

**Slovensko nepremičninsko združenje -  
FIABCI Slovenija**

**Zveza društev pravnikov Slovenije**

**Gospodarska zbornica Slovenije -  
Zbornica za poslovanje z nepremičninami**

**Združenje lastnikov nepremičnin  
- ZLAN**

**Pravniško društvo v Mariboru**

**Okrogla miza o delovnem osnutku novega Stanovanjskega zakona (SZ-2)  
30.10.2019 (GZS)**

**Skupna stališča, pripombe in predlogi udeležencev okrogle mize<sup>1,2</sup>**

- **VEČ GRADITI TER AKTIVIRATI IN OBNAVLJATI  
OBSTOJEČI STANOVANJSKI FOND**
- **NE PREDVSEM OMEJEVATI IN PREPOVEDOVATI**

---

<sup>1</sup> V tem dokumentu so predstavljena skupna stališča, pripombe in predlogi samo o vprašanih, obravnavanih na okrogli mizi. Posamezni udeleženci imajo pripombe tudi k nekaterim drugim členom osnutka zakona in jih bodo samostojno posredovali predlagatelju.

<sup>2</sup> Posebej so označena stališča, pripombe in predlogi, za katere ni bilo doseženo soglasje vseh udeležencev, temveč imajo posamezni udeleženci ločeno mnenje.

## I. poglavje – SPLOŠNE DOLOČBE (1. – 7. člen)

### Pripombe:

1. Osnutek ne določa v splošnih določbah definicij vseh v zakonu uporabljenih pojmov, kar predstavlja resno oviro že pri razumevanju vsebine posameznih predlaganih rešitev oz. izrazov (pojmov) in bo potem še večji problem pri njegovem izvajanju.
2. Posamezni v osnutku uporabljeni pojmi so opredeljenih drugače kot v matičnem zakonu ali drugem predpisu (n.pr. s področja množičnega vrednotenja nepremičnin – ZMVN-1), ali pa osnutek uporablja pojme, ki jih veljavna zakonodaja še ne ureja, temveč je šele predviden njihov sprejem (n.pr. nov zakon o katastru nepremičnin, za sprejem katerega se še sploh ni začel zakonodajnih postopek).
3. Prav tako delovni osnutek predlaga ureditev posameznih zadev, ki so predmet urejanja z drugimi matičnimi zakoni, n.pr. z Gradbenim zakonom (6. člen – tehnični pravilniki – minimalne zahteve za graditev).

### Predlogi:

1. **V splošnih določbah zakona je potrebno določiti definicije vseh pojmov**, ki jih uporablja ta zakon, razen v kolikor so posamezni pojmi že določeni z drugim zakonom.
2. Pojme, ki so že urejeni z drugim zakonom, je potrebno dosledno upoštevati in uporabljati tudi v tem zakonu, razen če je predlagana drugačna ureditev kot specialni predpis.
3. Predlagane opredelitve posameznih pojmov so neustrezne ali pa nepotrebne, kot je opredelitev »oskrbovanih stanovanj«, »javna stanovanja«, saj za takšno posebno poimenovanje ni pravega utemeljenega razloga. »Javna stanovanja« so stanovanja v javni lasti (države, lokalnih skupnosti, javnih zavodov) in se z zakonom lahko uredi določena posebna pravila glede njihovega upravljanja ali oddajanja v najem kot stanovanja v javni lasti. Ni nobenega pravega utemeljenega systemskega razloga za posebno zakonsko opredelitev »oskrbovanega stanovanja«, ker so oskrbovana gospodinjstva in osebe, ki potrebujejo določene storitve pomoči na domu in za to ni nobene potrebe, da bi samo določena stanovanja z zakonom opredelili kot »oskrbovano stanovanje«, saj je takšno stanovanje lahko vsako stanovanje ali stanovanjska hiša, ne pa samo namensko grajena stanovanja. Poleg tega 22. člen novega Gradbenega zakona določa zahtevo za projektiranje in graditev vseh objektov tako, da so univerzalno uporabna ne samo za starejše osebe, temveč za vse osebe s posebnimi potrebami. Prav tako ni utemeljenih razlogov za posebno klasifikacijo stanovanj po namenu rabe (2. odst. 97. člena), vključno s službenimi stanovanji in namenskimi najemnimi stanovanji. **Zato predlagamo, da se te določbe v osnutku zakona črtajo.**

## II. poglavje – LASTNINSKA RAZMERJA V STANOVANJSKI STAVBI (8.- 21. člen)

### Splošna pripomba:

**Uporaba pojma »stanovanjska stavba« v naslovu poglavja in v posameznih členih tega poglavja je neustrezna**, saj gre za urejanje razmerij v stanovanjski stavbi v etažni lastnini ali za druge večstanovanjske stavbe, kjer etažna lastnina še ni urejena. Zato je uporaba pojma »stanovanjska stavba« zavajajoča, saj se vse določbe tega poglavja nanašajo samo na večstanovanjsko stavbo, ne pa stanovanjske stavbe, ki nimajo več posameznih delov (stanovanj). Poleg tega ta določila posegajo v materijo ki jo ureja Stvarnopravni zakonik, deloma pa tudi gradbena in gospodarska zakonodaja. Mnenja smo, da jih je potrebno pretehtati tudi s stališča usklajenosti s splošnim pravnim redom.

### Konkretne pripombe:

#### 5. odst. 10. člena

#### Prepoved prenosa pravice opravljanja dejavnosti v delu stanovanja na novega lastnika

1. uporabljeni pojem »prenos etažne lastnine« je napačen, nejasen in zavajajoč, saj gre za prenos lastninske pravice na stanovanju kot posameznem delu stavbe v etažni lastnini, ne pa za »prenos etažne lastnine«
2. predlagana prepoved prenosa pravice opravljanja dejavnosti v delu stanovanja na pravnega naslednika nima razumne utemeljitve, saj gre za soglasje drugih etažnih lastnikov zaradi morebitnih čezmernih vplivov na mirno rabi drugih stanovanj ali čezmerno obremenitev skupnih delov večstanovanjske stavbe; če pravni naslednik opravlja enako dejavnost, ki ne pomeni spremembe vpliva na obremenitev skupnih delov, ni utemeljenega razloga za prenehanje soglasja.
3. Prav tako ni smiselno, določilo (2) odstavka 10. člena, da soglasje za opravljanje dejavnosti velja le do spremembe lastništva v sosednjih delih stavbe.

4. Predlog ureja le primere, ko lastnik izvaja v stanovanju neko dejavnost. Sodimo, da je treba obravnavati tudi najemnike. Predlagamo, da najemnik ne sme opravljati v stanovanju nikakršne dejavnosti brez soglasja najemodajalca (lastnika).

### **II. 3. oddelek – RAZMERJE LASTNIK STANOVANJSKE ENOTE – NAJEMNIK (20.- 21. člen)**

#### **Prenos pravic lastnika stanovanjske enote na najemnika (20. člen)**

**1. odst.:** Predlagana ureditev je zelo nejasna in sporna, saj bi lahko tako, kot je zapisana, pomenila, da bi lastnik pravzaprav z najemno pogodbo prenesel na najemnika vse svoje pravice in obveznosti, ki jih ima kot lastnik tako v stvarno-pravnem smislu (razpolagalna upravičenja, vključno s pravico glede spreminjanja solastninskih deležev na skupnih delih, rezervnega sklada itd.), kakor tudi v obligacijskem smislu. To bi v končni posledici pomenilo, da bi lastnik lahko prenesel na najemnika z najemno pogodbo tudi izvrševanje obveznosti, ki mu jih nalaga ta zakon, kot njegovo kogentno obveznost, n.pr. subsidiarna obveznost plačevanja vzdrževanja in obratovanja skupnih delov stavbe itd.

#### **Predlog:**

1. odstavek naj se črta ali pa ustrezno preoblikuje, da bo nedvoumno jasno določil, katere pravice in obveznosti bi lastnik lahko prenesel na najemnika (absurd: ali tako lahko prenese na najemnika, da sprejema plačila najemnine?!)

### **III. poglavje – UPRAVLJANJE S STANOVANJSKO STAVBO (22.- 96. člen)**

#### **Določitev upravnika (22. člen) – POGOJI**

Osnutek zakona ne določa drugih pogojev, ki jih mora izpolnjevati fizična ali pravna oseba za opravljanje poslov upravnika, razen da je registrirana za upravljanje z nepremičninami. Predlagana ureditev omogoča še naprej, da posle upravnika opravljajo fizične ali pravne osebe brez izpolnjevanja kakršnihkoli drugih pogojev, čeprav upravnik upravlja z velikimi premoženji tretjih oseb – etažnih lastnikov in tudi s pooblastili kot njihov zastopnik v poslovnih in drugih razmerjih s tretjimi osebami, vključno s samimi etažnimi lastniki, ki mu jih daje že sam zakon. V primeru, da etažni lastniki sami ne imenujejo upravnika, je pa njegovo imenovanje obvezno (če ima večstanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov), ga imenuje sodišče v nepravdnem postopku. Po 3. odst. 118. lena SPZ se šteje imenovanje upravnika za nujen posel med etažnimi lastniki.

V večini držav-članic EU so določeni v zakonodaji dodatni pogoji za imenovanje oz. opravljanje poslov upravnika in sicer:

- posebna licenca (Francija)
- strokovne kvalifikacije (izobrazba, delovne izkušnje – Avstrija, Nemčija)
- obvezno zavarovanje odgovornosti (Francija in druge države)
- minimalni jamstveni kapital (Francija in druge države).

#### **Zato predlagamo, da se z novim zakonom določijo naslednji pogoji za opravljanja poslov upravnika:**

- **minimalni jamstveni kapital:** zakon naj določi merila glede višine minimalnega jamstvenega kapitala, n.pr. najmanj 100.000,00 evrov za vsakih začetnih 100 posameznih delov v etažni lastnini, ki jih uporablja upravnik
- **obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti:** zakon naj določi minimalno zavarovalno vsoto po enakih merilih, kot so določena za nepremičninske posrednike po ZNPosr
- **strokovne kvalifikacije:** upravnik, ki mora imeti zaposleno najmanj eno osebo, ki ima pridobljeno NPK upravnika za vsakih 100 posameznih delov v upravljanju.

Proučiti je potrebno tudi možnost uvedbe oz. pridobitve posebnega certifikata kakovosti ali licence.

#### **Konkretne pripombe - 22. člen (določitev upravnika):**

**1. odst.:** predlagana alternativa: ali določitev upravljanja ali ustanovitev skupnosti lastnikov ni utemeljena z nobenim razumnim razlogom, saj ni nobenih pravih razlogov za takšno razlikovanje: tudi v primeru ustanovitve skupnosti etažnih lastnikov je potrebno imenovanje upravnika, ki bo skrbel za izvrševanje sklepov zbora etažnih lastnikov; v takšnem primeru se upravnik in skupnost EL dogovorijo s pogodbo, v katerih primerih bo v pravnem prometu kot zastopnik etažne lastnike zastopal upravnik, kdaj pa skupnost EL. Skupnost EL je po našem mnenju potrebno razumeti predvsem tudi kot organizacijsko obliko za urejanje pogodbenih in drugih razmerij med upravniki in v skupnost združenimi povezanimi etažnimi lastniki, ne pa kot alternativo imenovanju upravnika.

**4. odst.:** predlagana alternativna možnost imenovanja upravnika v primeru, če ga ne določijo sami etažni lastniki, vnaša nepotrebno zmedo, saj iz besedila ni razvidno, v katerem primeru naj bi začasno upravnika določilo sodišče, kdaj pa stanovanjska inšpekcija; v primerljivih ureditvah drugih držav je za določitev začasnega upravnika pristojno sodišče oz. celo predsednik sodišča (n.pr. Francija),

**smiselno pa bi bilo, da lahko predlog za imenovanje začasnega upravnika vloži vsak etažni lastnik ali stanovanjska inšpekcija**, kar bi omogočilo večjo učinkovitost upravljanja večstanovanjskih stavb, zlasti v primeru nesoglasij med etažnimi lastniki glede določitve upravnika; prav tako je nujno **z zakonom določiti, da lahko sodišče imenuje upravnika največ za dobo 6 mesecev in sicer enega od upravnikov iz registra upravnikov.**

**24. člen (sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev)**

**6. odst.:** predlagamo, da v primeru pravnomočne odločitve o odpravi odločbe o vpisu v register upravnikov, določi upravnika za dobo največ 6 mesecev sodišče v nepravdnem postopku na predlog kateregakoli etažnega lastnika ali stanovanjske inšpekcije

**25. člen (vsebina pogodbe)**

**1. alineja, 1. odst.:** »kataster nepremičnin« še ne obstaja, temveč kataster stavb, za stavbe, ki še niso vpisane v kataster stavb, pa je identifikacijska oznaka (številka) stavbe določena v sedanjem registru nepremičnin – uskladiti z veljavno zakonodajo!

**27. člen (register upravnikov)**

**1. odst.:** uskladiti s pripombami k 22. členu (ustanovitev skupnosti lastnikov ni alternativa imenovanju upravnika)

**4. točka, 3. odst.:** črtati besedi »inšpekcijska odločba« skladno s pripombami k 4. odst. 22. člena in 6. odst. 24. člena

**6. odst.: podatek o upravniku** se povzame (vpiše) v kataster stavb oz. v register nepremičnin, saj kataster nepremičnin še ne obstaja (pripomba k 2. odst. 25. člena)

**28. člen (vpis v register)**

**3. alineja, 4. odst.:** nadomestiti besedi »okrajnih sodišč« z besedami E-zk Vrhovnega sodišča Republike Slovenije

**29. člen (izbris iz registra)**

**2. odst.:** skladno s pripombami k 4. odst. 22. člena in 6. odst. 24. člena; uskladiti besedilo tega odstavka tako, da bo stanovanjska inšpekcija predlagala sodišču določitev upravnika za določeno dobo, če ga ne bodo določili etažni lastniki.

**III. 1.3. oddelek – OBVEZNOSTI UPRAVNIKA (31. člen)**

**31. člen (pooblastila in obveznost upravnika)**

**2. odst.: Nesprejemljivo je, da bi lahko upravnik pooblastil tretjo osebo za opravljanje vseh upravniških storitev iz 1. odstavka tega člena.** Celoten prenos bo omogočil nespoštovanje in izigravanje obveznosti upravnikov. Zato je potrebno določbo tega odstavka ali črtati ali pa omejiti samo na posamezne storitve iz 1. odstavka

**3. točka 1. odst.**

Pri izvajanju veljavnega SZ-1 je v praksi prihajalo do številnih sporov med upravniki in etažnimi lastniki glede vrednosti vzdrževalnih del manjše vrednosti, ki jih opravlja upravnik sam; zato predlagamo, da se **manjša vrednost vzdrževalnih del iz 3. točke 1. odst. 31. člena določi z načrtom vzdrževanja večstanovanjske stavbe v 2. odst. 32. člena, s sklepom zbora etažnih lastnikov ali nadzornega odbora.**

**34. člen (sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami)**

**2. odst.:** uskladiti besedilo tega odstavka s 1. odst. tega člena in za besedama »v imenu« dodati besede »in za račun«

**4. odst.:** nadomestiti besede »pridobitelj etažne lastnine« z besedami »pridobitelj lastninske pravice na posameznem delu v etažni lastnini«, saj SPZ ne pozna pojma »pridobitelj etažne lastnine«

**36. člen (samostojno opravljanje poslov vzdrževanja in obratovanja stanovanjske stavbe)**

**2. odst.:** določa, da »se lahko s pogodbo določi, da upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo predlog pogodbe pošlje v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru«, pri tem pa takšna obveznost predstavlja t.im. lex imperfecta, saj za kršitev te zakonske obveznosti ni predpisane nobene sankcije. V 6. točki 225. členu predloga SZ-2 je namreč določena zgolj sankcija, če upravnik opravlja posel vzdrževanja in obratovanja brez dogovora v pogodbi o upravniških storitvah (kar predstavlja pravno novost iz 1. odst. 36. člena predloga SZ-2), ne pa tudi sankcije za kršitev 2. odst. 36. člena, kot navedeno.

**Predlog:**

Predlagamo, da se za kršitev obveznosti iz 2. odst. 36. člena predloga SZ-2, če upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo predloga pogodbe ne pošlje v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru, v kolikor je tako dogovorjeno s pogodbo o upravljanju upravniških storitev, določi enaka sankcija, kot je to predvideno za 1. odst. istega člena in se slednje uredi v kazenskih določbah in sicer v 6. točki 225. členu predloga SZ-2.

**37. člen** (zbiranje ponudb)**2. odstavek**

Predlagano besedilo ne rešuje na učinkovit način primere ponavljajočega se nesoglasja med upravnikom in nadzornim odborom ali enim od etažnih lastnikov, ki naj bi dal soglasje k izbiri ponudbe.

**Predlog:**

V primeru, da tudi v ponovljenem postopku ni doseženo soglasje, naj se z zakonom določi dve možnosti:

- da odloči o spornem vprašanju izbire zbor etažnih lastnikov
- da odloči nadzorni odbor.

**2. alineja:** Predlog se spremeni z naslednjim besedilom: »upravnik ali nadzorni odbor ali eden izmed etažnih lastnikov, ki ga za to imenuje zbor etažnih lastnikov ali predsednik skupnosti etažnih lastnikov, predloži sporno vprašanje v odločitev organu za alternativno reševanje sporov, v primeru neuspešnega zaključka postopka pred tem organom pa sodišču v nepravdnem postopku«.

**44. člen** (hramba listin)

**1. odst.:** nadomestiti besedo »prostorov« na koncu tega odstavka z besedama »delov stavbe«.

Predlagamo, da se v tem odstavku doda tudi »zapisnike zbora etažnih lastnikov«, saj ti zapisniki zelo pogosto obsegajo tudi različne sklepe glede hišnega reda, vzdrževanja splošnih in skupnih delov in druge za etažne lastnike pomembne sklepe trajnejše narave, s katerih vsebino se morajo seznaniti tudi pravni nasledniki lastnikov posameznih delov v etažni lastnini.

**48. člen** (prenehanje pogodbenega razmerja)

Določa, da pogodbeno razmerje preneha po preteku obdobja, za katerega je bila pogodba sklenjena, z izredno odpovedjo pogodbe ali odpovedjo pogodbe s strani upravnika. Predlog zakona torej ne omogoča t.im. redne odpovedi pogodbe o upravljanju upravniških storitev s strani etažnih lastnikov, saj je pogodba za določen čas (omejen mandat) lahko odpovedana zgolj iz krivdnih oziroma utemeljenih razlogov, ki so taksativno navedeni v 49. členu predloga SZ-2. S tem bi se za etažne lastnike položaj, ki ga imajo po veljavnem zakonu, celo poslabšal.

Menimo, da je takšna ureditev neprimerna in še bolj omejuje etažne lastnine ter je celo strožja od sedanje ureditve, po kateri lahko etažni lastniki kadarkoli z ustrežno večino zamenjajo upravnika.

**Predlog:**

Glede na navedeno predlagamo, da se v novem Stanovanjskem zakonu etažnim lastnikom prepusti odločitev, da sklenejo pogodbo za določen ali nedoločen čas, pri čemer je ena ključnih prednosti pogodbe za nedoločen čas ravno možnost njene odpovedi brez utemeljenega razloga. V tem smislu predlagamo, da ministrstvo upošteva predlog, ki izhaja iz Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih, ki jih je v letu 2017 po naročilu Ministrstva za okolje in prostor izdelal Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani. Omenjeni predlog, ki se zgleduje po aktualni avstrijski ureditvi, po našem mnenju učinkovito naslavlja tudi navedeno dilemo, saj je etažnim lastnikom omogočena sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev za določen ali za nedoločen čas, pri čemer je slednja lahko kadarkoli odpovedana brez navajanja utemeljenih razlogov.

**49. člen** (izredna odpoved pogodbe o opravljanju upravniških storitev)**5. alineja, 1. odst.:**

zamenjati besedo »izvede« z besedo »skliče« (letnega zbora).

**51. člen** (obveznost upravnika ob prenehanju upravljanja)

Osnutek ne ureja nobenega učinkovitega ukrepa v primeru, da dosedanji upravnik ne izroči novemu upravniku vse pogodbe, dovoljenja in druge listine, čeprav so iz prakse znani številni spori in zavlačevanje pri izročitvi dokumentacije.

**Predlog:**

V primerjalni ureditvi nekaterih držav je določena za takšen primer izročitev dokumentacije stanovanjski inšpekciji ali pa posebnemu pooblaščenцу, ki ga na predlog nadzornega odbora ali zbora etažnih lastnikov imenuje sodišče. Zakon bi moral določiti tudi možnost izreka inšpekcijskega ukrepa zaradi neizročitve dokumentacije, vključno z možnostjo prisilnitve. Dosedanja praksa je namreč pogosto pomenila resno ogrožanje normalnega obratovanja večstanovanjske stavbe in pravic etažnih lastnikov.

### **53. člen** (odločanja po pooblastilu)

Predlagana ureditev omogoča neomejeno prenašanje pooblastil na drugo osebo. Nekatere tuje zakonodaje (n.pr. Francija) prepovedujejo koncentracijo pooblastil z več kot 50% glasov glede na solastniške deleže, oz. v primeru koncentracije pooblastil ali lastništva nad 50% omejujejo po samem zakonu pravice glasovanja na 50%.

#### **Predlog:**

Proučiti **potrebo po prepovedi koncentracije pooblastil z več kot 50% glasov** glede na solastniške deleže, kar je zlasti pomembno za večstanovanjske stavbe, v katerih ima en lastnik sam več kot 50% solastninski delež (**varstvo manjšinskih lastnikov**).

### **66. člen** (posli, ki zahtevajo soglasno odločanje)

V predlaganem besedilu ni urejeno odločanje s soglasjem vseh lastnikov glede:

- spremembe solastninskih deležev na splošnih in posebnih skupnih delih
- spremembe splošnih ali posebnih skupnih delov v posamezen del (n.pr. ukinitve hišniškega stanovanja kot splošnega skupnega dela, odločitev novega posebnega skupnega dela oz. njegova ukinitve).

#### **Predlog:**

Predlagamo, da se dodajo vsaj zgoraj omenjeni dodatni primeri.

### **87. člen** (skupnost etažnih lastnikov)

V osnutku zakona ni urejeno vprašanje odgovornosti etažnih lastnikov za obveznosti, ki jih prevzema v pravnem predmetu skupnost etažnih lastnikov. To lahko povzroči v praksi resne probleme.

#### **Predlogi:**

Predlagamo, da se z zakonom izrecno določi, da etažni lastniki ne odgovarjajo subsidiarno za obveznosti, ki jih prevzame v pravnem prometu skupnost etažnih lastnikov, razen s premoženjem skupnosti (izključitev solidarne odgovornosti).

Prav tako predlagamo, da zakon uredi tudi možnost, da se skupnost organizira kot zadruga ali v eni od oblik gospodarske družbe po ZGD.

## **IV. poglavje – STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA**

**Splošna pripomba:** Predlagamo, da se v zakonu namesto termina »lastnik« uvede termin »najemodajalec«. Najemodajalec je pravna ali fizična oseba, ki je od lastnika pridobila pravico za oddajanje nepremičnine v najem. Takih primerov je mnogo. Gre npr. za imetnike užitka, za kupce po pogodbi o lizingu, in pogodbene najemodajalce, kamor lahko štejemo tudi organizacije za opravljanje javne najemne službe. Skladno s to pripombo bi kazalo prečistiti ves tekst zakona.

### **IV. 1. oddelek – 97. člen (vrste najemnih stanovanj)**

**2. odst.:** Menimo, da ni pravega utemeljenega razloga za posebno razvrščanje najemnih stanovanj na predlagane tri vrste (kategorije) in zato predlagamo, da se 2. odst. črta.

Posebej poudarjamo, da pri nastanitvi v stavbah za institucionalno varstvo ne gre za stanovanja, temveč stanovanjske enote oz. prostore, ki ne izpolnjujejo vseh pogojev za samostojno stanovanje. Prav tako ne obstajajo posebna stanovanja, namenjena upokojevcem ali posebnim skupinam prebivalstva.

### **98. člen** (javna najemniška služba)

**Splošna pripomba:** Možnost izvajanja javne najemniške službe je po dikciji osnutka zakona omejena le na »javne lastnike«. Menimo, da je ta omejitev neustrezna. Čeprav omejitev na javne lastnike povsem ustreza trenutnim pobudam za ustanovitev JNS, brez potrebe izključuje možnost, da bi kak drug pravni subjekt ustanovil organizacijo ali gospodarsko družbo, ki bi se ukvarjala z JNS. Načeloma bi se z JNS lahko ukvarjala tudi kakšna humanitarna organizacija npr. Rdeči križ, ali pa druga nevladna organizacija.

Predlagana ureditev v tem členu temelji na popolnoma napačnih izhodiščih in predpostavkah:

- **1. odstavek:** da lahko izvajajo javno najemniško službo vsi javni lastniki stanovanj tako, da najemajo na trgu stanovanja za dobo najmanj 5 let; **predlagana ureditev pomeni fakultativno delovanje javne najemniške službe** tako, da se vsak javni lastnik (občina, država) lahko odloči, ali bo izvajal takšen način intervencije na stanovanjskem najemnem trgu ali pa ne; posledično to neizbežno pomeni, **da takšen način dodatnega zagotavljanja najemnih stanovanj z najemom na trgu ne bo zagotovljen enako in enotno na območju celotne države**, temveč

bo odvisen od tega, ali se bo posamezen »javni lastnik« (predvsem občina) odločila za uporabo takšne oblike intervencije na stanovanjskem najemnem trgu ali ne; takšne ureditve ne pozna nobena država – članica EU, saj vse primerljive ureditve temeljijo **na načelu, da je dostop do najema stanovanja preko javne najemniške službe možen in zagotovljen za vse državljane ne glede na dosedanje stalno ali začasno bivališče ne glede na občino in pod enakimi pogoji na območju celotne države**, saj edino to lahko tudi omogoča mobilnost prebivalcev; dosedanje dodeljevanje neprofitnih stanovanj vse občine pogojujejo s stalnim bivališčem na območju občine, običajno z določeno dobo:

- **predlagana doba najema za dobo najmanj 5 let** vnaprej preperečuje najem stanovanj za krajšo dobo in s tem možnosti za najem določenega števila stanovanj ali hiš, ki bi jih bili pripravljene njihovi lastniki oddati v najem za krajšo dobo (n.pr. 3 ali 4 leta); takšne zakonske omejitve ne določa nobena primerljiva zakonska ureditev drugih držav z dolgoletno tradicijo organizacije javne najemniške službe in tako vnaprej izloča takšne interese za oddajanje v najem oz. jih poskuša prisiliti na oddajanje v najem najmanj za 5 let
- predlagana ureditev v 1. odstavku ne temelji na enotni ureditvi in organizaciji delovanja javne najemniške službe na območju cele države.
- **2. odstavek** določa, da veljajo za najemne in podnajemne pogodbe, ki jih sklenejo javni lastniki, vse določbe tega zakona o najemnih razmerjih, stroškovni najemnini in subvenciji najemnine; takšna ureditev kaže na popolno nepoznavanje cilja in namene organizacije delovanja takšne javne službe, zlasti pri **ključnih predpostavkah njenega delovanja**:
  - **javna najemniška služba najema stanovanja na trgu po običajnih tržnih najemninah brez vsakršnih zakonskih omejitev** n.pr. na stroškovno najemnino, ki nima nobene prave povezave s tržno najemnino za določene vrste stanovanj na posameznem lokalnem trgu najemnih stanovanj; takšna zakonska omejitev bi praktično onemogočila možnosti delovanja javne najemniške službe na stanovanjskem najemnem trgu, saj pomeni administrativno vnaprejšnje določanje višine najemnine pri najemu stanovanja v tržnem najemu, pri katerem se po uveljavljenih izkušnjah delovanja takšnih služb izvajalci pogajajo z lastniki za nižjo najemnino od poprečnih tržnih najemnin zaradi prevzema vseh tveganj oddajanja v podnajem, vzdrževanja stanovanja in njegove izročitve ob prenehanju najema, kakor tudi pripravljenosti izvajalca, da financira nujno prenovo stanovanja ali hiše pred oddajo v podnajem; **prav tako je v vseh primerljivih sistemih delovanja javne najemniške službe najem stanovanj ali hiš vedno za določen čas in enako oddajanje v podnajem in ne za nedoločen čas**; v nekaterih od primerljivih zakonodaj (Luksemburg) je izrecno določeno, da se najem oz. podnajem stanovanja ali hiše z izvajalcem javne najemniške službe ne šteje za najemno razmerje po civilnem pravu, ker gre za posebno obliko socialne pomoči države, ki ni enaka običajnemu stanovanjskemu najemnemu razmerju, še posebej ne razmerju, sklenjenim za nedoločen čas
  - v primerjalnih sistemih ureditve JNS je za najemnike bistvenega pomena:
    - da imajo sklenjeno najemno razmerje za določeno daljšo dobo (3, 5 ali več let) in sicer z javno službo kot zanesljivim najemodajalcem
    - da je dogovorjena najemnina enaka (fiksna) za celo dobo najema
    - da najem oz. podnajem ni povezan s plačilom kakršnihkoli stroškov za posredovanje in plačilom varščine, kar pomeni pred začetkom najema zelo pomemben prihranek za najemnika v višini 3-5 mesečnih najemnin
- **4. odstavek**: podnajem za nedoločen čas je sicer teoretično možen, toda za izvajalca javne službe oz. javnega lastnika pomeni nesprejemljivo tveganje, saj je pri takšnih najemih praktično uveljavljeno načelo, da izvajalec JNS vzame stanovanje ali hišo v najem za določen čas, ki ga lahko po dogovoru z lastnikom seveda podaljšajo, toda vedno kot najemno razmerje za določen čas. Izvajalec JNS ne sme priti v neuravnotežen položaj, da bi sklenil s podnajemnikom razmerje za nedoločen čas, sam pa bi imel sklenjeno najemno razmerje z lastnikom za določen čas
  - posebej je nesprejemljivo izenačevanje podnajema preko JNS z obveznostjo iz tržnih najemnih razmerij, ko je dolžan najemodajalec zagotoviti v primeru odpovedi najemnikom primerno nadomestno stanovanje
- **5. odstavek**: **omejevanje pravice lastnika zasebnega stanovanja do odpovedi samo iz utemeljenih razlogov iz 2. odstavka 131. člena tega zakona** (njegove lastne stanovanjske potrebe ali njegovega ožjega družinskega člana) pomeni prav tako vnaprejšnjo tako pomembno omejitev možnosti pridobivanja najemnih stanovanj na trgu, ki bo onemogočila pripravljenost lastnikov za oddajanje v najem pod takšnimi pogoji.

#### **Predlog:**

Pogoje in okvire za najemanje stanovanja na trgu preko JNS in njihovo oddajanje v podnajem je potrebno na novo opredeliti z upoštevanjem ureditve nekaterih drugih držav z dolgoletnimi izkušnjami na tem področju, zlasti brez zgoraj navedenih vnaprejšnjih omejitev.

Prav tako je nujno določiti 50% davčno olajšavo za prihodke od najemnine za stanovanje, oddano v najem preko JNS.

**99. člen** (financiranje najema stanovanj s strani javnih lastnikov)

Ni sprejemljivo, da se celotna organizacija in financiranje JNS prepusti vladni uredbi.

**Predlog:**

Z zakonom bi bilo potrebno določiti vsa temeljna vprašanja njene organizacije in delovanja tako, da bo zagotovljena enotna organizacija te službe na območju cele države na naslednjih izhodiščih:

- da se javna najemniška služba organizira tako, da jo izvajajo izvajalci, ki pridobijo dovoljenje (koncesije) države in da mreža izvajalcev zagotovi enako možnost dostopa do najemnih stanovanj za vse upravičence ne glede na sedanje stalno ali začasno prebivališče
- da se z zakonom določi pogoje za pridobitev pravice opravljanja dejavnosti JNS
- da se z zakonom določi ciljne skupine upravičencev do podnajema preko izvajalcev JNS in merila, ki jih morajo izpolnjevati za pridobitev takšne pravice, saj gre za posebno vrsto socialnega prejema
- da se z zakonom uredi financiranje dejavnosti izvajalcev JNS s strani države
- da se z zakonom uredi načrtovanje razvoja in izvajanja dejavnosti JNS z nacionalnimi in občinskimi stanovanjskimi programi.

**101. člen (pravica lastnika stanovanja)** je nepotreben in zavajajoč. Daje vtis, kot da lastnik nima drugih pravic razen tistih, ki so navedene. Pravico do najemnine in pravico odpovedi ureja najemna pogodba in ni potrebe, da bi jo urejal zakon drugje. Predlagamo, da se ta člen črta.

**104. člen** (oddaja javnega stanovanja)

**3. odstavek**

Predlagana ureditev glede načina oddajanja stanovanj v podnajem, ki jih ima javni lastnik v najemu, preko javnega razpisa ob smiselnem upoštevanju določbe o oddajanju javnih stanovanj kaže prav tako na nerazumevanje in nepoznavanje uveljavljenih dobrih praks izvajalcev JNS v drugih državah, saj proces pridobivanja stanovanj v najem in njihovega oddajanja v podnajem poteka stalno brez razpisov tako glede najema kot tudi oddajanja v podnajem glede na razpoložljivost stanovanj v najemu in potrebe upravičencev do podnajema. V praksi izvajalci občasno objavljajo informacije o možnostih in pogojih tako za najem stanovanj, kakor tudi oddajanja v podnajem, pripravljajo tudi prednostne liste, vendar način izbire in oddajanja v podnajem ni v nobenem primeru enak kot pri dosedanjem mehanizmu oddajanja neprofitnih stanovanj v najem, ki je povezan z gradnjo novih stanovanj za te namene in običajnim enkratnim javnim razpisom za oddajo v najem določenega števila teh stanovanj.

**Predlog:**

Predlagani 3. odstavek tega člena je potrebno črtati in ga nadomestiti z objavami pogojev za pridobitev pravice do podnajema stanovanja.

**106. člen** (pogoji za upravičenost do najema javnega stanovanja)

Avtomatična uporaba pogojev in meril za pridobitev pravice do podnajema tržnega stanovanja kot za najem javnega stanovanja ni sprejemljiva in bi morali biti pogoji ter merila določeni v zakonu posebej. Tako je n.pr. nesprejemljiv pogoj iz 1. alineje 1. odstavka 106. člena o stalnem prebivališču na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, ker to vnaprej onemogoča možnost podnajema za upravičence, ki se nameravajo preseliti na drugo območje zaradi zaposlitve, enako tudi za delovne migrante (domače in tuje).

**Predlog:**

Pogoje in merila za pridobitev pravice do podnajema stanovanja preko izvajalca JNS je potrebno urediti z določenimi posebnimi pogoji in merili v zakonu, vključno s črtanjem zahteve za »plačilo lastne udeležbe«.

**117. člen** (bistvene sestavine najemne pogodbe)

**12. alineja 1. odst.:** zamenjati besedo »predaje« (stanovanja) z besedo »izročitve« (»predaja« je tuja beseda), saj SPZ določa pojem »izročitve« (n.pr. 60. člen, 93. člen).

**Opomba:** 142. člen osnutka pravilno uporablja izraz »izročitev« (stanovanja).

**118. člen (dolžnosti lastnika stanovanja)**

Člen govori o stanovanjih, ki ustrezajo veljavnim normativom in standardom. Ni določil za primer, da najemnik najame stanovanje, ki ne izpolnjuje veljavnih normativov in standardov, najemnik pa pogodbeno prevzame odgovornost, da ga uredi. Določiti bi bilo treba, kaj v tem primeru ali določiti, da nekateri pogoji najema za take primere ne veljajo.

**119. člen (opustitev dolžnosti lastnika)**



Če stanovanje ni v redu, naj najemna pogodba preneha. To mora veljati vsaj za tržna stanovanja. Ni logično, da bi lahko najemnik, ki se prostovoljno vseli v slabo stanovanje, zahteval od lastnika, naj mu preskrbi drugo stanovanje.

#### **120. člen (obveznosti najemnika)**

**7. alineja** – dolžnost pridobitve soglasja lastnika za drugo osebo, ki uporablja stanovanje poleg najemnika

##### **Predlog:**

Predlagamo, da se najemnikovo ravnanje, če ne zaprosi za soglasje najemodajalca, sankcionira kot prekršek, ker bi v tem primeru dobila pristojnost za ukrepanje tudi stanovanjska inšpekcija.

#### **130. člen in naslednji (odpovedni razlogi za zasebna stanovanja, nekrivdni odpovedni razlogi)**

##### **Ocena – mnenje:**

Osnutek SZ-2 ne prenaša nobene potrebne spremembe glede odpovednih razlogov za tržna najemna stanovanja, kakor tudi ne glede izselitvenih rokov in ostaja v celoti na dosedanji ureditvi, katere posledica je zlasti prevladujoče sklepanje najemnih razmerij za tržna najemna stanovanja za določen čas do enega leta. Zato je ohranitev dosedanjih rešitev samo navidezno v korist najemnikov, v resnici pa v njihovo škodo in povzroča veliko nestabilnost položaja najemnika zaradi kratkoročnosti najemnega razmerja.

Tveganje nemožnosti prekinitve najemnega razmerja je za lastnika preveliko, zlasti zaradi njegove obveznosti, da mora preskrbeti najemniku drugo primerno stanovanje.

##### **Predlogi:**

##### **a) odpoved najemnega razmerja za nedoločen čas**

Predlagamo, da se za t.i. »zasebna stanovanja« (2. odst. 97. člena SZ-2) predvidi možnost, da lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo, sklenjeno za nedoločen čas, brez navajanja razlogov in ne da bi bil dolžan najemniku preskrbeti drugo primerno stanovanje, če pogodbo odpove z najmanj 6-mesečnim odpovednim rokom

##### **b) odpovedni in izselitveni roki**

Osnutek SZ-2 ohranja dosedanjo neustrezno in zastarelo ureditev odpovednih in izselitvenih rokov. Roki so predolgi in se kopičijo (rok za opomin – najmanj 15 dni, rok za odpoved – najmanj 90 dni, rok za izselitev – od 60 do 90 dni in nato še izvršilni postopek s svojimi roki), kar ob že tako počasnem poslovanju sodišč privede do nesprijemljivo dolgih deložacijskih postopkov, ki so običajno več kot leto dni od vložitve tožbe.

##### **Predlog:**

Predlagamo, da je minimalni odpovedni rok 30 dni (in ne 90 dni).

V primeru odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, brez navedbe razloga, naj bo minimalni odpovedni rok 90 dni.

Črta naj se posebni rok za izselitev, ki ga določi sodišče (2. odst. 140. člena SZ-2), ker pomeni samo zavlačevanje. Zadošča torej, če se v sodbi, ki odreja izpraznitev, določi rok za prostovoljno izpolnitev sodbe skladno z ZDP (praviloma 15 dni).

##### **c) izpraznitveni nalog**

##### **Predlog:**

Predlagamo, da osnutek SZ-2 uvede institut izpraznitvenega naloga tako, da sodišče na podlagi odpovedi najemodajalca in zahteve za izpraznitev stanovanja izda nalog o izpraznitvi, če iz odpovedi ali zahteve za izpraznitev ter iz najemne pogodbe oz. iz drugih priloženih dokazil izhaja, da ima najemodajalec pravico odpovedati najemno pogodbo oz. zahtevati izpraznitev stanovanja, ki ga stranka (najemnik) uporablja brez pravnega naslova.

#### **130. člen (odpovedni razlogi za zasebna stanovanja)**

Nesprijemljivo je, da zakon vnaprej omejuje pravico oz. možnost odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika iz razlogov 11. točke 128. člena (prenehanje uporabe stanovanja brez presledka več kot dva meseca) in 5. odstavek tega člena (da ima najemnik skupaj z uporabniki v lasti primerno stanovanje ne glede na lokacijo oz. druga premoženja v višini stroškovne vrednosti primernega stanovanja).

Takšna vnaprejšnja izjema odpovedi iz krivdnih razlogov v primeru podnajema stanovanja od izvajalca JNS pomeni nesprijemljivo in neutemeljeno izjemo, ki bo omogočila nespoštovanje oz. izigravanje obveznosti podnajemnikov, za kar ni nobenega utemeljenega razloga.

#### **149.a člen (stanovanjska najemnina, varščina)**

Tudi osnutek novega zakona ne ureja ničesar glede obveznosti plačila varščine s strani najemnika, čeprav je v praksi to pogosto uporabljena oblika zavarovanja izpolnitve obveznosti plačila najemnine, pravočasne izročitve stanovanja ob izteku dobe najema ali povračila škode v primeru povzročitve škode zaradi nevezdrževanja stanovanja v primernem stanju.

##### **Predlog:**

Predlagamo, da zakon izrecno predvidi možnost (ne obveznost) plačila varščine in hkrati omeji njeno višino na največ 1 mesečno najemnino v primeru trajanja najemnega razmerja do 1 leta, na največ 2 mesečni najemnini v primeru trajanja najemnega razmerja do 5 let in največ 3 mesečne najemnine v primeru trajanja najemnega razmerja več kot 5 let oz. sklenitve najemne pogodbe za nedoločen čas. Zakon bi moral določiti tudi obveznost deponiranja varščine na ločenem računu najemodajalca od drugega njegovega premoženja oz. na fiduciarnem računu.

#### **149.b člen (zastavna pravica najemodajalca)**

Osnutek zakona ne ureja zakonite zastavne pravice najemodajalca na premičnih stvareh v lasti najemnika za plačilo najemnine, pravočasno izročitev najetega stanovanja ob izteku dobe najema in povračilo morebitne škode na stanovanju.

#### **Predlog:**

Predlagamo, da se prouči možnost ustanovitve zakonite zastavne pravice na stvareh v lasti najemnika za zavarovanje terjatev najemodajalca za zgoraj navedene primere.

#### **151. člen (določitev stroškovne vrednosti stanovanj in bivalnih enot)**

##### **Ocena-mnenje:**

Vsekakor je spodbudno, da se je zakonodajalec lotil povišanja sedanje neprofitne najemnine in uvedbe stroškovne najemnine. Ni pa iz predlaganih določb, niti iz obrazložitve zakona razvidna utemeljitev predlagane metodologije. Metodologija, ki izhaja iz stroškovne vrednosti stanovanja in najemninske stopnje, je običajen pristop v literaturi in praksi, njena izvedba v delovnem osnutku zakona pa je precej nenavadna. Stroškovna vrednost stanovanja izhaja iz gradbene vrednosti, velikosti in korekcij. Gradbena vrednost je sestavljena iz GOI stroškov, popravljenih s faktorjem starosti in vrednosti komunalnega zemljišča. Na tako izračunano stroškovno vrednost osnutek zakona aplicira najemninsko stopnjo do največ 5,2% brez utemeljitve, zakaj takšna vrednost.

Težav predvidenega pristopa je več:

- GOI stroški so določeni v fiksnem znesku, čeprav se lahko pri različnih stavbah oziroma stanovanjih razlikujejo. Razlika med najemninami za enako stara in velika stanovanja bo tako nastajala le zaradi vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, katerega način zajemanja je v zakonu zelo nedorečen. Izhajanje iz posplošene vrednosti po množičnem vrednotenju pri stavbnih zemljiščih je problematično, saj ti podatki zaenkrat še niso dovolj kakovostni in ne temeljijo na realnih vrednostih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč.
- Na stroškovno vrednost stanovanja se aplicira najemninska stopnja do 5,2%, pri čemer stopnja ni utemeljena. Tak pristop ima veliko logično napako in bo dal neustrezne rezultate. Najpomembnejši in največji elementi, ki gradijo stroškovno najemnino – stroški financiranja, vračilo vloženih sredstev in stroški vzdrževanja (ostali so še stroški upravljanja, zavarovanja, davki) se namreč v grobem delijo na tiste, ki jih apliciramo zgolj na GOI del (vzdrževanje) in tiste, ki jih apliciramo na stroškovno vrednost (GOI in zemljišče - stroški financiranja in povračilo vloženih sredstev). Ker se delež stavbnega zemljišča v stroškovni vrednosti stanovanja po Sloveniji razlikuje - v Ljubljani, na Obali visok, na obrobju nizek – bodo stroški vzdrževanja in s tem stroškovna najemnina v Ljubljani previsoki (odmerjeni tudi od dragega zemljišča) in/ali na cenovno ugodnejših delih države pa prenizki. To naj bi se sicer reševalo s tem, da je najemninsko stopnjo mogoče z določenimi ukrepi državne in občin tudi znižati na območju dragih zemljišč, kar pa bo ustvarjalo veliko negotovost in zmedo na terenu. Primerljivim stanovanjem bo en akter znižal najemnino, drugi pa ne... Rezultatu takšne metodologije težko rečemo stroškovna najemnina.
- Odprto je zato vprašanje, ali ne bi bilo smiselno, da bi pristop obrnili – namesto fiksirali stroškovno vrednost stanovanja in določili najemninsko stopnjo do maksimalne vrednosti, bi določili maksimalno vrednost GOI in maksimalno vrednost zemljišč na določenem območju države (in s tem dali tudi smerne vrednosti, kaj se od akterjev pričakuje pri novogradnjah) in na to aplicirali fiksno najemninsko stopnjo. Dejanska vrednost GOI in dejanska vrednost zemljišč pa sta lahko tudi nižji od maksimalne. Najemninsko stopnjo bi bilo potrebno seveda utemeljiti in ne zgolj pavšalno zapisati.
- Vezati usklajevanje najemnin na sklep Vlade RS je po izkušnjah izvajanja dosedanjega SZ-1 v obdobju 2003-2019 glede usklajevanja neprofitnih stanovanj lahko zelo problematično. Predlagamo, da se namesto sklepa vlade o indeksirani vrednosti GOI določi, da informacijo o vrednosti indeksirane GOI objavi pristojno ministrstvo na podlagi statističnih podatkov.
- Prevedbo sedanjih neprofitnih najemnin na stroškovne najemnine bi bilo smiselno izvesti postopoma in ne naenkrat<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Po mnenju posameznih udeležencev okrogle mize bi bilo primerno oz. nujno proučiti tudi drugo možnost oz. način določanja stroškovne najemnine.

Prav tako predlagamo, da se z zakonom določi, da se za namene gradnje javnih najemnih stanovanj, združenih stanovanj in najemnih stanovanj v javno-zasebnem partnerstvu z zakonom izrecno uredi tudi možnost, da se **stavbna zemljišča v lasti občin in države lahko dajo v najem za določeno najemnino** (n.pr. 0,85 EUR/m<sup>2</sup> uporabe površine letno) oz. za enako nadomestilo za stavbno pravico. Posebej bi bilo potrebno z zakonom določiti posebne nepovratne spodbude za gradnjo t.i. SMART najemnih stanovanj (ničenergijske stavbe).

Prav tako je potrebno z zakonom določiti največje velikosti javnih najemnih stanovanj in združenih stanovanj, za katere država daje določene spodbude.

### **153. člen (način in postopek za izračun stroškovne najemnine)**

**Pripomba:** pri podrobnejšem načinu določitve stroškovne najemnine niso vključeni tudi stroški financiranja pridobitve komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo stanovanj v javni lasti, njihovega projektiranja in gradnje, čeprav 1. odst. 150. člena izrecno določa tudi pokrivanje stroškov »financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljiške stanovanjske stavbe«. Zato je potrebno to vključiti tudi v 153. člen.

### **154. člen (informacijski sistem za določitev stroškovne najemnine)**

#### **3. odstavek, 6. alineja**

ZMVN ne določa posebnega modela vrednotenja zemljišč za »gradnjo«, temveč samo enoten model za stavbna zemljišča (STZ) – zato je potrebno to alinejo uskladiti z ZMVN in osnutkom modela za MVN za stavbna zemljišča (STZ).

### **156. člen (oderuška najemnina)**

Temeljni problem tega člena in tudi drugih določb tega zakona o najemninah in varstvu pravic najemnikov, kakor tudi najemodajalcev je, **da ni urejen sistem spremljanja tržnih najemnin v občinah že na podlagi določb veljavnega SZ-1**. Spremljanje tržnih najemnin ni zagotovljeno in je torej izvedba določb tega člena o oderuški najemninini na ta način brez zagotovljene ustrezne podatkovne podlage. V drugih državah je zagotovljeno redno statistično spremljanje stanovanjskih najemnin s strani državnih organov za statistiko in se ti podatki tudi redno objavljajo kot zelo pomembna podlaga tako za uveljavljanje pravic in obveznosti najemnikov, kakor tudi najemodajalcev, pa tudi kot zelo pomemben narodno gospodarski podatek za odločanje investitorjev, državnih organov in občin na področju stanovanjske oskrbe. Poskus nadomestitve teh manjkajočih podatkov s preveritvijo najemnine z vključitvijo cenilca po 3. odst. tega člena je neustrezen, saj bodo nedvomno tudi cenilci postavljeni pred neuresničljivo nalogo, da namesto državnih organov ad hoc zbirajo podatke o najemninah in na tej podlagi ugotavljajo, ali gre v danem primeru za oderuško najemnino. Zato je izjemnega pomena, da se **s tem zakonom uredi odgovornost države za vzpostavitev sistema rednega spremljanja najemnin po občinah in določi državni organ, ki je odgovoren za enoten sistem spremljanja stanovanjskih najemnin** (statistika).

Predlagana ureditev nalaga inšpekcijski službi ugotavljanje morebitne oderuške najemnine, vključno s pooblastilom, da inšpektor odredi najemodajalcu povrnitev »razlike najemnine, ki je presegala omejitve iz prvega odstavka«. Gre za inšpekcijski poseg v civilno-pravno pogodbeno razmerje, pri čemer ni določeno, ali se takšen postopek vodi po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek. V zvezi s tem so odprta številna vprašanja, kot n.pr. veljavnost inšpektorjeve odredbe: od pravnomočnosti ali dokončnosti odločbe?!

Popolnoma odprto je vprašanje ureditve v 4. odstavku, po katerem lahko »oškodovani najemnik« zahteva spremembo višine najemnine v najemni pogodbi na »ustrezno najemnino« ter »vračilo preveč plačane najemnine«.

Zakon pri tem sploh ne določa, kaj naj bi bila »ustrezna najemnina«:

---

Predlagajo, da se prouči tudi možnost, da se stroškovna vrednost stanovanj določi kot korigirana posplošena vrednost stanovanja, ugotovljena v postopku množičnega vrednotenja nepremičnin (PV) tako, da se uvede:

**SV = k x PV**, kjer je **SV** stroškovna vrednost, **PV** posplošena vrednost, **k** pa korekcijski faktor.

Korekcijski faktor se določi tako, da upošteva razlike med PV in stroškovno vrednostjo, kot jo predvideva osnutek SZ-2.

Na ta način bi se izognili posebnemu vrednotenju številnih elementov stroškovne vrednosti in jih integralno povzeli v faktorju. Dokler ne bi izvedli posebnega stroškovnega vrednotenja za vsa zadevna stanovanja, bi lahko privzeli nek korekcijski faktor za posamezna območja, soseske in podobno. S to metodo bi bila tudi zagotovljena redna valorizacija stroškovne vrednosti in s tem stroškovne najemnine.

- ali gre za najemnino, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, upoštevajoč tudi lokacijo in opremo stanovanja
  - ali gre za povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno najemnino.
- Predlagani pojem »ustrezna najemnina« je nujno z zakonom jasno določiti.

#### **Predlogi:**

Predlagamo, da se:

- **s tem zakonom določi, da je za spremljanje stanovanjskih najemnin po občinah odgovorna pristojna državna služba za statistiko.** Nesprejemljivo je, da bi gibanje najemnin zagotavljale občine, saj za to niso niti strokovne usposobljene, poleg tega pa bi to vodilo k različnim metodološkim pristopom.
- glede vseh sporov o stanovanjskih najemninah naj se z zakonom uredi osnovna materialno-pravna in postopkovna pravila, saj sama določba tega člena o oderuški najemnini in inšpekcijskem ukrepu z organiziranjem cenilca ne more zagotoviti učinkovitega varstva pravic najemnikov v tržnih najemnih stanovanjih.

Predlagamo še posebej, da se zaradi priprave in izvedbe statističnega sistema spremljanja stanovanjskih najemnin po občinah čimpreje pripravi posebna projektna naloga na ravni države pri Statističnem uradu RS z udeležbo tudi drugih državnih organov (MOP, MF, MDSZEM) in stroke.

## **VI. poglavje – SUBVENCIJA NAJEMNINE (157. – 172. člen)**

### **Ocena – mnenje**

Odprto je vprašanje, ali predlagana ureditev subvencij najemnine ne pomeni poslabšanje položaja zlasti najemnikov tržnih najemnih stanovanj, saj je v delovnem osnutku zakona predvidena samo subvencija do višine stroškovne najemnine (163. člen). Veljavni SZ-1 (121.a in 121.b člen) določata, da ima upravičenec pravico do subvencije, ki predstavlja razliko med dejansko oz. priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino, pri čemer se pri izračunu pripadajoče subvencije upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene s podzakonskim aktom. Predlagana nova ureditev izhaja iz priznane stroškovne najemnine, kar bi lahko pomenilo v številnih primerih znižanje subvencije, saj dejanske tržne najemnine presegajo z zakonom določene stroškovne najemnine, pri čemer naj bi (167. člen) pri izračunu upoštevali 90% priznane stroškovne najemnine oz. dejanske najemnine.

Delovnemu osnutku zakona niso bile priložene nobene primerjave s sedanjim sistemom subvencioniranja, kakor tudi ne simulacije novega sistema.

### **Predlog:**

Predlagamo, da se z novim zakonom uredi stanovanjski dodatek vzporedno s preходом na stroškovne najemnine, ki naj bo sestavljen iz dodatka za najemnino in dodatka za pokrivanje obratovalnih stroškov. Stanovanjski dodatek mora čimbolj izenačiti najem stanovanje na prostem trgu in najem javnega stanovanja.

Izhodišče za določanje višine stanovanjskega dodatka mora biti za tržna najemna stanovanja dejansko priznana tržna najemnina oz. pri javnih najemnih stanovanjih pa stroškovna najemnina.

## **VII. poglavje – INTERESNO ZDRUŽENJE**

### **VII. 1. oddelek – Svet za varstvo pravic najemnikov (173. – 175. člen)**

Predlagana ureditev temelji na naslednjih izhodiščih:

- občina lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki ga sestavljajo samo predstavniki najemnikov
- ustanovitev sveta torej **ni obvezna oblika varstva pravic najemnikov**, kar pomeni, da bodo najemniki v neenakem položaju glede na to, ali bo občina ustanovila takšno telo ali ne (fakultativnost, neobveznost), kar je nesprejemljivo, saj bi **moral zakon izhajati iz ustavnega načela enakosti pred zakonom** (34. člen Ustave RS)
- predlagane določbe o svetu za varstvo pravic najemnikov so v bistvu enake dosedanji ureditvi v SZ-1, katerih posledica je popolna neučinkovitost takšne oblike varovanja pravic najemnikov, saj po nepopolnih podatkih (ki jih predlagatelj tudi ni predstavil v oceni stanja na tem področju) obstaja samo en takšen svet (MO Ljubljana), **pri čemer ni nobenih podatkov o učinkovitosti delovanja**
- **primerjalna zakonska ureditev v nekaterih drugih državah**, ki imajo zagotovljeno **bolj učinkovito varstvo ne samo pravic najemnikov, temveč tudi najemodajalcev**, temelji na

obveznosti ustanovitve telesa, ki pomeni predvsem obvezno alternativno obliko reševanja sporov med najemniki in najemodajalci pred sodnim varstvom; tako v ZR Nemčiji v vsaki občini deluje odbor za graditev in stanovanja, v katerem sodelujejo predstavniki najemodajalcev, najemnikov in stroke s področja nepremičnin (cenilci, posredniki); tripartitni organ obravnava spore med najemniki in najemodajalci na zahtevo ene ali druge strani, zlasti v zvezi s povečevanjem najemnin, pa tudi druge spore glede izvajanja najemnih pogodb za stanovanja, pri čemer so temelj za to določbe civilnega kodeksa, ki določajo obveznost stalnega spremljanja gibanja najemnin na območju vsake občine (ogledalo najemnin – »Mietespiegel«); takšno telo je pravzaprav organ mediacije, ki temelji na strokovni obravnavi sporov glede pravic in obveznosti obeh pogodbenih strank, zlasti glede najemnine in njenega povečevanja n.pr. zaradi izvršene energetske in druge prenove

- **predlaganje pristojnosti sveta** - v 2. odstavku obravnavajo samo »spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj«, ne pa tudi obveznosti najemnikov, kar je neustrezno in neenakopravno, saj nedvoumno prihaja v praksi do kršitev pravic in obveznosti z ene ali druge strani
- predlagana je tudi naloga oz. pristojnosti zagotavljanja brezplačnega pravnega svetovanja, pri čemer ni jasno, ali naj bi šlo samo za zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja najemnikom, ali pa tudi najemodajalcem; v vsakem primeru je uvedba brezplačnega pravnega svetovanja najemnikom lahko sicer koristna, toda vprašljivo je, ali naj bočina zagotavlja brezplačno svetovanje najemnikom stanovanj ne glede na njihov premoženjski in dohodkovni položaj, kar pomeni pomembno razlikovanje glede na siceršnja z zakonom določena merila za zagotavljanje brezplačne pravne pomoči n.pr. v sodnih postopkih ali postopkih osebnega stečaja
- »obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij« je nejasno opredeljivo, saj ni jasno, ali naj bi svet obravnaval kršitve s področja najemnih razmerij tako najemodajalcev, kakor tudi najemnikov;
- takšna široka opredelitev nedvomno narekuje bolj **natančno ureditev v smeri zakonske ureditve alternativnega reševanja vseh vrst sporov iz najemnih razmerij** n.pr. v obliki obveznega predhodnega postopka mediacije na zahtevo ene od pogodbenih strank pred vložitvijo tožbe na sodišče splošne pristojnosti; to seveda neizbežno **narekuje obvezno ureditev organizacije takšne oblike alternativnega reševanja sporov iz najemnih razmerij v tem zakonu, ki jo mora organizirati država**, saj ni realno pričakovati, da bi bila lahko učinkovito organizirana na temelju fakultativnosti s strani občin, saj bi to neizbežno pomenilo neenakost pogodbenih strank iz stanovanjskih najemnih razmerij pri uveljavljanju njihovih pravic in obveznosti.

#### **Predlog:**

To poglavje je potrebno na novo in drugače oblikovati tako, da bo zagotovljeno učinkovito varstvo pravic in obveznosti tako najemnikov kot najemodajalcev, saj je napačna očitna podmena predlagatelja, da mora zakon neobvezno (»lahko«) zagotoviti samo varstvo pravic najemnikov, ne pa tudi najemodajalcev. Zato naj **novi zakon uredi v tem poglavju alternativno reševanje sporov med najemniki in najemodajalci po vzoru podobnih ureditev nekaterih drugih držav (ZRN, Švedska itd.) in sicer kot obvezno procesno predpostavko pred sodnim varstvom, razen pri izredni odpovedi zaradi neplačila najemnin.**

Takšno reševanje narekuje ustrezno strokovno organizacijo in izvedbo reševanja teh sporov, saj je dosedanja popolna neučinkovitost izvajanja določb veljavnega SZ-1 najboljši dokaz, da ponavljanje ali nadaljevanje dosedanje ureditve varstva pravic najemnikov pomeni samo videz oz. privid takšnega varovanja.

Zato je tudi še posebej vprašljiva predlagana ustanovitev (175. člen) nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov, pri čemer je tudi sistemsko-pravno popolnoma odprta predlagana ureditev, da se občinski »sveti za varstvo pravic najemnikov združujejo v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov«. Vprašljiv je smisel in cilj ustanovitve takšnega nacionalnega sveta, katerega ustanovitev je tudi določal veljavni SZ-1, pa v 16 letih ni bil ustanovljen.

Predlagamo, da se z zakonom določi:

- obveznost ustanovitve oz. organizacija »stanovanjskega sveta« za območje vsake mestne občine, za druge občine pa ustanovitev takšnega sveta za posamezno ožjo ali širšo regijo, vključno z možnostjo, da se občine lahko dogovorijo z mestno občino za skupno organizacijo in delovanje takšnega sveta
- da stanovanjski svet opravlja zlasti naslednje naloge:
  - obravnava spore med najemodajalci in najemniki glede izvajanja pravice in obveznosti iz sklenjenih najemnih stanovanjskih razmerij
  - obravnava spore med etažnimi lastniki večstanovanjskih stavb
  - obravnava spore med etažnimi lastniki oziroma skupnostmi etažnih lastnikov in upravniki
- da stanovanjski svet sestavljajo predstavniki najemodajalcev, najemnikov, etažnih lastnikov in upravnikov ter strokovnjakov s področja najemnih razmerij in etažne lastnine

- da stanovanjski svet imenuje za vsak posamezni primer telo za mediacijo oz. conciliacijo
- da je obravnava sporov med najemodajalcem in najemnikom, kakor tudi med etažnimi lastniki ter med etažnimi lastniki in upravnikom glede upravljanja večstanovanjske stavbe pred stanovanjskim svetom obvezna procesna predpostavka pred vložitvijo predloga v nepravdnem postopku

#### **178. člen** (vsebina nacionalnega stanovanjskega programa)

##### **Ocena-mnenje:**

Osnutek ne določa obdobja, za katerega se sprejema nacionalni stanovanjski program. Predlagamo, da se to obdobje določi enako, kot velja za nacionalne razvojne programe na drugih področjih in tudi za obdobje teh programov na ravni EU (obdobje posamezne finančne perspektive).

V 2. odst. tega člena ni dovolj natančno določena vsebina nacionalnega stanovanjskega programa tudi glede na ReNSP 15-25.

##### **Predlog:**

Predlagamo, da se vsebina NSP določi v skladu z ReNSP 15-25, še posebej s planiranjem nalog države glede zagotavljanja primerne stanovanjske oskrbe za vse socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva. Prav tako je potrebno sprejeti realen finančni načrt za njegovo načrtovanje, **ne pa samo indikativni finančni načrt.**

Opredelitev vsebine NSP je potrebno uskladiti z veljavno Uredbo o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna (UL RS št. 54/10), ki med drugim zahteva določitev:

- izvedbenih ciljev in prikaz njihove usklajenosti s strateškimi razvojnimi cilji, področji in prioritetami
- pričakovanih razvojnih učinkov
- fizičnih in finančnih kazalnikov, primerih za spremljanje uresničevanja in merjenje doseganja ciljev in razvojnih učinkov
- načrt financiranja s prikazom skupnih stroškov in virov financiranja (nacionalnih, mednarodnih, javnih in zasebnih)
- potreb po prostoru, če so te potrebne
- institucionalnega okvira in organizacije izvajanja, vrednotenja in nadzora.

#### **178.a člen** (Register stanovanj) – **NOV ČLEN!**

Osnutek tega zakona ne določa več obveznost države, da vzpostavi in vodi register stanovanj, kar sicer določa veljavni SZ-1. **Vzpostavitev in vodenje registra stanovanj je eden temeljnih pogojev za vodenje nacionalne stanovanjske politike in bi morala biti vzpostavitev tega registra zelo pomemben ukrep, določen s tem zakonom.**

##### **Predlog:**

Predlagamo, da se z zakonom uredi kot **naloga države vzpostavitev registra stanovanj in odgovornost za njegovo vodenje**, pri čemer je več možnosti. Ena od njih je, da register stanovanj vodi Statistični urad RS, druga možnost pa je, da ga vodi Geodetska uprava RS, tretja možnost pa je, da ga vodi Stanovanjski sklad RS.

Predlagamo, da se zato z novim SZ-2 uredi vzpostavitev registra stanovanj, zlati pa:

1. namen vzpostavitve in uporabe podatkov iz registra stanovanj
2. nosilca vzpostavitve registra stanovanj (SURS – GURS - SSRS)
3. definicijo enot stanovanj in drugih podatkov, ki se vodijo v registru stanovanj
4. določitev opisnih podatkov za evidentiranje posameznih vrst enot stanovanja v registru stanovanj
5. postopki za:
  - vzpostavitev in vodenje registra stanovanj
  - pridobivanje potrebnih opisnih podatkov za potrebe registra
  - spremembe in izbris enote stanovanja oz. registra stanovanj.

#### **179. – 180. člen** (Stanovanjski svet)

Stanovanjski svet nima konkretno določenih pristojnosti in nalog, zlasti pri usklajevanju in obravnavi:

- stanovanjske politike v razvojnih in prostorskih načrtih države
- nacionalnih stanovanjskih programov
- zagotavljanju sredstev za izvajanje stanovanjske politike in nacionalnega stanovanjskega programa
- predlogov ukrepov za urejanje stanovanjskega trga, še posebej stanovanjskega najemnega trga

- o predlogov ukrepov države na področju stanovanjskega dodatka oz. stanovanjskih subvencij.

Zakon bi moral določiti tudi način sestave stanovanjskega sveta tako, da bi v njegovi sestavi obvezno sodelovali:

- o ministri, pristojni za okolje in prostor, gospodarstvo, delo, dom in socialne zadeve
- o predstavniki ekonomsko-socialnih partnerjev, še posebej tudi predstavniki združenj mladih in starejših oseb
- o predstavniki stroke.

#### **206. člen** (občinski odlok)

##### **Ocena-mnenje:**

Ocenjujemo, da je predlagano ureditev možnosti omejevanja višine tržnih najemnin neustrezna in lahko povzroči ob tako pomanjkljivi predlagani ureditvi nasprotne negativne učinke na najemnem stanovanjskem trgu, zlasti nadaljnje zmanjšanje tržnih najemnih stanovanj in s tem poslabšanje položaja določenih skupin prebivalstva.

##### **Predlog:**

Predlagamo, da se z zakonom določijo naslednji pogoji za uvedbo omejitve višine tržnih najemnin:

1. občina ugotovi, da je na celotnem območju ali delu njenega območja rast tržnih najemnin stanovanj večja najmanj za 5% glede na povprečje države v obdobju, daljšem od enega leta
2. da povprečna obremenitev gospodinjstev s stanovanjsko najemnino presega državno povprečje za več kot 5-10%
3. da število prebivalcev v občini narašča, ne da bi se ob tem sorazmerno povečevalo tudi število novozgrajenih najemnih stanovanj
4. če je ponudba praznih najemnih stanovanj manjša od povpraševanja po njih
5. občina mora javno objaviti podatke o razmerah na stanovanjskem področju, še posebej na stanovanjskem najemnem trgu
6. občina mora sočasno s sprejemom omejitve višine stanovanjskih najemnin sprejeti program ukrepov za izboljšanje stanovanjske oskrbe, zlasti za zagotavljanje najemnih stanovanj za socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalcev.

Občina sprejme odlok o omejitve višine stanovanjskih najemnin največ za obdobje štirih let.

V novem SZ-2 je potrebno prav tako določiti z omejitvijo rasti stanovanjskih najemnin povezane druge pravne posledice:

- o pogodbeno določila v najemnih pogodbah za stanovanja, ki niso skladna z odlokom občine o omejitvi višine najemnin, so nična
- o odlok občine mora določiti maksimalni rok za prilagoditev sklenjenih najemnih pogodb za stanovanja glede višine stanovanjske najemnine in sicer največ 30 dni od uveljavitve odloka
- o zakon mora določiti sankcijo za najemodajalca za primer obračuna najemnine, katere višina presega z odlokom določeno višino tako, da je najemodajalec dolžan vrniti presežek plačane najemnine kot nezakonito pridobljeno premoženjsko korist
- o z zakonom je potrebno določiti obveznost najemodajalca, da je najemniku dolžan zagotoviti informacije o dejstvih, ki so pomembni za ugotovitev skladnosti pogodbeno dogovorjene najemnine z omejitvijo višine najemnine po odloku o začasni omejitvi višine stanovanjskih najemnin.

## **XIV. poglavje – PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **2. Urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju**

**240. člen** (pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom)

##### **Ocena – mnenje**

Osnutek SZ-2 ohranja v celoti dosedanje ureditev položaja lastnikov stanovanj, ki so bila odvzeta po predpisih o podržavljenju – denacionalizirana stanovanja, kakor tudi položaja najemnikov teh stanovanj in ne rešuje ključnih problemov, ki jih je izpostavila v več sodbah ESČP (n.pr. sodba Stabileo – proti Hrvaški št. 12027/10 iz l. 2014 in BEGO in ostali proti Hrvaški št. 34-444/12 iz l. 2016), predvsem glede:

- o **izjemno nizke najemnine** ob dolžnosti lastnikov, da plačujejo vse stroške vzdrževanja
- o **lastnik ne more pridobiti posesti stanovanja**
- o **neobstoj časovne omejitve za zaščiteno najemno razmerje.**

Od vrnitve stanovanj v postopku denacionalizacije je stanovanjski problem zaščitenega najemnika teh stanovanj preveljen v celoti na lastnike. Na podlagi veljavne in predlagane nove zakonodaje lastnik teh najemnih pogodb ne more prekiniti, prav tako ne more določiti višine najemnine, saj jo določa država in najemnina ne sme presegati neprofitne najemnine. Od l. 2007 se neprofitna najemnina v državi ni več poviševala.

**Predlogi:**

Predlagamo, da novi SZ-2 uredi to problematiko v celoti, upoštevajoč mednarodne pravne akte o človekovih pravicah in temeljnih svoboščinah, zlasti EKČP s protokoli, ki so sestavni del slovenskega pravnega reda od 28.06.1994 dalje.

Predlagamo, da SZ-2 uredi to problematiko z naslednjimi rešitvami:

1. določi datum, ko bodo lastniki (najemodajalci) v celoti razpolagali s svojimi stanovanji – predlagamo rok 01.09.2024
2. določi postopno povečevanje »zaščitenih« najemnin tako, da se najemnina povečuje vsakih 12 mesecev, začeni s 01.01.2020 do 31.12.2024 in sicer tako, da bo vsako leto povečana za 1/5 razlike med povprečno tržno najemnino za enako stanovanje in sedanjo neprofitno najemnino
3. da imajo najemniki pravico do stanovanjske subvencije oz. stanovanjskega dodatka, če izpolnjujejo z zakonom določene pogoje
4. da »zaščiteni« najemniki ohranijo status »zaščitenega« najemnika še pet let
5. da »zaščiteni« najemniki pridobijo po samem zakonu prednostno pravico po najemu stanovanj v lasti države in občin in predkupno pravico v primeru prodaje stanovanj v lasti države, občin in drugih javnih lastnikov.