcev iz 6. člena zakona skupen.

(3) Razpisana jamstvena kvota se dodeljuje bankam po vrsti od ponudbe bank z najnižjo skupno efektivno obrestno mero navzgor do porabljene celotne razpisane kvote.

(4) Če razpisana jamstvena kvota pri posamezni skupni efektivni obrestni meri ne zadostuje za sprejem ponudb bank v celoti, se razpisana jamstvena kvota sorazmerno razdeli med banke glede na znesek ponudb bank z enako (mejno) skupno efektivno obrestno mero.

(5) Ne glede na skupno efektivno obrestno mero, po kateri je banka pripravljena odobriti kredite v skladu s predloženo ponudbo, lahko banka pri posameznem ali vseh kreditih določi efektivno obrestno mero, ki je nižja od skupne efektivne obrestne mere, ponujene v ponudbi in določene v pogodbi o dodelitvi jamstvene kvote.

(6) Banka lahko sodeluje s ponudbo pri naslednjem povabilu, ki je objavljeno znotraj istega koledarskega leta, le v primeru, če je že dodeljeno jamstveno kvoto predhodnega povabila znotraj istega koledarskega leta porabila v deležu vsaj 70 %.

(7) Banka jamstvene kvote v primeru odstopa od sklenjene kreditne pogodbe ali v primeru predčasnega poplačila kredita, prijavljenega v jamstveno shemo, ne more uporabiti za nove kredite po zakonu.

III. POSTOPEK IZDAJE JAMSTEV

11. člen **(pogodba o dodelitvi jamstvene kvote)**

Na svojih spletnih straneh SID banka objavi tudi osnutek pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote, ki jo skladno s tretjim odstavkom 15. člena zakona v imenu in za račun Republike Slovenije skleneta SID banka in banka ter mora vsebovati predvsem:

- znesek dodeljene jamstvene kvote;
- najvišjo skupno efektivno obrestno mero;
- rok za začetek sklepanja kreditnih pogodb;

- končni rok za sklenitev kreditnih pogodb;
- določbo, da banka ne sme pogojevati odobritve kredita z jamstvom države s spremembo pogojev ostalih kreditov pri tej banki, in
- druge določbe, ki urejajo posle pridobitve in unovčevanja jamstev.

IV. KREDITNA POGODBA

12. člen (bistvene določbe kreditne pogodbe)

(1) Kreditna pogodba, ki se sklepa za kredit, ki bo zavarovan z jamstvom po zakonu, mora poleg določb iz 12. člena ZPotK-2 vsebovati še naslednje določbe:

- evro kot valuta kredita;
- zavarovanje terjatve banke iz kreditne pogodbe po zakonu iz naslova glavnice in pogodbenih obresti z jamstvom RS;
- da ročnost pomeni dobo odplačevanja kredita od datuma zapadlosti prve anuitete do zapadlosti zadnje anuitete;
- rok črpanja kredita, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, razen v primeru gradnje, prenove, dograditve ali rekonstrukcije stanovanjske nepremičnine;
- prepoved ponovnega črpanja kredita v primeru predčasnega odplačila;
- zaveza ustanoviti zastavno pravico na nepremičnini, ki se financira s kreditom po zakonu, v korist banke;
- navedbo namena, za katerega je bil dan kredit po zakonu;
- da se sredstva kredita nakazujejo namensko na podlagi izdanih računov izrecno na transakcijske račune prodajalcev, izvajalcev, podizvajalcev in/ali dobaviteljev,
- prepoved odtujitve nepremičnine, ki je predmet financiranja s kreditom po zakonu, do poplačila celotnega kredita;
- soglasje za obdelavo in dostop banke in SID banke do osebnih podatkov iz dokumentacije iz prvega odstavka 19. člena te uredbe, ob upoštevanju zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

(2) Jamstvo države velja tudi za morebitne spremembe kreditnih pogodb, če so te izvedene v okviru določb, ki jih opredeljujeta zakon in ta uredba. Dodatno soglasje države ali SID banke k takim spremembam ni potrebno.

V. VSEBINA IN OBSEG POOBLASTILA SID BANKE

13. člen (zakonsko pooblastilo)

(1) SID banka je po zakonu pooblaščen za izvedbo vseh poslov v zvezi z izdajo, spremljanjem, unovčevanjem in izterjavo jamstev ter za nadzor nad namensko porabo kreditov, zavarovanih z jamstvom po tem zakonu, na podlagi poročil bank.

(2) SID banka je pri izvajanju storitev samostojna, v razmerju s tretjimi osebami pa mora varovati interese Republike Slovenije kot stranke, v imenu in za račun katere izvaja storitve.

14. člen

(posli pridobitve jamstev)

SID banka izvaja posle pridobitve jamstev, ki zajemajo predvsem naslednje aktivnosti:

- objava povabil k oddaji ponudb bank za pridobitev jamstvene kvote na spletni strani SID banke;
- zbiranje ponudb bank in razdelitev jamstvene kvote;
- sklepanje pogodb o dodelitvi jamstvene kvote z bankami;
- prejem mesečnih poročil bank o sklenjenih kreditnih pogodbah po zakonu;
- poročanje o izdanih, unovčenih in izterjanih jamstvih in o predčasno poplačanih kreditih.

15. člen (spremljanje jamstev)

(1) SID banka izvaja posle spremljanja jamstev, ki predstavljajo zlasti spremljanje stanja kreditov, zavarovanih z jamstvom po zakonu, evidentiranje unovčenih in izterjanih jamstev ter poročanje v skladu s to uredbo.

(2) Banka mora SID banki na njeno zahtevo posredovati dokumentacijo, potrebno za posredovanje podatkov ministrstvu za namen poročanja zunanjim deležnikom. Seznam mesečnih, trimesečnih in letnih poročil je določen v Prilogi I, vsebina poročil v Prilogi II, vsebina poročil za poročanje poslovnih bank pa v Prilogi III k tej uredbi.

16. člen (poročanje bank)

(1) Banke SID banki mesečno poročajo do desetega delovnega dne v mesecu po stanju na zadnji dan preteklega meseca o kreditnih pogodbah, ki so jih s kreditorejmalci sklenile v skladu s pogoji zakona.

(2) Banke poročajo SID banki po stanju na dan 31. marec, 30. junij, 30. september in 31. december o neodplačani glavnici kreditov in stanju pogodbenih obresti po kreditnih pogodbah, ki so jih s kreditorejmalci sklenile v skladu s pogoji zakona in prijave v jamstveno shemo, do desetega delovnega dne v mesecu, ki sledi navedenim datumom.

(3) Poročilo XML iz prvega in drugega odstavka tega člena vsebuje podatke, ki jih SID banka objavi na svoji spletni strani in objavi XSD-shemo. Prav tako objavi navodilo za poročanje bank in sporočanje sprememb podatkov.

(4) Pošiljanje podatkov bank SID banki poteka v elektronski obliki v XML-formatu poročila in po komunikacijskem kanalu za poročanje, običajnem pri poslovanju bank.

(5) Če ob pregledu mesečnih poročil bank SID banka ugotovi, da ni izpolnjen pogoj iz 1. ali 2. odstavka 8. člena zakona, pisno obvesti banke, ki so v jamstveno shemo prijave kredit za istega kreditorejmalca in jamstvo prizna za kredit, kjer je bila kreditna pogodba sklenjena prej.

(6) V primeru insolvenčnih postopkov nad kreditorejmalci ali njihovimi poroki ali zastavitelji v obdobju do unovčitve jamstva, morajo banke posredovati SID banki vso dokumentacijo, ki jo SID banka potrebuje za prijavo terjatev po kreditni pogodbi, prijavljeni v jamstveno shemo, v insolventni postopek, in sicer najpozneje 30 dni pred iztekom roka za prijavo terjatev iz oklica o začetku postopka. SID banka pošlje Državnemu odvetništvu Republike Slovenije, najpozneje

deset dni pred iztekom roka za prijavo terjatev oziroma potencialnih terjatev, popolno dokumentacijo, ki izkazuje obstoj in višino terjatve oziroma potencialne terjatve države.

(7) Banka mora SID banko obvestiti o predčasnem dokončnem odplačilu vsakega, z jamstvom države zavarovanega kredita, v roku enega meseca od odplačila.

17. člen (unovčevanje jamstev)

(1) SID banka izvaja posle unovčevanja jamstev, ki po tej uredbi predstavljajo zlasti prejem in pregled pozivov bank za unovčitev jamstva za kreditno obveznost kreditojemalca, formalni pregled poziva pred izplačilom jamstva in preveritev izračuna poziva, končno potrditev zneska za izplačilo in posredovanje poziva ministrstvu na unovčenje ter vsebinski pregled upravičenosti poziva po izplačilu jamstva.

(2) Jamstvo za kredit po zakonu se lahko unovči ob odstopu od kreditne pogodbe. Banka mora poziv za unovčitev jamstva države predložiti SID banki v roku šestih mesecev od odstopa od kreditne pogodbe ali redne končne zapadlosti, če ni odstopa od kreditne pogodbe.

(3) Poziv banke mora vsebovati vse identifikacijske podatke za izvedbo plačila. Sestavni del poziva je izjava banke, da s kreditojemalcem, ob upoštevanju posamezne okoliščine kreditojemalca in njegove zmožnosti plačevanja, ni uspela skleniti dogovora, ki bi kreditojemalcu omogočil lažje odplačevanje zapadlih obveznosti v skladu z njeno politiko ravnanja za primer, ko kreditojemalec zamuja s plačili zapadlih obveznosti, ki jo predpisuje zakonodaja, ki ureja kreditiranje potrošnikov.

(4) SID banka opravi formalni pregled poziva banke za plačilo jamstva v roku deset delovnih dni od prejema popolnega poziva na podlagi:

- 1) notarskih zapisov kreditne pogodbe in morebitnih aneksov h kreditni pogodbi, sklenjenih skladno z zakonom;
- 2) dokazila o odstopu banke od kreditne pogodbe;
- 3) izjave in dokazila banke, da kreditojemalec ni poravnal dospelih obveznosti iz kreditne pogodbe, zavarovane z jamstvom države.

(5) Skupaj s pozivom za unovčitev jamstva banka SID banki posreduje dokazila, določena v drugem odstavku 3. člena te uredbe.

18. člen (evidenca in poziv SID banke)

(1) SID banka vodi evidenco vseh prejetih pozivov bank. O vsakem prejetem pozivu banke naslednji delovni dan z elektronskim sporočilom obvesti ministrstvo. Po prejemu formalno popolnega poziva banke ga SID banka skupaj s svojim pozivom za plačilo jamstva v izplačilo posreduje ministrstvu.

(2) Poziv SID banke iz prejšnjega odstavka mora vsebovati:

- polni naziv banke;
- polni naziv kreditojemalca;
- pozvani znesek unovčitve jamstva v skupni višini in navedbo specifikacije zneska glede na vrsto obveznosti;

- izjavo SID banke, da je višina pozvanega zneska skladna s kreditnimi in jamstvenimi pogoji;
- datum roka plačila;
- transakcijski račun banke;
- številko sklica za plačilo.

(3) Po izvršenem plačilu ministrstvo pošlje kopijo dokazila o plačilu jamstva SID banki v treh delovnih dneh od izplačila.

19. člen

(preverjanje upravičenosti zahtevkov za unovčitev jamstva)

(1) SID banka preveri izpolnjevanje pogojev za unovčitev jamstva po zakonu in tej uredbi ter skladnost sklenjenih kreditnih pogodb z zakonom v treh mesecih po izplačanem jamstvu na podlagi:

- notarskih zapisov kreditne pogodbe in morebitnih aneksov, sklenjenih v skladu z zakonom;
- dokumentacije, na podlagi katere je bila sklenjena kreditna pogodba z jamstvom po zakonu;
- dokumentacije iz 8. alineje prvega odstavka 12. člena te uredbe;
- aktualnega izpiska iz zemljiške knjige, ki dokazuje vpis zastavne pravice na nepremičnini v korist banke;
- dokazil banke in kreditojemalca iz drugega odstavka 3. člena te uredbe.

(2) Če SID banka iz dokumentacije, ki jo je prejela skupaj s pozivom banke, ne more ugotoviti vseh dejstev, potrebnih za presojo glede izpolnjevanja vseh zahtev iz zakona in te uredbe, pozove banko k predložitvi dodatne dokumentacije in pojasnil. Banka mora zahtevane informacije in gradiva posredovati SID banki v desetih delovnih dneh.

(3) Če SID banka ugotovi, da je banka kredit odobrila v nasprotju s pogoji zakona ali te uredbe, banki pošlje zahtevek za vrnitev zneska izplačanega jamstva skupaj z zamudnimi obrestmi od dne izplačila jamstva do dne vračila izplačanega jamstva na račun države.

(4) Če banka zavrne vračilo zneska izplačanega jamstva iz prejšnjega odstavka ali banka SID banki ne posreduje zahtevane dokumentacije, SID banka zadevo odstopi v obravnavo Državnemu odvetništvu Republike Slovenije.

20. člen

(izterjava unovčenih jamstev)

(1) Za izterjavo posameznih terjatev iz unovčenih jamstev v imenu države je zadolžena SID banka. SID banka po prejemu dokazil o plačilu jamstva iz prejšnjega člena te uredbe kreditojemalcu in/ali poroku in/ali zastavitelju v roku petih delovnih dni pošlje zahtevek za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno jamstvo po zakonu, skupaj z izračunom zamudnih obresti. Če osebe iz prejšnjega stavka temu zahtevku v roku iz drugega odstavka 17. člena zakona ne ugovarjajo, se zahtevek šteje za izvršilni naslov v postopku izvršbe po Zakonu o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A in 52/22 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZDavP-2).

(2) Zahtevke, ki se šteje kot izvršilni naslov po zakonu in tej uredbi, mora vsebovati osebno ime kreditojemalca, poroka in zastavitelja, njegovo davčno številko ali EMŠO, opravilno številko zahtevka, znesek dolga, vključno z obračunanimi zamudnimi obrestmi do dneva izdaje zahtevka, ter navedbo, da je treba plačati tudi nadaljnje zamudne obresti do dneva plačila, rok plačila, račun, na katerega se plača, in navedbo, da bo v primeru, če kreditojemalec, porok ali zastavitelj ne ugovarjajo obstoju in višini obveznosti ter če v roku ne plačajo, zahtevke za plačilo predan FURS.

(3) Zneski plačil terjatev iz unovčenih jamstev, ki so bila unovčena po zakonu in tej uredbi, se najpozneje v treh delovnih dneh po prejemu nakazujejo na račun proračuna države, na podračun številka 01100-6300109972 in s sklicem 18 10995-7509995-XXXXXXXXX.

(4) Če dolžnik, porok ali zastavitelj v roku iz drugega odstavka 17. člena zakona ne ugovarjajo obstoju in višini obveznosti in v roku, določenem v zahtevku SID banke iz drugega odstavka tega člena, ne izpolnijo obveznosti, SID banka v roku petih delovnih dni po poteku roka za izpolnitev obveznosti poda na FURS predlog za izvršbo v elektronski obliki, v skladu s 146. členom ZDavP-2.

21. člen

(predaja dokumentacije Državnemu odvetništvu Republike Slovenije)

Če kreditojemalec, porok ali zastavitelj ugovarjajo obstoju in/ali višini obveznosti v roku, določenem v zahtevku SID banke in ne poravnajo zneska dolga iz zahtevka za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno jamstvo po zakonu, SID banka v roku 10 delovnih dni od prejema ugovora dokumentacijo posreduje Državnemu odvetništvu Republike Slovenije, ki v imenu in za račun države v skladu s predpisi, ki urejajo izvršbo in zavarovanje, poskrbi za izterjavo.

22. člen

(nadzor nad namensko porabo sredstev)

SID banka izvaja nadzor nad namensko porabo sredstev kreditov, zavarovanih z jamstvom po zakonu. Nadzor nad namensko porabo kreditov SID banka izvršuje na podlagi poročil, ki jih pošiljajo banke skladno s 16. členom te uredbe.

VI. NADOMESTILO ZA STROŠKE PRIPRAVE IN VODENJA JAMSTEV

23. člen

(nadomestilo za jamstvo)

(1) SID banka banki pošlje prvi račun za plačilo nadomestila za vse kredite prijavljene v jamstveno shemo v mesecu, ko od banke prejme podatke o sklenjenih kreditnih pogodbah. Osnovo za obračun prvega nadomestila predstavlja pogodbeni znesek glavnice kredita, za obračun vseh nadaljnjih nadomestil pa stanje glavnice kredita na zadnji dan koledarskega leta (31. december), če je zadnji rok za črpanje kredita po kreditni pogodbi že potekel. Če do 31. decembra zadnji rok za črpanje kredita še ni potekel, je osnova za obračun nadomestila tudi za naslednje leto pogodbeni znesek glavnice kredita.

(2) Prvo nadomestilo se obračuna ob upoštevanju dejanskega števila dni od datuma sklenitve kreditne pogodbe do 31. decembra tekočega leta.

(3) Nadomestilo se obračuna in plačuje enkrat letno vnaprej za čas do konca posameznega koledarskega leta, pri čemer se za zadnje leto trajanja kredita pri obračunu nadomestila upošteva končna zapadlost kredita.

(4) Obračunano ali plačano nadomestilo se banki ne vrača v naslednjih primerih;

- neizvedenega črpanja celotnega kredita;
- predčasnega vračila kredita;
- preklica jamstva za kredit po zakonu;
- unovčitve jamstva.

(5) V primeru odpovedi jamstvu države ali unovčitve jamstva se nadomestilo za naslednje leto, ki sledi sporočilu banke, da se jamstvu odpoveduje, ali prejemu poziva banke za unovčitev jamstva, ne obračuna.

(6) Razen pri prvem obračunu nadomestila SID banka izstavi račun banki do 20. januarja za tekoče leto, ob upoštevanju dejanskega števila dni trajanja kredita. En izvod računa pošlje ministrstvu v roku treh delovnih dni od izdaje računa banki.

(7) Banka v osmih dneh od dneva izstavitve računa poravna obveznost iz obračunanega nadomestila z nakazilom na podračun s številko 01100-6300109972 Republika Slovenija – Proračun in s sklicem 18 10995-7141220-xxxxxxLL, pri čemer je xxxxxx šestmestna oznaka identifikacijske številke računa in LL dvomestna oznaka proračunskega leta.

(8) Banka je za namene obračuna nadomestil po tem členu dolžna SID banki sporočiti podatke o stanju glavnice kredita po stanju na dan 31. december, in sicer skladno z drugim odstavkom 16. člena te uredbe.

VII. NADZOR, OBVEŠČANJE IN POROČANJE

24. člen **(nadzor)**

Ministrstvo izvaja nadzor nad izvajanjem zakona na podlagi obvestil in poročil SID banke.

25. člen **(obveščanje)**

(1) SID banka obvešča ministrstvo o izvedenih povabilih in o sklenjenih pogodbah o dodelitvi jamstvenih kvot, o dodeljenih kreditih ter o izterjavah unovčenih jamstev.

(2) Državno odvetništvo Republike Slovenije obvešča SID banko o poteku posameznih izterjav.

26. člen **(pošiljanje dokumentacije)**

(1) SID banka mora najpozneje v roku petih delovnih dni od prejema sklenjene pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote ministrstvu poslati dva originalna izvoda sklenjene pogodbe.

(2) Obvestila in poročila SID banka pošilja ministrstvu po elektronski pošti.

(3) Tabelarična poročila so v Excelovih preglednicah, ki so v prilogi te uredbe, ali drugi ustrezni obliki.

27. člen (dodatni podatki)

Ministrstvo lahko kadarkoli zahteva, da mu SID banka v razumnem roku dostavi tudi dodatne informacije, ki jih lahko pridobi SID banka in podatke v zvezi z izdanimi jamstvi, pri čemer upošteva pri tem veljavne predpise, ki urejajo bančništvo.

28. člen (nadomestilo SID banki za izvajanje poslov izdaje jamstev)

(1) V skladu s 5. členom zakona SID banki za izvajanje vseh poslov v zvezi z jamstvi po zakonu in tej uredbi pripada letno nadomestilo (v nadaljevanju: nadomestilo). Nadomestilo se izračuna v višini celotnih stroškov, ugotovljenih na podlagi vsakokrat veljavnih Sodil za razporejanje posrednih stroškov izvajanja dejavnosti po pooblastilu Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sodila), sprejetih in revidiranih skladno z Zakonom o preglednosti finančnih odnosov in ločenem evidentiranju različnih dejavnosti (Uradni list RS, št. 33/2011).

(2) Po prejemu poročila revizorja glede izračuna po sodilih, SID banka najpozneje v desetih delovnih dneh naredi obračun nadomestila za preteklo leto ter ga skupaj s poročilom revizorja in tabelo stroškov, izračunanih na podlagi sodil, ki zajemajo administrativne stroške in amortizacijo v skladu s sklepom Banke Slovenije, ki ureja poslovne knjige in letna poročila bank in hranilnic, posreduje ministrstvu.

(3) K obračunu SID banka priloži morebitne druge podatke, o katerih se dogovorita ministrstvo in SID banka.

(4) SID banka bo pri naročilu revizij sodil izbranemu revizorju razkrila, da se sodila uporabljajo za izračun nadomestila po tej uredbi ter da bo revizorjevo poročilo uporabljeno pri obračunu nadomestila in posredovano ministrstvu.

(5) SID banka pošilja ministrstvu obračun v elektronski obliki (e-račun).

(6) Ministrstvo izvrši plačilo letnega nadomestila za opravljene storitve na račun SID banke št. SI56 0100 0000 3800 058, odprt pri Banki Slovenije, 30. dan po prejemu računa.

29. člen (hramba dokumentacije)

Banka je dolžna vso dokumentacijo, ki je vezana na kredit, zavarovan z jamstvom države, hraniti skladno z veljavnim predpisi.

VIII. KONČNA DOLOČBA

30. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Priloge:

Priloga I - Seznam mesečnih, trimesečnih in letnih poročil

Priloga II - Vsebina poročil

Priloga III - Vsebina poročil za poročanje poslovnih bank

Priloga I – Seznam mesečnih, trimesečnih in letnih poročil

ZAP.ŠT.	DOKUMENT	PERIODA	ROK
1.	Poročilo o kreditih pogodbah, sklenjenih v skladu s pogoji ZSJSJ, v preteklem mesecu in o jamstveni obveznosti Republike Slovenije ter kumulativni podatek o porabljeni in preostali letni jamstveni kvoti.	mesečno	do 25. dne v tekočem mesecu za pretekli mesec
2.	Poročilo o stanju neodplačanih glavnih kreditov ZSJSJ kreditojemalca na zadnji dan četrtertletja in stanju potencialne jamstveni obveznosti Republike Slovenije (31. marca, 30. junija., 30. septembra in 31. decembra).	trimesečno	do 25. januarja, 25. aprila, 25. julija in 25. oktobra
3.	Poročilo za preteklo leto o ugotovitvah preverjanja izpolnjevanja pogojev za unovčitev jamstva po ZSJSJ. Poročilo vsebuje ugotovitve preverjanja upravičenosti zahtevkov in podatke o zahtevkih za vrnitev zneska izplačanega jamstva.	letno	do 31. marca v tekočem letu za preteklo leto

Priloga II – Vsebina poročil ZSJSM

Nabor podatkov o kreditih pogodbah, sklenjenih v skladu s pogoji ZSJSM, v preteklem mesecu in o jamstveni obveznosti Republike Slovenije ter kumulativni podatek o porabljeni in preostali letni jamstveni kvoti.

Letna kvota po ZSJSM	300.000.000,00 EUR
Porabljena letna kvota po ZSJSM	
Preostanek letne kvote po ZSJSM kvote	

Zap.št.	Vrsta podatka
1	ID pri SID banki
2	Številka pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote
3	Naziv banke
4	MŠ banke
5	SKIS kreditojemalca (številčno)
6	SKIS kreditojemalca (opisno)
7	SKIS kreditojemalca (opisno) ANG
8	Statistična regija kreditojemalca
9	Občina kreditojemalca
10	Namen kredita
11	Številka kreditne pogodbe
12	Datum sklenitve kreditne pogodbe
13	Datum končne zapadlosti kredita
14	Pogodbeni znesek kredita v EUR
15	Odstotek jamstva RS
16	Pogodbeni znesek kredita v % jamstva RS v EUR
17	Opomba

Priloga II – Vsebina poročil ZSJSM

Nabor podatkov za poročilo o stanju neodplačanih glavnih kreditov ZSJSM kreditorejmalca na zadnji dan četrtletja in stanju potencialne jamstvene obveznosti Republike Slovenije

Zap.št.	Vrsta podatka
1	ID pri SID banki
2	Številka pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote
3	Naziv banke
4	Matična številka banke
5	SKIS kreditorejmalca (številčno)
6	SKIS kreditorejmalca (opisno)
7	SKIS kreditorejmalca (opisno) ANG
8	Statistična regija kreditorejmalca
9	Občina kreditorejmalca
10	Namen kredita
11	Številka kreditne pogodbe
12	Datum sklenitve kreditne pogodbe
13	Datum končne zapadlosti kredita
14	Datum prenehanja jamstva RS
15	Razlog prenehanja jamstva
16	Pogodbeni znesek kredita v EUR (100%)
17	Odstotek jamstva RS
18	Pogodbeni znesek kredita v EUR (v % jamstva RS)
19	Znesek neodplačane glavnice kredita v EUR
20	Znesek neodplačane glavnice kredita v EUR (v % jamstva RS)
21	Ocena verjetnosti neplačila
22	Opomba

Priloga III – Vsebina poročil ZSJSM

Poročanje poslovnih bank SID banki v standardu XML. SID banka bo XSD sheme objavila na svoji spletni strani skupaj s povabilom k oddaji ponudb.

Ponudba banke v skladu z ZSJSM

Zap.št.	Vrsta podatka
1	Davčna številka banke
2	Številka povabila
3	Višina jamstvene kvote v EUR
4	Skupna EOM
5	Ime in priimek kontaktne osebe
6	Telefonska številka kontaktne osebe
7	E-naslov kontaktne osebe

Podatki mesečnih prijav kreditov v jamstveno shemo v skladu z ZSJSM

Zap.št.	Vrsta podatka
1	Datum poročila
2	Datum poročanja
3	Davčna številka banke
4	Davčna številka kreditojemalca
5	Številka pogodbe o dodelitvi jamstvene kvote
6	Višina EOM na dan sklenitve kreditne pogodbe
7	Tip obrestne mere
8	Vrsta referenčne obrestne mere
9	Obrestna mera oz. pribitek nad variabilno obrestno mero v %
10	Občina stalnega prebivališča kreditojemalca
11	Namen kredita
12	Številka kreditne pogodbe
13	Datum sklenitve kreditne pogodbe
14	Pogodbeni znesek v EUR
15	Rok črpanja kredita
16	Datum zapadlosti prvega obroka / anuitete
17	Datum končne zapadlosti kredita
18	Sprememba prijavljenih podatkov ali storno

Podatki o stanju kreditov v jamstveno shemo v skladu z ZSJSM

Zap.št.	Vrsta podatka
1	Datum poročila
2	Datum poročanja

3	Davčna številka banke
4	Davčna številka kreditojemalca
5	Številka kreditne pogodbe
6	Znesek obveznosti iz naslova glavnice kredita v EUR
7	Ocena verjetnosti neplačila
8	Sprememba prijavljenih podatkov ali storno

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo uredbe)

Uredba o izvajanju Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade se predlaga na podlagi določil 5. člena Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22, v nadaljnjem besedilu: ZSJSM). Skladno s 5. členom ZSJSM vlada sprejme uredbo, v kateri se podrobneje opredeli merila, pogoje in postopek za pridobitev jamstev, zastavno pravico na nepremičnini, določi navodila za poročanje in postopke za vodenje jamstev, način in roke plačila nadomestila za pripravo in vodenje jamstva, obseg in način izvajanja pooblastila SID – Slovenske izvozne in razvojne banke, d. d., Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), način poročanja SID banke ministrstvu, pristojnemu za finance, izvajanje pooblastil Finančne uprave Republike Slovenije, nadomestilo SID banki in nadzor nad izvajanjem ZSJSM.

2. Rok za izdajo uredbe, določen z zakonom

Rok za izdajo uredbe je določen v 22. členu ZSJSM. Vlada Republike Slovenije sprejme uredbo v 30 dneh po uveljavitvi ZSJSM.

3. Splošna obrazložitev predloga uredbe, če je potrebna

4. Predstavitev presoje posledic za posamezna področja, če te niso mogle biti celovito predstavljene v predlogu zakona

Predlagana uredba nima administrativnih posledic, prav tako nima negativnih posledic za okolje, gospodarstvo in socialno področje ter ne vpliva na dokumente razvojnega načrtovanja.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

Skladno s 5. členom ZSJSM vlada sprejme uredbo, v kateri se podrobneje opredeli merila, pogoje in postopek za pridobitev jamstev, zastavno pravico na nepremičnini, določi navodila za poročanje in postopke za vodenje jamstev, način in roke plačila nadomestila za pripravo in vodenje jamstva, obseg in način izvajanja pooblastila SID banke, način poročanja SID banke ministrstvu, pristojnemu za finance, izvajanje pooblastil Finančne uprave Republike Slovenije, nadomestilo SID banki in nadzor nad izvajanjem ZSJSM.

Uredba tako določa nekatere pojme, ki iz ZSJSM niso dovolj jasni (novi krediti in pojem gradnje), podrobneje ureja dokumentacija, s katero kreditjemalec dokazuje izpolnjevanje pogojev po ZSJSM, urejen je tudi prehod zastavne pravice na nepremičnini, ki je predmet financiranja, in morebitnih drugih stranskih pravic na državo v primeru unovčitve jamstva. Uredba nadalje podrobneje ureja način določitve namena porabe kredita, podrobneje ureja postopek in pravila za dodelitev jamstvene kvote posamezni komercialni banki ter vsebino pogodbe o dodelitvi jamstvene sheme. Določa se tudi bistvene določbe kreditne pogodbe, saj kreditne pogodbe ne smejo presegati okvirjev, ki jih je določil ZSJSM.

V posebnem delu se ureja pooblastilo SID banki, ter jasno opredeljuje katere naloge iz tega pooblastila izhajajo (posli glede pridobivanja jamstev, glede spremljanja jamstev). Podrobno je tudi urejen način in vsebina poročanja komercialnih bank SID banki glede stanja kreditov, o neodplačani glavnici kreditov, ukrepanje posamezne komercialne banke v primerih insolvenčnih postopkov nad kreditorejmalci.

Poseben poudarek je namenjen unovčevanju jamstev, preverjanju upravičenosti zahtevkov za unovčitev jamstva in zlasti izterjavi unovčenih jamstev. V zvezi s slednjim je predvideno, da izterjava v primeru, ko kreditorejmalec ne ugovarja obstoju in višini obveznosti in ne izpolni obveznosti iz zahtevka za plačilo kredita, poteka po postopku, predvidenem po Zakonu o davčnem postopku (ZDavP-2). Pravila glede predaje teh terjatev v izterjavo so določena v 146. členu ZDavP-2. Ta med drugim določa, da predlagatelj izvršbe pošlje davčnemu organu predlog za izvršbo v elektronski obliki, pri čemer je odgovoren, da pošilja le podatke, ki se nanašajo na izvršljive izvršilne naslove (četrti in peti odstavek 146. člena ZDavP-2). Predlagatelj predloge za izvršbo pošilja davčnemu organu v elektronski obliki s pomočjo aplikacije elzvršbe, ki predstavlja informacijsko podporo za evidentiranje predlogov za izvršbo ter vodenje postopka davčne izvršbe. Način sodelovanja v postopkih izvršbe ter pri uporabi aplikacije elzvršbe je natančneje opredeljen v Dogovoru o sodelovanju v postopkih davčne izvršbe, ki ga ima FURS sklenjenega s SID banko, ki na FURS že zdaj pošilja predloge za izterjavo terjatev iz naslova unovčenja kredita iz jamstvene sheme na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO).

Urejena je tudi izterjava unovčenih jamstev, ko kreditorejmalec ugovarja obstoju in/ali višini obveznosti v roku, določenem v zahtevku SID banke in ne poravnava zneska dolga iz zahtevka za plačilo zneska kredita, za katerega je bilo unovčeno jamstvo po ZSJSM. V takšnih primerih SID banka dokumentacijo posreduje Državnemu odvetništvu Republike Slovenije, ki v imenu in za račun države v skladu s predpisi, ki urejajo izvršbo in zavarovanje, poskrbi za izterjavo.

Podrobneje se ureja tudi način in postopek zaračunavanja in plačevanja nadomestila za jamstvo, ki ga morajo banke plačevati v skladu z določbo 14. člena ZSJSM.

Uredba ureja tudi vsebino obveščanja in poročanja SID banke Ministrstvu za finance, možnost Ministrstva za finance, da zahteva dodatna pojasnila in podatke. Ureja se tudi način za določitev višine nadomestila, do katerega je SID banka upravičena za izvajanje nalog po ZSJSM.