

Ljubljana, 27.11.2019

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Zadeva:

Spoštovani!

Na Združenju stanovanjskih skladov, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami smo v preteklih tednih temeljito preučili osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je naslovno ministrstvo v javno obravnavo posredovalo dne 14.10.2019 z objavo na portalu E-demokracija.

V uvodu moramo poudariti, da so člani združenja razočarani, da ministrstvo že v fazi priprave besedila osnutka k sodelovanju ni povabilo širše strokovne javnosti, ki je pretežno, ne pa izključno, organizirana v okviru združenja. S sodelovanjem stroke bi namreč lahko že v fazi priprave osnutka zagotovili takšno kakovost predlaganih rešitev, da bi bil v nadaljevanju zagotovljen relativno enostaven postopek sprejemanja zakona, ki bi bil v temelju odvisen predvsem od politične volje.

Tako pa je ministrstvo pripravilo osnutek zakona s številnimi pomanjkljivostmi in neusklajenimi rešitvami. Poleg tega so v osnutku številne rešitve, ki na tak ali drugačen način posegajo v pravni položaj različnih skupin prebivalstva, zato je pričakovati izjemno zahteven in dolg zakonodajni postopek. Na drugi strani se člani ZSS soočajo z izjemnimi težavami pri izvajanju svoje osnovne dejavnosti – zagotavljanju cenovno dostopnih stanovanj za državljane, ki terjajo nekatere nujne spremembe sedanjega zakona. Bojimo se, da bomo zaradi poti, ki jo je pri pripravi zakona ubralo ministrstvo, še zelo dolgo čakali na sprejem zakona in odpravo omenjenih težav.

Glede na navedeno naslovno ministrstvo ponovno pozivamo, da v najkrajšem možnem času pripravi predlog nujnih sprememb veljavnega Stanovanjskega zakona (SZ-1), in sicer v skladu s predlogom, ki smo ga na združenju pripravili v prvi polovici letošnjega leta, ter ga po nujnem postopku spravi skozi zakonodajni postopek. S tem bi dobili dovolj časa, da bi se lotili poglobljene

strokovne razprave o vsebini novega Stanovanjskega zakona, ki bi nedvomno zagotovila tudi pripravo dobrega zakonskega besedila.

Obenem tudi ponovno predlagamo, da se določbe, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjskih stavb izločijo iz Stanovanjskega zakona oziroma se uredijo v posebnem predpisu, saj gre za materijo, ki ima s siceršnjo vsebino Stanovanjskega zakona zelo malo skupnega in bi jo bilo treba urediti posebej.

V primeru, da našemu osnovnemu predlogu ne boste prisluhnila pa vam v nadaljevanju kljub temu posredujemo naše obrazložene pripombe na posamezne določbe Osnutka, ki bi jih v nadaljnjem postopku morali upoštevati, če želite pripraviti zakon, ki bi vsaj za silo izpolnil pričakovanja stroke in ob tem ne bi povzročil dodatnih težav pri izvajanju stanovanjske politike.

Opozarjamo tudi, da je precejšen del vsebine Osnutka odvisen od besedila 97. člena, ki ureja vrste najemnih stanovanj. Naj najprej pojasnimo, da je prevladujoče stališče v stroki, da stanovanj kot nepremičnin ne moremo deliti glede na namen, za katerega jih namenja lastnik, ampak bi morali namesto tega deliti najemna razmerja. V okviru te relativno kratke javne obravnave smo skušali v okviru združenja pripraviti tudi predlog besedila navedene določbe, a smo ugotovili, da gre za izjemno kompleksno strokovno vprašanje, pri katerem bi morali sodelovati tudi drugi deležniki, še posebej pa predstavniki vašega ministrstva. Poleg tega smo ugotovili, da gre za določbo, ki vpliva na številne druge določbe Osnutka (vsaj na člene 103, 104, 108, 112 in 149), zato je nujno k temu pristopiti celovito in metodično. Posledično končnega stališča glede določbe 97. člena Osnutka nismo sprejeli, čeprav gre za eno osrednjih določb celotnega zakona.

Posebej izpostavljamo, da je tako za izpolnitev cilja zagotavljanja dodatnih 10.000 stanovanjskih enot kot tudi dolgoročno ureditev področja stanovanjske preskrbe državljanov nujna zagotovitev systemskega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva. V odsotnosti slednjega je cilj povečevanja fonda (javnih) najemnih stanovanj iluzoren, tako kot tudi ukrepi spodbujanja združne gradnje in zagotavljanje dostojne stanovanjske politike.

Ponovno poudarjamo, da bi moralo naslovno ministrstvo, tudi če se odloči za nadaljevanje priprave tega besedila novega zakona, v naslednjih tednih in mesecih glede najpomembnejših vprašanj opraviti temeljito strokovno razpravo, sicer bodo predlagane rešitve neuskajane in ne bodo prispevali k ureditvi razmer na stanovanjskem področju. V tej razpravi pa so, kot rečeno, naši člani pripravljene sodelovati oziroma, če bo potrebno, tudi prevzeti nosilno vlogo.

Lep pozdrav.

Direktor ZPN

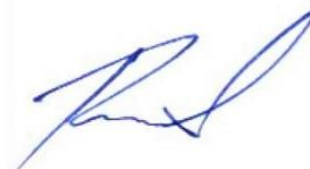
ZSS

Boštjan Udovič



Predsednik

Sašo Rink



Priloga:

- Stališča ZSS po posameznih členih

PRIPOMBE NA OSNUTEK SZ-2 PO ČLENIH

1. člen (predmet zakona):

Pri sklicevanju na zakon, ki »ureja stvarnopravna razmerja« predlagamo poenotenje navajanja po celem zakonu – zveza npr. 9. člen, kjer se navaja »stvarnopravni zakonik«.

2. člen (stanovanjska stavba):

Definicija stanovanjske stavbe je po našem mnenju premalo jasna.

3. člen (stanovanjske enote):

V izogib nejasnostim bi bilo potrebno vrste oziroma delitev stanovanjskih enot jasneje navesti. V tem členu je navedeno, da se stanovanjske enote delijo na stanovanja, oskrbovana stanovanja ter bivalne enote, posledično pa se povsem nelogično razume, da oskrbovana stanovanja niso stanovanja. Ocenjujemo, da je ureditev v sedaj veljavnem Stanovanjskem zakonu (SZ-1), ki v 4. členu deli stanovanjske enote na stanovanja in bivalne enote, povsem ustrezna. V drugem odstavku 3. člena SZ-2 je definicija stanovanja, ki ne zajema stanovanj, ki imajo npr. WC in kopalnico ločeno (na drugi strani skupnega hodnika), čeprav taka stanovanja v praksi obstajajo. Pri definiciji bivalnih enot manjkajo bivalne enote z mini kuhinjo in souporabo kopalnice. V šestem odstavku so atriji in odmerjena parkirna mesta definirana tako, da jih samostojno ne bo mogoče oddajati, poleg tega je spregledano, da je parkirno mesto lahko samostojen del stavbe.

8. člen (izvrševanje lastninske pravice):

Izvrševanje lastninske pravice ureja Stvarnopravni zakonik (SPZ) in zato ponavljanje v SZ-2 ni potrebno. Če ostane določba nespremenjena, je potrebno dodati tudi posebne skupne dele iz 5. člena SZ-2.

10. člen (opravljanje dejavnosti v delu stanovanjske enote):

Po naši oceni dejavnost, ki moti stanovalce pri mirni rabi stanovanj ali povzroča čezmerno obremenitev skupnih delov, kot je navedeno v drugem odstavku tega člena, ne sodi v stanovanje. Poleg tega so predstavniki MOP na posvetu v Trzinu dne 24. 10. 2019 pojasnili, da se dejavnost oddajanja preko portala Airbnb in podobnih portalov (sobodajalstvo) ne šteje za dovoljeno dejavnost, ki se lahko opravlja v delu stanovanja, temveč se lahko opravlja izključno na podlagi Zakona o gostinstvu, kar predlagamo, da se, zaradi jasnosti, zapiše tudi v SZ-2. Predlagamo, da se naslov tega člena pravilno glasi »opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanjske enote«.

12. člen (odgovornost za škodo):

Drugi odstavek je potrebno zapisati jasneje, da ne bo dilem glede odgovornosti etažnega lastnika v primerih, ko je stanovanje oddano v najem. V teh primerih mora biti jasno zapisano, da je solidarno odgovoren najemnik.

13. člen (obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela):

Iz prvega odstavka izhaja, da je potrebno ob spremembi lastništva posameznega dela upravnika obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku. Ocenjujemo, da ni utemeljenega razloga za predložitev dokumenta (slednji vsebuje podatke od višine kupnine, načina plačila,...), saj vse kar je pomembno za upravnika, izhaja iz zemljiške knjige oz. iz zk predloga ali sklepa o vknjižbi lastninske pravice.

14. člen (način uporabe skupnih delov):

Način uporabe skupnih delov ureja SPZ in gre za nepotrebno ponavljanje.

II.3 oddelek (Razmerje lastnik stanovanjske enote – najemnik)

Ta oddelek je bolj smiselno uvrstiti v poglavje IV Stanovanjska najemna razmerja.

21. člen (delitev stroškov pri najemu stanovanjske enote):

Mesečno obveščanje lastnikov stanovanjskih enot o neplačilu zapadlih terjatvah pomeni za večje lastnike, kot je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), ki ima v lasti več kot 4200 najemnih stanovanjskih enot, enormno veliko dela in hkrati nepotrebno administriranje. Ocenjujemo, da bi zadoščalo obveščanje večjih lastnikov na npr. 6 mesecev. Jasno pa mora biti navedeno, kdo je upnik (ali upravnik ali dobavitelj kadar gre za obratovalne stroške npr. elektrika na skupnih delih, ogrevanje, odvoz smeti,...). Takšna ureditev bi v praksi povzročila ogromne težave vseh deležnikov (upravnikov, dobaviteljev in lastnikov) in enormno povečanje administracije ter s tem povezanih stroškov.

Tretji odstavek, ki določa, da obratovalni stroški zastarajo v enem letu po poteku leta, v katerem je terjatev dospela v plačilo, je nepotreben, saj gre za določbo prepisano iz Obligacijskega zakonika (OZ). Če ta določba ostane, pa je zaradi jasnosti potrebno iz OZ prepisati tudi določbo, da zastara regresni zahtevek lastnika v splošnem 5 letnem zastaralnem roku, ki začne teči z naslednjim dnem po plačilu obratovalnih stroškov iz naslova subsidiarne odgovornosti.

V četrtem odstavku je navedeno, da se ob sklenitvi najemne pogodbe upravniku sporoči ime najemnika. Navedeno zadošča, če se nobeni od obratovalnih stroškov ne bodo delili po številu oseb, kar pa, po naši oceni, ni pravično, kot navajamo v nadaljevanju. V nasprotnem primeru je treba sporočiti tudi število oseb, ki uporabljajo stanovanjsko enoto.

Glede na izkušnje v praksi bi veljalo kot solidarno odgovorne za obveznosti iz naslova uporabe stanovanjske enote določiti vse uporabnike. Posledično predlagamo, da se v prvem odstavku za vejico doda besedilo »ter uporabnikov, ki z njim uporabljajo stanovanje«

22. člen (določitev upravnika):

Če je cilj doseči, da bi imela vsaka večstanovanjska stavba iz prvega odstavka upravnika, je potrebno neaktivnosti iz četrtega odstavka (če nobeden od etažnih lastnikov ne

predlaga nepravdnega sodnega postopka ali postopka pred stanovanjsko inšpekcijo) v povezavi z 28. členom SZ-2 ustrezno sankcionirati.

V zvezi z drugim odstavkom predlagamo, da se na zakonski ravni določijo strožji pogoji za opravljanje dejavnosti, saj je po našem mnenju to eden od glavnih razlogov za anomalije na trgu.

Poleg tega bi bilo treba tudi etažnim lastnikom v stanovanjskih stavbah z manj kot 8 posameznimi deli omogočiti, da se z navadno večino dogovorijo o določitvi upravnika, saj sedanja ureditev etažnim lastnikom onemogoča učinkovito odločanje o upravljanju s stavbo.

26. člen (čas trajanja pogodbenega razmerja):

Menimo, da takšna rešitev pomeni nepotrebno administriranje. Ob določitvi 5 letnega mandata je potrebno v zakonu opredeliti tudi delitev morebitnih stroškov, ki nastanejo s tem (sklicevanje zbora lastnikov,...). Vprašanje pa je, ali zakonska določitev 5 letnega mandata ne pomeni nepotrebne dodatnega administriranja, zlasti v primerih, ko so etažni lastniki zadovoljni z upravnikom. Postavlja se tudi vprašanje, ali je možna nekrivdna odpoved pogodbe, ki je v sedanjem sistemu mogoča in zmanjšuje tveganja ob menjavi upravnika. Zavedati se je potrebno tudi negativnih posledic, ki bi na trgu nastale, če bi v določenem trenutku prenehalo veljati cca. 15.000 pogodb o upravljanju.

29. člen (izbris iz registra):

Z namenom zagotovitve kontinuiranega upravljanja bi bilo smiselno v tretjem odstavku upravni enoti, ki izbriše upravnika iz registra upravnikov, naložiti, da je o izbrisu, ali pa mogoče v določenem roku po izbrisu, dolžna obvestiti stanovanjsko inšpekcijo.

30. člen (spremembe podatkov v registru):

V zvezi s spremembo podatkov v registru, kamor spada tudi podaljšanje mandata je v prvem odstavku napačno navedeno sklicevanje na sklep iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, namesto pravilno na aneks k pogodbi.

39. člen (zbiranje sredstev in plačevanje obveznosti):

Prvi odstavek nalaga upravniku dolžnost odprtja in vodenja dveh ločenih fiduciarnih računov za sredstva rezervnega sklada in za sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja. S tem se, po naši oceni, nepotrebno večajo stroški za etažne lastnike. Še posebej odpiranje ločenega računa za obratovalne stroške je nesmiselno in za to ne vidimo utemeljenega razloga. Poleg tega lahko v praksi to povzroči velike težave pri obratovanju stavb.

40. člen (poravnava zapadlih obveznosti):

Določbo drugega odstavka razumemo tako, da upravnik plača račun samo do višine, kot je prejel plačila od etažnih lastnikov in najemnikov, in tretji osebi (posameznemu dobavitelju) v roku 8 delovnih dni od prejema njene zahteve posreduje podatke o etažnem lastniku ali najemniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe. Iz navedenega izhaja, da bo lastnik najemnega stanovanja subsidiarno odgovarjal dobavitelju in le za manjši del stroškov (npr. čiščenje, hišnik) upravniku. Navedeno potrjuje tretji odstavek, kjer je jasno navedeno, da upravnik ne sme zalagati sredstev za

poravnavo obveznosti do tretjih oseb, torej različnih dobaviteljev, razen, če je v pogodbi o opravljanju upravniških storitev to posebej določeno.

41. člen (neporavnava zapadlih obveznosti):

V drugem odstavku je navedeno, da tretja oseba, kar razumemo dobavitelj, etažne lastnike obvesti tako, da vsakemu etažnemu lastniku v predalčniku pusti obvestilo in ga objavi na oglasni deski stavbe. Za javne lastnike tak način obveščanja ni ustrezen, saj nimajo predalčnikov v stavbi. Upravnik lahko javnega lastnika obvesti skupaj s poslanim računom za stroške, ki jih nosi lastnik (npr. plačilo stroškov upravljanja). Določba tretjega odstavka »V kolikor tretja oseba etažne lastnike ne obvesti, ne more več terjati obveznosti od etažnih lastnikov, v kolikor etažni lastnik izkaže plačilo obveznosti upravniku.« bo lahko povzročila, glede na predpisan 8 dnevni rok, agresivnejši nastop dobaviteljev in posledično javnim lastnikom večjega števila stanovanj ogromno dodatnega dela.

42. člen (potrdilo o stanju neplačanih obveznosti):

Gre za materijo, ki je ni treba zakonsko urejati. Konkretno za JSS MOL to predstavlja dodatne stroške, ki jih do sedaj ni imel. Tovrstna komunikacija naj bi sodila v redno dejavnost posameznega pravnega subjekta.

53. člen (odločanje po pooblastilu):

Iz besedila drugega odstavka ni jasno, ali je potrebno pooblastilo za posamezno stavbo, ali zadošča generalno pooblastilo.

58. člen (podpisovanje listine):

V četrtem odstavku je navedeno, da etažni lastniki lahko glasujejo tudi elektronsko z elektronskimi potrdili, v kolikor imajo vsi etažni lastniki možnost elektronskega potrjevanja (glasovanja). Predlagamo, da naj upravnik omogoči elektronsko glasovanje tudi v primerih, ko imajo samo nekateri etažni lastniki možnost elektronskega potrjevanja oz. glasovanja, torej možnost potrjevanja s podpisovanjem listine in hkrati tudi z elektronskim potrjevanjem (glasovanjem). Smiselno je dopustiti tudi druge oblike glasovanja, če zagotavljajo zadostno varnost. Ta možnost bi lahko tudi bistveno olajšala upravljanje z objekti v lasti stanovanjskih skladov in ostalih institucionalnih lastnikov.

59. člen (nadzorni odbor):

Predlagamo, da se v drugem odstavku besedno zvezo »njun polnoletni otrok« nadomesti z besedno zvezo »polnoletni uporabnik«, s čimer bo etažnemu lastniku, ki oddaja stanovanjsko enoto omogočeno, da bo član nadzornega odbora lahko tudi najemnik. Ni pa jasno, ali je za članstvo v nadzornem odboru potrebno pooblastilo ali ne.

60. člen (redno upravljanje):

Iz obstoječe dikcije osnutka SZ-2 (60. člen in 64. ter 65. člen) se posegi za odpravo arhitektonskih ovir (oz. zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe) štejejo delno kot posel rednega upravljanja, če ni potrebno pridobiti GD, glede na Prilogo 2 k

Uredbi o razvrščanju objektov, delno pa kot posel, za katerega je potrebno doseči $\frac{3}{4}$ soglasje, če je potrebo pridobiti GD.

Ker ocenjujemo, da bi bilo prav, da se vsak poseg za odpravo arhitektonskih ovir oz. zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe šteje kot posel rednega upravljanja, predlagamo da se besedilo 60. člena dopolni na naslednji način:

- V prvem odstavku se na koncu stavka doda besedno zvezo »ter odprava arhitektonskih ovir«.

- Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Odprava arhitektonskih ovir predstavlja zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe (npr. klančine, mehanske dvizne naprave, prilagoditev stavbnega pohištva oziroma gradbena dela, ki jih za zagotovitev univerzalne uporabe objekta določa pravilnik, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov), ne glede na obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja v skladu z določili zakona, ki ureja graditev objektov.«

62. člen (hišni red):

Kot ste bili s strani naših članov že seznanjeni, so se v praksi pojavile težave v primerih, ko je javni sklad lastnik večjega števila stanovanj in parkirnih mest (npr. soseske) in se na terenu ugotovi, da je na določenem mestu parkirano vozilo neznanega lastnika in tako parkirnega mesta najemniku ni mogoče oddati oz. mu zagotoviti uporabe, ni pa tudi mogoče pridobiti podatka iz uradnih zbirk podatkov, kdo je lastnik konkretnega vozila. S strani Policije smo bili seznanjeni, da je lahko zelo koristno za morebitno ukrepanje Policije, če je glede parkiranja v hišnem redu naveden način uporabe parkirnih mest (npr. da parkira vsak na parkirnem mestu, ki je v njegovi lasti oz. ga ima v najemu). Zato predlagamo, da se to doda v 2. alineji prvega odstavka 62. člena SZ-2.

Predlagamo tudi, da se doda odstavek, da mora hišni red vsebovati tudi sporazumno dogovorjene vrste ukrepanj in sankcij, ki po sprejemu zavezujejo vse etažne lastnike, najemnike in uporabnike stanovanj in ne le možnost opomina. Gre za konsenz, ki omogoča ustrezno uporabo in sožitje, na podlagi vnaprej dogovorjenih in sprejetih pravil kohabitacije.

65. člen (posli, ki zahtevajo več kot tričetrtinsko soglasje)

Zavarovanje stavbe kot celote bi moralo biti določeno kot obveznost etažnih lastnikov in spadati med posle rednega upravljanja.

70. člen (merila delitve obratovalnih stroškov):

Razdelitev obratovalnih stroškov po ogrevani površini posameznega dela po našem mnenju ni pravična, saj je lahko v velikem stanovanju samo ena starejša oseba, v garsonjeri pa 4 ali več oseb, pa bo morala oseba v večjem stanovanju plačati bistveno večji strošek za npr. vodo.

74. člen (delitev stroškov po ogrevani površini):

Na celoten člen je pripomba enaka, kot že navedeno pri 70. členu. Poleg tega se po obstoječem pravilniku za prazno stanovanje zaračunava strošek za eno osebo, kjer gre sicer za delitev stroškov po osebah. Kako bo po novem – če bo po ogrevani površini je to ravno tako zelo nepošteno. Enako velja za zaračunavanje stroška čiščenja skupnih

prostorov za lastnike psov – sedaj plačujejo ½ stroška 1 osebe za vsakega psa. Kako bo v tem primeru po novem? Navedeno dodatno utemeljuje potrebo, da se obdrži sedanji način delitve stroškov po osebah.

77. člen (odmiki od meril delitve obratovalnih stroškov):

Glede pribitka navedenega v tretjem odstavku ugotavljamo, da zanj ni potrebna zakonska ureditev, ampak se lahko uredi drugje, saj je odvisen od števila stanovanjskih enot in načina uporabe skupne vode. Določba šestega odstavka je nelogična, saj krije stroške neodane enote lastnik.

78. člen (vplačevanje v rezervni sklad):

Sklicevanje na SPZ pomeni sklicevanje na pravilnik o točkovanju stanovanj, ki glede na uvedbo stroškovne najemnine ne bo več aktualen.

79. člen (javno-proračunski porabniki):

Glede poravnave obveznosti po tretjem odstavku, ki se plačujejo iz rezervnega sklada, predlagamo, da se ohrani obstoječi sistem, da upravnik izstavi račun za opravljene storitve v elektronski obliki, saj gre praviloma za subjekte, ki poslujejo preko UJP. Četrty odstavek ni jase. Treba je navesti, da mora javno-proračunski porabnik ob prodaji posameznega dela poravnati ne vse terjatve iz naslova vplačil v rezervni sklad, temveč samo obveznosti iz naslova vplačil za neporabljeni del rezervnega sklada.

Opredelev iz prvega odstavka tudi ne zajema vseh pravnih oseb, ki so v posredni ali neposredni lasti države oziroma občin in zagotavljajo stanovanjsko preskrbo (npr. NS PIZ d.o.o.).

80. člen (način upravljanja s sredstvi rezervnega sklada):

Glede ohranjanja vrednosti denarnih sredstev rezervnega sklada ugotavljamo, da trenutno obresti za depozite ne pokrivajo tekoče inflacije, tako da ni mogoče govoriti o ohranjanju vrednosti. Na zadnji odstavek glede razpolaganja s sredstvi rezervnega sklada pa se postavlja vprašanje, kaj se zgodi, če se pooblaščenec neutemeljeno ne strinja s porabo sredstev.

85. člen (pogodba o medsebojnih razmerjih):

V tretjem odstavku ni jasno, za kakšen akt gre v primerih odločitev, za katere je potrebno soglasje vseh lastnikov, ali je to morebiti dodatek k pogodbi o medsebojnih razmerjih.

97. člen (vrste najemnih stanovanj):

V prvem odstavku je delitev najemnih stanovanj glede na lastništvo in sicer: zasebna stanovanja, stanovanja v lasti države ter javna stanovanja, ki so v lasti javnih lastnikov (občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij), ki so poimenovani kot »javni lastniki stanovanj«. Po naši oceni bi bilo bolj primerno poimenovanje »lastniki javnih stanovanj«, saj govori člen o vrsti najemnih stanovanj in ne vrsti lastnikov, poleg tega je razumeti, da država ni javni lastnik. Med lastniki javnih stanovanj pogrešamo NS PIZ, ki ima status d.o.o. Menimo, da bi morali biti vključeni, saj

se stanovanja, ki jih imajo v lasti, po SZ iz leta 1991 niso privatizirala, kot nam je znano, izključno zaradi javnega interesa, da se bodo z njimi reševala stanovanjska vprašanja upokojencev.

Ni jasno, zakaj so v drugem odstavku vrste najema navedene samo za zasebna stanovanja in sicer tržna, službena in namenska najemna stanovanja. Tako navajanje pomeni, da ima lahko lastnik javnega stanovanja, npr. sklad, v lasti samo javna najemna stanovanja, za katera je predpisana stroškovna najemnina (zveza 150. člen SZ-2). Predlagamo, da se glede na dejstvo, da imajo tudi občine in javni stanovanjski skladi ter neprofitne stanovanjske organizacije v lasti tudi namenska najemna, službena in tržna stanovanja, razdelitev vrste najemnih stanovanj naredi tudi za lastnike (občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije), ki imajo v lasti javna najemna stanovanja s stroškovno najemnino (ta se lahko tudi spremeni v višjo od stroškovne – zveza 112. in 150. člen SZ-2), namenska najemna stanovanja (mednje spadajo tudi oskrbovana stanovanja), tržna in službena stanovanja.

V tretjem odstavku je navedeno, da pravila oddajanja stanovanj v lasti države določijo lastniki teh stanovanj, kar je nelogično saj gre samo za enega lastnika – državo.

Generalno gledano pa bi veljalo razmisliti predvsem o opredelitvi vrst najemnih razmerij namesto lastniško statusnih razmerij – stanovanjska enota namreč skozi čas lahko ob menjavi najemnika spreminja svoj najemni status, ne pa lastniškega.

98. člen (javna najemniška služba):

Doba najmanj 5 let za najem stanovanj (prvi odstavek) se nam zdi predolga in bo lastnike lahko odvrnila od oddaje. Predlagamo krajšo dobo npr. 3 leta. V celotnem členu in tudi sicer v SZ-2 je treba dosledno uporabljati pojme najemnik in podnajemnik (vprašanje terminologije se lahko razreši tudi z uporabo zakupa). V četrtem odstavku je navedeno, da se podnajem lahko sklene za nedoločen čas, kar je v nasprotju s splošnimi pravili, da podnajem lahko traja največ toliko časa kot traja najem (zveza 100. člen SZ-2). V petem odstavku gre za preveliko omejevanje lastnika, kar bo lahko zožilo nabor lastnikov za oddajo stanovanja. Penali za tovrstno odpoved se lahko določijo v najemni pogodbi.

Na splošno je glede javne najemniške službe (JNS) potrebno jasno doreči financiranje (to v nobenem primeru ne more biti letno, temveč za čas delovanja JNS) za kritje morebitne razlike med stroškovno najemnino in najemnino, ki jo bo moral plačati izvajalec JNS lastniku, za kritje vzdrževanja oz. obnove stanovanja, subsidiarno odgovornost, plačilo zaposlenih ipd., in sicer tako, da bodo zadostna sredstva zagotovljena v naprej. Poleg tega je vprašanje, kako bo potekalo preseljevanje podnajemnikov po preteku najemne pogodbe z lastnikom oz. po odpovedi v drugo stanovanje, če izvajalec JNS takega stanovanja ne bo mogel najeti na trgu in ga tudi sam ne bo imel.

Generalno predlagamo, da pripravljavec v tem delu sledi stališčem SSRS kot nosilca JNS.

100. člen (oddaja stanovanja v najem in podnajem):

V drugem odstavku predlagamo, da se doda izjemo iz četrtega odstavka 98. člena, da se lahko odda v podnajem tudi celo stanovanje. Glede trajanja podnajema je razumeti, da je maksimalno za čas trajanja najema (zveza pripomba na 98. člen SZ-2).

Posebej opozarjamo na sedanje stanje glede subvencioniranja najemnin – upravičen je samo najemnik, ne pa podnajemnik. Zaradi uvajanja podnajema preko JNS je nujno slednje upoštevati tako, da bo lahko upravičen tudi podnajemnik in nenazadnje tudi

uporabnik v primerih, ko je, glede na posebne potrebe uporabnikov, najemnik vladna ali nevladna organizacija.

101. člen (pravice lastnika stanovanja)

Predlagamo dosledno navajanje čez celotno besedilo zakona. Da bo zajeto vse, bi bilo pravilno govoriti o stanovanjskih enotah in ne samo o stanovanjih – tudi v tem členu. Ob dejstvu, da ima lastnik še mnoge druge pravice, tako ozko navajanje pravic vnaša nepotrebno zmedo v zakon.

102. člen (veljavnost najemne pogodbe):

Predlagamo, da se čas 90 dni uskladi z ostalo zakonodajo npr. Zakonom o gostinstvu in tudi jasno navede glede oddaje preko Airbnb in podobnih spletnih portalov, kot izhaja iz pripombe k 10. členu SZ-2. Tudi sicer menimo, da omejevanje dobe najema na najmanj 90 dni, še posebej za zasebne lastnike, ni smiselno.

103. člen (prodaja javnega stanovanja):

Glede prvega odstavka, da mora lastnik javnega stanovanja vsako prodano stanovanje v roku enega leta nadomestiti z drugim primernim stanovanjem, je vprašanje, kakšno stanovanje se šteje kot primerno in kaj se zgodi, če tega glede na razmere na trgu ni mogoče realizirati. Ali bo zadoščala neka utemeljitev?

104. člen (oddaja javnega stanovanja):

Pri prvem odstavku je potrebno, zaradi jasnosti, dodati, da gre tudi za potrebe v primerih realizacije razvojnih projektov občin in javnih stanovanjskih skladov. Poleg navedenega je izjema tudi izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa (zveza 136. člen SZ-2), sklenitev najemne pogodbe v primerih odpovedi najemne pogodbe in plačilu celotnega dolga (zveza 137. člen SZ-2 – sedaj so v praksi to najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa) in glede na uvajanje JNS tudi preselitev iz zasebnega stanovanja v javno stanovanje (zveza 98. člen SZ-2). V četrtem odstavku je treba dodati tudi vladne organizacije.

105. člen (ugotavljanje premoženja in dohodkov):

Glede ugotavljanja premoženja in dohodkov bi bilo najbolj racionalno in gospodarno (tak informacijski sistem je država že izdelala in ga uporabljajo med drugim centri za socialno delo za ugotavljanje upravičenosti do pravic iz javnih sredstev po ZUPJS), da to izvaja Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ) za potrebe vseh postopkov po stanovanjski zakonodaji (oddaja vseh vrst najemnih stanovanj, zamenjave, preveritve, prenosi najemnih razmerij,) in lastniki javnih najemnih stanovanj naj imajo jasno navedeno zakonsko pravico in določen identifikator (npr. EMŠO, davčna številka), na podlagi katerega po »cevovodu« hitro lahko pridobijo podatke za vse vrste postopkov. Gre za podatke, ali stranka oz. posameznik (omogočene bi morale biti tudi paketne poizvedbe, saj v praksi npr. JSS MOL na posameznem javnem razpisu podatke pridobiva za povprečno 10.500 oseb, po SZ-2 pa se bo dodatno pridobivalo podatke vsako leto in še dodatno ob zaznanih spremembah) izpolnjuje določene dohodkovne in premoženjske pogoje (lista A, B) oz., ali ima nepremičnine ali premoženje, ki je podlaga za odpoved obstoječega najemnega razmerja (kakšne nepremičnine in premoženje je

zapisano oz. naj se v zakon zapiše tako, da bo ustrezno). K temu členu spadajo tudi pripombe dane k drugim členom SZ-2 glede definicije ožjega družinskega člana (nujna opustitev pojma gospodinjstva). Poleg navedenega se v četrtem odstavku navaja »stroškovna« vrednost primerne stanovanja, ni pa pojasnjeno oz. definirano, kaj je to. Predlagamo ustrezno uskladitev med ministrstvi in Informacijskim pooblaščencom, da ne bo prihajalo do težav, ki jih sedaj zaznavamo v praksi, da 11.a člen SZ-1 ni ustrezen in bi bilo potrebno pridobivati predhodno soglasje posameznika za pridobitev in povezovanje podatkov iz uradnih evidenc in ga še seznanjati.

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

Ni jasno ali je državljanstvo pogoj za upravičenost do najema javnega stanovanja ali ne, pri čemer nejasnost izhaja tudi iz 211. člena, kjer je navedeno, da je za državljane držav članic Evropske unije upravičenost do javnega stanovanja pogojena z izpolnjevanjem pogoja vzajemnosti in dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji. Kot je sedaj zapisano, so državljani tretjih držav v boljšem položaju kot državljani držav članic Evropske unije.

Pri preverjanju izpolnjevanja pogoja iz 2. alineje prvega odstavka je potrebno doreči, kako se bo preverjalo izpolnjevanje pogoja, ali oseba ni najemnik javnega stanovanja.

V zakonu se različno navaja in meša pojme gospodinjstvo oz. člani gospodinjstva in osebe, ki se skupaj s prosilcem prijavijo na javni razpis. Ker je bilo v praksi kar precej nejasnosti predlagamo, da se ta dilema z novim zakonom odpravi. Po naši oceni je definicija najemnika (prosilca) z ožjimi družinskimi člani (torej družinskimi člani, s katerimi kandidira na javnem razpisu in bodo poleg njega navedeni kot uporabniki v najemni pogodbi) v sedaj veljavnem SZ-1 dokaj ustrezna in jo je potrebno umestiti že v ta člen in ne šele v 148. člen SZ-2.

Pogoj iz 3. alineje prvega odstavka, ki se glasi »- da prosilec skupaj s člani gospodinjstva ni lastnik po velikosti primerne stanovanja, ne glede kje se nahaja, ali premoženja, ki presega 40 % stroškovne vrednosti primerne stanovanja;« je drugačen od sedaj predpisanega, kjer je tako vrednost stanovanja ali stanovanjske stavbe, kot tudi drugo premoženje omejeno na 40 % predpisane vrednosti primerne stanovanja (kot primerno stanovanje se upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 € in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja v višini razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem). Iz besedila 3. alineje, bi lahko razumeli, da ima upravičenec lahko v lasti luksuzno stanovanje, če le luksuzno stanovanje ni po velikosti primerno, kar menimo, da ni prav. Ni namreč jasno, ali se v premoženje (avtomobili, denarna sredstva, vrednostni papirji,...), ki presega 40 % stroškovne vrednosti stanovanja, upoštevajo tudi po velikosti neprimerna stanovanja, ali samo drugo premoženje, kot je bilo to po sedaj veljavni zakonodaji.

Nižanje % od povprečne neto plače v državi za 1 in 2 članska gospodinjstva glede na sedanjo ureditev se nam ne zdi primerna iz dveh razlogov in sicer zagotovitve mešane socialne strukture najemnikov in uvedbe stroškovne najemnine.

Pri 5. alineji je treba dodati, da mora imeti prosilec in ožji družinski član, ki kandidira s prosilcem in bo z njim bival v javnem stanovanju, poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za neprofitno oz. javno stanovanje, bivalno enoto in namensko najemno stanovanje (kamor spadajo tudi oskrbovana stanovanja) ter morebitne stroške

sodnega postopka. Vključiti pa bi bilo prav tudi stanovanje preko javne najemniške službe.

Četrty odstavek navaja v primeru uspešnih prosilcev zavezancev za plačilo lastne udeležbe »pogodbo z upravičencem do pridobitve stanovanja«, kar se bo, glede na izkušnje naših članov, v javnosti lahko razumelo, da s tem najemniki pridobijo možnost nakupa ali kaj podobnega. Zato predlagamo, da se jasno navede, da gre za »pogodbo o lastni udeležbi«. V istem odstavku je izrecno navedeno, da sezname upravičencev, ki jih lastnik javnih stanovanj javno objavi, lahko vsebujejo le ime in priimek upravičenca. Predlagamo, da se navede, da seznam poleg imena in priimka vsebuje tudi zaporedno število uvrstitve in število doseženih točk, sicer uspeli upravičenci ne bodo vedeli, kakšen je vrstni red oz. kdaj okvirno lahko pričakujejo dodelitev. Navedeno po naši oceni, glede na to, da ne gre za osebne podatke, ne bi smelo biti sporno, in do sedaj tudi nikoli ni bilo.

Med pogoje je potrebno dodati tudi polnoletnost prosilca, ki pri nas v praksi ni samoumevna, v tujini pa je povsem običajna.

108. člen (dodelitev javnega stanovanja):

V prvem odstavku se ohranja sedanje 6 mesečno obdobje po zaključku razpisnega roka za oddajo vlog za odločitev v splošnem upravnem postopku. Navedeni rok je za obdelavo 3.500 do 4.000 vlog, kolikor jih na posamezen javni razpis npr. prejme JSS MOL, zelo kratek in je sprejemljiv le v primeru, da se podatki iz uradnih evidenc ne bodo pridobivali od posameznega upravljavca zbirk podatkov posebej, temveč preko ene poti oz. »cevovoda« od MDDSZ za potrebe vseh postopkov po stanovanjski zakonodaji in sicer po sistemu, da bi se za posamezno stranko vprašalo, ali izpolnjuje dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev (in ali je lista A ali lista B) javnega najemnega stanovanja oz. druge stanovanjske enote (bivalne enote, namenskega najemnega stanovanja, tržnega ali službenega stanovanja, prenos najemnega razmerja), ali ima premoženje oz. lastništvo stanovanja oz. drugega premoženja za odpoved najemnega razmerja, kot smo navedli tudi že v pripombah k drugim členom. Po naši oceni je to edini gospodaren način, ki ne povzroča nepotrebnega administriranja in dodatnih stroškov za vzpostavljanje sistema po občinah, javnih stanovanjskih skladih in neprofitnih stanovanjskih organizacijah. V nasprotnem primeru naj SZ-2 določi daljši rok za navedeno odločitev.

V sedanjem sistemu, ki se, kot razumemo, ohranja, ne glede na to, da so bili predlogi, da bi se uporabilo dobre prakse Dunaja in smiselno poskušalo kaj vgraditi v nov SZ-2 (odprti javni razpisi,...), se najprej oblikuje prednostno listo in se jo javno objavi. Istočasno se vsem vroči odločbe o uvrstitvi in neuvrstitvi. Po rešitvi pritožb se javno objavi sezname upravičencev in začne s sklepanjem najemnih pogodb. SZ-1 v 87. členu posebej določa, da sproženi upravni spori ne zadržijo sklepanja najemnih pogodb. Izda se ena odločba in sicer o uvrstitvi na prednostno listo. Iz 108. člena osnutka SZ-2 pa izhajajo, da bosta dve odločbi, saj naj bi pred sklenitvijo najemne izdali še eno odločbo, kar je nepotrebno administriranje, saj je sistem utečen. Že sedaj se upravičenost preverja pred konkretno dodelitvijo in se gre, če je potrebno, v obnovo postopka in črtanje z liste.

109. člen (dodeljevanje bivalnih enot):

V tretjem odstavku predlagamo dopolnitev, da se ob zagotovitvi bivalne enote upošteva tudi datum izdaje odločbe. V četrtem odstavku se uvaja dodatno odločbo ob dodelitvi,

kar je, izhajajoč iz prakse, povsem nepotrebno. Zadošča odločba o uvrstitvi na seznam upravičencev.

112. člen (sprememba višine najemnine v javnem stanovanju):

Glede na to, da trenutno potreba po preverjanju izhaja predvsem iz prenizke višine neprofitne najemnine, je v primeru uvedbe stroškovne najemnine potrebno razmisliti, če je obvezno preverjanje dohodkov in premoženja najemnikov smiselno.

V zvezi s četrtem odstavkom ni jasno, ali gre za primere, ko najemnik ne proda, podari...

113. člen (posredovanje podatkov):

Postavlja se vprašanje potrebnosti tega člena, če bo mogoče pridobivati podatke preko MDDSZ za vse postopke po SZ-2 (sedaj v 113. členu niso navedeni vsi postopki npr. zamenjave,...) oz. naj se uskladi tako, da bo to mogoče.

Zaradi zagotovitve enostavnejšega pridobivanja potrebnih podatkov predlagamo, da se v četrtem odstavku za besedo »podatkov« doda naslednje besedilo: », vključujoč povezovanje z zbirkami osebnih podatkov preko enotne vstopne točke«

Predmetni člen mora omogočati tudi pridobivanje podatkov za izvajanje oddaje v najem v okviru JNS. Trenutne določbe se nanašajo le na javna najemna stanovanja, kar pa stanovanja, ki so v lasti najemnikov in bodo vključena v JNS, niso.

114. člen (zbirka podatkov):

Ali gre za enotno zbirko za vse najemnike ali za zbirko po posameznem najemniku oz. postopkih? Ker se že v tem trenutku pri upravljavcih podatkov po SZ-1 vodijo zbirke podatkov, menimo, da ni potrebno, da zakon uvaja »centralno« zbirko.

116. člen (hramba):

Predlagamo, da se prvi odstavek črta, ker se podatki hranijo v posamezni zadevi (veza 114. člen).

119. člen (opustitev dolžnosti lastnika):

Nalaganje obveznosti lastniku glede skupnih delov (prvi odstavek in sicer v besedilu celotnega SZ-2) mora biti v delu, ki se nanaša na skupne dele, zapisano tako, da inšpektor to naloži vsem etažnim lastnikom.

125. člen (popravila in izboljšave v najemnem stanovanju):

V prvem odstavku bi bilo potrebno opredeliti časovno dimenzijo (v kakšnem roku najkasneje od prejema obvestila lastnika) in pogoje (npr. predhodni pisni poziv lastnika).

128. člen (krivdni odpovedni razlogi):

V tretjem odstavku, kje so navedeni primeri, ko ni potrebno predhodno pisno opozorilo najemnika, je potrebno dodati še peti odstavek 128. člena SZ-2 (lastništvo primernega stanovanja ali drugega premoženja v višini stroškovne vrednosti primernega stanovanja (to je treba še definirati, kot že navedeno).

V petem odstavku, zaradi jasnosti, predlagamo, da se besedno zvezo »Če ima najemnik skupaj z uporabniki javnega stanovanja« nadomesti z »Če ima najemnik, uporabnik ali najemnik in uporabniki javnega stanovanja skupaj«. Tudi v tem odstavku, kot že navedeno pri tretjem odstavku, predlagamo, da se doda, da se najemno pogodbo odpove brez predhodnega pisnega opozorila.

129. člen (izjemne okoliščine):

V tretjem odstavku je navedena upravna odločba o preselitvi. Taka odločba ni izvršljiva, saj je po Ustavi RS vstop v stanovanje mogoč samo na podlagi sodne odločbe. Poleg tega gre za nepotrebno administriranje, saj bi stanovanjsko enoto morali imeti že na razpolago. Na tem mestu opozarjamo, da je v praksi dilema, kako je z odpovedjo v primeru izjemnih okoliščin, če najemnik, kljub prejemanju subvencije, ne plačuje. Po naši oceni bi moralo biti plačevanje zagotovljeno, saj je MDDSZ ob sprejemanju ZUPJS večkrat navajalo, da vsak posameznik po ZUPJS dobi toliko sredstev, da mu je omogočeno dostojno življenje.

134. člen (sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze):

V četrtem odstavku je treba namesto »liste upravičencev« navesti »seznam upravičencev«, kot izhaja iz naše pripombe k 108. členu.

136. člen (izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa):

Odločanje z odločbo je nepotrebno. Nikoli do sedaj se o prenosu najemnega razmerja ni odločalo z odločbo (gre za obligacijskopravno razmerje), zato ni razloga, da bi se o izjemnem nadaljevanju oz. prenosu po tem členu izdajalo odločbo po ZUP.

137. člen (sklenitev najemnega razmerja brez javnega razpisa):

Glede dolga menimo, da je treba bolj eksplicitno navesti, da gre za dolg iz naslova javnega stanovanja in ne za morebitne druge neplačane obveznosti (v primeru občine npr. davščine, kazni za prometne prekrške,...).

138. člen (uporaba stanovanja brez pravnega naslova):

Glede na to, da so morale biti vse najemne pogodbe sklenjene v dveh letih po uveljavitvi SZ-1991 in da je že davno potekel zastaralni rok za sprožitev sodnih postopkov, je res vprašanje, če imamo sedaj še kaj takih primerov oz. ali je tretji odstavek sploh potreben.

140. člen (odpoved najemne pogodbe):

Četrti odstavek je nepotreben in bo povzročal zelo veliko oviro v praksi in po nepotrebem podaljševal sodne postopke. Po naši oceni ni razloga, da se odločitvi sodišča ne bi zaupalo.

141. člen (odpoved najemne pogodbe v obliki izvršljivega notarskega zapisa):

Predlagamo, da se o vsebini ministrstva uskladijo med seboj in po potrebi tudi z Notarsko zbornico, da ne bo nato v praksi težav z izvajanjem. Kot ste seznanjeni je imel o predmetni temi na letošnjih dnevih slovenskih pravnikov predavanje notar Bojan Podgoršek – članek je objavljen v reviji Podjetje in delo na strani 1259. Poleg tega

predlagamo, da se glede izjave iz prvega odstavka jasno navede, ali gre za overjeno izjavo ali ne.

Tudi pri tem členu je tretji odstavek povsem nepotreben in velja pripomba k 140. členu. Cilj mora biti postopke skrajšati in ne obratno, kar se bo v primeru sedanjega besedila tretjega odstavka po vsej verjetnosti zgodilo.

143. člen (uporaba določb tega poglavja):

Menimo, da se mora ta določba nanašati na vse vrste stanovanjskih enot, o čemer smo sicer podali pripombe tudi k 3. in 97. členu SZ-2.

145. člen (stanovanjska skupnost):

Pri tem členu manjkajo primeri najema sobe s souporabo kuhinje, dnevnega prostora in kopalnice.

147. člen (primerno stanovanje):

Predlagamo črtanje zahteve, da mora primerno stanovanje imeti gradbeno dovoljenje. Stanovanje je lahko primerno tudi, če nima gradbenega dovoljenja, sicer je to dolžnost lastnika.

148. člen (ožji družinski člani):

Že predhodno dane pripombe glede uporabe izrazov gospodinjstvo in ožji družinski člani. Z namenom odprave nepotrebnih dilem predlagamo jasno definicijo že v uvodnem delu zakona.

149. člen (stanovanjska najemnina)

Uskladiti z definicijo po 97. členu.

150. člen (stroškovna najemnina):

Menimo, da je stroškovna najemnina materija, ki bi jo moral zakon jasno opredeliti in urejanja elementov za njen izračun ne prepuščati podzakonskim aktom.

Med drugim se postavlja vprašanje glede medletnih sprememb zaradi prenov (tretji odstavek). Ureditev, navedena v četrtem odstavku, da inšpekcija z odločbo odredi višino stroškovne najemnine, po naši oceni ni primerna, saj mora za to skrbeti skrbnik informacijskega sistema za izračun stroškovne najemnine, torej MOP.

V sedmem odstavku je treba definirati korigirano uporabno površino, saj iz navedbe v tem odstavku to ni jasno. Jasno je treba navesti, kako se bo upoštevala površina balkonov, lož, shramb, parkirnih mest in podobnih pomožnih prostorov. Vprašanje je tudi, kako se bo upoštevala opremljenost stanovanjskih enot s stanovanjsko opremo (nekateri bivalne enote so zaradi majhnih površin opremljene s kuhinjskimi elementi, posteljami,...), ki jo je sedanje točkovanje upoštevalo. Veliko pomislekov se poraja glede na znane težave oz. neurejenost podatkov GURS, saj so naši člani s strani GURS pred kratkim prejeli podatke, ki niso skladni s dosedanjimi katastrskimi vpisi stavb.

Ocenjujemo, da je aplikacijo za izračun stroškovne najemnine nujno oblikovati tako, da bodo večji lastniki javnih stanovanj lahko »pretočili« podatke v svoj informacijski sistem,

saj bo sicer enormno veliko dodatnega dela z vsakoletnim spreminjanjem višine stroškovne najemnine, skratka zagotovljena bi morala biti informacijska povezljivost.

154. člen (informacijski sistem za določitev stroškovne najemnine):

Informacijski sistem naj se nadgradi tako, da bo postal poleg registra najemnin za posamezna stanovanja tudi register javnih najemnih stanovanj, ki ga bo vodilo ministrstvo pristojno za stanovanjske zadeve. Predmetna ureditev je smotrna, predstavlja transparenten register ter omogoča lažji nadzor inšpekcijskim službam in drugim subjektom.

155. člen (prijava podatkov s strani najemnika):

Taka ureditev se nam zdi nesprejemljiva, saj pomeni, da bi najemniki urejali podatke lastnikov v evidencah GURS, kar je lastnikova dolžnost. Predlagamo, da kakršnekoli podatke najemnik sporoča lastniku oziroma, v primeru neodzivnosti lastnika, pristojni inšpekciji.

156. člen (oderuška najemnina):

Ker sta prvi in drugi odstavek enaka kot 119. člen SZ-1, se pojavi pojem kategorija stanovanja, ki sicer v SZ-2 ni definiran. Gre za zastarelo poimenovanje vrste najemnih stanovanj, ki jo je potrebno za potrebe SZ-2 definirati oz. je ne uporabiti. V tretjem odstavku se uvaja vključitev cenilca za preveritev višine najemnine, kar je nov nepotreben strošek, saj je evidenca (bila je na lokalni ravni), ki je bila z novelo SZ-1 iz leta 2008 ukinjena, sedaj vzpostavljena na GURS in bi jo bilo potrebno ustrezno urediti, če se ocenjuje, da je pomanjkljiva, sicer naj se uporabi takšna kot je.

157. člen (namen in upravičenci):

V delu zakona, ki govori o subvencijah najemnin, predlagamo, da se predmetne določbe uskladi z MDDSZ. V izogib fiktivnim najemnim pogodbam naj se predpiše obveznost evidentiranja najemne pogodbe na FURS-u. Ker ni jasno, predlagamo, da se nedvoumno navede, ali je stalno prebivališče v RS in državljanstvo RS pogoj za upravičenost do subvencije ali ne (zveza 170. člen SZ-2).

158. člen (poravnava obveznosti iz najema javnega stanovanja)

Po tej določbi bo upravičena do subvencije tudi oseba, ki ni več najemnik, stanovanje pa še uporablja, kar bo lahko v pomoč najemnikom, ki bodo želeli situacijo sanirati in bo kasneje tudi lahko prišlo do nadaljevanja najemnega razmerja, bo pa potrebno intenzivno in ažurno sodelovanje s centri za socialno delo, ki odločajo o subvencijah najemnin.

164. člen (dejanska najemnina):

Znesek, naveden v najemni pogodbi, bo točen oz. dejanski samo v letu sklenitve najemne pogodbe, sicer bo najemniku sporočen z mesečnim računom (bo indeksiran), kar naj se navede tudi v tem členu, če se govori o dejanski najemnini.

167. člen (višina subvencije najemnine):

Podajamo pripombo, ki se sicer nanaša na subvencije na splošno, in se ne veže neposredno na določbo tega člena, vendar je to prvi člen v oddelku »VI.3 oddelek: Subvencija najemnin«. Ker izdaje mnenja in s tem prijave stranske udeležbe v upravnem postopku po ZUPJS ne bo več in tudi ne bo več pogoj za tržno subvencijo kandidatura na javnem razpisu za javno stanovanje, se postavlja vprašanje, kako bo lahko lastnik javnih stanovanj ocenil potrebo po javnih stanovanjih v tem delu (ni nujno, da želijo vsi najemniki tržnih stanovanj, ki bodo prejemali subvencijo, najeti javno stanovanje s stroškovno najemnino) in tudi, ali je res prav, da gredo subvencije tržnih najemnin v celoti v breme občine.

168. člen (čas upravičenja):

Drugi odstavek, ki uvaja novost, ni jasen. Nerazumljivo je sklicevanje na tretji odstavek 9. člena, ki govori o etažni lastnini.

170. člen (izplačevalec subvencije najemnine):

V prvem odstavku je navedeno, da zagotavlja ministrstvo, pristojno za prostor, sredstva samo za najemnine za stanovanjske enote, ki jih neposredno oddajajo upravičencu občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi. Povsem se zanemari, da za neprofitno najemnino oddajajo stanovanja tudi druge pravne osebe npr. Slovenske železnice, RTV, UKC, Petrol, lastniki, ki so dobili vrnjena stanovanja v postopku denacionalizacije. Ali bodo šle subvencije teh najemnin v breme občin?

Navedene določbe je treba napisati jasno, morebiti tako, da občina zagotavlja sredstva za subvencije tržnih najemnin, ostale pa ministrstvo, pristojno za prostor.

Nejasno je tudi besedilo drugega odstavka, ki ga je moč razumeti tako, da stalno prebivališče v RS in državljanstvo RS nista potrebna.

Glede tretjega odstavka pa ocenjujemo, da če bodo morale občine celo leto zalagati sredstva za subvencije, ki jih bo sicer zagotavljalo ministrstvo, bi bilo prav, da se sredstva ustrezno obrestujejo, sicer naj jih ministrstvo izplačuje direktno na podlagi izdanih odločb CSD-jev.

171. člen (izpolnjevanje pogojev):

Glede na opozorila s strani CSD-jev je bil pred časom na MOP podan predlog, da se omogoči pridobitev subvencije tudi nekemu, ki se preseli v drugo občino (v prejšnji občini ni prejemal subvencije), ne glede na to, da (po sedanji zakonodaji) še ni preteklo eno leto od zadnjega javnega razpisa. Če prav razumemo, ti niso zajeti v 171. členu SZ-2, saj ta zajema samo osebe, ki so bile pred preselitvijo že prejemniki subvencije. Poleg tega ni jasno sklicevanje na drugi odstavek 22. člena, saj ta govori o določitvi upravnika.

183. člen (pristojnosti sklada):

Naloga SSRS v 2. alineji bo prispevala k povečanju deleža lastniških stanovanj v državi. Ugotavljamo, da sta 8. in 9. alineja presplošni in ne predstavljata ustrezne pravne podlage za izvajanje. SSRS nima zadostnih sredstev, stalnih in sistemskih virov financiranja. Predlagamo črtanje.

186. člen (stanovanjska zadruga):

Predlagamo, da se v drugem odstavku doda opcija, da se na zemljišču lahko ustanovi stavbna pravica v korist stanovanjske zadruga.

SSRS je že pred časom na predmetne določbe podal svoje pisne pripombe na besedilo, ki jih pristojno ministrstvo ni upoštevalo pri pripravi. Predlagamo ponovno preučitev. Trenutni model z vidika SSRS ni uresničljiv. SSRS nima zadostnih sredstev, stalnih in sistemskih virov financiranja. Predlagamo spremembe ter opozarjamo, da gre za alternativni ukrep.

187. člen (zadružna pravila stanovanjske zadruga):

Glede na to, da je v drugem odstavku določba glede najmanjšega števila oseb, ki lahko ustanovijo stanovanjsko zadruga, bi bilo smiselno določiti tudi minimalno število stanovanj, ki jih je potrebno zgraditi, kadar gre za udeležbo javnega sklada.

188. člen (posebni pogoji poslovanja stanovanjskih zadruga):

Kot že navedeno, je potrebno uskladiti in ustrezno uporabiti pojme najemnik in podnajemnik v celotnem zakonu. Enako velja tudi za drugi odstavek tega člena. Ob tem se postavlja tudi vprašanje, ali gre v 188. členu SZ-2 res za podnajem, če je najemodajalec član zadruga? Ni tudi jasno, ali se bo te podnajemnike preverjalo po 112. členu SZ-2.

189. člen (najemnina in pribitki):

Ni jasno, ali gre v tem členu za pribitek iz 187. člena.

191. člen (spodbujanje stanovanjskega zadružništva):

Predlagamo, da se doda nov odstavek, ki bo določal, da se stavbna pravica v korist stanovanjske zadruga, kadar je vlagatelj zemljišča javni stanovanjski sklad, lahko podeli brezplačno, saj je zagotavljanje zadružnih stanovanj v javnem interesu. Načinom spodbujanja zadružništva pa je potrebno prilagoditi tudi drugo zakonodajo, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem.

192. člen (ugodnosti za stanovanjsko zadruga):

V kolikor ne bi bil sprejet predlog brezplačne podelitve stavbne pravice (zveza pripomba k 191. členu), predlagamo, da se natančneje definira, kako stanovanjska zadruga povrne prejete ugodnosti. Predlagamo, da javni stanovanjski sklad v zameno za podeljeno stavbno pravico prejme delež stanovanj glede na vrednost zemljišča in da se s tem dopusti mešana lastnina zadružnih stanovanj (stavba je v lasti zadruga in javnega sklada, kadar bi javni stanovanjski sklad v stanovanjsko zadruga vložil zemljišče, ne bi pa postal član zadruga) in bi ta stanovanja oddajal svojim najemnikom na način kot javni sklad oddaja javna stanovanja.

Dejavnost javnega sklada je v javnem interesu in z vzpostavitvijo mešane lastnine zadružnih stanovanj izključno v kombinaciji s člani zadruga in javnimi stanovanjskimi skladi ne bi pomenila tržne dejavnosti in tudi ne izkrivljanja namena gradnje zadružnih stanovanj.

194. člen (prenehanje stanovanjske zadruga):

V tretjem odstavku je treba predpisati, da predstavljajo ugodnosti, ki so jih zadrugi dali »dajalci ugodnosti«, prednostne terjatve.

205. člen (pristojnosti občine):

Med pristojnostmi občine so v pretežnem delu prepisane naloge iz sedanjega 154. člena SZ-1, ki jih je treba delno črtati. Tako je v 4. alineji prvega odstavka treba črtati izredno pomoč, ki je SZ-2 ne predvideva več, ker so vsa javna sredstva za dostojno življenje posameznika zagotovljena z ZUPJS. Črtati je treba tudi 6. alinejo, ker gre za ureditev s prostorsko zakonodajo (zveza tudi pripomba k 206. členu). Besedilo 8. alineje je ostanek preteklosti, saj ni nobenega razloga za dodatne subvencije, ker pravice po ZUPJS vsakemu omogočajo dostojno življenje.

Določba 4. alineje drugega odstavka predvideva prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing). Po naši oceni je to v nasprotju s splošnimi usmeritvami ReNSP15-25 in tudi v nasprotju s poslanstvom javnih stanovanjskih skladov, ki so ustanovljeni za zagotavljanje najemnih stanovanj za reševanje stanovanjskih vprašanj občanov. Glede tretjega odstavka pa ocenjujemo, da je zahteva, da mora občina najprej ponuditi zemljišče v prodajo državnemu stanovanjskemu skladu, pretirana. Zadoščalo bi npr. določilo, da ima SSRS predkupno pravico ali pa da občina to lahko ponudi.

206. člen (občinski odlok):

Prvi odstavek je nepotreben, saj gre za materijo, ki je predmet prostorske zakonodaje.

207. člen (občinski stanovanjski program):

Črtati je potrebno 4. alinejo, ker se nanaša na izredno pomoč, ki je v osnutku SZ-2 ni več.

211. člen (izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije):

Pripomba že podana k 106. členu SZ-2.

212. člen (stanovanjska inšpekcija):

Besedilo drugega odstavka je prepisano iz SZ-1 (drugi odstavek 124. člena SZ-1). Tako ozka opredelitev javnega interesa na stanovanjskem področju ne sledi ReNSP15-25.

224. člen:

V 2. točki prvega odstavka je naveden prekršek, če o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika. Četrty odstavek 21. člena določa, da mora lastnik stanovanjske enote o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika. Iz navedenega in naše pripombe k 21. členu SZ-2 izhaja, da se sporoči samo dejstvo, da je najemna pogodba oz. aneks sklenjena in ime najemnika, zato ne more biti prekršek, če se upravnika ne obvesti o vseh spremembah (teh sprememb je veliko in ni nobenega razloga, da bi se o njih obveščalo upravnika).

226. člen:

Smiselno bi bilo dodati prekršek, če posameznik izvede posege v stanovanjski enoti brez soglasja lastnika, kadar je soglasje potrebno.

231. člen (veljavnost pogodb o opravljanju upravniških storitev):

Ta določba bo povzročila, da bodo vse sedanje pogodbe sklenjene za nedoločen čas prenehale veljati na isti dan. Po naši oceni gre za nepotrebno administriranje ne samo glede etažnih lastnikov, kot smo že podali pripombo k 26. členu SZ-2, temveč tudi pri upravnem organu ob dejstvu, da bo po SZ-2 vpis v register konstitutivne narave.

232. člen (poenoteno upravljanje):

Ocenjujemo, da bi bilo smiselno, da se vplača v rezervni sklad na način, da se ustrezno uskladi višina vplačil po vhodih v enotni rezervni sklad.

233. člen (vzpostavitev enotnega registra upravnikov):

Po SZ-1 mora biti register tekoče ažuriran, kar pomeni, da je določba drugega odstavka nepotrebna. Ker bodo morale mestne občine prenašati oz. prepisovati podatke v enoten register, bo to dodatno delo. Ocenjujemo, da bi se zadeva lahko rešila tako, da se predpiše, da se podatki elektronsko prenesejo pristojnemu organu npr. v excelovi tabeli, pristojni organ pa poskrbi za ustrezno umestitev navedenih podatkov v na novo vzpostavljen enotni register.

241. člen (možnost najema javnega stanovanja):

Da ne bo nejasnosti je nujno zapisati, da najemniki denacionaliziranih stanovanj – bivši imetniki stanovanjske pravice – lahko kandidirajo na javnih razpisih za najem, pri čemer pa kandidiranje še ne pomeni avtomatične pridobitve stanovanja. Ta možnost je že sedaj določena po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (stanovanjski status 1.7.).

247. člen (ožji družinski član prejšnjega imetnika stanovanjske pravice):

Predlagamo, da se uporabi odločbo US, po kateri ima upravičenje do neprofitne oz. stroškovne najemnine samo ožji družinski član – zakonec oz. zunajzakonski partner, ki je imel ta status na dan uveljavitve SZ iz leta 1991.

251. člen (pridobljene pravice najemnikov tržnih stanovanj):

Ne vidimo razumljivega razloga, da bi morali ti najemniki imeti še 5 let tako subvencijo, saj CSD-ji odločbe izdajajo za največ 1 leto. Predlagamo, da se na koncu prvega odstavka črta besedno zvezo »ali do zamenjave stanovanjske enote, vendar največ 5 let.«.

Direktor ZPN
ZSS
Boštjan Udovič



Predsednik

Sašo Rink

