Povzetek revizijskega poročila
Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji

Računsko sodišče je revidiralo učinkovitost **Vlade Republike Slovenije** (v nadaljevanju: vlada), **Ministrstva za okolje in prostor** (v nadaljevanju: ministrstvo) in **Stanovanjskega sklada Republike Slovenije** (v nadaljevanju: SSRS) pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25) v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021.

Cilj revizije je bil izrek mnenja o učinkovitosti izvajanja stanovanjske politike.

Računsko sodišče je ugotovilo, da izvajanje stanovanjske politike v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021 **ni bilo** **učinkovito.**

**Vlada in ministrstvo nista pripravila in sprejela vseh podlag za učinkovito izvajanje stanovanjske politike.** Računsko sodišče je ugotovilo, da evidenca javnih najemnih stanovanj, ki bi predstavljala podlago za načrtovanje gradenj novih javnih najemnih stanovanj, ni bila vzpostavljena, poleg tega pa ministrstvo ni izvedlo aktivnosti, ki bi omogočile vzpostavitev evidence praznih stanovanj in evidence nelegalnih gradenj, ter ni izvedlo aktivnosti, ki bi po 1. 1. 2018 ohranile obveznost poročanja tudi za najemne posle, krajše od 6 mesecev, in omogočile vzpostavitev popolne evidence najemnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Ker evidenca praznih stanovanj ni bila vzpostavljena, evidenca najemnih poslov pa ni popolna, namen ReNSP15-25, da se z ureditvijo teh evidenc vzpostavi podlaga za finančne obremenitve za lastnike nenaseljenih stanovanj in sankcije za lastnike stanovanj, ki ta oddajajo nelegalno, ni dosežen.

Vlada Sveta za stanovanjsko politiko kot glavnega telesa za sprejemanje odločitev za izvajanje zastavljenih dolgoročnih ciljev na stanovanjskem področju ni ustanovila. Poleg tega pa ministrstvo ni zagotovilo delovanja Stanovanjskega sveta, ki bi spremljal izvajanje ReNSP15-25.

Vlada in ministrstvo nista pripravila in sprejela vseh predlogov predpisov, njihovih sprememb ali dopolnitev. Ministrstvo je predloga Zakona o urejanju prostora in Gradbenega zakona pripravilo 4 oziroma 5 let po rokih, ki so bili načrtovani v ReNSP15-25. Ministrstvo je osnutek novega Stanovanjskega zakona pripravljalo od leta 2017 do leta 2020, priprava pa se ni zaključila, ker je bila v letu 2020 sprejeta odločitev o pripravi sprememb Stanovanjskega zakona, ta pa ne vsebuje vseh v ReNSP15-25 predvidenih sprememb.

Sredstva za izvedbo nacionalnega stanovanjskega programa je dolžna zagotoviti država. Čeprav ReNSP15-25 ne vsebuje finančnega načrta, ki bi natančneje določil vire ter višino potrebnih sredstev za izvedbo posameznih načrtovanih programov, tovrstnega finančnega načrta po sprejetju ReNSP15-25 ni oblikovalo niti ministrstvo. Poleg tega ministrstvo ni pristopilo k pripravi rešitev za vzpostavitev sistemskega vira financiranja ReNSP15-25, k temu pa ga ni pozvala niti vlada. Hkrati vlada glede uvedbe davka na nepremičnine ni delovala na način, predviden v ReNSP15-25, v letu 2020 pa je odločila, da ga ne bo uvedla. Računsko sodišče je ugotovilo, da SSRS projekte iz ReNSP15-25 financira z lastnimi viri in zadolževanjem.

Aktivnosti za prenovo Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije so se na ministrstvu začele in v predlog nove Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije je ministrstvo vključilo področje stanovanj, vendar prenova strategije v obdobju, na katero se nanaša revizija, še ni zaključena.

**Pri izvajanju projektov, ki so predvideni v ReNSP15-25, vlada in ministrstvo nista bila učinkovita, SSRS pa je bil delno učinkovit.**Projekti so se izvajali v okviru ukrepov: Uresničevanje večje varnosti najemnih razmerij, Nova najemninska politika, Shema za mlade in Zagotovitev pogojev za energetsko prenovo stanovanjskega fonda.

Pri preveritvi izvajanja ukrepov je računsko sodišče med drugim ugotovilo, da je bila javna služba za najemniško upravljanje uveljavljena 19. 6. 2021 na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) in se je na SSRS pričela izvajati 1. 1. 2022, čeprav je bilo v ReNSP15-25 predvideno, da bo vzpostavljena v letu 2016.

Subvencije najemnin v obdobju, na katero se nanaša revizija, izplačujejo občine. Sredstva za izplačilo subvencij država povrne občinam iz proračuna ministrstva kot del stanovanjske politike in ne iz proračuna Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ki je pristojno za izvajanje socialne politike. Če bi sredstva za subvencijo najemnine izplačevalo Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti in bi ta pravica bila del socialne politike, bi bila po mnenju računskega sodišča zagotovljena večja transparentnost pri spremljanju socialnih transferjev. Sprejeti Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) ni odpravil neprofitnega najema in subvencij najemnin ter ni uvedel stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka.

**Računsko sodišče je ugotovilo, da je SSRS pripravljal poročila o izvajanju stanovanjske politike, kljub temu pa spremljanje izvajanja stanovanjske politike in ugotavljanje doseganja ciljev ni bilo učinkovito, saj vlada in ministrstvo teh nalog nista izvedla učinkovito.**SSRS je ministrstvu redno pošiljal letna in polletna poročila, v katerih so bili predstavljeni opisi opravljenega dela in aktivnosti SSRS, vendar ministrstvo, razen od SSRS, od drugih nosilcev aktivnosti ni zbiralo podatkov, potrebnih za učinkovito spremljanje stanja na stanovanjskem področju. Ministrstvo je vladi letno poročalo le o izvedenih aktivnostih SSRS in ministrstva, letne informacije za vlado o izvajanju ReNSP15-25 pa ne vsebujejo podatkov o izvedenih aktivnostih drugih nosilcev ReNSP15-25.

V ReNSP15-25 je načrtovano, da bo v Republiki Sloveniji do leta 2025 na razpolago 33.000 najemnih stanovanj v javni lasti (stanovanja SSRS, občin in občinskih stanovanjskih skladov). Uresničevanje doseganja tega cilja močno zaostaja in ga bo po oceni računskega sodišča težko doseči. Na podlagi pridobljenih podatkov je računsko sodišče ugotovilo, da se je v obdobju od leta 2011 do 30. 6. 2021, torej v 10 letih in pol, ocenjeno število najemnih stanovanj v javni lasti povečalo zgolj za 2.748. Ob koncu obdobja, na katero se nanaša revizija, pa je bilo na razpolago 24.263 teh stanovanj. Ob upoštevanju povprečne vrednosti novega stanovanja bi bilo po oceni računskega sodišča za 8.737 manjkajočih stanovanj treba zagotoviti 1.092.125.000 EUR finančnih sredstev – ob predpostavki, da bodo vsa stanovanja pridobljena z izgradnjo in ne v okviru javne službe za najemniško upravljanje.

Vlada v obdobju, na katero se nanaša revizija, ni sprejela novega akcijskega načrta za obdobje po letu 2020, saj ga ministrstvo ni pripravilo, poleg tega pa vlada ministrstva ni pozvala k pripravi analize podatkov, na podlagi katere bi ministrstvo pripravilo nov akcijski načrt za obdobje po letu 2020, kot določa ReNSP15-25.

Računsko sodišče je od vlade in ministrstva **zahtevalo predložitev odzivnega poročila** in jima **podalo priporočila** za izboljšanje poslovanja.

Ljubljana, 15. decembra 2022