# ZAKON O REŠEVANJU PRVEGA STANOVANJSKEGA PROBLEMA

PREDLOG

EVA: 2026-1611-0093

# I. UVOD
## 1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje predloga zakona

### 1.1 Ocena stanja
Dostop do primernega in trajnega stanovanja predstavlja eno ključnih socialnih in razvojnih vprašanj v Republiki Sloveniji. Stanovanje ni zgolj dobrina na trgu, temveč pomemben pogoj za samostojno življenje posameznika, ustvarjanje družine, geografsko mobilnost delovne sile ter dolgoročno socialno in ekonomsko varnost prebivalstva.

V zadnjih letih se je dostopnost stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji pomembno poslabšala. Kljub umirjanju gospodarske aktivnosti na nepremičninskem trgu se cene stanovanjskih nepremičnin še naprej povečujejo. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije so se v letu 2025 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah povečale za približno 11 %, cene stanovanjskih hiš pa za približno 10 %. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič presegla 3.000 eurov na kvadratni meter, v Ljubljani pa 5.000 eurov na kvadratni meter. Geodetska uprava Republike Slovenije ob tem ugotavlja, da se je kljub povečanju števila transakcij dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala[1].

Pomembno oviro pri nakupu prve stanovanjske nepremičnine predstavlja zagotavljanje zadostnih lastnih sredstev. Kreditne institucije morajo pri odobravanju stanovanjskih kreditov upoštevati predpise in makrobonitetne ukrepe, namenjene zagotavljanju finančne stabilnosti ter preprečevanju čezmernega zadolževanja gospodinjstev. Kljub temu da navedeni ukrepi pomembno prispevajo k stabilnosti finančnega sistema in odgovornemu kreditiranju, lahko v posameznih primerih povzročijo položaj, ko gospodinjstvo razpolaga z zadostnimi prihodki za redno odplačevanje stanovanjskega kredita, ne razpolaga pa z zadostnimi lastnimi sredstvi za financiranje dela kupnine. Posledično se nakup prve stanovanjske nepremičnine pogosto odloži ali pa postane nedosegljiv.

Posebno ranljivo skupino predstavljajo tudi mladi pari in mlade družine, ki pričakujejo rojstvo otroka in se zaradi bližajoče širitve družine soočajo s potrebo po hitrem in trajnem reševanju stanovanjskega vprašanja.

Navedena težava posebej prizadene mlade in mlade družine, ki šele vstopajo na trg dela oziroma ustvarjajo osnovo za samostojno življenje. Dodatno so prizadeti posamezniki, ki ustvarjajo dohodek v drugih oblikah dela, kot so samozaposlene osebe in podjetniki posamezniki, saj praviloma težje oblikujejo potrebne prihranke za financiranje nakupa prve stanovanjske nepremičnine.

O zahtevnosti reševanja stanovanjskega vprašanja mladih pričajo tudi primerjalni evropski podatki. Po podatkih Eurostata so se mladi v Evropski uniji leta 2025 od staršev v povprečju odselili pri starosti 26,3 leta, v Sloveniji pa pri starosti 28,8 leta[2]. Slovenija se tako uvršča med države, v katerih je osamosvajanje mladih poznejše od povprečja Evropske unije.

Čeprav v Sloveniji še vedno prevladuje model lastniškega bivanja, mlajše generacije vse težje dostopajo do lastniških stanovanj. Po podatkih Eurostata je leta 2025 v lastniškem stanovanju prebivalo 74,2 % prebivalcev Slovenije, kar je sicer nad povprečjem Evropske unije, vendar ne odraža dejanskih možnosti mladih generacij za pridobitev prvega lastniškega stanovanja[3].

---

[1] https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/trg-nepremicnin/?acitem=1967-2587
[2] https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260915-1
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025

Navedeni podatki kažejo, da se številni posamezniki in družine pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja soočajo s položajem, ko njihovi prihodki omogočajo redno odplačevanje stanovanjskega kredita, vendar ne razpolagajo z zadostnimi prihranki za financiranje nakupa nepremičnine. Pri delu potencialnih kupcev stanovanjske nepremičnine težava ni nezadostna sposobnost odplačevanja stanovanjskega kredita, temveč predvsem omejena možnost zagotovitve lastnih sredstev za financiranje nakupa nepremičnine pod pogoji, ki jih zahtevajo kreditne institucije. Predlagani zakon zato naslavlja predvsem dostopnost stanovanjskega financiranja in ne vprašanja ponudbe stanovanjskih nepremičnin. Posledično se reševanje stanovanjskega vprašanja pomika v kasnejše življenjsko obdobje, kar vpliva tudi na druge družbene in demografske procese. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je leta 2025 povprečna starost mater ob rojstvu prvega otroka znašala 29,8 leta, celotna stopnja rodnosti pa 1,54 otroka na žensko. Hkrati se je tudi v letu 2025 rodilo manj kot 17.000 otrok[4]. Dostopnost stanovanja zato ni le vprašanje individualnega premoženjskega položaja posameznika, temveč tudi pomemben dejavnik ustvarjanja družin, demografskega razvoja in dolgoročne družbene vzdržnosti države.

**1.2 Razlogi za sprejem zakona**

Temeljni razlog za sprejem zakona je izboljšanje dostopnosti prve stanovanjske nepremičnine za mlade in mlade družine, ki so sposobni prevzeti in redno odplačevati stanovanjski kredit, vendar zaradi pomanjkanja lastnih sredstev ne morejo zagotoviti potrebnega deleža financiranja za nakup stanovanja ali stanovanjske hiše. Predlagani ukrepi so namenjeni tudi mladim družinam, ki pričakujejo rojstvo otroka in zaradi tega potrebujejo pravočasno ureditev primernega stanovanja za prihodnje družinsko življenje.

Podatki o gibanju cen stanovanjskih nepremičnin kažejo, da se je v zadnjih letih povečal razkorak med vrednostjo stanovanjskih nepremičnin in zmožnostjo gospodinjstev, da v razumnem času ustvarijo prihranke za financiranje nakupa prvega stanovanja. Ob tem se po ugotovitvah Geodetske uprave Republike Slovenije dostopnost stanovanj za prebivalstvo zmanjšuje.

Predlog zakona zato uvaja državno poroštveno shemo za stanovanjske kredite za nakup, novogradnjo ali rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo oziroma vzdrževanje prve primerne stanovanjske nepremičnine. Državno poroštvo omogoča, da kreditna institucija ob ustrezni kreditni sposobnosti kreditojemalca financira višji delež vrednosti nepremičnine, s čimer se zmanjšuje pomen nezadostnih lastnih prihrankov kot ovire pri nakupu, novogradnji ali rekonstrukciji, manjši rekonstrukciji oziroma vzdrževanju prve primerne stanovanjske nepremičnine. Namen ukrepa ni spreminjati meril za ugotavljanje kreditne sposobnosti kreditojemalcev, temveč zmanjšati ovire pri dostopu do stanovanjskega financiranja za posameznike in družine, ki kreditno sposobnost izpolnjujejo, ne razpolagajo pa z zadostnimi lastnimi sredstvi za zahtevano lastno udeležbo.

Poleg državnega poroštva zakon uvaja tudi subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov. Namen subvencije je zmanjšati stroške financiranja in olajšati odplačevanje kredita predvsem v začetnem obdobju kreditnega razmerja, ko so gospodinjstva praviloma najbolj finančno obremenjena zaradi urejanja stanovanjskega vprašanja in ustvarjanja družine. Predlagani zakon ne posega v ukrepe za povečanje ponudbe stanovanjskih nepremičnin ali na področje prostorskega načrtovanja, temveč naslavlja dostopnost stanovanjskega financiranja za mlade posameznike in mlade družine, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev stanovanjskega kredita, vendar težje zagotovijo potrebna lastna sredstva za financiranje nakupa, novogradnje ali rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije oziroma vzdrževanje prve primerne stanovanjske nepremičnine.

[4] https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/14433

Zakon je zasnovan tako, da ohranja temeljna načela odgovornega kreditiranja in finančne stabilnosti. Upravičenci bodo morali tudi po uveljavitvi zakona izpolnjevati vse pogoje kreditne sposobnosti, določene s predpisi, ki urejajo bančno poslovanje, ter internimi pravili kreditnih institucij. Državno poroštvo in subvencija obrestne mere zato predstavljata dopolnilna ukrepa stanovanjske politike, katerih namen je olajšati dostop do prve stanovanjske nepremičnine, ne pa nadomestiti običajne kreditne presoje.

Predlagani zakon vzpostavlja ciljno usmerjen in časovno omejen mehanizem podpore posameznikom in družinam pri reševanju njihovega prvega stanovanjskega vprašanja ter prispeva k uresničevanju ciljev stanovanjske, socialne, razvojne in demografske politike Republike Slovenije.

## 2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

### 2.1 Cilji

Predlagani zakon zasleduje naslednje cilje:

- izboljšati dostopnost prve stanovanjske nepremičnine za mlade in mlade družine;
- zmanjšati pomen pomanjkanja lastnih prihrankov kot ovire za nakup prvega stanovanja;
- pospešiti osamosvajanje mladih;
- spodbujati ustvarjanje družin ter izboljšati pogoje za varno in dolgoročno reševanje stanovanjskega vprašanja družin, vključno z družinami, ki pričakujejo rojstvo otroka;
- povečati socialno in ekonomsko varnost mladih gospodinjstev;
- prispevati k učinkovitejšemu reševanju stanovanjskega vprašanja prebivalstva.

### 2.2 Načela

Predlog zakona temelji na naslednjih načelih:

<u>Načelo dostopnosti stanovanjskega financiranja</u>

Zakon zasleduje cilj povečanja dostopnosti prve stanovanjske nepremičnine za mlade in mlade družine z odpravljanjem finančnih ovir pri pridobivanju stanovanjskega kredita. Ukrepi po tem zakonu so namenjeni posameznikom in družinam, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev stanovanjskega kredita, vendar se pri nakupu, novogradnji ali rekonstrukciji, manjši rekonstrukciji oziroma vzdrževanju prve primerne stanovanjske nepremičnine soočajo z omejitvami zaradi pomanjkanja lastnih sredstev.

<u>Načelo odgovornega kreditiranja</u>

Predlog zakona ne posega v obstoječa pravila glede ugotavljanja kreditne sposobnosti kreditojemalcev. Kreditne institucije tudi po uveljavitvi zakona samostojno izvajajo kreditno presojo in odobravajo kredite v skladu s predpisi, ki urejajo bančno poslovanje, makrobonitetnimi ukrepi ter svojimi notranjimi pravili upravljanja tveganj. Državno poroštvo ne nadomešča kreditne presoje niti ne zmanjšuje odgovornosti kreditnih institucij za oceno kreditnega tveganja.

<u>Načelo namenske in ciljno usmerjene podpore</u>

Ukrepi po tem zakonu so namenjeni izključno reševanju prvega stanovanjskega vprašanja upravičencev. Zakon zato omejuje upravičenost do poroštva in subvencije obrestne mere na nakup, novogradnjo ali rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo oziroma vzdrževanje prve primerne stanovanjske nepremičnine za lastno bivanje ter s tem zagotavlja usmerjenost javnih sredstev v doseganje zastavljenega javnega cilja.

<u>Načelo sorazmernosti državne intervencije</u>

Državna intervencija je omejena na obseg, ki je nujen za doseganje ciljev zakona. Poroštvo Republike Slovenije krije le del kreditne izpostavljenosti kreditne institucije, kreditno tveganje pa ostaja deljeno med

Republiko Slovenijo, kreditno institucijo in kreditojemalcem. Ukrepi so časovno omejeni in zasnovani tako, da ne povzročajo neupravičenih izkrivljanj na kreditnem ali nepremičninskem trgu.

Načelo preglednega in učinkovitega upravljanja javnih sredstev
Zakon določa jasna pravila za upravljanje poroštvene sheme, subvencioniranje obrestne mere, spremljanje porabe razpoložljive kvote poroštev ter nadzor nad izvajanjem zakona. Upravljanje posameznih ukrepov se zaupa SID banki, ki deluje v imenu in za račun Republike Slovenije ter zagotavlja strokovno, enotno in učinkovito izvajanje zakona.

### 2.3 Poglavitne rešitve

Predlog zakona vzpostavlja sistem ukrepov za povečanje dostopnosti prve stanovanjske nepremičnine za mlade in mlade družine. Ukrepi obsegajo državno poroštveno shemo za stanovanjske kredite ter subvencioniranje dela obrestne mere stanovanjskih kreditov.

Upravičenci
Zakon določa pogoje, pod katerimi lahko posameznik oziroma družina pridobi državno poroštvo in subvencijo obrestne mere. Ukrepi so namenjeni reševanju prvega stanovanjskega vprašanja upravičencev pri nakupu, novogradnji, rekonstrukciji, manjši rekonstrukciji ali vzdrževanju stanovanjske nepremičnine za lastno bivanje.

Med upravičence se uvrščajo tudi mlade družine, ki pričakujejo rojstvo otroka, če nosečnost izpolnjuje pogoje, določene s tem zakonom. Na ta način zakon omogoča pravočasno reševanje stanovanjskega vprašanja v obdobju nastajanja družine in ne šele po rojstvu otroka.

Pri določanju upravičencev zakon upošteva različne oblike opravljanja dela in pridobivanja dohodka, zato dostop do ukrepov ni vezan izključno na obstoj delovnega razmerja.

Državna poroštvena shema
Zakon vzpostavlja poroštveno shemo, na podlagi katere Republika Slovenija prevzame poroštvo za del obveznosti kreditojemalca iz stanovanjskega kredita, namenjenega financiranju nakupa, novogradnje ali rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije oziroma vzdrževanju prve primerne stanovanjske nepremičnine.

Namen poroštva je omogočiti financiranje višjega deleža vrednosti nepremičnine ter zmanjšati pomen pomanjkanja lastnih sredstev kot ovire pri nakupu prvega stanovanja. Kreditna institucija mora tudi ob obstoju državnega poroštva opraviti celovito presojo kreditne sposobnosti kreditojemalca.

Skupna izpostavljenost Republike Slovenije iz naslova poroštev je omejena z zakonsko določeno poroštveno kvoto.

Subvencioniranje obrestne mere
Poleg poroštva zakon uvaja subvencijo obrestne mere za upravičence do stanovanjskih kreditov, pridobljenih pod pogoji tega zakona.

Subvencija je namenjena zmanjšanju stroškov financiranja ter lažjemu odplačevanju stanovanjskih kreditov predvsem v začetnem obdobju odplačevanja kredita. Zakon določa pogoje, višino in trajanje subvencioniranja.

Vloga SID banke

Naloge izvajanja poroštvene sheme in subvencioniranja obrestne mere opravlja SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije. SID banka vodi postopke, povezane z upravljanjem poroštvene kvote, preverjanjem izpolnjevanja pogojev, izplačili ob unovčitvi poroštev ter izvajanjem naknadnih kontrol skladnosti kreditov z zakonom.

Nadzor in varstvo javnih sredstev

Zakon določa postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev poroštva in subvencije ter ukrepe v primeru ugotovljenih nepravilnosti. Določeni so tudi primeri izgube pravice do državne podpore in obveznosti vračila neupravičeno prejetih sredstev.

Posebna pozornost je namenjena zaščiti javnih sredstev, saj zakon omogoča preverjanje zakonitosti in namenskosti uporabe ukrepov tako pred unovčitvijo poroštva kot tudi po njej.

**3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javna finančna sredstva**

Predlog zakona vzpostavlja sistem podpore mladim posameznikom in mladim družinam pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja, ki obsega državno poroštveno shemo za stanovanjske kredite in subvencioniranje pogodbene obrestne mere stanovanjskih kreditov. Ukrepi se izvajajo za kredite, odobrene do 31. decembra 2032.

Predlog zakona določa, da skupni obseg kreditov, za katere lahko v posameznem koledarskem letu nastane poroštvo Republike Slovenije, znaša 300 milijonov eurov, pri čemer skupna letna izpostavljenost Republike Slovenije iz naslova poroštev ne sme presegati 60 milijonov eurov.

Ker poroštvo predstavlja pogojno obveznost države, nastanek poroštva sam po sebi ne povzroči neposrednega izdatka državnega proračuna. Neposredni proračunski odhodki bodo nastajali predvsem zaradi subvencioniranja pogodbene obrestne mere stanovanjskih kreditov, plačila nadomestila SID banki za izvajanje nalog po tem zakonu ter morebitnih izplačil iz naslova unovčenih poroštev.

Najpomembnejši neposredni finančni učinek zakona predstavlja subvencioniranje pogodbene obrestne mere iz 10. člena predloga zakona. Republika Slovenija subvencionira razliko med pogodbeno obrestno mero in obrestno mero v višini 1 odstotka, vendar največ v višini 2,5 odstotne točke..

Predpostavke in metodologija izračuna

Ocena finančnih posledic iz naslova subvencioniranja pogodbene obrestne mere temelji na naslednjih predpostavkah:

- krediti se odobravajo od 1. januarja 2027 do 31. decembra 2032;
- skupni letni obseg kreditov, za katere se lahko odobri poroštvo Republike Slovenije, znaša do 300 milijonov eurov;
- poroštvo Republike Slovenije znaša 20 % glavnice posameznega kredita;
- subvencija znaša največ 2,5 odstotne točke pogodbene obrestne mere;
- kreditojemalec plačuje najmanj 1 % pogodbene obrestne mere;
- predpostavljena pogodbena obrestna mera znaša 3,5 % letno;
- ročnost kreditov znaša 30 let;
- subvencija se izplačuje za celotno obdobje trajanja kredita;
- izračuni ne upoštevajo predčasnih poplačil, refinanciranj, odstopov od kreditnih pogodb in drugih sprememb kreditnih razmerij;
- izračuni ne upoštevajo inflacije ali diskontiranja bodočih denarnih tokov.

Izračun temelji na anuitetnem modelu odplačevanja kreditov. Subvencija se obračunava od vsakokratne neodplačane glavnice posameznega kredita. Ker se pri anuitetnem odplačevanju glavnica v začetnem obdobju odplačuje počasneje kot pri linearnem modelu odplačevanja, takšen pristop predstavlja konservativnejšo oceno bodočih proračunskih obveznosti.

Za prikaz možnih finančnih učinkov so bili pripravljeni trije scenariji izkoriščenosti letnega obsega kreditov, za katere lahko nastane poroštvo Republike Slovenije, in sicer 100-odstotni, 60-odstotni in 30-odstotni scenarij. Kot referenčni oziroma najbolj verjeten scenarij se upošteva 60-odstotna izkoriščenost letne kvote.

**Ocenjeni neposredni proračunski odhodki iz naslova subvencije obrestne mere v obdobju 2027-2032 (v milijonih eurov)**

| Leto | 100 % kvote (300 mio EUR/leto) | 60 % kvote (180 mio EUR/leto) | 30 % kvote (90 mio EUR/leto) |
|---|---|---|---|
| 2027 | 7,4 | 4,44 | 2,22 |
| 2028 | 14,59 | 8,75 | 4,38 |
| 2029 | 21,55 | 12,93 | 6,47 |
| 2030 | 28,3 | 16,98 | 8,49 |
| 2031 | 34,82 | 20,89 | 10,45 |
| 2032 | 41,12 | 24,67 | 12,34 |
| **Skupaj** | **147,78** | **88,67** | **44,33** |

Iz tabele izhaja, da bi ob polni izkoriščenosti razpoložljive letne kvote neposredni proračunski odhodki iz naslova subvencioniranja obrestne mere znašali približno 7,4 milijona eurov v letu 2027 ter bi postopoma naraščali do približno 41,1 milijona eurov v letu 2032. Skupni neposredni odhodki državnega proračuna v obdobju od leta 2027 do leta 2032 bi v tem primeru znašali približno 147,8 milijona eurov.

Ker se po 31. decembru 2032 novi krediti po tem zakonu ne odobravajo več, ostanejo pa v veljavi obveznosti Republike Slovenije za subvencioniranje že odobrenih kreditov, je treba upoštevati tudi dolgoročni javnofinančni učinek ukrepa.

Ocenjena skupna nominalna obveznost države do izteka vseh kreditov v letu (v milijonih eurov)

| Izkoriščenost kvote | Ocenjeni skupni strošek subvencije |
|---|---|
| 100% | 710,56 |
| 60% | 426,34 |
| 30% | 213,17 |

Ob predpostavki polne izkoriščenosti letne kvote in 30-letne ročnosti kreditov je skupna nominalna obveznost Republike Slovenije iz naslova subvencioniranja pogodbene obrestne mere ocenjena na približno 710,6 milijona eurov. Pri 60-odstotni izkoriščenosti kvote znaša ocenjena obveznost približno 426,3 milijona eurov, pri 30-odstotni izkoriščenosti kvote pa približno 213,2 milijona eurov.

Poleg navedenih izdatkov bo treba v državnem proračunu zagotoviti tudi sredstva za nadomestilo in povračilo stroškov SID banke za izvajanje nalog po tem zakonu ter sredstva za morebitna izplačila poroštev. Njihova višina bo odvisna od dejanskega obsega koriščenja sheme, pogodbeno dogovorjenega nadomestila SID banki in dejanske stopnje unovčitve poroštev.

Pogojne obveznosti Republike Slovenije iz naslova poroštev
Predlog zakona določa, da poroštvo Republike Slovenije znaša največ 20 % odobrene glavnice posameznega kredita in velja največ deset let od dneva prvega črpanja kredita.

Ob polni izkoriščenosti letnega obsega kreditov 300 milijonov eurov znaša največja potencialna letna izpostavljenost Republike Slovenije iz naslova novo prevzetih poroštev 60 milijonov eurov. Ker poroštvo pomeni pogojno obveznost države, neposredni proračunski odhodki nastanejo le v primeru unovčitve poroštva

**Predpis ima posledice za državni proračun in druga javnofinančna sredstva.**
Predlog zakona nima neposrednih finančnih posledic za proračune občin.

Predlog zakona določa prehodno ureditev v zvezi z Zakonom o stanovanjski jamstveni shemi za mlade. Obveznosti Republike Slovenije iz naslova jamstev, izdanih na podlagi navedenega zakona pred uveljavitvijo tega zakona, ostanejo v veljavi do dokončnega prenehanja vseh pravic in obveznosti iz posameznih kreditnih in jamstvenih razmerij. Predlagani zakon zato ne posega v že prevzete obveznosti Republike Slovenije po Zakonu o stanovanjski jamstveni shemi za mlade.

Predlog zakona prav tako nima neposrednih finančnih posledic za sredstva Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije ali drugih javnofinančnih blagajn.

Posredni pozitivni učinki zakona se lahko odražajo v izboljšani dostopnosti stanovanj za mlade in mlade družine, večji mobilnosti delovne sile ter pozitivnih učinkih na gospodarsko aktivnost, vendar teh učinkov ni mogoče zanesljivo kvantificirati, zato niso vključeni v oceno finančnih posledic tega zakona.

**4. Navedba, da so sredstva za izvajanje zakona v državnem proračunu zagotovljena, če predlog zakona predvideva porabo proračunskih sredstev v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet**
Sredstva za izvajanje tega zakona se zagotovijo iz proračuna Republike Slovenije od leta 2027 dalje. Sredstva bodo zagotovljena z rebalansom ali spremembami državnega proračuna.

**5. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu Evropske unije**
Predlog zakona je skladen s pravnim redom Evropske unije. Predmet urejanja zakona ne posega na področja, ki so harmonizirana s pravom Evropske unije na način, ki bi državam članicam onemogočal samostojno urejanje ukrepov stanovanjske politike. Predlagani ukrepi predstavljajo ukrepe nacionalne stanovanjske in socialne politike, ki se uporabljajo enotno pod pogoji, določenimi z zakonom, ter so zasnovani ob upoštevanju pravil Evropske unije, ki urejajo področje državnih pomoči, bančnega poslovanja in varstva potrošnikov.

Primerjalnopravni pregled kaže, da številne evropske države za izboljšanje dostopnosti prvega stanovanja uporabljajo različne oblike državne podpore. Med najpogosteje uporabljenimi ukrepi so državna jamstva

oziroma poroštva za del stanovanjskega kredita, subvencioniranje obrestnih mer ter drugi mehanizmi za zmanjšanje finančnih ovir pri nakupu prve stanovanjske nepremičnine.

Predlagana ureditev sledi primerljivim rešitvam, ki jih uporabljajo druge evropske države, saj združuje dva pogosto uporabljena instrumenta stanovanjske politike, in sicer državno poroštvo za del stanovanjskega kredita ter subvencioniranje obrestne mere. Namen obeh ukrepov je izboljšati dostopnost stanovanjskega financiranja za posameznike in družine, ki so kreditno sposobni, vendar zaradi pomanjkanja lastnih sredstev težje dostopajo do financiranja nakupa prve stanovanjske nepremičnine.

Primerjalnopravni pregled hkrati kaže, da predlagana ureditev ne odstopa od splošno uveljavljenih evropskih pristopov na področju stanovanjske politike in podpore mladim pri reševanju stanovanjskega vprašanja. Predlagane rešitve so primerljive z oblikami državne podpore, ki jih uporabljajo številne države članice Evropske unije, pri čemer ohranjajo načela odgovornega kreditiranja, sorazmernosti državnega posega ter ustreznega upravljanja javnofinančnih tveganj.

### 5.1 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Avstrija

V Avstriji je urejanje stanovanjske politike v pomembnem delu v pristojnosti zveznih dežel, ki izvajajo različne programe stanovanjske podpore (Wohnbauförderung). Poleg subvencioniranih najemnih stanovanj številne dežele zagotavljajo tudi ukrepe za spodbujanje lastniškega bivanja, med drugim v obliki subvencioniranih stanovanjskih posojil, subvencij za odplačevanje kreditov, ugodnejših pogojev financiranja za mlade družine ter drugih oblik finančne podpore za nakup ali gradnjo prve stanovanjske nepremičnine.

Osrednji cilj avstrijskih ukrepov je zmanjšanje finančnih ovir pri dostopu do primernega stanovanja ter izboljšanje dostopnosti stanovanjskega financiranja za mlade in družine. Čeprav se konkretne rešitve med posameznimi zveznimi deželami razlikujejo, je skupna značilnost aktivna vloga države pri zmanjševanju stroškov financiranja in izboljševanju dostopnosti stanovanj.

Poljska

Poljska v okviru stanovanjske politike izvaja ukrepe za izboljšanje dostopnosti prvega stanovanja, ki med drugim vključujejo državno jamstvo za del stanovanjskega kredita. Država preko razvojne banke omogoča nadomestitev dela zahtevane lastne udeležbe kreditojemalca, s čimer se izboljšuje dostop do stanovanjskega financiranja za posameznike in družine, ki razpolagajo z zadostnimi prihodki za odplačevanje kredita, nimajo pa dovolj lastnih prihrankov za nakup prve nepremičnine. Kreditne institucije tudi v okviru teh shem samostojno izvajajo presojo kreditne sposobnosti kreditojemalcev in prevzemajo del kreditnega tveganja.

Poleg jamstvenih shem je Poljska izvajala tudi programe subvencioniranja obrestnih mer stanovanjskih kreditov za kupce prve nepremičnine. Namen teh ukrepov je zmanjšati začetne stroške financiranja ter izboljšati dostopnost lastniškega stanovanja za mlade in družine z nižjimi prihranki.

Portugalska

Portugalska je leta 2024 uvedla sistem državnih jamstev za stanovanjske kredite mladih pri nakupu prve stanovanjske nepremičnine. Država lahko prevzame jamstvo za del kreditne obveznosti, kar omogoča pridobitev kredita tudi kreditojemalcem, ki sicer izpolnjujejo pogoje kreditne sposobnosti, vendar ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi za financiranje lastne udeležbe.

Poleg državnih jamstev Portugalska uporablja tudi različne davčne in administrativne spodbude za mlade kupce prve nepremičnine. Cilj ukrepov je pospešiti osamosvajanje mladih, olajšati dostop do stanovanjskega financiranja ter povečati dostopnost lastniškega bivanja.

Madžarska
Madžarska izvaja obsežen sistem stanovanjskih spodbud, namenjenih predvsem mladim družinam. Med osrednjimi ukrepi je program CSOK Plus, v okviru katerega država omogoča pridobitev dolgoročnih stanovanjskih kreditov po subvencioniranih obrestnih merah. Višina in pogoji podpore so povezani predvsem s številom otrok oziroma družinskim položajem upravičencev.

Madžarska ureditev temelji predvsem na zmanjševanju stroškov financiranja stanovanjskih kreditov in predstavlja primer sistema, v katerem država aktivno sodeluje pri zniževanju stroškov kreditiranja z namenom izboljšanja dostopnosti stanovanj.

Hrvaška
Hrvaška je v obdobju od leta 2017 izvajala program subvencioniranja stanovanjskih kreditov preko Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN). V okviru programa je država za določeno obdobje subvencionirala del obveznosti iz stanovanjskega kredita mladim kupcem prve nepremičnine. Namen ukrepa je bil izboljšati dostopnost lastniškega stanovanja, spodbuditi osamosvajanje mladih ter prispevati k doseganju demografskih ciljev države.

V okviru novega nacionalnega stanovanjskega programa je Hrvaška leta 2025 uvedla drugačen model podpore mladim pri nakupu prve nepremičnine. Upravičenci, mlajši od 45 let, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, lahko pod določenimi pogoji uveljavljajo vračilo davka na promet nepremičnin oziroma vračilo 50 % plačanega davka na dodano vrednost pri nakupu novogradnje. Ukrep je namenjen zmanjšanju začetnih stroškov nakupa prve stanovanjske nepremičnine in se uporablja kot trajni ukrep stanovanjske politike.

Poleg davčnih spodbud Hrvaška še naprej izvaja tudi programe spodbujene stanovanjske gradnje (POS) ter druge ukrepe iz Nacionalnega načrta stanovanjske politike, katerih cilj je izboljšanje dostopnosti stanovanj za mlade in družine.

Takšna ureditev kaže, da države poleg neposrednega subvencioniranja stanovanjskih kreditov vse pogosteje uporabljajo tudi druge finančne spodbude za zmanjševanje stroškov nakupa prve nepremičnine in izboljšanje dostopnosti stanovanj za mlade generacije.

## 6. Presoja posledic

### 6.1 Presoja administrativnih posledic

**a) Predpis ima učinek na uvajanje nove obveznosti, spreminjanje ali ukinjanje obstoječe obveznosti.**

Predlog zakona uvaja možnost pridobitve državnega poroštva in subvencije obrestne mere za upravičence pod pogoji, določenimi s tem zakonom. Za kreditojemalce ne uvaja novih splošnih upravnih obveznosti, temveč določa pogoje za pridobitev pravic iz zakona.

Predlog zakona določa obveznosti kreditnih institucij in SID banke, povezane z izvajanjem poroštvene sheme, preverjanjem izpolnjevanja pogojev ter izvajanjem poročanja in nadzora. Navedene obveznosti so povezane z izvajanjem ukrepov po tem zakonu in so nujne za zagotavljanje zakonite ter namenske uporabe javnih sredstev.

**b) Predpis ima učinek na uvajanje nove digitalne storitve, spreminjanje ali ukinjanje obstoječe digitalne storitve.**

Predlog zakona ne uvaja novih digitalnih storitev za prebivalstvo in ne ukinja ali spreminja obstoječih digitalnih storitev države.

Za izvajanje zakona bodo SID banka in kreditne institucije po potrebi vzpostavile ali prilagodile informacijske rešitve za izvajanje poroštvene sheme, izmenjavo podatkov in izvajanje subvencioniranja obrestne mere, vendar gre za organizacijske in tehnične prilagoditve izvajalcev zakona.

**c) Predpis spodbuja digitalno vključenost.**

Predlog zakona neposredno ne ureja vprašanj digitalne vključenosti in nima neposrednih učinkov na digitalno vključenost prebivalstva.

### 6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

**a) Predpis ima učinek na količino emisij onesnaževal zunanjega zraka ali na kakovost zunanjega zraka.**

Predlog zakona nima neposrednih učinkov na količino emisij onesnaževal zunanjega zraka ali na kakovost zunanjega zraka.

**b) Predpis ima učinek na cilj doseganja podnebne nevtralnosti oziroma zmanjševanja emisij toplogrednih plinov.**

Predlog zakona nima neposrednih učinkov na doseganje podnebne nevtralnosti ali zmanjševanje emisij toplogrednih plinov.

**c) Predpis ima učinek na okoljske, naravne in druge nesreče.**

Predlog zakona nima učinkov na nastanek, preprečevanje ali obvladovanje okoljskih, naravnih ali drugih nesreč.

**č) Predpis ima učinek na privlačnost, konkurenčnost in mednarodno vpetost slovenskih mest.**

Predlog zakona lahko posredno prispeva k izboljšanju pogojev bivanja in večji dostopnosti stanovanj za mlade v urbanih središčih, vendar njegovi učinki na privlačnost, konkurenčnost in mednarodno vpetost slovenskih mest niso neposredno merljivi.

**d) Predpis ima učinek na prostorsko upravljanje.**

Predlog zakona neposredno ne posega na področje prostorskega načrtovanja, urejanja prostora ali graditve objektov, zato nima neposrednih učinkov na prostorsko upravljanje.

**e) Predpis ima učinek na učinkovito rabo energije.**

Predlog zakona ne vsebuje ukrepov, ki bi neposredno vplivali na učinkovito rabo energije.

### 6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

**a) Predpis ima učinek na fizične in pravne osebe, ki opravljajo dejavnost.**

Predlog zakona lahko posredno vpliva na dejavnost kreditnih institucij, ki bodo sodelovale v poroštveni shemi, ter na gospodarske subjekte, povezane s stanovanjskim trgom. Z izboljšanjem dostopnosti stanovanjskega financiranja se lahko povečata povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in povezana gospodarska aktivnost.

Predlog zakona ne uvaja dodatnih obremenitev za gospodarske subjekte zunaj subjektov, ki sodelujejo pri izvajanju ukrepov po tem zakonu.

**b) Predpis ima učinek na potrošnike oziroma gospodinjstva.**
Predlog zakona ima pozitiven učinek na gospodinjstva, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje. Državno poroštvo zmanjšuje ovire pri dostopu do stanovanjskega financiranja, subvencija obrestne mere pa zmanjšuje stroške odplačevanja stanovanjskega kredita.

Predlagani ukrepi lahko prispevajo k večji dostopnosti lastniškega stanovanja za mlade posameznike in mlade družine ter izboljšajo njihov socialni in ekonomski položaj.

**c) Predpis ima učinek na razvoj inovacij.**
Predlog zakona nima neposrednih učinkov na razvoj inovacij.

### 6.4 Presoja posledic za socialno področje

**a) Predpis ima učinek na položaj oseb z določeno osebno okoliščino (nediskriminacija in enake možnosti).**
Predlog zakona pozitivno vpliva na položaj mladih posameznikov in mladih družin, ki se soočajo s težavami pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja.

Pogoji za pridobitev pravic po tem zakonu so določeni na objektiven in vnaprej predvidljiv način ter se enako uporabljajo za vse upravičence, ki izpolnjujejo zakonsko določene pogoje. Predlog zakona ne vsebuje določb, ki bi povzročale neupravičeno razlikovanje med posamezniki na podlagi osebnih okoliščin.

**b) Predpis določa kaznivost za prekrške za fizične in pravne osebe ali druge subjekte.**
Predlog zakona ne določa novih prekrškov ali drugih kaznovalnih določb za fizične osebe, pravne osebe ali druge subjekte.

### 6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

**a) Predpis bo imel učinek na socialno področje, ki morda ni zajet v odgovorih na predhodna vprašanja.**
Predlog zakona prispeva k uresničevanju ciljev stanovanjske politike Republike Slovenije, katerih namen je izboljšanje dostopnosti stanovanj za mlade in mlade družine ter ustvarjanje pogojev za hitrejše osamosvajanje mladih in lažje ustvarjanje družin.

Cilj: Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
Predlog zakona lahko posredno prispeva k večji geografski mobilnosti delovne sile in s tem izboljša pogoje za vključevanje mladih na trg dela. Neposrednih učinkov na konkurenčnost podjetij, raziskovalno dejavnost ali razvoj podjetniškega sektorja pa ni pričakovati.

Cilj: Nizkoogljično krožno gospodarstvo
Predlog zakona nima neposrednih učinkov na prehod v nizkoogljično krožno gospodarstvo.

Cilj: Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Predlog zakona vzpostavlja pregleden sistem upravljanja državne poroštvene sheme in subvencioniranja obrestne mere preko SID banke. Rešitve prispevajo k učinkovitemu izvajanju stanovanjske politike ter k preglednemu upravljanju javnih sredstev.

### 6.6 Presoja posledic za druga področja

Predpis nima posledic na tem področju.

### 6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

Ni podatka.

## 7. Prikaz sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na portalu eDemokracija:
Ni podatka.

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:

## 8. Zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona

Pri pripravi predpisa ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

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

- mag. Andrej Šircelj, minister za finance;
- mag. Polona Rifelj, ministrica za okolje in prostor;
- mag. Maja Hostnik Kališek, državna sekretarka na Ministrstvu za finance
- mag. Kristina Šteblaj, državna sekretarka na Ministrstvu za finance
- Peter Papež, državni sekretar na Ministrstvu za finance
- Miran Vičič, državni sekretar na Ministrstvu za finance
- Peter Lovšin, državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor
- Iztok Slatinšek, državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor

**II. BESEDILO ČLENOV**

## ZAKON O REŠEVANJU PRVEGA STANOVANJSKEGA PROBLEMA

### I. UVODNE DOLOČBE

**1. člen**
**(predmet in namen zakona)**

(1) Namen tega zakona je izboljšati dostop mlajših odraslih in mladih družin do kreditov za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja ter prispevati k njihovi osamosvojitvi, ustvarjanju prvega doma, oblikovanju in razvoju družin ter uresničevanju njihovih življenjskih in družinskih načrtov.

(2) Ta zakon ureja poroštvo Republike Slovenije bankam in hranilnicam, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, ali podružnicam bank držav članic, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji in ki v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, lahko opravljajo bančne storitve na območju Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: banke) za zadolževanje državljanov Republike Slovenije, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje in ki izpolnjujejo pogoje po tem zakonu. Zakon ureja tudi subvencijo obrestne mere, ki jo Republika Slovenija daje po tem zakonu kot nepovratna sredstva.

**2. člen**
**(opredelitev pojmov)**

Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo za namen tega zakona naslednji pomen:

- mlajši odrasel je polnoletni državljan Republike Slovenije, ki v letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu dopolni največ 35 let;
- za mlado družino se šteje:
  a) življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, v kateri vsak od staršev v letu vložitve vloge za kredit po tem zakonu dopolni največ 40 let in vsaj en otrok v tem letu še ne dopolni 15 let;
  b) bodoči starš ali življenjska skupnost bodočih staršev, če je nosečnost ob vložitvi vloge za kredit po tem zakonu izkazana s potrdilom zdravnika specialista ginekologije in porodništva in nosečnost traja najmanj 12 tednov;
- za člana ali članico (v nadaljnjem besedilu: član) družine se šteje zakonec, zunajzakonski partner, otroci, ki bodo imeli stalno prebivališče na naslovu nepremičnine, ki je predmet financiranja s kreditom s poroštvom po tem zakonu;
- za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja se šteje:
  a) prvi nakup ali novogradnja stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije, ali
  b) rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija ali vzdrževanje stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije, če je kreditojemalec lastninsko pravico na tej nepremičnini prvič pridobil največ eno leto pred vložitvijo vloge za kredit po tem zakonu,

  pri čemer mora stanovanjska nepremičnina ustrezati vsaj minimalnim površinskim normativom za primerno stanovanjsko nepremičnino v skladu s tem zakonom, kreditojemalec oziroma člani njegove družine pa ne smejo imeti v lasti druge, po površini primerne stanovanjske nepremičnine. Izrazi rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija in vzdrževanje imajo enak pomen, kot ga določa zakon, ki ureja graditev objektov;

- stanovanjska nepremičnina je posamezni del stavbe, namenjen bivanju, ali stavba, razvrščena kot enostanovanjska stavba v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
- za redne in dokazljive dohodke se štejejo dohodki iz delovnega razmerja, samostojnega opravljanja dejavnosti ali drugih pravnih razmerij, ki jih je mogoče izkazati z uradnimi evidencami oziroma verodostojnimi listinami in jih banka v skladu s svojimi pravili ter predpisi, ki urejajo kreditiranje potrošnikov, lahko upošteva pri ugotavljanju kreditne sposobnosti kreditojemalca.

**3. člen**
**(minimalni površinski normativi za presojo primernosti stanovanjske nepremičnine)**

(1) Minimalni površinski normativi, ki se glede na število članov gospodinjstva uporabljajo za presojo primernosti stanovanjske nepremičnine, so naslednji:

| Število članov gospodinjstva prosilca | Površina stanovanjske nepremičnine |
|---|---|
| 1-člansko | 20 m2 |
| 2-člansko | 30 m2 |
| 3-člansko | 45 m2 |
| 4-člansko | 55 m2 |
| 5-člansko | 65 m2 |
| 6-člansko | 75 m2 |

(2) Pri ugotavljanju števila članov gospodinjstva po tem členu se za člana gospodinjstva šteje tudi pričakovani otrok iz b) točke druge alineje 2. člena tega zakona.

(3) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se površina iz preglednice iz prejšnjega odstavka poveča za 6 $m^2$.

(4) Za površino stanovanjske površine iz prvega odstavka tega člena se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe. Ogrevana površina je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836:2018, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras. Z dnem uveljavitve predpisa, ki ureja način izračuna površin in prostornin stavb, se ogrevana površina določa v skladu s tem predpisom.

**4. člen**
**(obdobje odobravanja kreditov pod pogoji iz tega zakona)**

Stanovanjski kredit pod pogoji iz tega zakona lahko banka odobri do 31. 12. 2032.

**5. člen**
**(pooblastilo SID banki)**

(1) Republika Slovenija s tem zakonom pooblašča SID banko – Slovensko izvozno in razvojno banko d. d., Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: SID banka), da v njenem imenu in za njen račun opravlja vse naloge v zvezi z izvajanjem poroštev Republike Slovenije in subvencij obrestne mere po tem zakonu.

(2) SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije:

- izvaja postopke v zvezi z upravljanjem in spremljanjem poroštev Republike Slovenije ter subvencij obrestne mere po tem zakonu;
- obravnava in odloča o zahtevkih bank za unovčenje poroštev Republike Slovenije;
- po izplačilu poroštva preveri izpolnjevanje pogojev po tem zakonu, na podlagi katerih je bil odobren kredit s poroštvom Republike Slovenije;
- ugotavlja obstoj in višino obveznosti vračila subvencij obrestne mere po tem zakonu;
- uveljavlja, upravlja in spremlja izterjavo terjatev Republike Slovenije po tem zakonu;
- opravlja naključne preglede izpolnjevanja pogojev po tem zakonu ter namenske porabe kreditov, zavarovanih s poroštvom po tem zakonu;
- opravlja naloge zbiranja, preverjanja upravičenosti in pošiljanja zahtevkov bank za plačilo subvencij obrestne mere po tem zakonu;
- vodi evidence kreditnih pogodbe, sklenjenih po tem zakonu, poroštev Republike Slovenije, subvencij obrestne mere, zahtevkov za unovčitev poroštva ter terjatev Republike Slovenije po tem zakonu;
- od bank zahteva vračilo neupravičeno izplačanih sredstev iz naslova poroštev Republike Slovenije ter uveljavlja druge zahtevke Republike Slovenije proti bankam po tem zakonu;
- spremlja porabo poroštvene sheme in opravlja naloge v zvezi z upravljanjem letnega obsega kreditov iz 14. člena tega zakona;
- pripravlja in posreduje FURS predloge za izterjavo terjatev Republike Slovenije po tem zakonu.

(3) Banke so SID banki dolžne posredovati podatke o kreditojemalcu, vsaj ime in priimek, EMŠO in davčno številko ter dokumentacijo, potrebno za izvajanje nalog po tem zakonu predvsem pa za namen vodenja evidence, stanja postopkov in uveljavljanja pravic kreditodajalca in poroka po tem zakonu. Za pridobivanje, obdelavo, varovanje in posredovanje podatkov, ki jih SID banka pridobi na podlagi tega zakona, se uporabljajo določbe zakona, ki ureja bančništvo, če ta zakon ne določa drugače.

(4) SID banka pripravi in objavi navodila, obrazce, tehnične specifikacije poročanja ter drugo dokumentacijo, potrebno za izvajanje tega zakona.

(5) SID banka je za izvajanje nalog po tem zakonu upravičena do nadomestila za opravljanje nalog in povračila stroškov, nastalih pri izvajanju tega zakona. Sredstva za plačilo nadomestila in povračilo stroškov zagotavlja Republika Slovenija iz državnega proračuna. Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z izvajanjem nalog po tem zakonu ter višina, način obračuna in način plačila nadomestila in povračila stroškov se uredijo s pogodbo med ministrstvom, pristojnim za finance, in SID banko.

## II. POROŠTVO ZA STANOVANJSKE KREDITE

### 6. člen
### (namen in upravičenci do poroštva)

(1) Republika Slovenija daje poroštvo za obveznosti iz kreditov, ki izpolnjujejo pogoje po tem zakonu in jih najame državljan Republike Slovenije, ki prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje in je na dan vložitve vloge za kredit po tem zakonu:

a) mlajši odrasel, ki ima sklenjeno delovno razmerje za določen čas ali nedoločen čas oziroma samostojno opravlja dejavnost ali na drugi pravni podlagi prejema redne in dokazljive dohodke in je povprečni mesečni neto dohodek v dvanajstih mesecih pred vložitvijo vloge za kredit po tem zakonu enak ali nižji od 2-kratnika zadnje znane povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji na dan vložitve vloge, ali

b) mlajši odrasel skupaj z družinskim članom, če imata sklenjeno delovno razmerje za določen ali nedoločen čas oziroma samostojno opravljata dejavnost ali na drugi pravni podlagi prejemata redne in dokazljive dohodke, pri čemer je njun skupni povprečni mesečni neto dohodek v dvanajstih mesecih pred vložitvijo vloge enak ali nižji od 2,5-kratnika zadnje znane povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji na dan vložitve vloge, ali
c) član mlade družine.

(2) Če se prvo reševanje stanovanjskega vprašanja uveljavlja na podlagi rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali vzdrževanja stanovanjske nepremičnine iz pete. alineje 2. člena tega zakona, se izpolnjevanje pogoja glede časa pridobitve lastninske pravice izkazuje z izpiskom iz zemljiške knjige. Če datum pridobitve lastninske pravice iz zemljiške knjige ni razviden, se ta izkazuje z listino, ki je bila podlaga za pridobitev lastninske pravice.

(3) Kreditojemalec mora pogoje za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja izpolnjevati na dan vložitve vloge za kredit.

**7. člen**
**(pričakovani otrok in ohranitev pravic)**

(1) Če je bila pravica do poroštva Republike Slovenije ali subvencije obrestne mere po tem zakonu priznana na podlagi statusa mlade družine zaradi pričakovanega rojstva otroka, se šteje, da so pogoji za pridobitev pravice izpolnjeni, če je bilo ob vložitvi vloge predloženo dokazilo iz b) točke druge alineje 2. člena tega zakona.

(2) Če se nosečnost po vložitvi vloge ne konča z rojstvom živega otroka zaradi spontane prekinitve nosečnosti, mrtvorojenosti ali drugega zdravstvenega razloga, to ne vpliva na veljavnost že pridobljenega poroštva Republike Slovenije ali pravice do subvencije obrestne mere po tem zakonu.

(3) Pravice iz tega člena se lahko odvzamejo le, če se ugotovi, da so bile pridobljene na podlagi neresničnih podatkov, ponarejenih dokazil ali z namenom zlorabe tega zakona.

**8. člen**
**(pogoji in namen kreditov, za katere se izdajajo poroštva)**

(1) Poroštvo po tem zakonu se lahko izda za obveznosti iz novo sklenjenega kredita s fiksno obrestno mero, ki ga kreditojemalec sam ali skupaj z družinskim članom najame za namen prvega reševanja svojega stanovanjskega vprašanja in sicer pod naslednjimi pogoji:

- ročnost posameznega kredita je lahko največ 30 let;
- glavnica kredita za posamezno stanovanjsko nepremičnino ne sme znašati več kot 300.000 evrov. Znesek iz prejšnjega stavka se vsako leto 1. julija uskladi z letno stopnjo rasti indeksa cen stanovanjskih nepremičnin za Republiko Slovenijo, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije;
- pogodbena fiksna obrestna mera na dan sklenitve kreditne pogodbe mora biti nižja od aritmetičnega povprečja zadnjih treh objavljenih mesečnih fiksnih obrestnih mer za nova stanovanjska posojila z obdobjem začetne določitve obrestne mere nad deset let, ki jih objavlja Banka Slovenije, pri čemer se upoštevajo zadnji trije podatki, objavljeni do zadnjega dne meseca pred mesecem sklenitve kreditne pogodbe;
- kreditojemalec ne plača nobenih stroškov odobritve kredita, spremljave ali drugih stroškov, razen stroškov zavarovanja in izterjave;
- banka ne zahteva lastne udeležbe kreditojemalca;

- valuta kredita je euro;
- kredit mora biti zavarovan s hipoteko na stanovanjski nepremičnini, ki je predmet financiranja;
- stanovanjska nepremičnina, za katero je bil odobren kredit po tem zakonu, mora služiti trajnemu prebivanju kreditojemalca oziroma njegove družine.

(2) Posamezen kreditojemalec lahko sam ali skupaj z družinskim članom najame kredit s poroštvom Republike Slovenije in subvencijo obrestne mere po tem zakonu samo pri eni banki in samo enkrat.

(3) Poroštvo za obveznosti kreditojemalcev iz prvega odstavka tega člena znaša največ 20 odstotkov odobrene glavnice kredita ter se izda za zavarovanje dela obveznosti iz kredita, ki krije delež vrednosti stanovanjske nepremičnine, za katerega banka brez poroštva Republike Slovenije praviloma zahteva udeležbo kreditojemalca z lastnimi sredstvi.

(4) Poroštvo Republike Slovenije velja deset let od dneva prvega črpanja kredita in v tem obdobju krije največ 20 odstotkov neodplačane glavnice kredita. Po poteku obdobja iz prejšnjega stavka poroštvo preneha, ne glede na preostalo zapadlost obveznosti iz kreditne pogodbe.

**9. člen**
**(izdaja poroštva)**

(1) Poroštvo Republike Slovenije za obveznosti kreditojemalca iz kreditne pogodbe, sklenjene v skladu s tem zakonom, je izdano neposredno na podlagi tega zakona z dnem sklenitve kreditne pogodbe, če so na ta dan izpolnjeni vsi pogoji za pridobitev poroštva po tem zakonu in je bila predhodno izdana potrditev iz 14. člena tega zakona.

(2) Poroštvo Republike Slovenije je lahko izdano le za kredit, glede katerega je SID banka pred sklenitvijo kreditne pogodbe potrdila razpoložljivost obsega poroštvene sheme v skladu z 13. členom tega zakona.

(3) Banka po sklenitvi kreditne pogodbe posreduje SID banki podatke in dokumentacijo, potrebno za evidentiranje, spremljanje in upravljanje poroštev.

(4) Opustitev ali nepravočasna izpolnitev obveznosti iz prejšnjega odstavka ne vpliva na izdajo poroštva Republike Slovenije, če so bili ob sklenitvi kreditne pogodbe izpolnjeni pogoji za pridobitev poroštva po tem zakonu.

(5) Če SID banka pri preverjanju izpolnjevanja pogojev po tem zakonu ugotovi, da ob sklenitvi kreditne pogodbe niso bili izpolnjeni pogoji za pridobitev poroštva Republike Slovenije, Republika Slovenija ni zavezana izpolniti obveznosti iz poroštva.

**10. člen**
**(nepovratna sredstva)**

(1) Republika Slovenija po tem zakonu zagotavlja nepovratna sredstva za subvencioniranje obrestne mere stanovanjskega kredita. Za celotno obdobje trajanja kredita se subvencionira del pogodbene obrestne mere v višini razlike med pogodbeno obrestno mero in obrestno mero v višini 1 odstotka, vendar največ 2,5 odstotne točke. Če je pogodbena obrestna mera enaka ali nižja od 1 odstotka, kreditojemalec ni upravičen do subvencije.

(2) Banke zahtevke za plačilo subvencije obrestne mere mesečno predložijo SID banki. SID banka preveri njihovo upravičenost ter jih skupaj s predlogom za izplačilo kvartalno posreduje ministrstvu, pristojnemu za stanovanjsko politiko, ki sredstva izplača v 15 delovnih dneh od prejema zahtevka.

(3) Sredstva iz prejšnjega odstavka se zagotovijo v proračunu Republike Slovenije.

(4) Banke sporočijo podatke za plačilo subvencije pogodbene obrestne mere v skladu z navodili SID banke iz petega odstavka 5. člena tega zakona.

**11. člen**
**(obveznost bank)**

(1) Banke pri odobravanju stanovanjskih kreditov fizičnim osebam upoštevajo možnost uporabe poroštva Republike Slovenije in subvencije obrestne mere po tem zakonu.

(2) Banka obravnava vlogo upravičenca za stanovanjski kredit po tem zakonu po enakih pravilih za ocenjevanje kreditne sposobnosti, kot veljajo za druge primerljive stanovanjske kredite, pri čemer upošteva poroštvo Republike Slovenije in subvencijo obrestne mere po tem zakonu.

(3) Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti banka ne sme šteti vrste ali trajanja delovnega razmerja, samostojnega opravljanja dejavnosti ali druge pravne podlage za pridobivanje rednih in dokazljivih dohodkov kot samostojnega razloga za zavrnitev vloge za stanovanjski kredit po tem zakonu.

(4) Banka lahko zavrne vlogo za stanovanjski kredit, če upravičenec ne izpolnjuje pogojev kreditne sposobnosti ali drugih pogojev za odobritev kredita, ki izhajajo iz predpisov, ki urejajo potrošniško kreditiranje, bančništvo ali makrobonitetne omejitve kreditiranja potrošnikov, ne glede na poroštvo Republike Slovenije in subvencijo obrestne mere po tem zakonu.

(5) Poroštvo Republike Slovenije in subvencija po tem zakonu ne posegata v odgovornost banke za ustrezno oceno kreditne sposobnosti kreditojemalca.

(6) Banka upravičencu zaradi pridobitve poroštva Republike Slovenije in subvencije po tem zakonu ne sme zaračunati dodatnih stroškov, nadomestil ali določiti drugih manj ugodnih pogojev, ki jih pri primerljivem stanovanjskem kreditu brez podpore po tem zakonu ne bi zaračunala oziroma določila.

**12. člen**
**(omejitve in obveznosti kreditojemalca)**

(1) Kreditojemalci, ki so stanovanjsko nepremičnino za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja pridobili s pomočjo kredita s poroštvom po tem zakonu, lahko tako pridobljeno stanovanjsko nepremičnino odtujijo samo v primeru poplačila celotnega kredita, vendar ne prej kot po desetih letih. Prepoved se določi v kreditni pogodbi in se vpiše v zemljiško knjigo. Prepoved odtujitve ne velja za prehode lastninske pravice na podlagi dedovanja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, se lastninska pravica na stanovanjski nepremičnini, za katero je kreditojemalec pridobil kredit po tem zakonu, lahko prenese na člana družine pod pogojem, da ta v celoti vstopi v pravni položaj kreditojemalca po tem zakonu.

(3) Kreditojemalec mora v stanovanjski nepremičnini, za katero je pridobil kredit po tem zakonu, prijaviti stalno prebivališče najpozneje v 12 mesecih od sklenitve kreditne pogodbe.

(4) Če stanovanjska nepremičnina ob sklenitvi kreditne pogodbe zaradi gradnje, rekonstrukcije ali drugih objektivnih razlogov še ne omogoča prijave stalnega prebivališča, začne rok iz prejšnjega odstavka teči z dnem, ko so izpolnjeni pogoji za prijavo stalnega prebivališča po predpisih, ki urejajo prijavo prebivališča.

(5) V stanovanjski nepremičnini, za katero je kreditojemalec pridobil kredit po tem zakonu, mora imeti v obdobju iz prvega odstavka tega člena prijavljeno stalno prebivališče kreditojemalec ali najmanj en član njegove družine.

(6) Nadzor nad izpolnjevanjem pogoja iz prejšnjega odstavka izvaja stanovanjska inšpekcija.

(7) Stanovanjska inšpekcija lahko za namen izvajanja nadzora iz prejšnjega odstavka iz centralnega registra prebivalstva pridobiva podatke o prijavljenem stalnem prebivališču kreditojemalca in njegovih družinskih članov.

(8) Če stanovanjska inšpekcija v postopku nadzora ugotovi, da kreditojemalec ne izpolnjuje pogoja iz tretjega do petega odstavka tega člena, od prvega dne meseca, ki sledi mesecu dokončnosti odločbe, ni več upravičen do subvencije obrestne mere po tem zakonu.

**13. člen**
**(lastnosti poroštev)**

(1) Poroštvo po tem zakonu je nepreklicno, brezpogojno in se unovčuje na prvi pisni poziv banke. Republika Slovenija unovčeno poroštvo plača najkasneje v roku 10 delovnih dni od prejema poziva SID banke iz šestega odstavka 15. člena tega zakona.

(2) Pravice in obveznosti banke, kreditojemalca, SID banke in Republike Slovenije, ki izhajajo iz poroštva po tem zakonu, se navedejo v kreditni pogodbi.

(3) Za poroštva po tem zakonu se uporabljajo določbe o poroštvu iz zakona, ki ureja obligacijska razmerja, razen če ta zakon določa drugače.

**14. člen**
**(obseg poroštvene sheme)**

(1) Skupni obseg kreditov, za katere lahko v posameznem koledarskem letu nastane poroštvo Republike Slovenije po tem zakonu, znaša 300.000.000 eurov.

(2) Skupna izpostavljenost Republike Slovenije iz naslova poroštev za kredite iz prejšnjega odstavka ne sme presegati 60.000.000 eurov letno.

(3) Pred sklenitvijo kreditne pogodbe banka SID banki posreduje podatke o načrtovanem kreditu, potrebne za ugotovitev razpoložljivosti obsega kreditov.

(4) SID banka banki nemudoma, najkasneje naslednji delovni dan potrdi, ali je za načrtovani kredit na voljo razpoložljiv obseg kreditov.

(5) Potrditev iz prejšnjega odstavka velja 30 dni od dneva izdaje. Če kreditna pogodba v tem roku ni sklenjena, potrditev SID banke preneha veljati in mora banka ponovno preveriti razpoložljivost obsega kreditov.

(6) Obseg kreditov iz prvega odstavka tega člena se letno obnavlja do 31. decembra 2032.

(7) SID banka spremlja porabo poroštvene sheme ter na svoji spletni strani najmanj enkrat mesečno objavlja podatek o razpoložljivem obsegu kreditov in razpoložljivi izpostavljenosti Republike Slovenije iz naslova poroštev.

(8) Poroštva po tem zakonu se ne vštevajo v kvoto poroštev, določeno z zakonom, ki ureja izvrševanje proračuna Republike Slovenije.

## III. IZVAJANJE ZAKONA

### 15. člen
### (unovčitev poroštva)

(1) Banka lahko od SID banke zahteva izpolnitev obveznosti Republike Slovenije iz poroštva po tem zakonu, če kreditojemalec ni poravnal zapadle obveznosti iz kreditne pogodbe in je banka izvedla vse ukrepe, ki jih je dolžna izvesti v skladu s kreditno pogodbo, v skladu z zakonom, ki ureja potrošniško kreditiranje, in pravili skrbnega bančnega poslovanja.

(2) Zahtevku za unovčenje poroštva mora banka priložiti dokumentacijo, ki vsebuje:
- dokazila o odstopu banke od kreditne pogodbe;
- dokazila o tem, da kreditojemalec ni poravnal dospele obveznosti;
- dokazila o obstoju in višini neporavnanih obveznosti kreditojemalca;
- dokazila o obstoju in veljavnosti hipotekarnega zavarovanja;
- izjave banke, da ji s kreditojemalcem, ob upoštevanju posamezne okoliščine kreditojemalca in njegove zmožnosti plačevanja, ni uspelo 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.

(3) SID banka preveri popolnost zahtevka ter obstoj pogojev za unovčenje poroštva.

(4) Če SID banka ugotovi, da je zahtevek nepopoln, banko pozove k dopolnitvi zahtevka. Rok za odločitev SID banke začne teči z dnem prejema popolnega zahtevka.

(5) SID banka o zahtevku odloči v 5 delovnih dneh od prejema popolnega zahtevka.

(6) Če SID banka ugotovi, da so pogoji za unovčenje poroštva izpolnjeni nemudoma posreduje zahtevek ministrstvu, pristojnemu za finance, za izplačilo poroštva.

(7) Po izplačilu poroštva SID banka preveri izpolnjevanje pogojev po tem zakonu, na podlagi katerih je bil odobren kredit s poroštvom Republike Slovenije.

(8) Če SID banka pri preverjanju iz prejšnjega odstavka ugotovi, da ob sklenitvi kreditne pogodbe niso bili izpolnjeni pogoji za pridobitev poroštva po tem zakonu ali da je banka pri odobritvi kredita ravnala v

nasprotju z določbami tega zakona, lahko od banke zahteva vračilo neupravičeno izplačanega zneska poroštva skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

**16. člen**
**(obveznosti kreditojemalca po unovčitvi poroštva)**

(1) Ne glede na določbe zakona, ki ureja javne finance v delu, ki se nanaša na izterjavo regresnega zahtevka iz naslova plačanega poroštva, Republika Slovenija po izplačilu poroštva ne bo vzpostavila terjatve do kreditojemalca, razen v primerih sklenitve kreditne pogodbe z grožnjo ali prevaro, navajanja neresničnih podatkov ali drugih namernih kršitev določb tega zakona ali s kaznivim dejanjem kreditojemalca.

(2) Če Republika Slovenija iz naslova poroštva poravna obveznosti kreditojemalca do banke, je kreditojemalec dolžan Republiki Sloveniji vrniti celoten znesek subvencije obrestne mere, prejete po tem zakonu. Obveznost vračila nastane z dnem plačila poroštvene obveznosti Republike Slovenije banki. Terjatev Republike Slovenije iz tega naslova je neobrestovana.

**17. člen**
**(postopki izterjave)**

(1) SID banka v petih delovnih dneh po izplačilu poroštva kreditojemalcu pošlje zahtevek za vračilo subvencij obrestne mere, prejetih po tem zakonu.

(2) Zahtevek za plačilo vsebuje:
- pravni temelj obveznosti,
- višino obveznosti,
- rok za prostovoljno izpolnitev obveznosti in
- opozorilo o pravici do ugovora.

(3) Če kreditojemalec ne ugovarja obstoju ali višini obveznosti iz prvega odstavka tega člena v osmih dneh od vročitve zahtevka za plačilo, se zahtevek za plačilo ne glede na določbe zakona, ki ureja davčni postopek, šteje za izvršilni naslov.

(4) FURS je na predlog SID banke pristojen v imenu in za račun Republike Slovenije izterjevati terjatve iz prvega odstavka tega člena v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek.

(5) Pravica do izterjave terjatev iz prvega odstavka tega člena zastara v rokih, določenih z zakonom, ki ureja davčni postopek, za zastaranje pravice do izterjave davka.

(6) FURS v primeru, kadar obveznosti iz prvega odstavka tega člena niso sporne, v imenu in za račun Republike Slovenije odloča o vlogah za odlog ali obročno plačilo obveznosti po merilih, ki po zakonu, ki ureja davčni postopek, veljajo za odlog oziroma obročno plačilo davka.

(7) Če kreditojemalec ugovarja obstoju ali višini obveznosti iz prvega odstavka tega člena, SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije začne ustrezne postopke po predpisih, ki urejajo izvršbo in zavarovanje.

(8) Če je nad kreditojemalcem uveden postopek osebnega stečaja, SID banka pošlje državnemu odvetništvu najpozneje deset dni pred iztekom roka za prijavo terjatev popolno dokumentacijo, ki izkazuje obstoj in višino terjatve Republike Slovenije.

**18. člen**
**(poročanje bank)**

(1) Banke SID banki mesečno poročajo do desetega delovnega dne v mesecu po stanju na zadnji dan preteklega meseca o obsegu sklenjenih kreditnih pogodb, ki so jih s kreditojemalci sklenile v skladu s tem zakonom.

(2) Banke poročajo SID banki po stanju na dan 31. marec, 30. junij, 30. september in 31. december o neodplačani glavnici kreditov po kreditnih pogodbah, ki so jih s kreditojemalci sklenile v skladu s tem zakonom, do desetega delovnega dne v mesecu, ki sledi navedenim datumom.

(3) Poročilo, pripravljeno v formatu XML, iz prvega in drugega odstavka tega člena vsebuje podatke, ki jih SID banka objavi na svoji spletni strani in jim doda XSD-shemo. Objavi tudi navodilo za poročanje bank in sporočanje sprememb podatkov.

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

(5) V primeru insolvenčnih postopkov nad kreditojemalci ali njihovimi poroki ali zastavitelji v obdobju do unovčitve poroštva, morajo banke poslati SID banki vso dokumentacijo, ki jo SID banka potrebuje za prijavo terjatev po kreditni pogodbi, prijavljeni v poroštveno shemo, v insolvenčni postopek, in sicer najpozneje 30 dni pred iztekom roka za prijavo terjatev iz oklica o začetku postopka.

(6) Banka SID banko obvesti o predčasnem dokončnem odplačilu vsakega s poroštvom države zavarovanega kredita v enem mesecu od odplačila.

**19. člen**
**(obveščanje)**

(1) SID banka podatke iz poročil bank iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena pošlje ministrstvu, pristojnemu za finance, in sicer v desetih delovnih dneh po prejemu poročil bank, ter podatke o izterjavah unovčenih poroštev enkrat letno, do 20. januarja tekočega leta za preteklo leto.

(2) SID banka o prejetem zahtevku banke iz drugega odstavka 15. člena tega zakona in višini zahtevka obvesti ministrstvo, pristojno za finance, najkasneje naslednji delovni dan po prejemu zahtevka banke.

**20. člen**
**(prenehanje poroštva)**

(1) Poroštvo, izdano na podlagi tega zakona preneha, če:
- izteče obdobje iz četrtega odstavka 8. člena tega zakona;
- se ob nadzoru SID banke v skladu s tretjo ali šesto alinejo drugega odstavka 5. člena tega zakona ugotovi, da je bila kreditna pogodba sklenjena v nasprotju s tem zakonom in so kršitve nastale na strani banke,

- banka ne obvesti SID banke o začetku postopka osebnega stečaja v roku iz osmega odstavka 17. člena tega zakona.

(2) V primeru prenehanja poroštva iz prvega odstavka tega člena in že unovčenega poroštva mora banka vrniti vse zneske, ki so ji bili izplačani ter z zakonitimi zamudnimi obrestmi od dneva prejema plačila poroštva do dneva vračila.

(3) Ugotovitev kršitve iz druge alineje prvega odstavka tega člena ne vpliva na že pridobljene pravice kreditojemalca do subvencije obrestne mere, če kreditojemalec pri pridobitvi kredita ni ravnal v nasprotju s tem zakonom.

## IV. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

### 21. člen
### (Prenehanje veljavnosti Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22).

(2) Za kredite, za katere je jamstvo Republike Slovenije nastalo na podlagi Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade pred uveljavitvijo tega zakona, se navedeni zakon uporablja še naprej do dokončnega prenehanja vseh pravic in obveznosti iz jamstvenih in kreditnih razmerij.

### 22. člen
### (začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

## III. OBRAZLOŽITEV

**K 1. členu:**
Člen določa namen in predmet urejanja zakona.

Temeljni namen zakona je izboljšati dostop mladih posameznikov in mladih družin do stanovanjskega financiranja za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja ter s tem prispevati k njihovi osamosvojitvi, ustvarjanju prvega doma in ugodnejšim pogojem za oblikovanje družin. Člen določa, da zakon ureja državno poroštvo za stanovanjske kredite in subvencijo obrestne mere kot nepovratno obliko državne podpore.

**K 2. členu:**
Člen opredeljuje posamezne pojme, ki se uporabljajo v zakonu, z namenom zagotavljanja enotne razlage in uporabe zakonskih določb.

Določeni so pojmi mlajšega odraslega, mlade družine, člana družine, prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, stanovanjske nepremičnine ter rednih in dokazljivih dohodkov. Posebej pomembna je opredelitev prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, saj predstavlja enega bistvenih pogojev za pridobitev poroštva in subvencije obrestne mere.

Opredelitev mlade družine vključuje tudi bodočega starša oziroma življenjsko skupnost bodočih staršev, pri kateri se pričakuje rojstvo otroka. Namen takšne ureditve je omogočiti pravočasno reševanje stanovanjskega vprašanja v obdobju nastajanja družine in ne šele po rojstvu otroka. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti in preprečevanja zlorab se nosečnost dokazuje s potrdilom zdravnika specialista ginekologije in porodništva, pravice po zakonu pa je mogoče uveljavljati po dopolnjenem 12. tednu nosečnosti.

Opredelitev prvega reševanja stanovanjskega vprašanja obsega tako prvi nakup ali novogradnjo stanovanjske nepremičnine kot tudi rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo ali vzdrževanje stanovanjske nepremičnine, če je kreditojemalec lastninsko pravico na njej pridobil največ eno leto pred vložitvijo vloge za kredit. Določba omogoča uporabo ukrepov tudi pri prenovi oziroma prilagoditvi obstoječega stanovanjskega fonda za namen lastnega trajnega bivanja.

Določba rednih in dokazljivih dohodkov omogoča vključitev tudi oseb, ki dohodke pridobivajo iz drugih pravnih razmerij in ne zgolj iz delovnega razmerja.

**K 3. členu:**
Člen določa minimalne površinske normative za presojo primernosti stanovanjske nepremičnine. Minimalni površinski normativi predstavljajo objektivno merilo za presojo primernosti stanovanjske nepremičnine in omogočajo enotno uporabo zakona pri ugotavljanju izpolnjevanja pogojev za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Pri njihovi določitvi se upoštevajo značilnosti in potrebe gospodinjstev različnih velikosti ter načelo zagotavljanja primernih bivalnih pogojev.

Namen določbe je zagotoviti, da se podpora po tem zakonu namenja financiranju stanovanjskih nepremičnin, ki zagotavljajo primerne bivalne pogoje glede na velikost gospodinjstva kreditojemalca, in preprečujejo, da bi se ukrepi po tem zakonu uporabljali za financiranje nepremičnin, ki glede na velikost gospodinjstva ne predstavljajo ustrezne in trajne rešitve stanovanjskega vprašanja. Normativi predstavljajo objektivno merilo za ugotavljanje, ali posamezna nepremičnina ustreza potrebam gospodinjstva oziroma ali se lahko šteje, da posameznik ali družina prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje.

Drugi odstavek določa, da se pri ugotavljanju števila članov gospodinjstva upošteva tudi pričakovani otrok iz b) točke druge alineje 2. člena tega zakona. Namen določbe je zagotoviti, da se pri presoji primernosti stanovanjske nepremičnine upoštevajo tudi potrebe bodočega družinskega člana in da lahko upravičenci že pred rojstvom otroka pridobijo stanovanje, ki bo primerno za dolgoročno bivanje družine.

Tretji odstavek določa povečanje minimalne površine za večja gospodinjstva. Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva nad številom članov, določenim v preglednici iz prvega odstavka, se minimalna zahtevana površina poveča za 6 m².

Četrti odstavek določa način ugotavljanja površine stanovanjske nepremičnine za potrebe uporabe tega zakona. Kot merodajna površina se upošteva ogrevana površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836:2018, do uveljavitve predpisa, ki bo urejal način izračuna površin in prostornin stavb. Določba zagotavlja pravno varnost, enotno uporabo zakona in neprekinjen način ugotavljanja površin stanovanjskih nepremičnin.

Ker je bil standard SIST ISO 9836:2018 formalno razveljavljen, hkrati pa nadomestni Pravilnik o načinu izračuna površin in prostornin (EVA: 2023-2560-0040) stavb ob pripravi zakona še ni sprejet, določba zagotavlja neprekinjeno uporabo enotnih pravil za ugotavljanje površin ter s tem pravno varnost in enotno izvajanje zakona.

Določba hkrati vsebuje dinamično prilagoditev prihodnji ureditvi, saj se bo z dnem uveljavitve predpisa, ki bo urejal način izračuna površin in prostornin stavb, ogrevana površina določala po pravilih tega predpisa. Na ta način se zagotavlja usklajenost zakona s sistemsko ureditvijo gradbenega področja brez potrebe po naknadni spremembi zakona.

Rešitev preprečuje nastanek pravne praznine v obdobju med razveljavitvijo standarda SIST ISO 9836:2018 in uveljavitvijo novega podzakonskega predpisa ter omogoča samodejen prehod na novo metodologijo določanja površin stavb, ko bo ta sprejeta.

**K 4. členu:**
Člen določa časovno omejitev izvajanja ukrepov po tem zakonu.

Stanovanjske kredite pod pogoji tega zakona lahko banke odobrijo do 31. decembra 2032. S tem se zagotavlja časovna omejenost državnega ukrepa ter predvidljivost njegovih finančnih posledic.

Določba ne vpliva na pravice in obveznosti iz kreditnih razmerij, sklenjenih do navedenega datuma.

**K 5. členu:**
Člen ureja pooblastilo SID banki za izvajanje nalog po tem zakonu.

SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije opravlja naloge upravljanja poroštvene sheme in subvencioniranja obrestne mere. Določba podrobno opredeljuje pristojnosti SID banke, med drugim odločanje o zahtevkih za unovčenje poroštev, izvajanje nadzora, izterjavo terjatev Republike Slovenije, vodenje evidenc ter spremljanje porabe poroštvene sheme.

Člen ureja tudi zastopanje Republike Slovenije v postopkih, obveznosti bank glede posredovanja podatkov ter pravico SID banke do nadomestila in povračila stroškov izvajanja nalog po tem zakonu.

**K 6. členu:**
Člen določa upravičence do poroštva Republike Slovenije. Določitev starostne meje sledi cilju zakona, da se podpora usmeri v mlade, ki se praviloma prvič srečujejo z izzivi samostojnega reševanja stanovanjskega vprašanja. Dohodkovni pogoj za mlajše odrasle je določen z namenom zagotavljanja socialne usmerjenosti ukrepa in učinkovite porabe javnih sredstev. Zakon izhaja iz predpostavke, da je pri mladih družinah zaradi obstoja otrok in povezanih življenjskih okoliščin potreba po reševanju stanovanjskega vprašanja praviloma izrazitejša, zato dodatni dohodkovni pogoj ni predviden.

Do poroštva so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje in izpolnjujejo zakonsko določene pogoje.

Za mlajše odrasle je dodatno določen dohodkovni pogoj, po katerem njihov povprečni mesečni neto dohodek v zadnjih dvanajstih mesecih ne sme presegati dvakratnika zadnje znane povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji. Za člane mladih družin takšen pogoj ni predviden.

Drugi odstavek posebej ureja dokazovanje pogoja glede časa pridobitve lastninske pravice v primerih rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije ali vzdrževanja stanovanjske nepremičnine. Pogoj se primarno izkazuje z izpiskom iz zemljiške knjige, če datum pridobitve ni razviden, pa z listino, ki je bila podlaga za pridobitev lastninske pravice. Namen določbe je omogočiti preverjanje izpolnjevanja pogojev za uporabo ukrepov v primerih prenove že pridobljene nepremičnine.

Tretji odstavek določa trenutek presoje pogoja prvega reševanja stanovanjskega vprašanja. Pogoji morajo biti izpolnjeni na dan vložitve popolne vloge za pridobitev kredita po tem zakonu.

**K 7. členu:**
Člen ureja položaj upravičencev, ki pravico do poroštva Republike Slovenije ali subvencije obrestne mere uveljavljajo na podlagi pričakovanega rojstva otroka. Določa, da se izpolnjevanje pogojev presoja glede na dejansko stanje ob vložitvi vloge in na podlagi predloženih dokazil.

Določba hkrati zagotavlja, da spontana prekinitev nosečnosti, mrtvorojenost ali drug zdravstveni razlog po vložitvi vloge ne vplivajo na veljavnost že pridobljenih pravic, saj gre za okoliščine, na katere upravičenci ne morejo vplivati.

Zaradi varstva javnih sredstev se pravice lahko odvzamejo le v primeru, če so bile pridobljene na podlagi neresničnih podatkov, ponarejenih dokazil ali z namenom zlorabe zakona.

**K8. členu:**
Člen določa pogoje in namen kreditov, za katere lahko nastane poroštvo Republike Slovenije.

Določeni so najvišja ročnost kredita, najvišja dovoljena glavnica, ki se usklajuje glede na s strani SURS objavljen letni indeks rasti cen stanovanjskih nepremičnin, pogoji glede obrestne mere, omejitve stroškov kreditiranja, prepoved zahteve po lastni udeležbi ter zahteva po hipotekarnem zavarovanju.

Namen določbe je zagotoviti ugodne in primerljive pogoje financiranja za upravičence ter hkrati ohraniti ustrezno raven varnosti kreditnega razmerja.

Drugi odstavek določa, da lahko posamezni kreditojemalec oziroma kreditojemalca, ki skupaj najemata kredit, pravico do kredita s poroštvom Republike Slovenije uveljavita le enkrat. Namen določbe je preprečiti

večkratno koriščenje ugodnosti, ki jih zagotavlja ta zakon. Omejitev enkratne uporabe ukrepov zagotavlja, da se javna sredstva namenjajo čim širšemu krogu upravičencev.

Tretji odstavek določa največji obseg poroštva Republike Slovenije, ki znaša 20 odstotkov glavnice posameznega kredita. Četrti odstavek določa, da poroštvo velja deset let od prvega črpanja kredita in v tem obdobju krije največ 20 odstotkov neodplačane glavnice. Predlagani obseg poroštva v višini 20 odstotkov glavnice kredita je določen z namenom zmanjšanja potrebe po lastni udeležbi kreditojemalca, pri čemer se ohranja ustrezna porazdelitev tveganja med banko, kreditojemalcem in Republiko Slovenijo.

Najvišja dovoljena glavnica kredita, omejitve glede obrestne mere ter prepoved zaračunavanja določenih stroškov zagotavljajo, da se podpora osredotoča na reševanje stanovanjskega vprašanja in da koristi državnega poroštva preidejo tudi na kreditojemalca. Delež poroštva v višini 20 odstotkov glavnice je določen z namenom zmanjšanja potrebe po lastni udeležbi kreditojemalca, hkrati pa ohranja ustrezno raven kreditnega tveganja na strani banke. Omejitev trajanja poroštva na deset let zmanjšuje dolgoročno izpostavljenost Republike Slovenije in zajema obdobje, v katerem je kreditno tveganje praviloma največje.

**K 9. členu:**
Člen ureja nastanek poroštva Republike Slovenije.

Poroštvo nastane neposredno na podlagi zakona z dnem sklenitve kreditne pogodbe, če so izpolnjeni vsi zakonski pogoji in je bila predhodno potrjena razpoložljivost poroštvene sheme.

Določba ureja tudi dolžnost banke glede posredovanja podatkov SID banki ter določa posledice naknadne ugotovitve, da pogoji za pridobitev poroštva ob sklenitvi kreditne pogodbe niso bili izpolnjeni.

Ureditev, po kateri poroštvo nastane neposredno na podlagi zakona, omogoča poenostavljeno izvajanje poroštvene sheme in zmanjšuje administrativne obremenitve bank, SID banke in kreditojemalcev. Hkrati sistem predhodne potrditve razpoložljivosti poroštvene kvote zagotavlja nadzor nad skupnim obsegom prevzetih poroštev in preprečuje preseganje zakonsko določenih omejitev.

**K 10. členu:**
Člen ureja subvencijo obrestne mere kot obliko nepovratne državne podpore.

Republika Slovenija subvencionira razliko med pogodbeno obrestno mero in obrestno mero v višini enega odstotka, vendar največ v višini 2,5 odstotne točke.

Namen ukrepa je zmanjšati stroške stanovanjskega financiranja in izboljšati dostopnost prvega stanovanja za upravičence. Člen določa tudi postopek zahtevkov za izplačilo subvencije ter financiranje ukrepa iz državnega proračuna.

Ureditev omogoča avtomatično prilagajanje višine subvencije spremembam pogodbenih obrestnih mer, pri čemer najvišja višina subvencije hkrati omejuje javnofinančno izpostavljenost države.

**K 11. členu:**
Člen določa obveznosti bank pri odobravanju kreditov po tem zakonu. Namen določbe ni posegati v poslovno politiko bank ali omejevati njihove odgovornosti za oceno kreditne sposobnosti kreditojemalca. Cilj določbe je zagotoviti, da se poroštvo Republike Slovenije in subvencija obrestne mere pri presoji kreditne sposobnosti dejansko upoštevata ter da posamezne oblike zaposlitve oziroma dela same po sebi

ne pomenijo avtomatične ovire za obravnavo kreditne vloge. Banka kljub temu ohranja pravico in dolžnost, da kredit odobri le, če so izpolnjeni vsi pogoji, ki jih določajo predpisi in njena pravila upravljanja tveganj.

Banke morajo pri odločanju upoštevati možnost uporabe državnega poroštva in subvencije obrestne mere, vendar morajo kreditno sposobnost presojevati po enakih pravilih kot pri drugih primerljivih stanovanjskih kreditih.

Določba prepoveduje, da bi bila vrsta zaposlitve ali pravna podlaga pridobivanja rednih in dokazljivih dohodkov samostojen razlog za zavrnitev vloge. Hkrati člen izrecno določa, da poroštvo Republike Slovenije ne posega v odgovornost banke za ustrezno presojo kreditne sposobnosti in ne omejuje uporabe predpisov o potrošniškem kreditiranju, bančništvu in makrobonitetnih ukrepih. Določba ne uvaja obveznosti bank, da kredit odobrijo, temveč zahteva, da pri kreditni presoji ne izključijo posameznega prosilca zgolj zaradi forme zaposlitve ali pravne podlage za pridobivanje dohodkov.

Prav tako banka zaradi uporabe ukrepov po tem zakonu ne sme določiti manj ugodnih pogojev kreditiranja.

**K 12. členu:**
Člen določa omejitve razpolaganja s stanovanjsko nepremičnino, za katero je bil pridobljen kredit s poroštvom Republike Slovenije, ter pogoje glede njene uporabe.

Prvi odstavek omejuje odtujitev nepremičnine, financirane s kreditom po tem zakonu, do poplačila kredita. Prepoved odtujitve se vpiše v zemljiško knjigo in predstavlja mehanizem za preprečevanje špekulativnih nakupov nepremičnin z uporabo državne podpore. Omejitev odtujitve preprečuje uporabo državne podpore za ustvarjanje premoženjske koristi na trgu nepremičnin in zagotavlja, da javna sredstva služijo izključno reševanju stanovanjskega vprašanja upravičencev.

Prepoved odtujitve nepremičnine do poplačila kredita predstavlja varovalko pred uporabo državne podpore za investicijske ali špekulativne namene. Namen ukrepa je zagotoviti, da je podpora Republike Slovenije dejansko namenjena trajnemu reševanju stanovanjskega vprašanja kreditojemalca in njegove družine.

Drugi odstavek določa izjemo od splošne prepovedi razpolaganja, kadar gre za prenos lastninske pravice na člana družine kreditojemalca, ob pogoju, da prejemnik stanovanjske nepremičnine vstopi v obstoječe kreditno razmerje. V teh primerih se šteje, da je namen stanovanjskega ukrepa še vedno ohranjen.

Tretji odstavek določa rok, v katerem mora kreditojemalec v stanovanjski nepremičnini, financirani s kreditom po tem zakonu, prijaviti stalno prebivališče. Namen določbe je zagotoviti, da se nepremičnina uporablja za dejansko in trajno bivanje kreditojemalca oziroma njegove družine.

Četrti odstavek ureja primere, ko prijava stalnega prebivališča ob sklenitvi kreditne pogodbe še ni mogoča, zlasti zaradi gradnje, rekonstrukcije ali drugih objektivnih razlogov. V teh primerih začne rok za prijavo stalnega prebivališča teči šele z dnem, ko so izpolnjeni pogoji za prijavo prebivališča po predpisih, ki urejajo prijavo prebivališča. S tem se preprečuje, da bi bili kreditojemalci v primerih novogradenj ali drugih primerljivih okoliščin v slabšem položaju.

Peti odstavek določa obveznost, da ima v stanovanjski nepremičnini v obdobju iz prvega odstavka prijavljeno stalno prebivališče kreditojemalec ali najmanj en član njegove družine. Namen določbe je zagotoviti, da se stanovanjska nepremičnina uporablja za namen, zaradi katerega je bila odobrena podpora po tem zakonu.

Šesti in sedmi odstavek določata pristojnosti stanovanjske inšpekcije ter pravno podlago za pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc za namen izvajanja nadzora nad izpolnjevanjem pogojev iz tega člena.

Osmi odstavek določa sankcijo za kršitev obveznosti glede prijave in ohranitve stalnega prebivališča. Ker gre za obveznost kreditojemalca, na katero kreditodajalec nima vpliva, kršitev ne vpliva na veljavnost poroštva Republike Slovenije. Posledica ugotovljene kršitve je izguba pravice do subvencije obrestne mere za obdobje po ugotovitvi kršitve. S takšno ureditvijo se sankcionira kršitelja, hkrati pa se ohranja pravna in finančna varnost kreditodajalca, ki je kredit odobril v skladu z zakonom in pogoji poroštvene sheme..

**K 13. členu:**
Člen določa bistvene pravne značilnosti poroštev Republike Slovenije.

Poroštvo je določeno kot nepreklicno, brezpogojno in unovčljivo na prvi pisni poziv banke. Takšna ureditev povečuje pravno varnost bank ter omogoča učinkovito zmanjševanje kreditnega tveganja.

Določba hkrati omejuje obseg poroštvenega kritja, ureja vključitev pravic in obveznosti v kreditno pogodbo ter določa subsidiarno uporabo pravil obligacijskega prava o poroštvu.

**K 14. členu:**
Člen določa obseg poroštvene sheme in način njenega upravljanja.

Skupni letni obseg kreditov, za katere lahko nastane poroštvo Republike Slovenije, znaša 300 milijonov eurov, letna izpostavljenost Republike Slovenije iz naslova poroštev pa največ 60 milijonov eurov. Določitev letne kvote pomeni pomemben mehanizem obvladovanja javnofinančnih tveganj in omogoča sprotno spremljanje učinkov zakona.

Člen ureja postopek preverjanja razpoložljivosti poroštvene kvote, njeno letno obnavljanje do leta 2032 ter obveznost SID banke, da spremlja porabo sheme in javno objavlja podatke o njeni razpoložljivosti.

**K 15. členu:**
Člen ureja pogoje in postopek unovčitve poroštva Republike Slovenije. Člen vzpostavlja ravnovesje med učinkovitim delovanjem poroštvene sheme in zaščito javnih sredstev. Banki omogoča hitro uveljavljanje poroštva, hkrati pa zahteva, da je pred tem izvedla vse ukrepe, ki jih od nje zahtevajo kreditna pogodba, veljavna zakonodaja in pravila skrbnega bančnega poslovanja. Naknadni nadzor SID banke omogoča preverjanje, ali je bil kredit odobren v skladu z zakonom. Če se ugotovijo nepravilnosti na strani banke, Republika Slovenija ni dolžna dokončno nositi posledic takšnega ravnanja, zato lahko zahteva vračilo neupravičeno izplačanega poroštva.

Banka lahko zahteva izpolnitev poroštvene obveznosti šele po izvedbi vseh ukrepov, ki jih mora izvesti v skladu s kreditno pogodbo, zakonom o potrošniškem kreditiranju in pravili skrbnega bančnega poslovanja.

Določeni so postopek vložitve zahtevka, potrebna dokumentacija, način odločanja SID banke ter naknadno preverjanje zakonitosti odobritve kredita. V primeru ugotovljenih nepravilnosti lahko SID banka od banke zahteva vračilo neupravičeno izplačanega zneska poroštva skupaj z zamudnimi obrestmi.

Predlagana ureditev združuje dve pomembni načeli: učinkovito izvršljivost poroštva za banko in učinkovito zaščito javnih sredstev. Zato zakon omogoča hitro izplačilo poroštva, hkrati pa SID banki daje pooblastila za naknadni nadzor zakonitosti odobritve kredita in ravnanja banke. Ureditev temelji na načelu, da mora banka tudi ob obstoju državnega poroštva ravnati enako skrbno kot pri drugih primerljivih stanovanjskih

kreditih. Zato zakon omogoča naknadni nadzor pravilnosti odobritve kredita in varuje Republiko Slovenijo pred posledicami ravnanj, ki niso skladna z zakonom ali pravili skrbnega bančnega poslovanja.

**K 16. členu:**
Člen ureja pravne posledice unovčitve poroštva. Predlagana ureditev temelji na socialnem namenu poroštvene sheme. Cilj poroštva ni ustvarjanje dodatnih obveznosti kreditojemalca do države, temveč zmanjšanje posledic kreditnega tveganja pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja. Zato zakon odstopa od splošnih pravil obligacijskega prava in praviloma izključuje regresni zahtevek Republike Slovenije.

Kot posebno ureditev določa, da Republika Slovenija po plačilu poroštva praviloma nima regresnih zahtevkov do kreditojemalca, razen v primerih prevare, navajanja neresničnih podatkov, namernih kršitev zakona ali kaznivega dejanja.

Določba hkrati ureja vračilo prejetih subvencij obrestne mere v primeru izplačila poroštva.

Določba predstavlja odstop od splošnih pravil poroštvenega prava, po katerih ima porok po izpolnitvi obveznosti regresni zahtevek proti glavnemu dolžniku. Predlagana ureditev izhaja iz socialnega namena zakona in dejstva, da je poroštvo namenjeno zmanjševanju stanovanjskih tveganj mladih posameznikov in mladih družin. Zato Republika Slovenija po izplačilu poroštva praviloma ne pridobi regresnega zahtevka proti kreditojemalcu. Izjeme so določene le za primere prevare, navajanja neresničnih podatkov, namernih kršitev zakona ali drugih hujših zlorab, pri katerih javni interes zahteva zaščito proračunskih sredstev.

**K 17. členu:**
Člen ureja postopke izterjave subvencij obrestne mere, ki jih je v določenih primerih dolžan vrniti kreditojemalec. Zaradi zagotavljanja učinkovitega vračila javnih sredstev zakon določa poenostavljen postopek izterjave in sodelovanje Finančne uprave Republike Slovenije pri izvrševanju dokončno ugotovljenih obveznosti.

Določeni so vsebina zahtevka za vračilo, pravica do ugovora, izvršilni naslov, pristojnost Finančne uprave Republike Slovenije za izterjavo ter uporaba pravil davčnega postopka glede izterjave, zastaranja ter odloga ali obročnega plačila.

Člen ureja tudi ravnanje SID banke v primeru spornih terjatev ter postopanje v primeru osebnega stečaja kreditojemalca.

Ureditev temelji na načelu učinkovitega varovanja javnih sredstev. Zaradi zagotavljanja hitre in učinkovite izterjave neupravičeno prejetih subvencij zakon določa poseben postopek ugotavljanja obveznosti vračila ter sodelovanje Finančne uprave Republike Slovenije pri izterjavi nespornih terjatev. Hkrati je kreditojemalcu zagotovljena pravica do ugovora, s čimer se varujejo njegove procesne pravice.

**K 18. členu:**
Člen določa obveznosti bank glede poročanja SID banki.

Določeni so roki in vsebina poročanja o sklenjenih kreditih, stanju neodplačanih glavnic in drugih podatkih, povezanih z izvajanjem poroštvene sheme.

Namen določbe je zagotoviti učinkovito spremljanje izvajanja ukrepov po tem zakonu ter ustrezno upravljanje poroštvenih tveganj Republike Slovenije.

**K 19. členu:**
Člen ureja obveznosti SID banke glede obveščanja ministrstva, pristojnega za finance.

SID banka ministrstvu redno posreduje podatke o stanju poroštvene sheme, izterjavah ter o zahtevkih za unovčenje poroštev. Namen določbe je ministrstvu omogočiti spremljanje potencialnih in dejanskih obveznosti države ter učinkovito proračunsko načrtovanje.

**K 20. členu:**
Člen določa primere prenehanja poroštva Republike Slovenije. Predstavlja pomembno varovalko za Republiko Slovenijo, saj preprečuje, da bi posledice ravnanj bank v nasprotju z zakonom, pogodbo o poroštvu ali pravili skrbnega kreditiranja bremenile državni proračun. Hkrati določba zagotavlja, da kreditojemalec zaradi ravnanja banke ne izgubi pravic, kadar je sam ravnal v skladu z zakonom.

Poroštvo preneha s potekom obdobja poroštva ali v primerih hujših kršitev obveznosti banke, določenih s tem zakonom. Člen določa tudi posledice že unovčenega poroštva, kadar se naknadno ugotovijo razlogi za njegovo prenehanje oziroma neveljavnost.

Namen določbe je zagotoviti, da Republika Slovenija ne prevzema poroštvenih obveznosti, ki bi nastale zaradi nezakonitega ali neskrbnega ravnanja banke. Ker je poroštvo namenjeno zmanjševanju kreditnega tveganja ob zakonitem in skrbnem ravnanju vseh udeležencev, zakon določa tudi primere, v katerih poroštvo preneha veljati oziroma je banka dolžna vrniti že prejeta sredstva. Ugotovljene kršitve banke same po sebi ne vplivajo na že pridobljene pravice kreditojemalca, če ta ni ravnal v nasprotju z zakonom..

**K 21. členu:**
Člen določa prenehanje veljavnosti Zakona o stanovanjski jamstveni shemi za mlade.

Zaradi zagotavljanja pravne varnosti in kontinuitete obstoječih pravnih razmerij člen določa, da se za kredite, za katere je jamstvo Republike Slovenije nastalo na podlagi navedenega zakona pred uveljavitvijo tega zakona, dosedanja ureditev uporablja še naprej do dokončnega prenehanja vseh pravic in obveznosti iz teh razmerij.

**K 22. členu:**
Člen določa začetek veljavnosti zakona.

Zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, kar omogoča seznanitev naslovnikov zakona z novo ureditvijo ter pripravo SID banke, bank in drugih pristojnih subjektov na njegovo izvajanje.