

Datum: 18.8.2020

Pripombe k »Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1« (predlog: EVA-2020-2550-0053)

I. UVOD – SPLOŠNE PRIPOMBE

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

1.1. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 – ReNSP15/25

Ocena in utemeljitev v predlogu zakona, da gre pri ReNSP 15/25 »za dokument operativne narave«, s katerim se zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer pri reševanju »stanovanjskega problema prebivalcev«, po našem mnenju ni ustrezna. Sprejeta Resolucija po svoji vsebini ni dokument »operativne narave« in ne »zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer«, saj določa samo splošne temeljne cilje stanovanjske politike in programske usmeritve, zlasti za delovanje državnih organov, deloma pa tudi lokalnih skupnosti. Resolucija ne določa časovno opredeljenih kvantitativnih ciljev, nalog in načrtovanih rezultatov za to obdobje, niti ne določa potrebnih bilančnih okvirov in finančnih virov za doseganje omenjenih ciljev. Resolucija bi bila možna podlaga za pripravo in sprejem ustreznega državnega razvojnega programa za stanovanjsko področje, vendar je **dejstvo, da Republika Slovenija že 10 let nima sprejetega nacionalnega stanovanjskega programa**. Zato ponovno opozarjamo na upoštevanje določil veljavne Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (ul. RS št. 54/10) – 10.člen (**Priloga 1**). ReNSP 15/25 torej ni bil pripravljen in sprejet skladno z navedeno veljavno državno metodologijo in torej ni »dokument operativne narave«, še manj pa zagotavlja »pogoje za doseganje njenih ciljev«, zlasti finančne pogoje.

Poročila o uresničevanju ReNSP 15/25

V sami Resoluciji je izrecno določeno (zadnji odstavek na 3. strani), da se bodo pripravljala letna poročila o izvajanju aktivnosti, zastavljenih v Akcijskem načrtu izvajanja projektov za obdobje 2015-2025.

Ugotavljamo:

- da je MOP skupaj z nekaterimi drugimi deležniki sicer v l. 2016 sprejel **Akcijski načrt**, vendar **potem niso bila za nobeno leto izdelana letna poročila**, ki bi jih potem obravnavala Vlada RS in jih poslala v obravnavo tudi DZ RS, kar bi omogočilo vpogled in nadzor glede izvajanja tega pomembnega dokumenta, kakor tudi razpravo o odprtih vprašanih izvajanja Resolucije;
- da je z Resolucijo predvideno (3.stran) tudi, da se **bo učinkovitost doseganja dolgoročno zastavljenih ciljev ReNSP preverjala na polovici izvajanja programa** in ob koncu programa, rezultati teh poročil pa bodo služili kot podlaga za korekcijo zastavljenih aktivnosti in pripravo

programa za naslednje obdobje;

- da predlagatelj žal ni izpolnil navedenih obveznosti, čeprav bi bilo po našem mnenju to nujno in bi samo tako lahko Vlada RS in Državni zbor RS celovito ocenila stanje na področju stanovanjske oskrbe prebivalstva, še posebej tudi na področju gradnje javnih najemnih stanovanj s strani države (SS RS) in lokalnih skupnosti.

V utemeljitvi je sicer podana »ocena stanja dostopnosti primernih stanovanj v Sloveniji«, vendar temelji na zastarelih in nepopolnih podatkih še iz obdobja pred sprejemom Resolucije, deloma pa na nepopolnih anketnih podatkih SS RS iz leta 2017. Tudi podatki o nenaseljenem stanovanjskem fondu so neažurirani, čeprav obstajajo novejši točnejši podatki za leto 2018.

Zato menimo, da bi moral **predlagatelj nujno pripraviti z Resolucijo določeno poročilo ob polovici izvajanja ReNSP 15/25** (15.december 2015), kar bi omogočilo Vladi RS in DZ RS možnost preveritve učinkovitosti dosedanjega njenega izvajanja ter tudi morebitne spremembe in dopolnitve temeljnih ciljev in nalog, v kolikor za to obstajajo utemeljeni razlogi. Menimo, da bi bilo zato primerno **obravnavati predlagani predlog zakona sočasno z omenjenim poročilom**. V odsotnosti takega poročila zato tudi ni možno ugotoviti oz. oceniti, ali je realno možno doseči enega temeljnih ciljev to je gradnja novih javnih najemnih stanovanj do leta 2025.

Tako v predloženi oceni stanja glede izvajanja ReNSP 15/25 tudi ni nobenih podatkov in ocen o izvajanju drugih pomembnih ciljev in nalog, kot n.pr.:

- uvedba stroškovnih najemnin in stanovanjskega dodatka;
- zagotavljanje primerne stanovanjske oskrbe starejših oseb z oskrbovanimi stanovanji oz. gospodinjstvi, gradnja domov za starejše, funkcionalno prilagajanje obstoječih stanovanj in enostanovanjskih hiš starejših, kot so n.pr. vgradnja dvigal v starejših večstanovanjskih stavbah;
- energetska in funkcionalna prenova stanovanjskih stavb;
- kakovost stanovanj in celovita prenova starih stanovanjskih sosek (22.stran), še posebej zakaj niso bile pripravljene nobene projektne in druge podlage za pridobivanje namenskih sredstev EU (117 mio EUR) za celostne teritorialne naložbe (CTN), ki jih Slovenija v iztekajoči finančni perspektivi ni izkoristila v celoti;
- izvajanje načelno predvidenih ukrepov zemljiške politike za stanovanjsko gradnjo, vključno s prenosom stavbnih zemljišč v lasti države na občine;
- ustanovitev Sveta za stanovanjsko politiko pri Vladi RS;
- ukrepi za zmanjšanje obsega nelegalno oddanih stanovanj v najem oz. uporabo.

Nacionalni stanovanjski razvojni program 2021-2027

Po naši oceni bi bilo nujno pripraviti kot enega od državnih strateških razvojnih programov za obdobje 2021-2027 in uporabo kohezijskih in drugih virov EU **Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2021-2027**, ki bi tudi

nadomestil sedanji ReNSP 15/25. Nov NSP 2021-2027 je nujen tako zaradi določitve razvojnih ciljev na stanovanjskem področju za navedeno obdobje, kakor tudi kot nujna podlaga za dostop do sredstev EU, za planiranje potrebnih sredstev na tem področju v proračunu države, pa tudi občin in za vlaganja zasebnih sredstev. Odprto je po naši oceni zlasti vprašanje, ali je država sama res sposobna zagotoviti izvedbo planirane gradnje novih najemnih stanovanj, pri čemer niso zagotovljeni ustrezni finančni viri niti za gradnjo stanovanj do konca leta 2025. Menimo, da bi bilo zato nujno proučiti možnost in pogoje tudi za vlaganje zasebnih sredstev v gradnjo najemnih stanovanj in domov za starejše tudi s strani zavarovalnic in pokojninskih skladov, kakor tudi drugih investicionalnih investorjev, pri čemer je potrebno proučiti in spremeniti sedanje pravne okvire za vlaganja sredstev v nepremičnine. Za gradnjo 5.000 - 8.000 novih javnih najemnih stanovanj je potrebno zagotoviti od 500 – 800 mio evrov, poleg tega pa še sredstva za gradnjo novih domov za starejše. Zadostnega obsega teh sredstev pa Republika Slovenija samo s proračunskimi sredstvi brez zasebnega kapitala ne bo sposobna zagotoviti glede na sedanji velik primanjkljaj najemnih stanovanj.

Zato bi bilo koristno tudi proučiti izkušnje in mehanizme za pospeševanje gradnje najemnih stanovanj tako javnih kot zasebnih in javno-zasebnega partnerstva v nekaterih drugih državah, kot n.pr. Avstrija (Dunaj), Nizozemska, itd., kar bi v shemo pritegnilo tudi zasebne kreditodajalce in investitorje. Prav tako je zaradi evropskih zavez in primerljivosti treba sprejeti metode izkazovanja stanovanjske problematike, kot je to urejeno v EU Stanovanjski statistiki¹

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/sl#Cenovna_dostopnost_stanovanja

1.2. Ocena stanja na področju upravljanja večstanovanjskih stavb in inšpekcijskega nadzora

Predlagane spremembe in dopolnitve so po našem mnenju v načelu sprejemljive, čeprav ne obsegajo tudi nekaterih drugih nujnih rešitev na tem področju (več o tem v konkretnih pripombah).

II. POGLAVITNE REŠITVE

Stanovanjske najemnine

Predlagano povečanje oz. uskladitev vrednosti točke kot osnove za določitev neprofitne najemnine je minimalen, toda nezadosten ukrep zagotavljanja realne vrednosti javnega najemnega stanovanjskega fonda. Tudi predvidena **obvezna določitev vpliva lokacije na višje najemnine** s strani **občine s faktorjem 1 do 1,3** ne bo zagotavljala dejanske realne vrednosti obstoječega javnega najemnega fonda, ker je odprto vprašanje, ali in kako bodo občine uporabile in izvršile možnost določitve vpliva lokacije na vrednost neprofitnih stanovanj. Predlagatelj v oceni stanja tudi ni navedel razloge za odlaganje sicer z ReNSP 15/25 predviden prehod iz sedanjih neprofitnih na stroškovne najemnine in uvedbo stanovanjskega dodatka.

Ne glede na predlagani način reševanja neprofitnih najemnin v našem združenju menimo, da bi lahko bolj

¹ Podatki pridobljeni junija 2019. Predvidena posodobitev - oktobra 2020. Angleška različica je novejša Slovenija je predstavljena vseh 17 grafi in tabelah. bistvene so definicije

učinkovito in gospodarno takšen sistem naslonili na splošne vrednosti nepremičnin, določenih na podlagi 2. systemskega množičnega vrednotenja nepremičnin GURS in ne na točkovanje, kjer bo administrativno in arbitrarno določen še faktor lokacije. Podatki iz tega množičnega vrednotenja se že uporabljajo pri socialnih transferih, kjer izkazuje svojo kakovost. Sistem, sloneč na primerljivih tržnih vrednostih, ki so kalibrirane, je veliko natančnejši in bolj gospodaren, mogoče pa ga je tudi takoj uporabiti. Namesto zamudnega in netočnega točkovanja bi za določitev najemnine lahko uporabili določen odstotek splošne vrednosti nepremičnine (stanovanj) pri čemer bi stroka morala določiti tudi primerno vrednost kapitalizacije.

Stanovanjska politika – interesna združenja, skladi, občine

Menimo, da bi bilo nujno že s temi spremembami in dopolnitvami SZ-1 urediti poleg predlaganih vsebin še nekatera druga vprašanja v skladu s cilji in nalogami ReNSP 15/25:

1. Svet za stanovanjsko politiko

ReNSP 15/25 določa v točki 4.5. **Strukture za izvajanje in podporne aktivnosti, da bo glavno telo za sprejemanje odločitev za izvajanje stanovanjske politike predstavljal Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi RS**, saj »kompleksna narava stanovanjskega področja zahteva široko predstavništvo vseh relevantnih resorjev in tudi predstavnikov laične in strokovne javnosti«. Predlagamo, da se z namenom pospešenega in bolj usklajenega delovanja vseh pristojnih ministrstev in drugih zainteresiranih deležnikov s tem zakonom uredi naloge in sestavo Sveta za stanovanjsko politiko pri Vladi RS ter določi rok za začetek njegovega delovanja najkasneje s 1.1.2021. Prepričani smo, da je pomemben razlog za zamude pri doseganju izvajanja ReNSP 15/25 tudi dejstvo, da v 5 letih ni bil vzpostavljen ta Svet. Dejstvo je, da stanovanjska problematika bistveno presega naloge samo ministrstva za okolje in prostor, saj pomeni zagotavljanje primerne stanovanjske oskrbe prebivalcev tudi zelo pomemben del socialne politike, enako pa je pomemben tudi gospodarski pomen gradnje in energetske ter funkcionalne prenove obstoječega stanovanjskega fonda. To pa je tudi sestavni del »zelene strategije EU« do leta 2050. (**Priloga 2 - možna izhodišča za zakonsko ureditev tega sveta**).

2. Zemljiška politika

Po našem mnenju bi bilo nujno **pripraviti dolgoročni plan zagotavljanja cenovno primernih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj**, kot imajo to urejeno v ZR Nemčiji, kjer imajo za to posebno skupino, ki ugotavlja ovire pri pripravi ustreznih zemljišč ter daje predloge za njihovo odstranitev. Menimo, da samo predlagani ukrep iz 30. člena zakona glede predkupne pravice javnih stanovanjskih skladov ne zagotavlja priprave stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, zlasti za gradnjo najemnih stanovanj. Država bi morala zato skupaj z občinami sprejeti dolgoročen plan preskrbe s potrebnimi stavbnimi zemljišči za gradnjo dohodkovno primernih najemnih stanovanj, kakor tudi domov za starejše občane in to znotraj enotnega okvirja. Sedaj pa prihaja do situacij, ko ena občina javnemu investitorju v celoti zaračuna zemljišče in komunalni prispevek,

druga občina pa investitorju da neodplačno stavbno pravico in tudi ne zaračuna komunalnega prispevka. To spravlja investitorje pri gradnji javnih-najemnih stanovanj v zelo različne položaje, kar bi bilo potrebno poenotiti in sprejeti enotno metodologijo na državni ravni, predvsem pa urediti ustrezne registre (stanovanja in stavbe, gospodinjstva in podobno).

3. Zagotavljanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda

Menimo, da bi bilo nujno s spremembami in dopolnitvami SZ-1 zagotoviti tudi določene podporne ukrepe za funkcionalno preureditev velikega števila sedanjih stanovanj, zlasti v večstanovanjskih stavbah, ki niso skladna z določili 20. člena Gradbenega zakona, ali pa pripraviti in sprejeti poseben zakon za pospeševanje funkcionalne prenove stanovanj. Ocenjujemo, da bi bili potrebni in zelo koristni podporni stimulatívni ukrepi države na tem področju, ki bi se državi vrnili z večkratnim multiplikatorjem glede na vrednost teh prenov. Tudi pričakovane zaveze na energetske podnebnem področju se bodo prenesle na gospodinjstva in njihove domove.

4. Register stanovanj

Ugotavljamo, da tudi po 17 letih veljavnosti SZ-1 še vedno niso vzpostavljeni občinski in centralni register stanovanj kljub določbam 2. odst. 161. člena zakona. Ta nalaga GURS, da vodi kataster stavb in centralni register stanovanj v skladu z zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

Z ZEN in ZEN-A ni urejen centralni register stanovanj, temveč je po ZMVN-1 vzpostavljena Evidenca vrednotenja, ki glede stanovanj obsega samo določene nepopolne podatke tudi o stanovanjih na podlagi izvršenega popisa v letih 2005 – 2007. Izrecno je v 161. členu zakona tudi določeno, da se vodijo kataster stavb in register stanovanj povezano in da se v registrih stanovanj uporabljajo identifikacijske številke stavb in delov stavb iz katastra stavb. Dejstvo je, da po podatkih GURS še vedno več tisoč večstanovanjskih stavb ni vpisanih niti v kataster stavb in posledično ni urejena etažna lastnina v teh stavbah (podatek, ki ga imamo v SNZ je 1.300 stavb, ki imajo več kot 10 delov stavb in ta vpis bi bilo potrebno urediti).

Naše združenje je poslalo v zadnjih 5 letih na MOP več pobud za izvedbo te pomembne naloge, vendar niti MOP niti GURS nista sprejela doslej nobenih ukrepov za pripravo in izvedbo centralnega registra stanovanj kot nujne podlage za načrtovanje in vodenje stanovanjske, pa tudi drugih politik, kot je n.pr. podnebne in energetske politike, energetske in druge prenove stavb in podobno. Opozorili smo, da imajo takšne registre vzpostavljene vse sosednje države, vključno Avstrija in Hrvaška (ga pripravlja). Po sprejetju ReNSP 15/25 je samo SSRS izvedel nalogo vzpostavitve enotne evidence stanovanj v njegovem upravljanju, ne pa še tudi bivalnih enot in stanovanj za prebivalce s posebnimi potrebami.

Zato predlagamo, da se s spremembami in dopolnitvami 161. člena SZ-1 določi rok in nosilca naloge za vzpostavitev in vodenje centralnega registra stanovanj. Menimo, da je potrebno vzpostaviti samo centralni register, ne pa tudi občinske registre, saj občine večinoma niso niti kadrovske niti strokovno

usposobljene za vzpostavitev občinskih registrov. Tudi sosedne države imajo vzpostavljene samo centralni register stanovanj, ki pa ga uporabljajo tudi občine in ga delno tudi sofinancirajo. In še opozorilo – s 1.1.2021 bo Republika Slovenija prenehala izvajati evidenco gospodinjestev, ki so v Noveli SZ-1 jedro prenove najemnin in s čemer bomo izgubili pomembne podatke o gospodinjestvih, kar je za planiranje na področju stanovanj slabo.

III. UGOTOVITVE O NEKATERIH POZITIVNIH REŠITVAH ZAKONA

Ob vseh pripombah, ki jih pošiljamo, bi želeli izrecno pohvaliti naslednje predlagane spremembe:

- znižanje potrebnega soglasja za prenovo inštalacij, vgradnjo dvigal in energetske sanacije objektov na 50 %,
- znižanje soglasja na 75% za posege, ki potrebujejo gradbeno dovoljenje ter za izboljšanje kot tudi za odpravo arhitektonskih ovir, kadar je potrebno GD,
- možnost elektronskega odločanja in obveščanja,
- ukinitvev Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih,
- prevzem stroškov neizterjanih terjatev od podnajemnika, ki izhajajo iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov (skupnih delov) (5. alineja 1.odstavka 148 č. člena).

IV. KONKRETNE PRIPOMBE po členih

1. člen

23. člen

(skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

Pripombe:

1. S 01.07.2021 se bodo začeli uporabljati novi členi od 127.a do 127.č člena SPZ, ki so bili sprejeti s spremembami in dopolnitvami SPZ-B (Ul. RS št. 23/20). Te spremembe uvajajo pojem »povezane nepremičnine«. Ugotavljamo, da skupni deli, kot jih opredeljuje novi 23. člen predloga zakona, predstavljajo glede na navedene nove člene SPZ-B povezane nepremičnine. Enak status imajo tudi zemljišča, ki pripadajo večim večstanovanjskim stavbam, zato je urejanje teh delov stavb in zemljišč v okviru SZ nepotrebno oz. nesmiselno, razen glede ureditve načina upravljanja v 23.a členu.

Razlika, ki jo uvajajo novi členi od 127.a do 127. č člena SPZ glede na prejšnjo ureditev je, da se bodo posamezna zemljišča in deli stavb lahko opredelili kot pripadajoči deli posameznih stavb tudi, če na stavbah, ki naj bi jim pripadajoči del stavbe ali zemljišča pripadalo, ni vzpostavljena etažna lastnina. Od sprejetja sklepa Vrhovnega sodišča RS II Ips 341/2014 z dne 25.09.2015 (zahteva za varstvo zakonitosti) namreč niso bili več mogoči vpisi pomožnih nepremičnin v zemljiško knjigo kot splošni skupni deli stavb v etažni lastnini in stavb, ki niso v etažni lastnini. Do 01.07.2021 se deli stavb in zemljišča, ki so skupni deli več večstanovanjskih stavb v etažni lastnini in stavb, ki niso v etažni lastnini (pripadajo večim

stavbam) v zemljiško knjigo vpisujejo kot solastnina ali skupna lastnina večih stavb v etažni lastnini in kot lastninska pravica oseb, ki so lastniki parcel, na katerih stojijo stavbe, ki niso v etažni lastnini.

Po 01.07.2021 se deli stavb in zemljišča, ki so skupni deli večstanovanjskih stavb v etažni lastnini (pripadajoči večim stavbam) v zemljiško knjigo vpisujejo na enak način, medtem ko v primeru, ko imamo dele stavb in zemljišča, ki so skupni deli večstanovanjskih stavb v etažni lastnini in stavb, ki niso v etažni lastnini, pa se za deleže, ki pripadajo stavbam v etažni lastnini določi, da so splošni skupni deli v etažni lastnini, na ostalih pa, da imajo parcele lastnino na pomožni parceli ali dele stavbe.

Pomožno lastnino lahko predstavlja tudi stavbna pravica ali stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice. V teh primerih mora biti v zemljiško knjigo vpisana stavbna pravica in na njej vpisano lastništvo na način, kot je predstavljen v priloženem primeru 1. Prilagamo nekatere primere takšnih zemljiško knjižnih vpisov za dele stavb in zemljišč, ki pripadajo večim stavbam.

Za vknjižbo pomožnih nepremičnin in povezanih nepremičnin v zemljiško knjigo pa je predhodno potrebno ustrezno evidentiranje teh nepremičnin v upravnem postopku v kataster stavb. Samo na tak način je pomožni objekt povezane nepremičnine enolično določen na območju Republike Slovenije in so mu lahko v evidenci katastra stavb pripisane dejanske lastnosti, kot so lokacija, površina, raba ter določi enolični identifikator.

V primerih, ko pomožna nepremičnina predstavlja:

- zemljišče, mora biti opredeljena v zemljiškem katastru kot ena ali več parcel, ki v celoti predstavljajo obseg pomožne nepremičnine;
- stavbo z enim delom, mora biti ta povezana s parcelo in parcela, s katero je povezana, mora v celoti služiti tej stavbi, saj se bo pripadnost te stavbe večim stavbam v zemljiški knjigi reprezentirala preko parcele. Zaradi pripisa pravnih lastnosti te stavbe pa bi bilo nujno, da se ta stavba v upravnem postopku tudi vpiše v kataster stavb;
- del stavbe v stavbi z več deli, mora biti izveden katastrski vpis celotne stavbe v upravnem postopku v kataster stavb in mora biti vzpostavljena etažna lastnina na tej stavbi in del, ki predstavlja pomožno nepremičnino povezane nepremičnine, mora biti opredeljen kot del stavbe v skladu z definicijo zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18 in 33/19);
- območje stavbne pravice, se v zemljiškem katastru zaenkrat še ne evidentira, se bo pa v bodoče, ko bo sprejet nov Zakon o katastru nepremičnin, od takrat dalje bo potrebno opredeliti tudi v upravnem postopku območje stavbne pravice;
- stavbo, zgrajeno na podlagi stavbne pravice, je potrebno zaradi vpisa v zemljiško knjigo evidentirati v katastru stavb v upravnem postopku;

Ker SPZ-B že opredeljuje pojem povezanih nepremičnin in s tem nepremičnine, ki služijo večim stavbam in večim drugim nepremičninam, bi bilo po našem mnenju nujno, da se v noveli SZ-1B črta veljavni 23. člen in tudi ne sprejme predlagani novi 23. člen.

V kolikor pa to iz katerihkoli razlogov ni sprejemljivo, pa predlagamo naslednje spremenjeno in dopolnjeno besedilo 23. člena:

23. člen

(skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

(1) Zemljišča, stavbne pravice, posamezne stavbe ali deli večstanovanjskih stavb (skupna pripadajoča zemljišča, skupni dovozi, skupna kotlovnica, skupni hidrofori in podobno), ki služijo več stavbam in drugim nepremičninam, so pomožne nepremičnine in so vključene v lastninsko pravico nepremičnin, katerim služijo.

(2) Če je pomožna nepremičnina del stavbe v etažni lastnini, zemljišče ali stavbna pravica, potem se ta nepremičnina opredeli kot splošni skupni del večstanovanjskih stavb, s katerimi je povezana in kot pomožni del več parcel, s katerimi je povezana in se tako tudi vpiše v zemljiško knjigo.

(3) Če je pomožna nepremičnina stavba, na kateri ni vzpostavljena etažna lastnina, potem je njena lastninska pravica vključena v parcelo, s katero je povezana. Parcela, s katero je povezana stavba, se opredeli kot splošni skupni del več stavb in pomožni del več parcel in se tako tudi vpiše v zemljiško knjigo.

(4) Če je pomožna nepremičnina stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, potem se stavbna pravica, na podlagi katere je stavba zgrajena, opredeli kot splošni skupni del večstanovanjskih stavb, s katerimi je povezana in kot pomožni del več parcel, s katerimi je povezana in se tako tudi vpiše v zemljiško knjigo.

Prehodne določbe

Ker se začnejo uporabljati novi členi od 127.a do 127.č Stvarnopravnega zakonika šele s 1. julijem 2021, je potrebo v prehodnih določbah SZ-B dodati nov člen, ki bi se glasil:

»Do začetka uporabe členov 127.a, 127.b, 127.c in 127.č Stvarnopravnega zakonika se namesto parcel, s katerimi so povezane pomožne nepremičnine, v zemljiško knjigo vpisujejo lastniki teh parcel.«

3.odstavek

Predlagana ureditev v 3.odstavku glede vpisa posebnih skupnih delov v »poseben zemljiškoknjižni podvložek«, kakor tudi ureditev, da se za večstanovanjsko stavbo, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, do vzpostavitve zemljiškoknjižnega vložka vpiše samo njen naslov«, je prenesena (prepisana) iz sedanjega 3.odstavka 23.člena SZ-1, ki je bil sprejet osem let pred sprejemom ZK-1C in ki je ukinil zemljiškoknjižne vložke in podvložke kot način evidentiranja nepremičnin v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Zato je predpisana dosedanja ureditev v 23 členu SZ-1 brezpredmetna in v nasprotju s SPZ-B in ZK-1C in neizvedljiva. Če je skupni del iz 2. odstavka del druge

večstanovanjske stavbe in se takšen del določi kot poseben skupni del, tega ni možno urediti drugače kot s sporazumom vseh etažnih lastnikov oz. solastnikov tako večstanovanjske stavbe, v kateri se nahaja takšen poseben skupni del, kakor tudi vseh lastnikov oz. solastnikov posameznih samostojnih delov drugih (sosednjih) večstanovanjskih stavb. V primeru, da ne pride do sklenitve takšnega sporazuma, pa je določitev takšnega posebnega skupnega dela in posledično njegov vpis v zemljiško knjigo kot načina pridobitve solastninske pravice možen samo na podlagi sodne odločbe. Zato je tudi ohranitev dosedanje ureditve 3.odstavka 23.člena SZ-1, da se v primeru, da večstanovanjska stavbe še ni vpisana v zemljiško knjigo, vpiše njen naslov, brezpredmetna in v nasprotju s SPZ, ZEN in ZZK-1C. V primeru večstanovanjske stavbe, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, gre za neprimeren poskus ureditve pravnega položaja skupnih delov, ki so sicer po svojem namenu in dejanski rabi res skupni deli, vendar ti skupni deli niso v večini primerov niti evidentirani v katastru stavb, ker še ni bila stavba niti etažirana in vpisana v kataster stavb, v določenem številu primerov pa ni bila vzpostavljena etažna lastnina skladno z ZEN in SPZ.

Mnenje

Predlagani novi 23. člen ni pripravljen v skladu s SPZ-B, ZEN, ZEN-A in ZZK-1C, deloma pa je v neposrednem neskladju z ZEN in ZZK-1C, zato ga je potrebno izpustiti iz zakona ali pa bistveno spremeniti in dopolniti na način, kot ga predlagamo v našem zgornjem predlogu novega 23. člena. V primeru, da se črta 23. člen predlaganega zakona, je nujno črtati tudi celoten veljavni 23. člen

2. člen – 23.a člen

(upravljanje s skupnim delom, ki služi več večstanovanjskim stavbam in drugim skupnim nepremičninam)

Predlagamo, da se sprejme dodatno nov 3. odstavek, ki bi se glasil (s tem, da predlagani dosedanji 3. in 4. odstavek postaneta nov 4. in 5. odstavek): »Za nadzor upravljanja s skupnim delom iz 1. odstavka tega člena etažni lastniki vseh stavb in drugih povezanih nepremičnin imenujejo skupen nadzorni odbor, v katerega imenujejo po enega člana etažni lastniki vsake večstanovanjske stavbe in lastniki druge povezane nepremičnine. Skupen nadzorni odbor opravlja naloge, določene v 2. in 3. odstavku 39. člena tega zakona.«

Utemeljitev:

Ocenjujemo, da je nujno zaradi velikega števila etažnih lastnikov v stanovanjskih soseskah z več večstanovanjskimi stavbami oblikovati skupen nadzorni odbor za upravljanje nadzora dela upravnika takega skupnega dela oz. delo večih upravnikov, če ne upravlja vseh večstanovanjskih stavb in druge povezane nepremičnine en upravnik, temveč več upravnikov. Brez stalnega nadzora skupnega nadzornega odbora razpršena množica etažnih lastnikov praktično nima nobene prave dejanske možnosti izvajanja nadzora upravljanja takšnega skupnega dela. V praksi v številnih stanovanjskih soseskah že deluje takšni odbori, imenovani n.pr. skupni kurilni odbor ali ipd.

3. odstavek

Predlagani novi 3. odstavek je nujno dopolniti tako, da lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku, če ni doseženo soglasje zborov etažnih lastnikov vseh večstanovanjskih stavb o zadevah rednega in izrednega upravljanja s potrebno večino v skladu z določili tega zakona, odloči o takšni zadevi.

Poleg tega je potrebno urediti s spremembo zakona tudi oblikovanje posebnega skupnega rezervnega sklada za zagotavljanje vzdrževanja in obratovanja takšnega skupnega dela (skupne kotlarne, garaže itd.) in tudi posebnega fiduciarnega računa za vodenje sredstev tega sklada.

4. člen

25.a člen

(posli rednega upravljanja)

Predlagamo dopolnitev 4. alineje 2. odst. tega člena tako, da se za besedama »etažnega lastnika« dodata besedi »3. odstavka« (43. člena tega zakona), saj možnost določitve etažnega lastnika kot drugega podpisnika za razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada ureja 3. odst. 43. člena.

6. člen

30. člen, 2. odstavek

Predlagamo, da se predlagani novi 2. odst. dopolni tako, da se glasi:

»(2) Etažni lastniki lahko ne glede na prejšnji odstavek s pogodbo o medsebojnih razmerjih, s sklepom zbora lastnikov, sprejetim z več kakor tremi četrtinami solastniških deležev ali s podpisovanjem listine, ki jo podpišejo etažni lastniki z več kot tremi četrtinami solastniških deležev, določajo drugačno delitev stroškov iz prejšnjega odstavka.«

Utemeljitev:

Menimo, da ni nobenega utemeljenega razloga, da bi odločitev o drugačni delitvi stroškov iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe etažni lastniki lahko določili samo s pogodbo o medsebojnih razmerjih, ne pa tudi s sklepom zbora etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine z enako tri četrtinsko večino, kot je predlagana v novem 3. odst. 29. člena.

7. člen

33. člen

(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)

Predlagamo, da se črta v 32. členu obveznost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih tako, da je sklenitev te pogodbe predmet avtonomne odločitve etažnih lastnikov, ne pa obveznost po zakonu. Zato naj se besedi »morajo skleniti« nadomestita z besedama »lahko sklenejo«.

Utemeljitev:

Kljub dosednji strogosti in obveznosti sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih po 32. členu in zagroženi globi po 1. točki 1. odst. 170. člena zakona ugotavljamo, da v veliki večini večstanovanjskih stavb etažni lastniki v 17 letih veljavnosti te zakonske obveznosti niso sklenili pogodb o medsebojnih razmerjih in po naših podatkih doslej ni bila izrečena globa nobenemu etažnemu lastniku. Enako tudi ne, ker noben etažni lastnik ni predlagal sodišču, da izda odločbo po 182. členu tega zakona. Etažni lastnik – predlagatelj bi moral sam pripraviti vlogo in predlog pogodbe, zbrati pravilne naslove vseh etažnih lastnikov itd. Takšna zapovedana zakonska strogost je tipičen primer pravnega voluntarizma, ki izhaja iz nerealne podmene, da je možno samo s strogimi pravnimi normami urediti zapletena pravno-ekonomska razmerja in nalagati posamezniku – etažnemu lastniku nesorazmerna bremena. Zato bi moral predlagatelj v zvezi s tem nujno opraviti test sorazmernosti in pretehtati, ali v takšnem položaju ne gre za mrtvo črko na papirju.

Nobena primerljiva civilno-pravna ureditev na področju etažne lastnine v Evropi ne določa obveznosti sklenitve takšne pogodbe in celo prekrškovnih sankcij tako, da gre za pravo kuriozitetu v evropski pravni ureditvi.

Zato predlagamo tudi dekriminalizacijo obveznosti neskenitve te pogodbe in črtanje 1. točke 1. odst. 170. člena zakona.

11. člen

Predlagamo, da se novo besedilo »razen če zaradi višje sile (epidemija, naravna nesreča in podobno) izvedba zbora lastnikov ni mogoča« spremeni tako, da se glasi: »razen če zaradi višje sile (naravna nesreča in podobno) ali izrednega dogodka (kot je požar, vojna, nalezljive bolezni), ki so izven nadzora etažnih lastnikov, izvedba zbora lastnikov ni mogoča«.

Utemeljitev:

V besedilu predloga zakona je epidemija opredeljena kot višja sila, kar pretežni del pravne teorije in tudi nekdanji ODZ (§1104, §1105 in §1108) opredeljujejo kot izredni dogodek (ODZ; §1104: »izredno naključje«), ne pa kot višjo silo, saj niso izpolnjene s Civilnim zakonikom določene predpostavke (dogodek, ki ga ni mogoče predvideti in odvrniti). Zato predlagamo, da se uporabita tako pojem višje sile, kakor tudi izredni dogodki, ki onemogočajo izvedbo zbora lastnikov.

Manjka pa določba, v kakšnem roku po prenehanju posledic nastopa višje sile ali izrednega dogodka je potem upravnik dolžan sklicati zbor lastnikov (n.pr. najkasneje v roku 3 mesecev po prenehanju sile ali izrednega dogodka).

12. člen

42. člen, 2. odst.

Ni določeno, s kakšno večino in na kakšen način odločanja se lahko etažni lastniki odločijo, da se sredstva

rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. Zato predlagamo, da se v 2. odstavku določi, da o enotnem fiduciarnem računu odločijo etažni lastniki z večino, določeno v 25.a členu, v vsaki večstanovanjski stavbi, saj je nedopustno, da bi se takšna večina oblikovala s seštevanjem glasov etažnih lastnikov vseh večstanovanjskih stavb kot enem oz. enotnem zboru. V vsakem primeru mora biti v zakonu določeno, da odločitev sprejme in velja samo za vsako večstanovanjsko stavbo, v kateri so etažni lastniki na način, določen v 25.a členu zakona, sprejeli takšno odločitev.

13. člen

42. člen, 3. odstavek

Predlagamo, da se spremeni sedanje besedilo prvega odstavka tako, da se glasi: »S sredstvi rezervnega sklada upravnik razpolaga samo skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo s sklepom«.

Utemeljitev:

V predlogu zakona je predvidena samo fakultativna možnost, da etažni lastniki lahko sklenejo, da sredstva RS upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, kar pomeni možnost popolne relativizacije sicer v obrazložitvi navedenega načela 4 oči pri razpolaganju s sredstvi RS. To bo omogočilo različne manipulacije in izigravanja tako s strani posameznih upravnikov, kakor tudi posameznih etažnih lastnikov. Zato menimo, da je glede na dosedanje hude zlorabe na tem področju nujno z zakonom določiti obveznost sopedpisa enega od etažnih lastnikov, ker edino to jamči učinkovit nadzor etažnih lastnikov glede uporabe oz. razpolaganja s sredstvi RS na fiduciarnem računu.

14. člen

49. člen

Predlagamo, da se prouči nujnost uvedbe licenciranja oseb, ki opravljajo upravniške posle, na enak oz. podoben način, kot to ureja za nepremičninske posrednike ZNPosr. Takšna ureditev je v veljavi v več državah-članicah EU (n.pr. v Franciji). Ocenjujemo, da je to edini način, da se zagotovi kakovostno delo upravnikov in njihovo dosledno izvajanje z zakoni ter s pogodbo o opravljanju upravniških storitev določenih pravic in obveznosti upravnikov. Upravniki dejansko upravljajo z velikimi premoženji etažnih lastnikov oz. solastnikov. Zato bi bilo potrebno z zakonom določiti tudi pogoje, ki jih mora izpolniti oseba, ki namerava opravljati posle upravnika. Po naši oceni bi bilo nujno pripraviti in sprejeti nacionalno poklicno kvalifikacijo za upravnika enako kot je bila sprejeta NPK za nepremičninske posrednike.

Sedanja ureditev pogojev za opravljanje poslov upravnika je neustrezna in ne zagotavlja kakovostnega in zakonitega opravljanja poslov upravnikov.

16. člen

Predlagamo, da se v 54.členu doda nov 2.odstavek, ki se glasi: »Pogodba o upravljanju upravniških storitev, ki jo sklene investitor večstanovanjske stavbe s prvim upravnikom, se sme skleniti največ za dobo 1 leta.«

Utemeljitev:

Kupci stanovanj v številnih večstanovanjskih stavbah opozarjajo, da zelo težko izvedejo postopek za zamenjavo upravnika, ki ga je sam imenoval investitor večstanovanjske stavbe pred začetkom prodaje stanovanj, kot posameznih delov ali pa v teku prodaje. Zato bi bilo nujno z zakonom omejiti čas, za katerega investitor sam imenuje oz. izbere prvega upravnika, kar bo omogočilo kupcem kot etažnim lastnikom, da odločijo o izbiri upravnika po izteku dobe 1 leta in sicer tako, da imenujejo dosedanjega upravnika ali pa izberejo novega upravnika.

22. člen

118. člen

Odperto je vprašanje, ali bo samo črtanje besede »lahko« res zagotovilo, da bodo občine izvršile svojo obveznost določitve vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine. Menimo, da bi morala biti izpolnitev te obveznosti zagotovljena z določenimi sankcijami, če občina ne izpolni te obveznosti.

148.a člen

(izvajanje javne najemniške službe)

1.odstavek

Oddajanje stanovanj v podnajem po neprofitni najemnini

V nobeni od držav članic EU z več desetletnimi izkušnjami izvajanja javne najemniške službe ni z zakonom določena oz. omejena višina najemnine, za katero oddaja izvajalec javne najemniške službe najeto stanovanje v najem oz. podnajem.

Cena najema oz. višina najemnine, ki jo plača izvajalec javne najemniške službe lastniku stanovanja, je predmet pogajanj med lastnikom in izvajalcem in temelji na povprečni tržni najemnini za stanovanje na določeni lokaciji, upoštevajoč seveda tudi kakovost in starost stanovanja, njegovo opremljenost in podobno, predvsem pa tržne razmere na stanovanjskem najemnem trgu na določenem območju v določenem kraju. Izvajalec JNS pri pogajanjih z lastnikom stanovanja običajno doseže po zbranih izkušnjah in podatkih izvajalcev JNS v teh državah v povprečju 20-25 % nižjo ceno najema od povprečne oz. znane tržne najemnine zaradi svoje bonitete in plačilne sposobnosti ter prevzema vseh tveganj v zvezi z najemnikom, stroškov rednega vzdrževanja in obratovanja, vključno s tveganjem rednega plačevanja stroškov obratovanja, vzdrževanja in upravljanja skupnih delov večstanovanjske stavbe s strani najemnika oz. podnajemnika, tveganjem izselitve najemnika ob prenehanju najema in podobno.

Poleg tega izvajalec JNS v številnih primerih prevzame tudi obveznost nujne prenove najetega stanovanja v obsegu in višini stroškov, ki jih dogovori z lastnikom stanovanja s tem, da jih izvajalec financira ter organizira njihovo izvedbo ob kasnejšem povračilu stroškov prenove v breme lastnika pri obrokih najemnine (poračun oz. pobot). Izvajalci JNS oddajajo najeta stanovanja v najem oz. podnajem po enaki ceni oz. za enako najemnino, kot jo sami plačujejo lastniku in iz tega naslova ne nastaja nobena negativna razlika, ki bi jo moral pokrivati izvajalec ali država oz. lokalna skupnost. Država praviloma plačuje izvajalcu JNS stroške njegovega delovanja pri izvajanju JNS v dogovorjeni višini na enoto stanovanja oz. na dogovorjen letni obseg najetih in v podnajem oddanih stanovanj, kakor tudi dogovorjene stroške tveganj, povezanih s podnajemom in podnajemniki, ter tudi stroške vzdrževanja, ki jih eventualno ne nosi podnajemnik. Potrebna obratna sredstva za financiranje nujne prenove stanovanj deloma v začetku delovanja zagotavlja država, deloma pa jih izvajalci pridobivajo sami pri bankah pod običajnimi tržnimi pogoji. Zato predlagana rešitev o oddajanju najetih stanovanj v podnajem po neprofitni najemnini, določeni v skladu s tem zakonom, odpira več pomembnih vprašanj.

Mnenje

V vsakem primeru je za predlagano rešitev oddaje najetih stanovanj v podnajem pri neprofitni najemnini nujno izdelati strokovno analitično preveritev potencialnih tveganj za Sklad kot nosilca izvajanja JNS glede pokrivanja razlike med dogovorjenimi tržnimi najemnini z lastniki stanovanj in neprofitnimi najemnini glede na višino tržnih najemnin na posameznih območjih, zlasti še v mestnih in nekaterih drugih občinah z ugotovljenim največjim primanjkljajem najemnih stanovanj⁽²⁾. Na tej podlagi je nujno potem pripravili simulacijo možnih razlik med povprečnimi tržnimi najemnini, znižanimi za določen ocenjen delež kot rezultat pogajanj med lastnikom stanovanja in JNS in bodočimi povečanimi neprofitnimi najemnini, pri čemer je potrebno upoštevati, da se bodo neprofitne najemnine usklajevale postopno šele v obdobju treh (ali celo petih) let. Zato je odprto vprašanje, ali predvideni 20% fiksni delež neprofitne najemnine (obrazložitev k 29.členu) lahko dejansko pokrije razliko med dogovorjeno tržno najemnino za najem stanovanja od lastnika in neprofitno najemnino. Takšna rešitev nedvoumno pomeni za sklad več tveganj:

- težko predvidljiv oz. planiran obseg razlike med tržno najemnino, ki jo bo plačeval sklad lastniku ter neprofitno najemnino skupaj z 20 % fiksnim deležem od te najemnine, ki jo bo pokrila država,
- težko predvidljivo število stanovanj, ki bodo oddana preko JNS in s tem povezane proračunske posledice,
- omejevanje območij oz. lokacij najema stanovanj pretežno na tista območja, kjer je oz. bo razlika med dogovorjeno tržno najemnino in neprofitno najemnino skupaj z 20% fiksnim deležem, pokritim s strani države, čim manjša.

² Glej rezultate raziskave PROSO, Univerza v Ljubljani, Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje Peter Pogačar s.p.

Menimo, da bomo s tem ustvarili sistem, ki bo predstavljal rešitev samo za območja, kjer bo ta razlika majhna, potrebujemo pa sistemsko rešitev prav na teh območjih, kjer je ta razlika večja (Ljubljana z okolico, Koper, Maribor, idr.).

Preveritev sedanjih povprečnih tržnih najemnin za stanovanja po občinah oz. ožjih območjih in simulacija možnih znižanih dogovorjenih tržnih najemnin ter primerjava s sedanjimi in planiranimi postopno povečanimi neprofitnimi najemninami bo izkazala višino in stopnjo tega tveganja. V predlogu zakona tudi ni urejeno vprašanje, ali bodo imeli podnajemniki teh stanovanj tudi pravico do subvencije najemnine. Po našem mnenju bi morali najemniki dobiti pravico subvencije do tržne najemnine.

Mnenje

Menimo, da je predlagani sistem z zakonsko določeno neprofitno najemnino za oddajanje v podnajem nesprejemljiv. Potrebno bi bilo zato proučiti rešitev brez takšne zakonske omejitve, ki bi temeljil na primerljivih sistemih drugih držav, to je oddajanje v podnajem za enako ceno, za katero najame stanovanje izvajalec JNS. V tem primeru tudi ni potrebno nikakršno pokrivanje te razlike s strani države, saj smo prepričani, da proračunski sistemski deficit za državo ni sprejemljiv.

2.odstavek

Predlagamo, da Sklad lahko v izvajanje javne najemniške službe vključi poleg »drugih javnih lastnikov« tudi pravne osebe zasebnega prava, kot so neprofitne stanovanjske organizacije, fundacije, humanitarne organizacije in druge pravne osebe, ki delujejo na stanovanjskem področju in pridobijo ustrezno dovoljenje ministrstva, pristojnega za stanovanja.

Utemeljitev

Izkušnje drugih držav z dolgoletnimi izkušnjami na področju JNS kažejo, da so začele z aktivnostmi zagotavljanja najema stanovanj osebam in gospodinjstvom s težavami pri dostopu do primernih stanovanj na običajnem najemnem stanovanjskem trgu prav različne humanitarne organizacije, fundacije in podobne organizacije. Prav tako se v organizacijo najema stanovanj in njihovega oddajanja v podnajem kot javna najemniška služba na podlagi pogodbe z državnimi skladi ali pristojnimi ministrstvi vključujejo tudi posredniške organizacije, ki sklenejo ustrezno pogodbo za opravljanje dejavnosti javne najemniške službe in pridobijo ustrezna javna pooblastila oz. koncesijo.

148.b člen

2.odstavek

Mnenje:

Omejitev pravice lastnika do odpovedi iz razlogov, določenih v veljavnem 3. odstavku 106. člena, to je zaradi lastnih stanovanjskih potreb lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, zaradi katerih nadaljuje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče in to z najmanj 6 mesečnim odpovednim rokom, bo verjetno zelo zmanjševalo interes in predstavljajo močno oviro pri pripravljenosti za oddajanje v najem JNS. Primerljive pravne ureditve drugih držav z dolgoletno tradicijo na tem področju ne določajo takšnih zakonskih omejitev pri oddajanju v najem izvajalcu JNS, ker s tem neizbežno zelo zožijo možnosti JNS za pogajanja in dogovore z lastniki takšnih stanovanj. Prepričani smo, da bo tak pogoj odvrnil večino potencialnih najemodajalcev celo od razmišljanja o oddaji nepremičnine preko JNS. Alternativa točno določenemu odpovednemu roku je vezava odpovednega roka na trajanje najemnega razmerja, ki bi bila v nekem sorazmerju (npr. odpovedni rok znaša 1/5 od trajanja najemnega razmerja ali največ 1 leto (časovna kapica)). Ključno pri tem je, da lastniku ne omejimo pravice razpolaganja z nepremičnino v določenem času po nekem dogodku (npr. dedovanje). V kolikor bo delo JNS učinkovito in bodo cene najema do 25 % pod tržnimi, lastnik pa bo imel zaradi tega davčno olajšavo, se bo tisti, ki podedovanega stanovanja ne potrebuje z veseljem odločil za nadaljevanje najema preko JNS.

Davčna olajšava

Predvidena davčna olajšava je ključnega pomena za večjo pripravljenost lastnikov najemnih stanovanj za oddajanje v najem JNS in tudi za možnost in učinkovitost pogajanj z lastnikom glede cene najema ter jo podpiramo.

Izkušnje iz tujine kažejo, da shema JNS ne zaživi, če se pri tem hkrati ne omogoči dodatne davčne olajšave, saj lastnik prav zaradi takšne davčne olajšave odda stanovanje po 20-25 % nižji najemnini, kot je tržna.

148. c člen (oddaja v podnajem)

Predvidena oddaja stanovanj v podnajem s strani sklada ob upoštevanju določb tega zakona o oddaji neprofitnih stanovanj je sicer načeloma smiselna, toda lahko predstavlja tudi oviro za oddajanje v podnajem mladim družinam in nekaterim drugim ciljnim skupinam prebivalstva. Zato bi bilo potrebno v času postopka za sprejem tega zakona preveriti s simulacijami primerov določenih ciljnih skupin, ali ne bi bile potrebne določene korekcije sicer veljavnih pogojev za oddajo v najem neprofitnih stanovanj za določene skupine prosilcev.

148.č člen (financiranje javne najemniške službe)

1. odstavek

Nejasna je določba 6. alineje 1. odstavka 148.č člena v kritju stroškov »v višini fiksnega dela neprofitne najemnine«. (glej mnenje k 148.a členu).

Pri tem predlagamo alternativo, ki sloni na belgijskem modelu, ki določa to provizijo v višini fiksnega odstotka od plačanih najemnin. V Belgiji je to 15 % in takšno provizijo tudi smatramo kot primerno. Kot takšna je tudi jasna JNS kot tudi najemodajalcu.

2. odstavek

Predlagani način financiranja delovanja JNS je vprašljiv, ker ne upošteva povečevanja stroškov izvajanja službe v teku posameznega leta zaradi pomembnejšega povečanja obsega prevzemanja stanovanj v najem in njihovega oddajanja v podnajem, zlasti v začetnem obdobju delovanja JNS. Zlasti za prvo leto delovanja ni nobene začetne izhodiščne osnove. Zato bi bilo nujno predvideni mehanizem vezati na planirani obseg dela v posameznem letu. V državah z daljšo tradicijo izvajanja JNS se pristojna ministrstva dogovorijo vsako leto z izvajalci za planirani obseg pridobitve stanovanj v najem in je zagotavljanje sredstev vnaprej planirano in dogovorjeno. Zato predlagamo, da sklad predlaga Vladi RS vsako leto plan izvajanja poslov JNS, na podlagi katerega se potem določijo proračunska sredstva za ta namen na podlagi pogodbe med državo in skladom.

43. člen in 44. člen (začetek delovanja javne najemniške službe)

Predlagani rok oz. datum začetka delovanja JNS je sicer sprejemljiv, vendar je vprašljivo, ali bo sklad lahko zagotovil pravočasen začetek delovanja JNS, ker je predviden sprejem izvršilnega predpisa iz 3. odstavka 148. č člena v enakem roku šestih mesecev. Sprejem izvršilnega predpisa bi moral biti določen vsaj tri mesece prej ali pa naj se podaljša rok za začetek delovanja JNS na devet mesecev po uveljavitvi tega zakona.

45. člen (prenehanje veljavnosti)

Podpiramo predlagano ukinitve veljavnosti Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, kar je še posebej pomembno tudi zaradi urejanja najemnih razmerij za poslovne prostore v času omejitev uporabe poslovnih prostorov zaradi sprejetih ukrepov proti korona virusu Covid-19 na podlagi sprejetih ukrepov Vlade RS. Predlagamo pa, da predlagatelj poleg ukinitve veljavnosti navedenega zakona prouči naše sicer že poslane predloge za zakonsko ureditev položaja najemodajalca in najemnika poslovnih prostorov in drugih nepremičnin zaradi izrednih dogodkov, kot so epidemija in drugi podobni primeri tako, da bo položaj obeh pogodbenih strank jasno urejen. Predlagamo, da predlagatelj skupaj z Ministrstvom za pravosodje in drugimi ministrstvi prouči naše že poslane predloge in čimprej pripravi ustrezen predlog zakonske ureditve položaja pogodbenih strank pri najemu poslovnih prostorov in drugih nepremičnin v primeru izrednih dogodkov in sicer s spremembami Obligacijskega zakonika.

Priloga 1

Primer 1.

Imamo kurilnico, na kateri ni vzpostavljena etažna lastnina in stoji na parceli 100. Ta kurilnica pripada dvema stavbama v etažni lastnini in sicer stavbi 2 in 3 ter eni stavbi, ki ni v etažni lastnini, stavbi 5. Stavba 5 stoji na parceli 102/1.

V zemljiško knjigo je vpisana parcela 100. Na tej parceli bo lastništvo vpisano na naslednji način:

Tip pravice	delež	imetnik
106 splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	4/10	stavba št.2
106 splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	4/10	stavba št.2
106 lastnina na pomožni parceli	2/10	parcela št. 102/1

Primer 2.

Imamo kurilnico v stavbi z oznako 999, v kateri je vzpostavljena etažna lastnina. Kurilnica predstavlja del stavbe z oznako 999-5. Ta kurilnica pripada trem stavbam v etažni lastnini in sicer stavbi, v kateri se nahaja (999) in stavbama 900 in 901 ter dvema stavbama, ki nista v etažni lastnini, stavbi 55, ki stoji na parceli 22/1 in stavbi 56, ki stoji na parceli 22/3.

V zemljiško knjigo je vpisan del 999-5. Na tem delu bo lastništvo vpisano na naslednji način:

Tip pravice	delež	imetnik
106 splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	15/50	stavba št.999
106 splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	15/50	stavba št.900
106 splošni skupni del stavbe v etažni lastnini	15/50	stavba št.901
106 lastnina na pomožni parceli	3/50	parcela št. 22/1
106 lastnina na pomožni parceli	2/50	parcela št. 22/3

Pomožno nepremičnino lahko predstavlja tudi stavbna pravica ali stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice. V teh primerih mora biti v zemljiško knjigo vpisana stavbna pravica in na njej vpisano lastništvo na način, kot je podano v primeru 1.

Priloga 2

Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi RS

Naloge sveta:

S SZ-1B je zato potrebno opredeliti naloge Sveta za stanovanjsko politiko in sicer zlasti z naslednjimi nalogami:

- organizira in usklajuje pripravo nacionalne stanovanjske politike, zlasti nacionalnih stanovanjskih programov ter jih predlaga v sprejem Vladi in DZ
- predlaga Vladi RS kratkoročne in dolgoročne akcijske načrte za izvedbo nacionalnih stanovanjskih programov
- usklajuje in predlaga Vladi finančne okvire v proračunu RS za izvajanje stanovanjske politike, še posebej za izvedbo z zakonom določenih nalog in obveznosti države za zagotavljanje:
 - primerne stanovanjske oskrbe ranljivih skupin prebivalstva oz. gospodinjstev
 - delovanje Stanovanjskega sklada RS
 - spodbujanje dolgoročnega najema stanovanj v zasebni lasti, vključno z razvojem javne najemniške službe in javno-zasebnega partnerstva,
 - spodbujanje gradnje javnih najemnih stanovanj
- usmerjanje delovanja Stanovanjskega sklada RS
- predlaganje ukrepov na področju najemniške politike ter varstva pravic in obveznosti najemnikov in najemodajalcev.

Organizacija

Strokovna gradiva za seje Sveta pripravljajo ministrstva v skladu s svojimi nalogami in pristojnostmi za uresničevanja NSP, sklepi Vlade in DZ RS ter sklepi Sveta, organizacijske in administrativne naloge za delovanje Sveta pa zagotavlja Ministrstvo za okolje in prostor.

Sestava

Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi RS naj bi sestavljali:

- a) člani po funkciji:
 - ministri, pristojni za okolje in prostor, finance, gospodarstvo, delo, dom, družino in socialne zadeve ter javno upravo
 - direktor Stanovanjskega sklada RS
- b) predstavnik združenja oz. skupnosti občin
- c) predstavnik GZS
- d) predstavniki združenj strokovne in laične javnosti:
 - Zveza društev upokojencev
 - Mladinski svet Slovenije
 - združenj lastnikov
 - nepremičninske stroke
 - združenj najemnikov stanovanj