

DATUM: 24.6.2024

Republika Slovenija
Ministrstvo za solidarno prihodnost
Dunajska cesta 21
1000 Ljubljana
minister g. Simon Maljevac

Zadeva: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona
- vaš odgovor na naše pripombe predloga zakona v javni obravnavi

Številka: vaš dopis številka 0070-2/2024-2720-15 z dne 6.6.2024

Spoštovani g. minister,

zahvaljujemo se vam, da ste nam odgovorili na naše pripombe k delovnemu predlogu navedenega zakona (v nadaljnjem besedilu: SZ-1F). Glede na to, da ste v celoti zavrnilo naše pripombe in predloge, smo vam dolžni odgovoriti na vaše utemeljitve zavrnitve naših pripomb in predlogov, čeprav ste v nespremenjeni vsebini predlog zakona v tem času že poslali Vladi RS, ki ga je sprejela in poslala v obravnavo Državnemu zboru RS.

Odgovarjamo na navedbe v vašem pismu, ker bomo z našimi pripombami in predlogi seznanili tudi Državni zbor RS in prosili predsednico DZ dr. Urško Klakočar Zupančič, da nam omogoči predstavitev naših pripomb tudi na pristojnem matičnem delovnem telesu DZ.

1. Dosedanje aktivnosti za uravnoteženje položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in najemnikov, nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice v teh stanovanjih

Ugotavljamo, da so vaša pojasnila samo z naštevanjem dosedanjih ukrepov za večkratnimi spremembami in dopolnitvami Stanovanjskega zakona brez ocene njihove ustreznosti in učinka, zlasti na položaj lastnikov teh stanovanj, enostranske, saj so vsi doslej sprejeti ukrepi koristili samo in izključno najemnikom in niso zagotovili takšen položaj lastnikov kot najemodajalcev, ki bi jim jamčil njihov s temeljnimi načeli Ustave RS določen položaj glede uživanja lastninske pravice, vključno z možnostjo uporabe stanovanja za lastne potrebe in potrebe ožje družine.

V naših pripombah smo v ena 1.3 točki zelo nazorno predstavili ekonomske (finančne) učinke dosedanje zakonske ureditve položaja lastnikov najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki dokazujejo, da so najemniki teh stanovanj doslej v 30 letih po sprejemu Zakona v denacionalizaciji prejeli zaradi najemnine po veljavnem sistemu neprofitnih najemnin praktično »darilo« v celotni vrednosti stanovanja glede na tržne cene v tem obdobju. To pomeni, da so bili lastniki denacionaliziranih stanovanj oškodovani za celotno tržno vrednost stanovanj in da so bila preko takšnega mehanizma dejansko ponovno tiho nacionalizirana njihova stanovanja oziroma da je bila izvedena dejanska, ne pa tudi pravna razlastitev. V primeru morebitne izvedbe razlastitve bi bili lastniki teh stanovanj v bistveno boljšem položaju, saj bi sodišče naročilo cenitev teh stanovanj po tržnih vrednostih in mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti

Stran 1 od 3

(MSOV). Tako pa **zakonska ureditev položaja najemnikov**, ki imajo po veljavnem zakonu zagotovljeno najemno razmerje za nedoločen čas, vključno s pravico družinskih članov, ki so souporabniki takega stanovanja, da tudi po smrti dosedanjega najemnika nadaljujejo z najemom, **pomeni praktično tiho razlastitev lastnikov teh stanovanj**.

Edini, ki je odgovoren za takšen položaj lastnikov kot prisilnih najemodajalcev, kot tudi najemnikov mimo svobodnega dogovora z lastniki, je država. V takšnem položaju je iluzorno pričakovati, da se bodo najemniki sami odpovedali takšni boniteti. Ministrstvo pri svojem odgovoru očitno ni pripravljeno samokritično in realno oceniti ustreznosti oziroma učinkovitosti dosedanjih z zakonom določenih ukrepov:

- spodbuda (nadomestilo in posojilo) za najemnike v primeru pripravljenosti za odkup stanovanja s soglasjem lastnika ali izpraznitev in nakup na trgu ali gradnjo hiše
- možnosti nadomestil in ugodnih posojil najemnikov pri Stanovanjskem skladu RS.

Ministrstvo bi bilo po našem mnenju dolžno pri pripravi te spremembe SZ predstaviti poročilo in analizo učinkov teh ukrepov in predvsem oceniti, ali so dosednji ukrepi dovolj učinkoviti za doseganje ključnega končnega cilja, da lahko lastniki teh stanovanj končno po 30 letih od sprejema Zakona o denacionalizaciji razpolagajo s svojo lastnino tako kot vsi drugi lastniki.

Predlagane rešitve

Ministrstvo po našem mnenju napačno razlaga odločbo Ustavnega sodišča glede uravnoteženja interesov obeh strani najemne pogodbe tako, da ga pri tem skrbi samo »vidno poslabšanje položaja najemnikov«, ne pa tudi položaja lastnikov. Ustavno sodišče je namreč v odločbi zelo jasno določilo **merilo za uravnoteženje in sicer tako, da bo lastnik stanovanja v položaju, kot bi prejemal tržno najemnino**. Predlagatelj zakona šteje kot z omenjeno odločbo skladno rešitev, da se lastniku prizna »priznana tržna najemnina, ki je določena na podlagi podzakonskega predpisa«. Pri tem predlagatelj očitno namenoma ne upošteva naslednja dejstva:

- da je instrument priznane tržne najemnine po Stanovanjskem zakonu in podzakonskem aktu namenjen za subvencioniranje tržnih najemnin pri pravih tržnih najemih stanovanj, kjer se najemodajalec in najemnik svobodno dogovorita o višini najemnine, država pa z zakonom in podzakonskim aktom določa subvencijo za tržno najemnino;
- z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (UL RS št. 153/21) določena priznana tržna najemnina je po podatkih GURS o pospešenih vrednostih stanovanj in po naših analizah v bistvenem razkoraku z dejanskimi tržnimi najemninami v posameznih občinah in naseljih, pri čemer je znan problem, da GURS od leta 2016 ne spremlja več višine in gibanja tržnih najemnin stanovanj po občinah in naseljih oziroma po vrednostnih conah, ker so podatki FURS o prijavljenih najemninah najemodajalcev za odmero dohodnine na dohodke od oddajanja stanovanj v najem do te mere (nepravilni) netočni (potvorjeni), da jih ni možno upoštevati za ugotavljanje realnih tržnih najemnin. Zato je namera predlagatelja, da administrativno določene nerealne priznane tržne najemnine, ki so precej nižje od realnih tržnih, z zakonom določi kot izpolnitev odločbe Ustavnega sodišča RS, da se lastnikom denacionaliziranih stanovanj zagotovi položaj lastnikov s tržnimi najemninami, očitni poskus obide omenjene odločbe US RS, oziroma poskus administrativne prevare in izigravanja. Za vsako denacionalizirano stanovanje je po našem mnenju minimalni **pravni in ekonomski standard za presojo ekonomskega položaja njegovega lastnika cenitev tržne najemnine s strani strokovnjaka za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ne pa pavšalne priznane tržne najemnine, ki ne upoštevajo ključnih pogojev in meril mednarodnih standardov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, pri katerih sta ključna sestavina lokacija nepremičnine in primerljivo primerljive transakcijske cene enake ali podobne nepremičnine**.

Na naveden način ravna tudi sodišča v Republiki Hrvaški, ki v sporih lastnikov denacionaliziranih stanovanj proti državi odločajo o škodi, povzročeni lastnikom, na podlagi cenitve vrednosti posameznega stanovanja in primerjave z višino najemnine za enako ali

primerljivo stanovanje, ne pa na podlagi nekih administrativno določenih »priznanih tržnih najemnin«.

Tveganje potencialne odškodninske odgovornosti države

Po našem mnenju obstaja glede na prakso Evropskega sodišča za človekove pravice pri odločanju o tožbah za primere lastnikov denacionaliziranih stanovanj iz Republike Hrvaške **visoka stopnja verjetnosti, da bo Republika Slovenija morala plačati visoke odškodnine lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ko bodo končani začetni odškodninski pravdni postopki proti Republiki Sloveniji**, ki so v teku. Ugotavljamo, da Republika Slovenija tudi v tem primeru izkazuje vztrajno nepripravljenost spoštovati Ustavo RS in Konvencije o človekovih pravicah ter sodno prakso ESČP, ki je za te primere nedvoumna in dokazuje, da država ne sme reševati položaja nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice - najemnikov denacionaliziranih stanovanj v breme njihovih lastnikov tako glede najemnine, še posebej pa tudi glede možnosti za neovirano razpolaganje z lastnino teh stanovanj. Tudi glede te ključne pravice predlagani zakon pomeni, da se možnost uresničitve pravice denacionaliziranih stanovanj za prosto razpolaganje s svojo lastnino odlaga najmanj za nadaljnjih 10 let in potem še za nedoločen čas, saj predlog zakona določa, da tudi po izteku dobe 10 let ostane v veljavi najemno razmerje za nedoločen čas, pri čemer napotuje pogodbeni stranki na pogajanja o višini najemnine z edino omejitvijo, da najemnina ne sme biti oderuška. Takšna določba je tudi z vidika najemnikov težko sprejemljiva, saj je po določbah 119. člena SZ-1E oderuška najemnina tista, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. Predlagatelj je seznanjen, da **GURS že od leta 2016 ne zagotavlja spremljanja stanovanjskih najemnin po občinah**, temveč samo po regijah in zato teh podatkov država oziroma GURS ne zagotavlja za Ljubljano in Maribor, kjer je 98 % tovrstnih primerov. Zato ni nobenega dvoma, da lahko spori med lastniki denacionaliziranih stanovanj najemniki glede dogovora o višini tržne najemnine po izteku dobe 10 let od uveljavitve tega zakona trajajo nepredvidljivo dolgo, saj sodišča ne bodo sposobna odločiti o višini oderuške najemnine. Zato je takšno določbo predlaganega osnutka z visoko stopnjo zanesljivosti možno oceniti kot neuresničljivo zakonsko normo, katere namen je samo prelaganje problema položaja tako lastnikov denacionaliziranih stanovanj, kakor tudi njihovih najemnikov za nedoločen čas ob zanesljivi predpostavki velikega števila težko rešljivih sporov pred sodišči.

Predlogi drugačnih rešitev

V naših pripombah smo po zgledu novega zakona, ki ga je sprejela Republika Hrvaška za reševanje problema položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj na podlagi vzorčnih sodb ESČP (gre za identične primere kot v Sloveniji), predlagali drugačne nove rešitve zakonske ureditve položaja lastnikov najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki bi dejansko lahko zagotovile spoštovanje in izvedbo odločbe US RS št. U-I-473/22 z dne 15.6.2023.

Zato menimo, da je neodgovorno in nesprejemljivo, da je Vlada RS predlagala Državnemu zboru RS v obravnavo in sprejem predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona glede ureditve problema položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in njihovih najemnikov, ki je v očitnem neskladju z Ustavo RS in omenjeno odločbo US RS.

Zato se z vso resnostjo postavlja tudi vprašanje odgovornosti pripravjalca zakona MSP in Vlade RS za še en primer ignoriranja odločb US RS in s tem kršenje načel pravne države. Pismo pošiljamo v vednost tudi predsednici DZ RS dr. Urški Klakočar, Zakonodajno pravni službi DZ RS in predsedniku Vlade RS skupaj z našimi pripombami in predlogi k delovnemu osnutku SZ-1F.

S spoštovanjem!

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI Slovenija