

Ministrstvo za solidarno prihodnost
Dunajska cesta 21
1000 Ljubljana
minister Simon Maljevac

Datum: 24.4.2024

**Pripombe k Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1F)
- predlog za javno obravnavo
(EVA 2024-2720-0011)**

Upravni odbor Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija je na seji dne 23.4.2024 obravnaval predlog citiranega zakona in sprejel naslednje

UGOTOVITVE, PRIPOMBE IN PREDLOGE

1. Ugotovitve in pripombe

1.1. Skladnost z odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-473/22-11 z dne 15.6.2023

Ugotavljamo, da predlagane spremembe in dopolnitve zakona v ničemer ne izpolnjujejo ugotovitev in razlogov za sprejeto odločitev Ustavnega sodišča o nujnosti drugačne zakonske ureditve položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in tudi najemnikov teh stanovanj glede na Ustavo RS in sprejete sodbe ESČP za enake primere¹, po katerih bi morala Republika Slovenija zagotoviti lastnikom denacionaliziranih stanovanj enak položaj, kot ga sicer imajo drugi lastniki stanovanj, kar pomeni zlasti:

- **neomejeno pravico razpolaganja s stanovanjem**, vključno z njegovo prodajo, svobodnim odločanjem o oddajanju v najem ali drugo obliko uporabe (npr. osebna služnost), ustanovitve zastavne pravice zaradi pridobitve posojila s hipotekarnim zavarovanjem, menjave stanovanja z drugim stanovanjem, kar sedanja zakonska ureditev položaja najemnikov denacionaliziranih stanovanj praktično v celoti onemogoča;
- **pravico neomejene posesti, uporabe in uživanje stanovanja** za svoje potrebe oziroma potrebe družine;
- **pravico do ekonomskih koristi lastninske pravice**, ki vključuje uporabo za potrebe lastnika oziroma njegove družine ali pridobivanje dohodka od oddajanja v najem na podlagi prosto oblikovane najemnine ter proste izbire najemnika, kar sedanja zakonska ureditev onemogoča glede izbire najemnika in z višino najemnine v višini z zakonom in na njegovi

¹ Hutten-Czapska oz. sodb začeni z zadevo Statileo proti Hrvaški

podlagi sprejetim podzakonskim aktom oblikovane neprofitne najemnine, ki nima nobene realne osnove glede na vrednost stanovanja in tržne razmere;

- **pravico do upravljanja stanovanja**, ki vključuje pravico do ustrezne prenove ter rednega in investicijskega vzdrževanja, ki po veljavni ureditvi pomeni samo obveznosti lastnika, ne pa tudi pravice svobodnega odločanja o upravljanju, saj zakon določa celo subsidiarno odgovornost lastnika plačila stroškov obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe v primeru, če teh stroškov ne poravnata najemnik.

1.2. Sedanja zakonska ureditev položaja lastnika denacionaliziranega stanovanja in položaja najemnika

Lastnik lahko odpove najemno razmerje najemniku samo, če mu zagotovi drugo primerno stanovanje (1. odst. 106. člena SZ-1), pri čemer zakon določa, da se v primeru odpovedi najemnega razmerja »njegov položaj ne sme poslabšati«, »v nobeni pomembni okoliščini v primerjavi z dosedanjim stanovanjem ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju« (2. odst. 106. člena SZ-1). Pri doslej več kot 30 let administrativno določeni neprofitni najemnini v višini 2,63 EUR/m² (od leta 2003 do leta 2021) je seveda iluzorno, da bi lastnik denacionaliziranega stanovanja imel možnost zagotoviti najemniku drugo stanovanje, tako da se njegov položaj iz najemnega razmerja ne bo poslabšal v nobeni pomembni okoliščini, kar pa pomeni tudi (ne)poslabšanje položaja najemnika po višini najemnine.

1.3. Ekonomski (finančni) učinki dosedanje zakonske ureditve položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj

Na podlagi grobe, nepopolne analize ekonomskih (finančnih) učinkov dosedanje zakonske ureditve položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj lahko ugotovimo naslednje posledice glede na višino neprofitne najemnine, ki so jo najemniki plačevali lastnikom:

- najemnik stanovanja s povprečno površino 60 m² je pri višini najemnine 2,63 EUR/m² (od leta 2003 naprej do leta 2021) pridobil mesečno najmanj okoli 5,00 EUR/m² oziroma 300 EUR koristi mesečno pri predpostavki, da bi sicer znašala tržna najemnina 7,50 EUR/m² mesečno, kar pomeni, da je najemnik pridobil v 30 letih skupaj **108.000 EUR**, takšen znesek pomeni praktično kupnino za 60 m² veliko stanovanje po ceni 1.800 EUR/m²;
- povprečni najemnik je torej preko prisilnega ukrepa države s tako **določeno neprofitno najemnino prejel v breme lastnika denacionaliziranega stanovanja »darilo«** v celotni vrednosti stanovanja glede na tržne cene stanovanj v tem obdobju in je zato popolnoma neutemeljeno sklicevanje najemnikov teh stanovanj, da so bili **diskriminirani v primerjavi z imetniki stanovanjske pravice, ki so lahko s popustom odkupili dotedanja stanovanja v družbeni lastnini** po t.i. kot je Jazbinškovemu zakonu. Celo več, bili so v primerjavi z njimi v boljšem, privilegiranem položaju in to »darilo« jim je moral plačati sam lastnik denacionaliziranega stanovanja in ne Republika Slovenija;
- lastnik denacionaliziranega stanovanja je bil zaradi takšne najemnine oškodovan najmanj za enako vsoto, pri čemer je plačeval še davek na dohodke od dejanske neprofitne najemnine in nekatere druge stroške (vzdrževanje, zavarovanje, idr...).

Po našem mnenju so zato lastniki denacionaliziranih stanovanj upravičeni do odškodnine v višini razlike med dejansko plačanimi neprofitnimi najemnini in povprečno tržno najemnino, ker je **država prevladala na lastnike celotno breme subvencioniranja najemnikov teh stanovanj**. Pri tem je pomembno dodati še, da so takšno boniteto prejeli najemniki teh stanovanj 30 let ne glede na njihov dohodkovni in premoženjski položaj, saj so imeli zagotovljeno pravico do neprofitnega najema, ne glede na to, ali so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja in plačevanje neprofitne najemnine glede na višino letnega dohodka in morebitnega

lastništva lastnega stanovanja. Najemniki so tako lahko zato namenjali svoje dohodke za katerekoli druge namene in so bili stimulirani s strani države za ohranitev položaja neprofitnega najemnika denacionaliziranega stanovanja, hkrati pa so od najemodajalca prejeli prej omenjeno »darilo«. Pri tem je nujno poudariti, da so njihovi družinski člani oziroma člani skupnega gospodinjstva tudi po smrti prvotnega najemnika ali prenehanja zakonskega ali izvenzakonskega partnerstva obdržali položaj zaščitenega najemnika denacionaliziranega stanovanja. Takšen položaj bi po veljavni zakonski ureditvi in tudi po predlagani novi ureditvi praktično trajno obdržali, kar pomeni prejetje tega »darila« za nedoločen čas. Predlagana nova zakonska ureditev namreč ne daje podlage za prenehanje najemnega razmerja, ker bodo najemniki še naprej v najemnem razmerju za nedoločen čas, edina sprememba bi bila po 10 letih povečanje najemnine do višine prosto oblikovane (tržne) najemnine, o kateri bi se morala lastnik in najemnik šele dogovoriti, lastnik pa bi se moral v primeru, da dogovora o višini najemnine z najemnikom ne bi mogel doseči, potem pravdati na rednem sodišču z neznano dolгим rokom dokončanja pravnega postopka.

Prilagamo preglednico ekonomskih učinkov predlagane zakonske ureditve položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj na podlagi podatkov nekaterih lastnikov takšnih stanovanj (priloga 1). Takšnih stanovanj je na osnovi grobe ocene ter zbranih podatkih v Ljubljani približno 150, po drugih krajih Slovenije pa 450, skupaj torej okoli 600 na državni ravni.

1.4. Evropska konvencija o človekovih pravicah (EKČP)

Že veljavna ureditev v Stanovanjskem zakonu (SZ-1E) glede položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj je bila od samega sprejetja leta 2003 v nasprotju s 1. členom Protokola šte. 1 k Evropski konvenciji o človekovih pravicah, katere podpisnik je tudi Republika Slovenija, ker gre za nesorazmeren poseg v lastninsko pravico lastnikov denacionaliziranih stanovanja zaradi javnega interesa. Država bi morala javni interes za varovanje položaja najemnikov denacionaliziranih stanovanj urediti drugače z ukrepi v svoji pristojnosti, ne pa s prevalitvijo tega bremena v škodo lastnikov denacionaliziranih stanovanj. Takšno stališče je možno ugotoviti na podlagi sodbe Evropskega sodišča za človekove pravice v primeru Statileo proti Hrvaški, kakor tudi iz odločitve Ustavnega sodišča Republike Hrvaške šte. U-III-1685/2019 in U-III-4740/2021 z dne 3.10.2023. Ustavno sodišče Republike Hrvaške je v več konkretnih primerih odločilo, da pripada lastniku takšnega stanovanja razlika med prosto oblikovano tržno najemnino in z zakonom določeno nižjo najemnino, ki jo je plačeval z zakonom zaščiteni najemnik stanovanja in sicer za cel čas takšnega stanja. Sodišče je ugotovilo, da v tem primeru ne veljajo običajni 5-letni zastaralni roki po Zakonu o obligacijskih razmerjih Republike Hrvaške, saj gre za kršitev, ki je bila povzročena z zakonom, torej z odločitvijo države. Tudi sicer so že pred to odločitvijo hrvaška redna sodišča na podlagi tožb posameznih lastnikov denacionaliziranih stanovanj prisodila odškodnino lastnikom denacionaliziranih stanovanj za obdobje 5 let v višini razlike med ugotovljeno tržno najemnino ter administrativno določeno nižjo najemnino. Pri tem so sodišča in tudi Ustavno sodišče Republike Hrvaške prisodila tudi zamudne obresti za vsak mesečni obrok najemnine.

Pri tem je treba opozoriti tudi, da se Evropska konvencija o človekovih pravicah po njenem sprejemu v vsaki državi podpisnici uporablja neposredno in da je bila torej s sprejetjem sedanje ureditve v Stanovanjskem zakonu neposredno kršena navedena Konvencija. Ugotovljeno je bilo tudi, da je Republika Hrvaška sicer poskušala s spremembami Zakona o najemu stanovanj urediti ta problem, vendar ni sprejela ustrezne zakonske ureditve. Odgovornost in krivda za kršitev konvencije je tako v celoti na strani države.

V zvezi s tem opozarjamo, da je v Republiki Sloveniji v teku večje število odškodninskih tožb lastnikov denacionaliziranih stanovanj proti Republiki Sloveniji zaradi škode, ki jo trpijo lastniki denacionaliziranih stanovanj.

Prilagamo neuradni prevod sodbe Ustavnega sodišča Republike Hrvatske, iz katerega je možno ugotoviti zgoraj navedene utemeljitve. Zato menimo, da je nadaljnje vztrajanje za sprejem predlaganih zakonskih rešitev neodgovorno in se postavlja z vso resnostjo

vprašanje odgovornosti predlagatelja za povzročanje nadaljnje škode lastnikom denacionaliziranih stanovanj in s tem tudi škode za Republiko Slovenijo.

Smiselno enake so tudi nekatere druge sodbe Evropskega sodišča za človekove pravice v podobnih sporih posameznih lastnikov denacionaliziranih stanovanj proti Hrvaški in sicer:

- Skelin-Hrvoj in Đuričić proti Hrvaški, številki 23414/15 in 52161/15 z dne 10.6.2021 in
- Arambašin proti Hrvaški, številki 48981/17 in 49727/17 z dne 23.6.2022.

2. Pravni in ekonomski položaj lastnika in najemnika denacionaliziranega stanovanja po predlagani zakonski ureditvi

Položaj najemodajalca

Ugotavljamo, da predlagana zakonska ureditev pomeni:

- da lastnik ne bo pridobil pravice in možnosti prostega razpolaganja z denacionaliziranim stanovanjem, saj bi ga lahko prodal samo z bremenom pravice najemnika do neprofitnega najema za nedoločen čas in določeno pravico lastnika do administrativno določene najemnine za dobo 10 let v višini največ 7 EUR/m² mesečno (odvisno od starosti in lokacije stanovanja), šele po izteku 10 let pa prosto oblikovane najemnine, z odprto neznano dobo dogovarjanja z najemnikom glede višine »prosto oblikovane najemnine« ter posledično neznano dolgim pravnim postopkom določitve najemnine (tudi več let), brez možnosti odpovedi najemnega razmerja, razen če bi nastopili na strani najemnika krivdni odpovedni razlogi, pri čemer zakonodaja tudi v tem primeru skoraj onemogoča odpoved, saj določa dvostopenjski postopek, v katerem mora lastnik najprej pisno opozoriti najemnika na kršitve in mu postaviti najmanj 15 dnevni rok za odpravo kršitev, šele nato ima zakonito odstopno upravičenje, kar pa v praksi pomeni, da je krivdna odpoved dejansko neučinkovit institut, ko najemnik odpravi kršitve po vnaprejšnjem pisnem pozivu lastnika;
- da bo lastnik še najmanj 10 let po uveljavitvi takšne zakonske ureditve, dejansko pa še bistveno več časa prejemal administrativno določeno priznano tržno najemnino največ 7 EUR/m² površine stanovanja glede na njegovo starost in lokacijo ter bo tako še naprej lastnik subvencioniral najemnika namesto države za celotno razliko med takšno s strani države »priznano tržno najemnino« ter dejanskimi tržno dosegljivimi prostimi najemninami za posamezno stanovanje. Takšna rešitev pomeni, da bodo sedanji najemniki denacionaliziranih stanovanj še najmanj 10 let prejemali poleg državne subvencije med »priznano tržno najemnino« in po veljavnem zakonu in »uredbi o metodologiji za določanje neprofitnih najemnin« določeno neprofitno najemnino še subvencijo lastnika v višini razlike med administrativno določeno »priznano tržno najemnino« in na trgu dosegljivo tržno (prosto oblikovano najemnino). Naj pri tem poudarimo, da je razlika med administrativno določeno in realno tržno najemnino v Ljubljani približno 7 EUR/m² mesečno, v drugih mestih pa približno 3-4 EUR/m² mesečno. Takšno prisilno nadaljnje subvencioniranje najemnine s strani lastnika pomeni absurden neustaven položaj prelivanja substance (vrednosti) stanovanja v korist sedanjih najemnikov, ki v seštevku dosedanjega 30-letnega prisilnega subvencioniranja najemnikov s strani lastnikov in podaljšanega subvencioniranja v višini razlike med »priznano tržno najemnino« in prosto oblikovano tržno najemnino pomeni edinstveno kvazi-razlastitev lastnikov v korist države in najemnikov, kar je v nasprotju z Evropsko konvencijo o človekovih pravicah, Ustavo RS, Stvarnopravnim zakonikom ter sodbami ESČP ter tudi odločbami Ustavnega sodišča RS;
- nadaljevanje dosedanje samo nekoliko izboljšane ureditve prikritega prisilnega subvencioniranja najemnikov s strani lastnikov pomeni, da ostane lastniku samo gola lastnina (nuda proprietas) oziroma izvotljena lastninska pravica, ker je potrebno upoštevati pri ugotavljanju njegovega ekonomskega položaja še 25 % davek od dohodka oddajanja tega stanovanja v neprofitni najem in stroške vzdrževanja. Pomeni tudi nadaljnje zmanjševanje vrednosti teh stanovanj, kar v celoti ustreza pojmu dejanske, ne pa pravno skladne in na podlagi zakona izvedene, razlastitve brez plačila ustrezne odškodnine.

3. Odškodninska odgovornost države

Zgoraj navedene ocene dosedanjega 30-letnega prikritega subvencioniranja najemnikov denacionaliziranih stanovanj v celoti v breme njihovih lastnikov zaradi dosedanje zakonske ureditve položaja lastnikov in najemnikov teh stanovanj pomeni neupravičeno obogatitev države in najemnikov tudi v obdobjih najmanj nadaljnjih 10 let, kar je povzročilo veliko škodo lastnikom že doslej in jo bo povzročalo še naprej. Zato se z vso resnostjo postavlja vprašanje odgovornosti države za povračilo lastnikom dosedanje in bodoče škode, pri čemer gre za protipravnost zaradi kršitve temeljnih ustavnih načel. Pri tem opozarjamo zlasti na kršitev naslednjih ustavnih določb:

- **14. člen - enakost pred zakonom,**
- **15. člen - uresničevanje in omejevanje pravic,** ki v 4. odstavku določa tudi pravico do odprave posledic kršitve človekovih pravic,
- **26. člen - pravica do povračila škode,** zajamčene vsakomur, ki mu je povzročena z dejavnostjo državnega organa s protipravnim ravnanjem, pri čemer štejemo že dosedanje dolgoletno omejevanje lastninske pravice lastnikov denacionaliziranih stanovanj še posebej z določitvijo neprofitne najemnine v obdobju 30 let za uporabo teh stanovanj kot značilno in grobo protiustavno poseganje s Stanovanjskim zakonom,
- **33. člen - pravica do zasebne lastnine,**
- **69. člen – razlastitev,** ki sicer dovoljuje odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini, vendar proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon, pri čemer ugotavljamo, da lastnikom denacionaliziranih stanovanj sicer ni bila odvzeta lastninska pravica, bila jim je zakonom o denacionalizaciji formalno celo vrnjena. Hkrati pa jim je bila lastninska pravica omejena z dosedanjo ureditvijo obveznega prisilnega najema za nedoločen čas brez dejanske možnosti prenehanja najemnega razmerja na podlagi odpovedi lastnika ter z določitvijo najemnine mimo volje lastnika z neprofitno najemnino, ki je bila praktično 20 let (od 2003) nespremenjena in ni bila niti usklajena z rastjo cen nepremičnin ali povprečnih stopenj inflacije. Slednje pa pomeni, da je bila zato tudi sama vrednost stanovanja radikalno razvrednotena.

Zato je nujno opozoriti predlagatelja, da le-ta zaradi predlaganih rešitev državo izpostavlja realni nevarnosti, da bodo lastniki denacionaliziranih stanovanj zahtevali povračilo vse škode, povzročene z dosedanjo zakonsko ureditvijo najema teh stanovanj, pa tudi s predlagano ureditvijo. Predlagatelj zakona s predlagano rešitvijo nadaljuje s protiustavno obremenitvijo lastnikov teh stanovanj v njihovo škodo kot socialno dajatvijo v korist najemnikov, pri čemer je država očitno pripravljena nositi za te najemnike samo razliko med izračunano neprofitno najemnino in administrativno določeno in dejansko nerealno »priznana tržno najemnino«. Gre za tipičen ponovni primer populističnega ukrepanja države, ki skuša na ta način neutemeljeno še vsaj naslednjih 10 let privilegirati najemnike teh stanovanj in v škodo lastnikov, sama pa se izogniti učinkoviti ureditvi tega 30 let trajajočega neustavnega stanja, kot je bilo ugotovljeno z odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023.

4. Predlogi novih drugačnih rešitev

Glede na navedene ugotovitve, podatke in ocene predlagamo, da predlagatelj umakne iz nadaljnjega postopka predlagani osnutek zakona ter pripravi nov predlog zakona. V zvezi s tem ugotavljamo, da je Republika Hrvaška pred kratkim sprejela za ureditev položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in njihovih najemnikov bistveno drugačen zakon.

Zato predlagamo, da predlagatelj prouči naslednja možna nova izhodišča za ureditev te problematike:

(1) Register denacionaliziranih stanovanj in najemnih razmerij

Z zakonom naj se določi rok **31.12.2025**, v katerem bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) uredil register vseh denacionaliziranih stanovanj, s katerim bodo ugotovljeni podatki o:

- denacionaliziranih stanovanjih in njihovih lastnikih in solastnikih ter načinu in datumu pridobitve lastništva stanovanj,
- najemnikih stanovanj in oseb, ki so uporabniki teh stanovanj po najemnih pogodbah,
- dohodkih in premoženjskem stanju najemnikov in članov gospodinjstva, ki skupaj z najemnikom uporabljajo stanovanje, kakor tudi pravni podlagi za uporabo stanovanja (najemna pogodba, sodna ali druga odločba),
- obdobje uporabe oziroma prebivanja najemnika in drugih souporabnikov stanovanja,
- višini najemnine, ki so jo najemniki plačevali lastniku v posameznih obdobjih,
- dostop do podatkov za potrebe vzpostavitve in vodenja registra ter pravico dostopa do podatkov,
- pravica do preverjanja podatkov najemnika in članov gospodinjstva glede upravičenosti do najema neprofitnega stanovanja.

Z zakonom naj se določi rok za javni poziv za prijavo denacionaliziranih stanovanj v Uradnem listu RS, spletnih straneh Sklada in z objavo v dnevnikih časopisih. Rok za prijavo v register naj bom najkasneje 31.10.2024.

Dolžnost prijave podatkov v register naj bo določena za lastnike, najemnike in upravne organe, ki razpolagajo s posameznimi podatki o denacionaliziranih stanovanjih, njihovih lastnikih in najemnikih.

Z zakonom je potrebno določiti pravne posledice neprijave podatkov s strani zavezancev oziroma imetnikov podatkov:

- z opozorilom Sklada kot upravljalca registra in določitvijo roka za prijavo in predložitev potrebne dokumentacije,
- v primeru nespoštovanja predložitve podatkov in dokumentacije s strani najemnika ali lastnika v določenem roku se po samem zakonu najemno razmerje spremeni v razmerje za nedoločen čas s prosto oblikovano (tržno) najemnino, ki jo je najemnik dolžan plačevati lastniku stanovanja.
- Višina prosto oblikovane najemnine se določa na podlagi podatkov, ki jih zagotovi Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) o tržnih najemninah v evidenci trga nepremičnin.
- Lastnik stanovanja ima pravico, da na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin ali sodnega cenilca določi drugo višino najemnine kot izhaja iz podatkov GURS. V primeru spora o višini najemnine se izvede obvezna mediacija, ki jo organizira Stanovanjski sklad RS. Stroške mediacije nosi Sklad.

(2) Prenehanje posebnega najemnega razmerja za denacionalizirana stanovanja na podlagi pogodbe med lastnikom in najemnikom stanovanja

Z zakonom se določi možnost, da se lastnik in najemnik denacionaliziranega stanovanja dogovorita za najem za nedoločen čas in za prosto dogovorjeno najemnino pod naslednjimi pogoji:

- da prosto določena najemnina ne presega ugotovljene povprečne tržne najemnine za primerljivo stanovanje na enaki ali podobni lokaciji po podatkih GURS o tržnih najemninah za stanovanja s pravico lastnika ali najemnika, da predlaga višino najemnine na podlagi cenitve pooblaščenega odgovornega ocenjevalca vrednosti nepremičnin ali sodnega cenilca in možnosti mediacije v primeru spora pri Skladu (Center za mediacije),
- da ima najemnik pravico do subvencije države za 50 % razlike med pogodbeno dogovorjeno najemnino in neprofitno najemnino za stanovanje v skladu s predpisi, ki urejajo metodologijo za določanje neprofitnih najemnin, in sicer za dobo največ 5 let,
- pri pridobivanju subvencije države se za dosedanjega najemnika denacionaliziranega

stanovanja ne upoštevajo merila glede letnega dohodka najemnika in članov njegovega gospodinjstva, upoštevajo pa se premoženjski pogoji kot za upravičence do neprofitnih stanovanj.

(3) Plačilo določene odškodnine najemniku v primeru prenehanja najema

- Z zakonom se določi plačilo določenega zneska v primeru, če najemnik v z zakonom določenem opsijskem roku (npr. enega leta) sprejme obveznost izpraznitve stanovanja in izročitve v posest lastniku na podlagi notarskega zapisa izjave s klavzulo o neposredni izvršljivosti (npr. največ do 20 % posplošene tržne vrednosti stanovanja, ugotovljene v evidenci vrednotenja GURS v primeru invalidnosti najemnika ali člana gospodinjstva pa do 30 % posplošene tržne vrednosti),
- odškodnina se izplača iz državnega proračuna.

(4) Prenehanje najema denacionaliziranega stanovanja z dodelitvijo drugega primerljivega stanovanja v lasti države, občine, javnega stanovanjskega sklada oziroma neprofitne stanovanjske organizacije z neprofitno najemnino po splošnih pogojih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem za nedoločen čas; za izrabo opsijske pravice najemnika mora biti določen rok enega leta od uveljavitve zakona s tem, da se pri dodelitvi ne upoštevajo dohodkovni pogoji za dodelitev najema neprofitnega stanovanja.

(5) Menjava stanovanja

Z zakonom se določi možnost, da se država oziroma Sklad dogovori z najemnikom denacionaliziranega stanovanja za menjavo denacionaliziranega stanovanja s stanovanjem v lasti države oziroma Sklada, s pravico najemnika, da sklene najemno razmerje z državo oziroma Skladom za denacionalizirano stanovanje pod pogoji, ki so določeni z zakonom in podzakonskim aktom za dodelitev neprofitnega stanovanja.

(6) Odkup denacionaliziranega stanovanja s strani države oziroma Stanovanjskega sklada RS

Z zakonom se določi možnost odkupa denacionaliziranega stanovanja po tržni ceni s strani države oziroma Sklada s pravico najemnika, da se mu dodeli stanovanje v neprofitni najem po splošnih z zakonom in podzakonskimi predpisi določenimi pogoji.

Menimo da je nujno zakonom določiti širši izbor možnih rešitev tako za ureditev položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj, kakor tudi položaja najemnikov teh stanovanj in pri tem upoštevati vse zgoraj ugotovljene ekonomske (finančne) učinke dosedanjega 30-letnega najema pod zelo ugodnimi pogoji v korist najemnikov in v škodo lastnikov, pri čemer je država doslej prevajala skoraj celotno breme izenačitve položaja najemnikov teh stanovanj v primerjavi s položajem drugih imetnikov stanovanjske pravice na nekdanjih stanovanjih v družbeni lastnini na lastnike denacionaliziranih stanovanj.

Predlagani ukrepi pomenijo po našem mnenju razumen kompromis v razmerjih med državo, lastniki in najemniki denacionaliziranih stanovanj, pri čemer so največja korist dosedanje ureditve imeli najemniki teh stanovanj in tudi država, največjo škodo pa lastniki teh stanovanj.

5. Sklepno

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija glede na navedene ugotovitve in ocene meni, da predlog zakona ni ustrezna podlaga za uresničitev odločbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-473/22/11 in z Ustavo RS skladne zagotovitve položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj. Zato je potrebno pripraviti nov predlog sprememb in dopolnitev veljavnega SZ-1 ter pri tem doseči razumen kompromis z lastniki denacionaliziranih stanovanj. Republika Slovenija ima

priložnost, da to celovito uredi in reši z ustrezno novelo SZ-1, saj v nasprotnem obstaja realna nevarnost za tožbe lastnikov denacionaliziranih stanovanj proti Republiki Sloveniji pred ESČP zaradi protiustavnega položaja, kot opisano. V izogib visokim odškodninam za 30 letno obdobje protiustavnega stanja je potrebno to področje celovito in ustavnoskladno urediti. Dobro prakso pri tem je pokazala Republika Hrvaška in po kateri se v tem primeru velja zgledovati. Tveganje za odškodnine za 30 let nazaj in tveganje za okrnitev ugleda države je preveliko, če bi bile sprejete predlagane rešitve iz sedanjega predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1F).

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija je pripravljeno sodelovati pri pripravi novih rešitev s strokovno pomočjo, v kolikor bo predlagatelj izrazil potrebo za takšno pomoč.

S spoštovanjem,

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI

V vednost:

- Predsednica Republike Slovenije Nataša Pirc Musar (gp.uprs@predsednica-slo.si)
- kabinet predsednika Vlade Republike Slovenije (gp.kpv@gov.si)
- Klemen Ploštajner, državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost (klemen.plostajner@gov.si)
- Služba vlade za zakonodajo (gp.svz@gov.si)
- Zakonodajno-pravna služba (gp@dz-rs.si)
- GZS-ZPN (bostjan.udovic@gzs.si)
- ZLAN (zlan@zlan.si)

Priloga 1

Mesto	površina	Neprofitna najemnina (EUR)	Neprofitna najemnina (EUR/m2)	Tržna najemnina - sklenjeni posli (ETN, EUR)	Tržna najemnina - sklenjeni posli (EUR/m2)	Tržna najemnina - oglasi, ponudbe (Arvio, EUR)	Tržna najemnina - oglasi, ponudbe (EUR/m2)	GURS vrednost (ocena/m2)
Ljubljana	66,9	152	2,28	821	12,27	943	14,1	2.449
Ljubljana	86,5	220	2,54	889	10,28	1.120	12,95	1.960
Ljubljana	76,9	144	1,88	794	10,32	1.014	13,19	2.119
Ljubljana	60	141	2,35	732	12,2	930	15,5	1.163
Ljubljana	51	120	2,35	622	12,2	791	15,5	1.099
Ljubljana	67,5	169	2,51	824	12,2	1.046	15,5	639
Ljubljana	31,35	78	2,49	410	13,07	588	18,76	1.245
Ljubljana	76,1	184	2,42	928	12,2	1.041	13,68	932
Skupaj mesečno		1.208		6.020		7.474		
Opomba: Podatki GURS izhajajo iz transakcij iz leta 2017 in ne vsebujejo rasti cen nepremičnin v obdobju 2017-2023.								

Izračun finančne škode za 8 stanovanj (dejanske pogodbe)			
Neprofitna-skupaj	Tržna najemnina - sklenjeni posli	Razlika na mesec (8 stanovanj)	Razlika letno (8 stanovanj)
1.208	6.020	4.811	57.733
Izračun finančne škode najemodajalcev			
Povprečna vrednost razlike na stanovanje – Ljubljana (zaokrožena vrednost na nivoju stanovanja)	7.000		
Povprečna vrednost razlike na stanovanje – ostala mesta (ocena)	3.000		
Število stanovanj – Ljubljana (ocena)	150		
Število stanovanj – ostali kraji (ocena)	450		
Kumulativna razlika letno-Ljubljana	1.050.000		
Kumulativna razlika letno – ostali	1.350.000		
Skupaj razlika	2.400.000		

Opomba: Za izračun smo vzeli sklenjene posle, ki so bili prijavljeni v ETN, čeprav so realne tržne vrednosti bližje oglaševanim cenam. To pripomore h konservativnosti finančne ocene.