



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40

E: gp.msp@gov.si

www.gov.si

SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE - FIABCI SLOVENIJA
Slamnikarska cesta 003 B
1230 Domžale

Številka: 0070-2/2024-2720-15

Datum: 06. 06. 2024

Zadeva: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona - vaše pripombe v javni obravnavi – vaše pripombe v javni obravnavi

Spoštovani,

na Ministrstvo za solidarno prihodnost (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) ste v okviru javne obravnave predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljnjem besedilu: SZ-1F) dne 24. 4. 2024 naslovili dopis s pripombami Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija.

Na predlog SZ-1F ste podali naslednje bistvene komentarje, pripombe in predloge.

Menite, da po predlogu SZ-1F lastnik ne bo pridobil pravice in možnosti prostega razpolaganja z denacionaliziranim stanovanjem. Lastnik nima možnosti odpovedi najemnega razmerja, razen v primeru krivdne odpovedi, ki pa je neučinkovit institut. Menite tudi, da bo še najmanj 10 let po uveljavitvi takšne zakonske ureditve lastnik stanovanja prejemal le administrativno določeno priznana tržno najemnino namesto dejanske tržno dosegljive proste najemnine, do katere je upravičen. Lastniku tako ostane le gola oziroma izvotljena lastninska pravica, kar pomeni tudi nadaljnje zmanjševanje vrednosti teh stanovanj. Predlagate ureditev po zgledu Republike Hrvaške z vzpostavitvijo registra denacionaliziranih stanovanj in najemnih razmerij, možnost prenehanja najemnih razmerij na podlagi pogodbe med lastnikom in najemnikom stanovanja pod posebnimi pogoji, plačilo določene odškodnine v primeru prenehanja najemna, prenehanje najemna z dodelitvijo drugega primerljivega stanovanja, možnost menjave stanovanja ter možnost odkupa denacionaliziranega stanovanja s strani države oziroma Stanovanjskega sklada RS.

V nadaljevanju podajamo stališče ministrstva.

Doslej so bile že sprejete številne aktivnosti za uravnoteženje položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in najemnikov, nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice, v teh

stanovanjih, kot so spodbude (nadomestila in posojila) za najemnike v primeru pripravljenosti za odkup stanovanja s soglasjem lastnikov ali izpraznitvev in nakup na trgu ali gradnjo hiše v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 8/91-I, 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1), možnosti nadomestil in ugodnih posojil najemnikom v skladu z novim Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US; v nadaljevanju SZ-1) ter možnost najema neprofitnega stanovanja v javni lasti, kjer se je najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogočila dodatna prednost pri dodelitvi stanovanja. Najemnikom v neprofitnih stanovanjih pa je na voljo tudi subvencija k plačilu najemnine. Višina neprofitne najemnine se je zviševala z uveljavitvijo novele SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/21), pri čemer se od aprila 2024 vrednost točke usklajuje z letno rastjo cen življenjskih potrebščin. K temu je potrebno dodati še uvedbo obveznega lokacijskega faktorja, ki najemnine še dodatno dviguje.

Ustavno sodišče v odločbi št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023 (v nadaljevanju: odločba US) izpostavlja, da bo moral zakonodajalec, da bo zadostil tako stališčem, na katerih je izgrajena odločba US, kot tudi zahtevam varstva najemnikov, sprejeti enega od alternativnih konceptov celovitega reševanja problematike, na katere je primeroma opozorilo v 43. točki obrazložitve. V nadaljevanju odločbe US (56. točka obrazložitve) je navedeno tudi napotilo zakonodajalcu, da ne bi bila ustavno sprejemljiva nobena rešitev, ki bi še naprej zagotavljala denacionalizacijskim upravičencem in njihovim univerzalnim pravnim naslednikom zgolj prejemanje neprofitnih najemnin, kot tudi ne zakonska rešitev, ki bi svojo dejansko uveljavitev časovno odmikala dlje v prihodnost. Po drugi strani pa je Ustavno sodišče zakonodajalcu naložilo ureditev primerne prehodnega obdobja ali drugačnega načina uravnoteženja interesov obeh strani najemne pogodbe, če se odloči za koncept, ki bo vidno poslabšal položaj najemnikov.

Kot enega izmed konceptov celovitega reševanja problematike Ustavno sodišče izpostavlja tudi koncept ohranitve obvezne neprofitne najemnine za nedoločen čas s subvencijo, ki zasebnega lastnika postavi v položaj kot da bi prejemal tržno najemnino. Predlog SZ-1F sledi navedenemu konceptu na način, da se določi prehodno oziroma začasno obdobje, v katerem se najemnina lastniku denacionaliziranega stanovanja doplačuje do višine priznane tržne najemnine, ki je določena na podlagi podzakonskega predpisa. Doplačilo najemnine je tako zmnožek dejanske površine stanovanja in razlike med priznano tržno najemnino, določeno skladu s tretjim odstavkom 121.b SZ-1 in neprofitno najemnino, določeno v skladu s tretjim odstavkom 115. člena SZ-1. Po preteku začasnega obdobja najemna pogodba med najemnikom denacionaliziranega stanovanja in lastnikom denacionaliziranega stanovanja ostane v veljavi, razen določb o višini najemnine. Najemnina se v nadaljevanju oblikuje prosto, omejena je le z oderuško najemnino. Navedeno torej pomeni, da se po poteku začasnega obdobja najemnina oblikuje na način kot to velja za vsa tržna najemna razmerja, pri čemer se ohrani najemno razmerje v veljavi za nedoločen čas. S tem se torej vzpostavi rešitev, ki jo Ustavno sodišče izrecno navaja kot eno izmed možnih ustavno skladnih rešitev.

Začasno obdobje desetih let je hkrati tudi obdobje, ki je dovolj dolgo, da najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogoča trajno rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja. Najemniki denacionaliziranih stanovanj se lahko prijavijo na javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj oziroma javnih najemnih stanovanj v najem pod ugodnejšimi pogoji kot veljajo sicer po splošnih pravilih za najem neprofitnih stanovanj (npr. brez upoštevanja dohodkovnega in premoženjskega cenzusa). V tem obdobju bo ministrstvo aktivno pri spodbujanju najemnikov k reševanju njihove stanovanjske situacije na trajen način. S pridobitvijo neprofitnega oziroma javnega najemnega stanovanja v najem (ali pa z drugačno rešitvijo njihovega stanovanjskega vprašanja) pa lastnik pridobi tudi dejansko posest denacionaliziranega stanovanja. Dodajamo še, da najemnikov denacionaliziranih stanovanj ni mogoče določiti kot absolutno prednostno

kategorijo, saj je potrebno upoštevati velikost fonda javnih stanovanj ter tudi druge prednostne kategorije prebivalstva.

Predlog zakona lastnikom denacionaliziranih stanovanj omogoča tudi odpoved najemne pogodbe v primeru, ko ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo. V ta namen lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja zahteva, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije preveri lastništvo stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katerim živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena SZ-1, o čemer izda potrdilo. Na ta način je lastniku denacionaliziranega stanovanja omogočeno, da uveljavlja odpovedni razlog in pridobi stanovanje v posest.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Eva Čarman
Podsekretarka

Živa Matjašič
Generalna direktorica

Vročiti:
- SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE - FIABCI SLOVENIJA, Slamnikarska
cesta 003 B, 1230 Domžale, info@fiabci.si - ePošta