



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA FINANCE

DIREKTORAT ZA JAVNO PREMOŽENJE  
IN FINANČNI SISTEM

Sektor za finančni sistem

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

T: 01 369 66 92  
F: 01 369 66 99  
E: [gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si)  
[www.mf.gov.si](http://www.mf.gov.si)

Republika Slovenija  
Urad Vlade RS za komuniciranje

[gp.ukom@gov.si](mailto:gp.ukom@gov.si)

Številka: 092 – 54/2014/2

Datum: 20. 2. 2014

**Zadeva: Odgovor na predlog, podan preko portala Predlagam.vladi.si (št. 5413-29)**  
**Zveza: Vaš dopis št. 092-29/2014/1 z dne 3. 2. 2014**

Spoštovani,

v preučitev in podajo stališča smo prejeli predlog, sporočen preko spletnega portala *predlagam.vladi.si*, ki se nanaša na stanovanja, ki bodo prenesena na slabo banko, in ki naj bi bila prednostno namenjena mladim.

Uvodoma pojasnjujemo, da je na predlog Ministrstva za finance Vlada Republike Slovenije v sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije v letu 2012 predložila Zakon o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank. Eden od ukrepov, namenjenih krepitvi stabilnosti bank zaradi ohranitve stabilnosti finančnega sistema v Republiki Sloveniji, je tudi odkup oziroma odplačni prevzem premoženja banke, med drugim tudi nepremičnin, ki pomembno zmanjšujejo sposobnost banke, da v prihodnosti zagotavlja kapitalsko ustreznost skladno z zahtevami Banke Slovenije ali drugega pristojnega nadzornega organa.

Na podlagi navedenega zakona banke, pri katerih so bili uporabljeni ukrepi za krepitev stabilnosti, problematična posojila, zavarovana z nepremičninami, oziroma nepremičnine, pridobljene na podlagi uveljavitve pravic zavarovanja, prenesejo na Družbo za upravljanje terjatev bank (v nadaljevanju: DUTB). DUTB lahko prevzame nepremičnino le, če je banka kadarkoli v zadnjih 12 mesecih izvedla dejavnosti za odprodajo teh sredstev pod tržnimi pogoji, ki pa niso bile uspešne, ali pa bi bile uspešne le v primeru, če bi bila prodajna cena določena bistveno nižje od realne tržne vrednosti tega premoženja. DUTB lahko prevzame nepremičnino banke tudi v primeru, če banka v zadnjih 12 mesecih ni izvedla dejavnosti za odprodajo teh sredstev, ker je zaradi objektivnih okoliščin, ki obstajajo na trgu, utemeljeno pričakovala, da takšna prizadevanja ne bodo uspešna.

Zakon o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank (Uradni list RS, št. 105/12 in 63/13) zavezuje DUTB, da mora pri upravljanju svojih dejavnosti, torej tudi pri razpolaganju s prevzetimi nepremičninami, ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika v skladu z načeli preglednosti, učinkovitosti, gospodarnosti in uspešnosti.

Z vidika zakonsko določenih ciljev ustanovitve DUTB, med katerimi je tudi gospodarna uporaba javnih sredstev in povrnitev proračunskih sredstev, je predlog za oddajanje predmetnih nepremičnin za najemnine, nižje od tržnih, težje sprejemljiv. Po mnenju Ministrstva za finance pa lahko pomembno vlogo pri reševanju stanovanjskih vprašanj, vključno z reševanjem stanovanjskih vprašanj mladih družin, odigra Stanovanjski sklad. Stanovanjski sklad je namreč osrednja državna ustanova za financiranje oziroma izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, ki si že vse od ustanovitve naprej prizadeva s svojim delovanjem vplivati na slovenski nepremičninski trg.

Stanovanjski sklad tako lahko: (i) daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj; (ii) daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb; (iii) investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča; (iv) daje pomoč pri odplačevanju posojil; (v) posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa; (vi) zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb; (vii) spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno; (viii) opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Na Ministrstvu za finance se zavedamo, da je problematika bivanjskih razmer mladih pereča, zato bo vaš predlog nedvomno še dodatno preučen tudi v okviru priprave ukrepov, ki jih Vlada Republike Slovenije namerava sprejeti za izboljšanje položaja mladih. Državni zbor Republike Slovenije je namreč že na seji dne 24. oktobra 2013 sprejel Resolucijo o nacionalnem programu za mladino 2013-2022, ki posebno pozornost namenja tudi bivanjskim razmeram mladih. Omenjena resolucija kot cilj določa tudi zagotavljanje kapacitet in sistemsko urejeno dostopnost stanovanj za mlade in vzpostavitev podpornih mehanizmov. Z namenom doseganja tega cilja Resolucija o nacionalnem programu za mladino 2013-2022 že predvideva pripravo pravnih podlag za zagotovitev stanovanj za mlade, vzpostavitev ugodnejših stanovanjskih kreditov za mlade, okrepitev in spodbujanje trga javnih najemnih stanovanj, ustrežnejšo uporabo praznih stanovanj ter spodbujanje alternativnih oblik bivanja – stanovanjske kooperative.

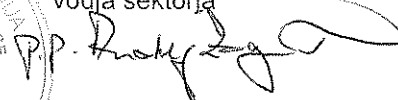
Lep pozdrav.

Pripravila:

Janja Jereb  
sekretarka



Urška Cvelbar  
vodja sektorja



Način pošiljanja:

– na elektronski naslov.