



REPUBLIKA SLOVENIJA
RAČUNSKO SODIŠČE

POREVIZIJSKO POROČILO

Popravljalni ukrepi pri reviziji izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji

Država ustvarja možnosti,
da si državljani lahko pridobijo
primerno stanovanje.
Ustava RS

Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.
Ustava RS
Slovenije

ISCEM
STANOVANJE
v središču

2023

POSLANSTVO

Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih razkritjih poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi uporabniki javnih sredstev izboljšajo svoje poslovanje.



REPUBLIKA SLOVENIJA
RAČUNSKO SODIŠČE

POREVIZIJSKO POROČILO

Popravljalni ukrepi pri reviziji izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji

Številka: 320-4/2021/52

Ljubljana, 30. marca 2023

1. Uvod

V revizijskem poročilu o izvajanju stanovanjske politike v Republiki Sloveniji v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021¹, št. 320-4/2021/37 z dne 15. 12. 2022 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) Vladi Republike Slovenije (v nadaljevanju: vlada), Ministrstvu za okolje in prostor in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) podalo mnenje, da izvajanje stanovanjske politike ni bilo učinkovito.

Ker vse razkrite nesmotrnosti niso bile odpravljene med revizijo, je računsko sodišče v revizijskem poročilu vladi in Ministrstvu za okolje in prostor² podalo zahtevo za predložitev odzivnega poročila. Popravljalne ukrepe, ki jih je računsko sodišče naložilo Ministrstvu za okolje in prostor, sta izvedla Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Vlada je računskemu sodišču predložila odzivno poročilo³, ki ga je s kvalificiranim elektronskim podpisom potrdila odgovorna oseba Barbara Kolenko Helbl, generalna sekretarka vlade. Ministrstvo za solidarno prihodnost je računskemu sodišču predložilo odzivno poročilo⁴, ki ga je s kvalificiranim elektronskim podpisom potrdila odgovorna oseba Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost. Ministrstvo za naravne vire in prostor je računskemu sodišču predložilo odzivno poročilo⁵, ki ga je s kvalificiranim elektronskim podpisom potrdila odgovorna oseba Uroš Brežan, minister za naravne vire in prostor. Vsa odzivna poročila so bila računskemu sodišču predložena v roku 90 dni.

V odzivnih poročilih so predstavljeni popravljani ukrepi.

V porevizijskem postopku smo pregledali odzivna poročila ter preizkusili verodostojnost in zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov.

V tem poročilu:

- predstavljamo nesmotrnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

¹ [URL: https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/izvajanje-stanovanjske-politike-v-obdobju-od-1-1-2015-do-30-6-2021-2919/?no_cache=1&tab=%23tabs-4601#tabs-4601], 13. 3. 2023.

² V skladu z določbami Zakona o spremembah Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 163/22) Ministrstvo za okolje in prostor nadaljuje z delom kot Ministrstvo za naravne vire in prostor, razen delovnega področja varovanja okolja, celovite presoje vplivov na okolje, upravnih postopkov na področju okolja, systemskega urejanja javnih služb varstva okolja, ravnanja z gensko spremenjenimi organizmi, podnebnih sprememb, ravnanja z odpadki in učinkovite rabe virov ter stanovanjske politike. Z uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 18/23) je za področje stanovanjske politike pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost.

³ Št. 00602-1/2021/21 z dne 16. 3. 2023.

⁴ Št. 006-1/2023-2720-1 z dne 8. 3. 2023.

⁵ Št. 006-1/2021-2550-51 z dne 10. 3. 2023.

2. Nesmotnosti in popravljalni ukrepi

2.1 Vlada Republike Slovenije

2.1.1 Sprejem nove Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije

2.1.1.1 Opis nesmotnosti

V točki 2.1.5.a revizijskega poročila je navedeno, da je bila v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025⁶ (v nadaljevanju: ReNSP15-25) v okviru projekta Gradnja stanovanj, kjer je potreba po njih največja, v letih 2015 in 2016 predvidena tudi prenova Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije (v nadaljevanju: SPRS), ki bo vključevala tudi področje stanovanj. Gre za dolgoročen strateški dokument, ki vsebuje strateške cilje ter okvirne pogoje za razvoj različnih dejavnosti in ne konkretnih projektov. Priprava nove SPRS je na Ministrstvu za okolje in prostor potekala od začetka leta 2015. Ministrstvo za okolje in prostor je po posvetovanjih v letih 2015 in 2016 potrdilo izhodišča za prenovu SPRS. V letih 2016 in 2017 je Ministrstvo za okolje in prostor organiziralo tematsko obravnavo ključnih tem nove SPRS. Javna razprava se je zaključila 15. 3. 2020. Ministrstvo za okolje in prostor je v osnutek nove SPRS vključilo tudi stanovanjsko oskrbo in navedlo, da se prioriteta razvojna območja za namen stanovanjske oskrbe (v nadaljevanju: PROSO) načrtujejo v regionalnem prostorskem planu usklajeno z načrtovanjem potrebnih sprememb in prilagoditev javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa, in usklajeno s celotno prometno strategijo ob upoštevanju regionalnih demografskih projekcij. Iz osnutka nove SPRS prav tako izhaja, da vključuje tudi središča s prednostnimi območji za stanovanjsko oskrbo na podlagi študije Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (v nadaljevanju: študija PROSO).

Ugotovili smo, da so se aktivnosti za prenovu SPRS na Ministrstvu za okolje in prostor začele ter da je Ministrstvo za okolje in prostor v predlog nove SPRS vključilo področje stanovanj, vendar prenova SPRS še ni zaključena, kljub temu da je v ReNSP15-25 načrtovano, da bo Ministrstvo za okolje in prostor prenovu SPRS izvedlo v letih 2015 in 2016.

Vlada je morala v odzivnem poročilu izkazati pripravo načrta aktivnosti za sprejem nove SPRS, vključno z roki za njeno posredovaje Državnemu zboru Republike Slovenije (v nadaljevanju: državni zbor) v sprejem.

⁶ Uradni list RS, št. 92/15.

2.1.1.2 Izkazani popravljalni ukrep

Vlada je v odzivnem poročilu navedla, da je predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 v fazi sklepnega medresorskega usklajevanja, ki bo zaključeno marca 2023. Dokument bo aprila 2023 obravnavan in sprejet na vladi ter posredovan v državni zbor.

2.1.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

2.2 Ministrstvo za solidarno prihodnost

2.2.1 Vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj

2.2.1.1 Opis nesmotrnosti

V točki 2.1.1.c revizijskega poročila je navedeno, da je bilo v ReNSP15-25 načrtovano, da bo Ministrstvo za okolje in prostor do leta 2016 pripravilo predlog zakonskih določb, ki bi določile ureditev evidence javnih najemnih stanovanj v registru nepremičnin (v nadaljevanju: REN) in sankcije, če se ta evidenca ne uredi. Ministrstvo za okolje in prostor je vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj uvrstilo v osnutek novega Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: osnutek SZ-2), ki pa ni bil sprejet. Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2020 pripravilo Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: predlog SZ-1E), ki ne vsebuje obveznosti ureditve evidence javnih najemnih stanovanj v REN in sankcij, če ta ne bi bila urejena. Odsotnost evidence javnih najemnih stanovanj predstavlja tveganje za neustrezno načrtovanje gradnje novih javnih stanovanj, premajhna vlaganja ali pa, nasprotno, nepotrebna vlaganja dodatnih javnih sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj, čeprav potreb po njih na določenih območjih ni.

Ministrstvo za okolje in prostor z anketnim vprašalnikom približno na vsakih 5 let za lastne potrebe pridobi podatke o številu najemnih stanovanj v lasti občin in občinskih stanovanjskih skladov ter stanovanjskih organizacij, vendar zaradi pomanjkljivih odgovorov anketirancev zbrani podatki niso popolni, sprotni in zanesljivi. Podobno anketo je v občinah izvedel tudi SSRS.

V ReNSP15-25 je načrtovano, da mora SSRS do leta 2016 v okviru vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje zagotoviti jasnost evidenc SSRS. Ker evidenca javnih najemnih stanovanj v REN ni bila vzpostavljena, je SSRS z namenom optimalne zasedenosti svojih javnih najemnih stanovanj vzpostavil svojo evidenco stanovanj (in drugih nepremičnin), imenovano To je moje.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je moralo v odzivnem poročilu izkazati, da je sprejelo načrt aktivnosti za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj v okviru evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

2.2.1.2 Izkazani popravljalni ukrep

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v odzivnem poročilu navedlo, da bo strokovne podlage za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj pripravil Geodetski inštitut Slovenije (v nadaljevanju: GIS), ki je omenjeno nalogo vključil v svoj program dela za leto 2023. GIS bo jeseni 2023 proučil možnosti uporabe obstoječih podatkov katastra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije v povezavi s stanovanji v lasti države, stanovanjskih skladov in občin. V prvi polovici leta 2024 bo GIS izdelal koncept registra stanovanj s poudarkom na evidenci javnih najemnih stanovanj. Ker je vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj vezana na sprejem novega Stanovanjskega zakona, bo treba določene vsebine in postopke v zvezi z omenjeno evidenco urediti v zakonu (in morebitnem podzakonskem aktu).

2.2.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

2.2.2 Sistemske spremembe stanovanjske zakonodaje

2.2.2.1 Opis nesmotnosti

V točki 2.1.3.1.b revizijskega poročila je navedeno, da je Ministrstvo za okolje in prostor v zvezi s pripravo sprememb stanovanjske zakonodaje v obdobju, na katero se nanaša revizija, izvajalo več aktivnosti, kar prikazuje Tabela 1.

Tabela 1 Izvedene aktivnosti Ministrstva za okolje in prostor, povezane s pripravo osnutka SZ-2 in sprememb Stanovanjskega zakona⁷ (v nadaljevanju: SZ-1) v obdobju, na katero se nanaša revizija

Leto	Aktivnost Ministrstva za okolje in prostor
2015	Priprava, izvedba naročila in zaključek Študije ocene izdatkov za stanovanjski dodatek in priprava nove osnove za določitev vrednosti stanovanj v javni lasti s ciljem zaračunavanja stroškovne najemnine z dne 2. 12. 2015, ki jo je izdelal Inštitut za nepremičnine d.o.o. Pripravljen Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (predlog SZ-1B) ¹⁾ . Ministrstvo za okolje in prostor je po neformalnem posredovanju predloga koalicijskim strankam odločilo, da se predlog umakne in pripravi celoten nov zakon, ker predlog ne bi dosegel podpore v parlamentarnem postopku.
2016	Priprava in izvedba naročila za izdelavo projektne naloge Osutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih. Priprava naročila in izdelava študije Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo.

⁷ 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, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21.

Leto	Aktivnost Ministrstva za okolje in prostor
2017	Zaključena projektna naloga in objavljen dokument Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje in javna razprava. Priprava Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1C) (dopolnitve zaradi odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije ²⁾); vlada je predlog SZ-1C sprejela 22. 3. 2017, državni zbor ga je sprejel 24. 5. 2017 ³⁾ . Priprava osnutka SZ-2. Sestanki z resornimi ministrstvi, bankami, inšpekcijo in drugimi deležniki.
2018	Sestanki z resornimi ministrstvi, bankami in drugimi deležniki.
2019	Imenovanje delovne skupine 2019 za pripravo osnutka SZ-2. Osnutek SZ-2 posredovan v javno obravnavo. Obravnava Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1D); v državnem zboru je bil sprejet 24. 9. 2019 ⁴⁾ .
2020	Sklep o prenehanju delovanja delovne skupine 2019. Opravljen analiza prejetih pripomb iz javne obravnave in izvedba 11 delovnih posvetov s ključnimi deležniki. Priprava čistopisa osnutka SZ-2. Imenovana nova delovna skupina za pripravo sprememb in dopolnitev SZ-1 in pripravo novega Stanovanjskega zakona. V decembru posredovan nov predlog sprememb SZ-1 (predlog SZ-1E) na vlado.
2021	Sprejet SZ-1E ⁵⁾ . Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi določil SZ-1E pripravilo 2 podzakonska akta: • Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj⁶⁾ in • Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin⁷⁾.

Opomba: ¹⁾ Predlog SZ-1B je bil v obliki vladnega gradiva pripravljen na Ministrstvu za okolje in prostor in je vseboval spremembe na področju upravljanja večstanovanjskih stavb in kazenskih določb v povezavi z upravljanjem.

²⁾ Št. U-I-109/15-14 z dne 19. 2. 2016 (Uradni list RS, št. 38/16).

³⁾ Uradni list RS, št. 27/17.

⁴⁾ Uradni list RS, št. 59/19.

⁵⁾ Uradni list RS, št. 90/21.

⁶⁾ Uradni list RS, št. 197/21.

⁷⁾ Uradni list RS, št. 153/21.

Vir: podatki iz predlogov sprememb SZ-1 in pojasnil Ministrstva za okolje in prostor.

Ministrstvo za okolje in prostor je pojasnilo, da so bile v določilih SZ-1E iz projektne naloge Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje upoštevane nekatere rešitve glede upravljanja, najemnih razmerij (odpoved najemnega razmerja) in stanovanjske politike (predkupna pravica skladov, javne službe za najemniško upravljanje).

V ReNSP15-25 je bilo načrtovano, da bo Ministrstvo za okolje in prostor aktivnosti prenove stanovanjske zakonodaje v delu, ki se nanaša na financiranje energetske prenove večstanovanjskih stavb z razpršenim lastništvom, izvedlo v letu 2015, v letu 2016 pa pripravilo predlog sprememb SZ-1 za izvajanje posameznih projektov.

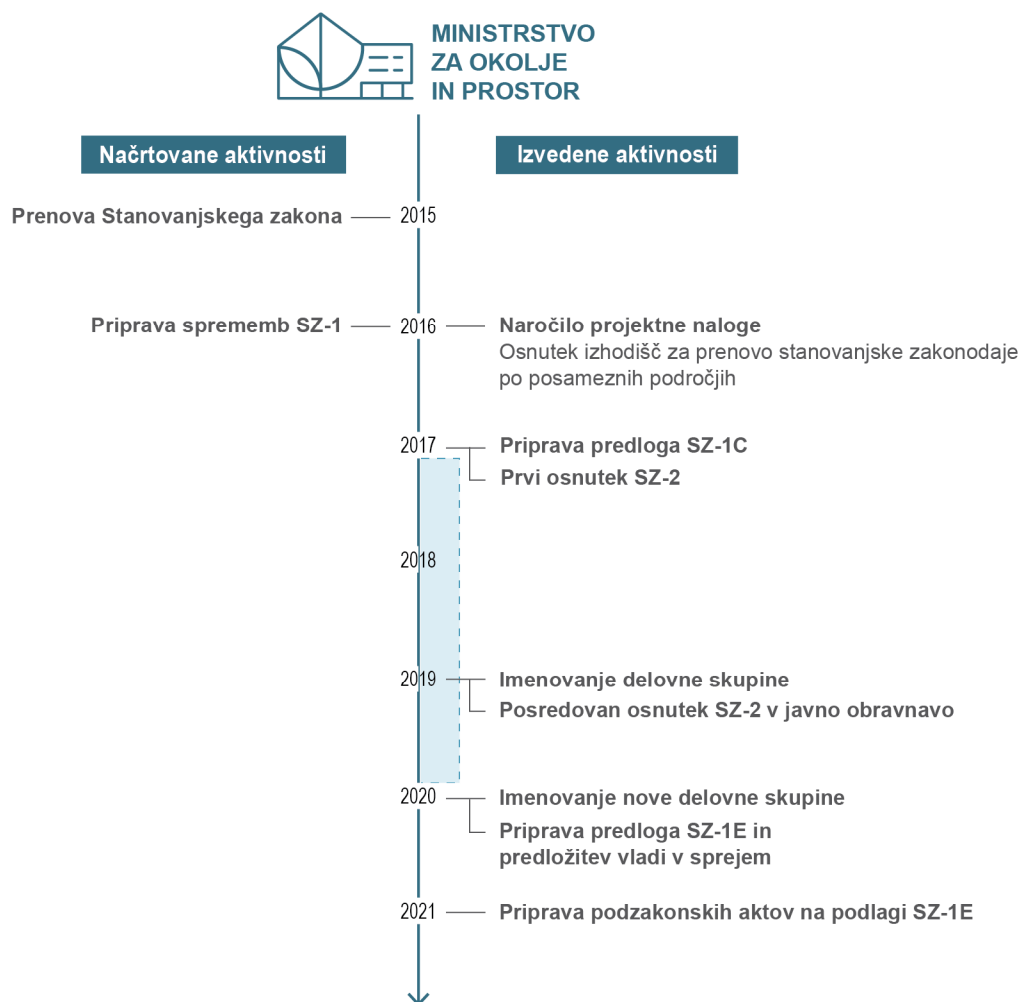
Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2015 sprejelo odločitev, da se namesto predloga sprememb SZ-1 pripravi predlog novega Stanovanjskega zakona. Iz poročila Spremljanje učinkov ukrepov in doseganje ciljev stanovanjske politike v obdobju 2016–2020 (v nadaljevanju: zaključno poročilo urbanističnega inštituta) in iz dokumenta Informacija za vlado o izvajanju stanovanjske politike za leto 2018 je razvidno, da je Ministrstvo za okolje in prostor pripravljalo osnutek SZ-2 v letih 2017, 2018 in 2019. Na podlagi analize pripomb na osnutek SZ-2 iz javne obravnave je Ministrstvo za okolje in prostor v letu 2019 izvajalo delovne posvete s ključnimi deležniki stanovanjske politike in

predvideno je bilo, da bo osnutek SZ-2 posredovan v medresorsko usklajevanje in vladno obravnavo predvidoma konec leta 2019. Konec leta 2020 je Ministrstvo za okolje in prostor predložilo vladi predlog SZ-1E in v obrazložitvi navedlo, da je bila zaradi številnih pripomb na osnutek SZ-2 na Ministrstvu za okolje in prostor sprejeta odločitev, da se pristopi k spremembam in dopolnitvam SZ-1, ki temeljijo na mnenjih in pripombah, ki jih je Ministrstvo za okolje in prostor prejelo v zadnjih letih.

Ministrstvo za okolje in prostor je pojasnilo, da je jeseni 2018 prišlo do zamenjave vlade in več kot polletnega obdobja zastoja pri delu, saj se je čakalo na odločitev Ministrstva za okolje in prostor in vlade glede osnutka SZ-2. V letu 2019 je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo osnutek SZ-2, na katerega je v javni obravnavi prejelo 400 pripomb ključnih deležnikov. Na tej podlagi se je pripravljala čistopis osnutka SZ-2, ki bi bil primeren za javno obravnavo ter medresorsko usklajevanje. Tik pred posredovanjem v medresorsko usklajevanje je v marcu 2020 prišlo do zamenjave vlade. Nova vlada se je odločila, da namesto celovitih sprememb poskuša izvesti nujne spremembe in dopolnitve SZ-1. SZ-1E predstavlja zgolj najbolj nujne spremembe in dopolnitve. Odprava neprofitne najemnine (torej uvedba stroškovne najemnine) in uvedba stanovanjskega dodatka predstavljata celovito sistemsko spremembo, ki je že z vidika obsega sprememb zakonodaje ni mogoče izvesti v okviru sprememb in dopolnitev SZ-1, temveč se bo izvedla ob sprejetju novega Stanovanjskega zakona.

Slika 1 prikazuje časovnico z načrtovanimi aktivnostmi Ministrstva za okolje in prostor iz ReNSP15-25 in izvedenimi aktivnostmi Ministrstva za okolje in prostor glede priprave sprememb stanovanjske zakonodaje.

Slika 1 Časovnica načrtovanih aktivnosti Ministrstva za okolje in prostor za pripravo novega Stanovanjskega zakona SZ-2 in sprememb SZ-1 in izvedene aktivnosti Ministrstva za okolje in prostor od leta 2015 dalje



Vir: podatki Ministrstva za okolje in prostor.

Konec leta 2020 je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo predlog SZ-1E.

Ugotovili smo, da se je osnutek novega Stanovanjskega zakona SZ-2 pripravljal 3 leta, priprava pa se ni zaključila, ker je bila v letu 2020 sprejeta odločitev o pripravi predloga sprememb SZ-1 namesto novega Stanovanjskega zakona. Zaradi pozno sprejete ReNSP15-25 predvideni rok za pripravo novega Stanovanjskega zakona (2015) oziroma za pripravo njegovih sprememb (2016) ni bil dosegljiv. Ministrstvo za okolje in prostor je predlog SZ-1E pripravilo in posredovalo vladi konec leta 2020.

Vlada je konec marca 2021 sprejela predlog SZ-1E. Ministrstvo za okolje in prostor je v obrazložitvi predloga SZ-1E navedlo, da se bo celovite in sistemske spremembe stanovanjske zakonodaje lotilo v novem Stanovanjskem zakonu. Ministrstvo za okolje in prostor ni opredelilo, katere (sistemske)

spremembe stanovanjske zakonodaje bodo vsebovane v predlogu novega Stanovanjskega zakona, prav tako vladi ni predlagalo časovnega okvira za pripravo predloga novega Stanovanjskega zakona.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je moralo v odzivnem poročilu izkazati, da je sprejelo načrt aktivnosti, ki bo vseboval oceno potrebnih sistemskih sprememb stanovanjske zakonodaje, oceno primernosti že pripravljenega osnutka novega Stanovanjskega zakona (SZ-2) in časovnico priprave predloga novega sistemskega zakona, ki bo vključevala tudi rok za predložitev predloga zakona vladi v sprejem.

2.2.2.2 Izkazani popravljalni ukrep

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v odzivnem poročilu navedlo, da se skladno z zahtevami deležnikov predvideva razdelitev vsebine obstoječega Stanovanjskega zakona na 2 ločena zakona. Prvi zakon bo urejal stanovanjsko politiko in najemna razmerja, drugi zakon pa bo uredil področje upravljanja stavb v etažni lastnini. Zakonske spremembe na področju stanovanjske politike in najemnih razmerij bodo posegale na sledeča področja:

- javna najemna stanovanja ter javna stanovanjska gradnja: določitev enotne definicije javnih najemnih stanovanj, nov (enoten) način določanja najemnine v vseh javnih najemnih stanovanjih, preveritev pogojev upravičenosti do dodelitve javnih najemnih stanovanj ter postopki izvajanja razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj, zagotovitev pravne podlage, ki bo izvajalcem razpisov za dodeljevanje javnih najemnih stanovanj v najem omogočala učinkovit dostop do potrebnih podatkov prek enotnega informacijskega sistema, pravna podlaga za financiranje javne stanovanjske gradnje, predlog uvedbe sistemskega vira financiranja, pravne podlage za poročanje in zbiranje podatkov o javnih najemnih stanovanjih (evidenca javnih najemnih stanovanj);
- deležniki stanovanjske politike in njihova vloga: načrtuje se prenova vloge neprofitnih stanovanjskih organizacij, predvsem pogojev za njihovo delovanje ter upravičenost do ugodnosti v primeru zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, opredelitev pogojev delovanja najemnih stanovanjskih zadrug, opolnomočenost SSRS kot glavnega izvajalca stanovanjske politike, načrtovane spremembe glede področja delovanja in vloge SSRS;
- najemna razmerja, tržni najem ter nadzor: zagotovitev večje varnosti najemnih razmerij, predvsem nadgradnja pravic ter obveznosti najemnikov in najemodajalcev ter sprememba vloge in pristojnosti stanovanjske inšpekcije na področju najemnih razmerij.

Po opravljenih pogovorih z deležniki bo podana ocena vseh potrebnih sprememb na področju upravljanja stavb v etažni lastnini ter ocena oblikovanja samostojnega zakona, ki bi v celoti uredil področje upravljanja stavb v etažni lastnini.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v odzivnem poročilu podalo oceno primernosti že pripravljenega osnutka novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), in sicer kot primerno ocenjuje opredelitev tipov stanovanj, kot delno primerno pa ocenjuje vsebino glede stroškovne ter subvencionirane najemnine, vsebino glede stanovanjskih zadrug (prenormiranost) ter vsebino glede vloge in delovanja SSRS.

V odzivnem poročilu je navedena časovnica priprave sprememb stanovanjske zakonodaje. Osutek zakona, ki bo obravnaval stanovanjsko politiko in najemna razmerja, se bo začel pripravljati proti

koncu leta 2023, rok za predložitev vladi v sprejem je 30. 6. 2025. Zakon, ki bo obravnaval področje upravljanja stavb v etažni lastnini, bo zahteval obsežno medresorsko usklajevanje, zato roka za predložitev zakona vladi ni mogoče določiti.

2.2.2.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

2.2.3 Akcijski načrt izvajanja projektov ReNSP15-25 po letu 2023

2.2.3.1 Opis nesmotnosti

V točki 2.3.2.a revizijskega poročila je navedeno, da Ministrstvo za okolje in prostor v obdobju, na katero se nanaša revizija, ni pripravilo vmesnega poročila, v katerem bi predlagalo nadaljevanje izvajanja aktivnosti ali njihovo preoblikovanje ali prilagoditev glede na dosedanje ugotovitve, in ga ni predložilo vladi v sprejem. Ministrstvo za okolje in prostor je z zaključnim poročilom urbanističnega inštituta pridobilo analizo podatkov, na podlagi katere bi lahko pripravilo načrt za obdobje po letu 2020.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je moralo v odzivnem poročilu izkazati, da je pripravilo načrt aktivnosti za pripravo akcijskega načrta izvajanja projektov ReNSP15-25 po letu 2023 po vzoru priloge 1 te resolucije; načrt aktivnosti mora vključevati tudi rok za posredovanje akcijskega načrta v medresorsko usklajevanje.

2.2.3.2 Izkazani popravljalni ukrep

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v odzivnem poročilu navedlo, da je pripravilo osnutek akcijskega načrta izvajanja projektov ReNSP15-25 za obdobje 2023–2025 ter da bo predlog (vključno z medresorskim usklajevanjem) posredovan vladi do 30. 9. 2023. Pripravljeni osnutek akcijskega načrta izvajanja projektov ReNSP15-25 za obdobje 2023–2025 prikazuje Priloga 1.

2.2.3.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

2.3 Ministrstvo za naravne vire in prostor

2.3.1 Priprava nove Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije

2.3.1.1 Opis nesmotnosti

V točki 2.1.5.a revizijskega poročila je navedeno, da je bila v ReNSP15-25 v okviru projekta Gradnja stanovanj, kjer je potreba po njih največja, v letih 2015 in 2016 predvidena tudi prenova SPRS, ki bo

vključevala tudi področje stanovanj. Ministrstvo za okolje in prostor je po posvetovanjih v letih 2015 in 2016 potrdilo izhodišča za prenovu SPRS. V letih 2016 in 2017 je Ministrstvo za okolje in prostor organiziralo tematsko obravnavo ključnih tem nove SPRS. Javna razprava se je zaključila 15. 3. 2020. Ministrstvo za okolje in prostor je v osnutek nove SPRS vključilo tudi stanovanjsko oskrbo in navedlo, da se PROSO načrtujejo v regionalnem prostorskem planu usklajeno z načrtovanjem potrebnih sprememb in prilagoditev. Iz osnutka nove SPRS prav tako izhaja, da vključuje tudi središča s prednostnimi območji za stanovanjsko oskrbo na podlagi študije PROSO.

Ugotovili smo, da so se aktivnosti za prenovu SPRS na Ministrstvu za okolje in prostor začele ter da je Ministrstvo za okolje in prostor v predlog nove SPRS vključilo področje stanovanj, vendar prenova SPRS še ni zaključena, kljub temu da je v ReNSP15-25 načrtovano, da bo Ministrstvo za okolje in prostor prenovu SPRS izvedlo v letih 2015 in 2016.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je moralo v odzivnem poročilu izkazati pripravo načrta aktivnosti za pripravo nove SPRS.

2.3.1.2 Izkazani popravljalni ukrep

Ministrstvo za naravne vire in prostor je v odzivnem poročilu navedlo, da je predlog Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 v fazi sklepnega medresorskega usklajevanja in bo marca 2023 posredovan vladi v obravnavo in sprejem.

2.3.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

3. Mnenje o izkazanih popravljalnih ukrepih

Pregledali smo odzivna poročila, ki so jih na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o izvajanju stanovanjske politike v Republiki Sloveniji izdelali Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za naravne vire in prostor. Ocenili smo, da so odzivna poročila, ki so jih s kvalificiranim elektronskim podpisom potrdili Barbara Kolenko Helbl, generalna sekretarka vlade, Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost, in Uroš Brežan, minister za naravne vire in prostor, verodostojna.

Zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov smo ocenili na podlagi posredovanega opisa ukrepov in dokumentacije. Menimo, da smo pridobili zadostne in ustrezne podlage in dokaze, da lahko podamo oceno o zadovoljivosti izkazanih ukrepov.

3.1 Mnenje o izkazanem popravljalnem ukrepu Vlade Republike Slovenije

Ocenjujemo, da je izkazani popravljalni ukrep, opisan v točki 2.1.1.2, **zadovoljiv**.

3.2 Mnenje o izkazanih popravljalnih ukrepih Ministrstva za solidarno prihodnost

Ocenjujemo, da so izkazani popravljalni ukrepi, opisani v točkah 2.2.1.2, 2.2.2.2 in 2.2.3.2, **zadovoljivi**.

3.3 Mnenje o izkazanem popravljalnem ukrepu Ministrstva za naravne vire in prostor

Ocenjujemo, da je izkazani popravljalni ukrep, opisan v točki 2.3.1.2, **zadovoljiv**.

Jana Ahčin,
generalna državna revizorka

Vročiti:

1. Vladi Republike Slovenije, navadno elektronsko;
2. Ministrstvu za solidarno prihodnost, navadno elektronsko;
3. Ministrstvu za naravne vire in prostor, navadno elektronsko;
4. Državnemu zboru Republike Slovenije, navadno elektronsko.

4. Priloge

Priloga 1 Osnutek akcijskega načrta izvajanja projektov ReNSP15-25 za obdobje 2023–2025

Ključne naloge akcijskega načrta bodo obsegale:

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Koordinacija in sodelovanje med resorji	Vlada in Ministrstvo za solidarno prihodnost	2023	Vzpostavitev Sveta za stanovanjsko politiko.
Sodelovanje z deležniki	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2023	Vzpostavitev strokovnega posvetovalnega telesa v obliki Stanovanjskega sveta.

Zaradi dosedanjega pomanjkanja koordinacije in sodelovanja med različnimi resorji se oblikuje Svet za stanovanjsko politiko pri vladi kot prvi korak k oblikovanju učinkovitejše stanovanjske politike.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Priprava novega sistemskega zakona	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2025	Priprava predloga novega Stanovanjskega zakona.

Skladno z zahtevo računskega sodišča (časovnica priprave predloga novega sistemskega zakona) se priprava novega Stanovanjskega zakona umešča tudi v akcijski načrt veljavne resolucije.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Zagotovitev ustreznih podatkov o stanovanjih	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2025	Evidenca javnih najemnih stanovanj, spremljanje trga najemnih stanovanj.
Analize in raziskave stanovanjskega področja	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2023–2025	Analize stanja, raziskave, projekcije, izvedba ciljnih raziskovalnih programov.

Stanovanjska politika bo oblikovana na podlagi strokovno podprtih argumentov, utemeljenih na podatkih in analizah. V ta namen je ključno oblikovanje evidenc podatkov, sistematično zbiranje podatkov in izvajanje analiz ter spodbujanje raziskovalne dejavnosti na stanovanjskem področju.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Ureditev področja kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene	Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za solidarno prihodnost	2024	Priprava sprememb in dopolnitev Zakona o gostinstvu, ki temeljijo na že opravljenem delu medresorske delovne skupine, ter predložitev zakona vladi.

Ureditev področja kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene (s poudarkom na področju stanovanj v večstanovanjskih stavbah – na primer spletna platforma Airbnb in podobno) s sprejetjem sprememb in dopolnitev Zakona o gostinstvu.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Finančna sredstva za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za finance	2023–2025	Zagotovitev javnih virov za nakup/gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Ministrstvo si bo prizadevalo za zagotovitev stabilnega proračunskega vira za nakup/gradnjo javnih najemnih stanovanj v naslednjih 3 letih s ciljem, da se dolgoročno vzpostavi sistemski vir financiranja stanovanjske politike.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	SSRS, stanovanjski skladi, občine, neprofitne stanovanjske organizacije, Ministrstvo za solidarno prihodnost	2023–2025	SSRS bo kot nosilec izvajanja stanovanjske politike na državni ravni javna najemna stanovanja na območju celotne države zagotavljal: • prek lastnih projektov izgradnje, • v okviru nakupa po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, • v okviru programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot (sofinanciranje in soinvestitorstvo), • v okviru programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše. Javna najemna stanovanja poleg SSRS zagotavljajo tudi občine, občinski stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Ministrstvo za solidarno prihodnost vodi projekt, s katerim bo v okviru Načrta za okrevanje in odpornost v vrednosti 60 milijonov EUR sofinanciralo (nepovratna sredstva) 34 projektov, ki skupno zagotavljajo pridobitev okoli 1.000 javnih najemnih stanovanj.
Spodbujanje razvoja neprofitnih stanovanjskih organizacij in stanovanjskih zadrug	Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za javno upravo, stanovanjske zadruge, neprofitne stanovanjske organizacije	2023–2025	Ministrstvo za solidarno prihodnost bo stremelo k vzpostavitvi zakonske podlage za omogočanje delovanja zadrug ter boljšega delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij.

SSRS bo kot nosilec izvajanja stanovanjske politike na državni ravni dodatna javna najemna stanovanja na območju celotne države zagotavljal prek lastnih projektov izgradnje, v okviru nakupa po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, v okviru programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ter programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše. V obdobju 2023–2025 se bo z dodatnimi finančnimi sredstvi podprla realizacija že načrtovanih projektov stanovanjskih skladov, občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Cilj je oblikovati sistem, ki bo lahko letno zagotovil 2.000 javnih najemnih stanovanj (SSRS, občine, občinski stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije). Del javnih najemnih stanovanj se bo zagotavljal tudi z boljšo zemljiško politiko, ki bo omogočala realizacijo pilotnih projektov stanovanjskih zadrug in učinkovitejše delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Vzpostavitev enotnega informacijskega sistema	Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	2025	Sprememba zakonodaje za zagotovitev enotne povezave med upravljavci zbirk podatkov in subjekti, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja. Cilj je poenostavitev izvajanja javnih razpisov za dodeljevanje javnih najemnih stanovanj.
Javni najem stanovanj	Ministrstvo za finance, Finančna uprava Republike Slovenije, Ministrstvo za solidarno prihodnost	2023	Davčne spodbude za oddajanje prek javnega najema stanovanj, sprememba omejitve višine najemnine in/ali usmerjeno delovanje in ukrepanje do ciljnih skupin.

Javni najem stanovanj je bil vzpostavljen v letu 2021, delovati je začel s 1. 1. 2022. Na podlagi poročil SSRS o izvajanju javnega najema stanovanj za leto 2022 predstavlja glavno oviro za množičnejši odziv lastnikov stanovanj omejena višina najemnine, po kateri lahko lastniki stanovanj ta oddajo SSRS. Zato bo treba ponovno razmisliti o primernejši višini najemnine, ki bo spodbudnejša za lastnike stanovanj, in o predlogu uvedbe davčnih spodbud za oddajanje prek instrumenta javnega najema stanovanj. Poleg kakovostnejše analize prostega fonda je potrebno tudi ciljno delovanje v smeri aktivacije določenega tipa prostega stanovanjskega fonda. V nasprotnem primeru je upravičeno pričakovati, da se instrument zaradi neuspešnosti ne bo več izvajal.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Svetovalna služba za najemnike in lastnike stanovanj	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2024	Vzpostavitev svetovalnice, namenjene: - najemnikom stanovanj, - etažnim lastnikom stanovanj.
Spletna stran za informiranje o stanovanjskem področju	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2024	Spletna stran z informacijami o razpisih, pravicah, pogojih za dodelitev javnega najemnega stanovanja in podobno.

Določeni ukrepi glede varnosti najemnih razmerij se lahko začnejo izvajati že v okviru obstoječega zakonskega okvira. Svetovalna služba predstavlja enega od takšnih ukrepov, ki so smiselni. Poleg svetovanja najemnikom se v drugem koraku predvideva tudi razširitev omenjene svetovalnice na področje svetovanja etažnim lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah (razmerja med etažnimi lastniki, razmerje etažni lastnik – upravnik, razmerje etažni lastnik – najemnik). Vlogo ozaveščanja (mladih) pri možnostih reševanja stanovanjskega vprašanja bo imela spletna stran s celovitim naborom informacij na enem mestu.

Aktivnost	Nosilec	Rok	Opis aktivnosti
Priprava novega nacionalnega stanovanjskega programa	Ministrstvo za solidarno prihodnost	2024	Izdelava strokovnih podlag, posvetovanja z deležniki, osnutek programa.
		2025	Javna obravnava, medresorsko usklajevanje, predložitev predloga nacionalnega stanovanjskega programa vladi.

*Bdimo nad potmi
javnega denarja*

Računsko sodišče Republike Slovenije
The Court of Audit of the Republic of Slovenia
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija
tel.: +386 (0) 1 478 58 00
sloaud@rs-rs.si
www.rs-rs.si