



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 94 73, f: 01 478 98 83, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Številka: 805-01/21-2/

Datum: 6. 5. 2021

Na podlagi 42., 126., 131. in 133. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor kot matično delovno telo pripravil

POROČILO

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), druga obravnava, EPA 1621-VIII.

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor (v nadaljevanju Odbor) je na 29. seji 4. 5. 2021 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju Predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo po rednem postopku predložila Vlada (v nadaljevanju predlagatelj).

Na seji Odbora so sodelovali predstavniki Ministrstva za okolje in prostor, Državnega sveta, Združenja mestnih občin Slovenije, Gospodarske zbornice Slovenije in Zakonodajno-pravne službe.

Članice in člani Odbora so kot **gradivo** za sejo prejeli:

- Predlog zakona z dne 8. 1. 2021,
- Mnenje zakonodajno-pravne službe z dne 18. 3. 2021,
- Pripombe Mestne občine Ljubljana z dne 25. 1. 2021,
- Pripombe Združenja občin Slovenije z dne 27. 1. 2021,
- Pripombe Združenja mestnih občin Slovenije z dne 3. 2. 2021 in dodatne pripombe z dne 16. 2. 2021,
- Pripombe Skupnosti občin Slovenije z dne 10. 2. 2021,
- Pripombe Mestne občine Koper z dne 10. 2. 2021,
- Stališče Združenja etažnih lastnikov Slovenije - Združenje ZELS z dne 13. 1. 2021,
- Pripombe Gospodarske zbornice Slovenije z dne 5. 2. 2021,
- Pripombe Študentske organizacije Slovenije z dne 2. 3. 2021,
- Mnenje Državnega sveta z dne 17. 3. 2021,
- Odgovor Ministrstva za okolje in prostor na mnenje Zakonodajno-pravne službe z dne 25. 3. 2021,
- Predlogi amandmajev Mreže Stanovanja za vse z dne 25. 3. 2021 in
- Priporočilo Zagovornika načela enakosti z dne 26. 3. 2021.

V poslovniškem roku so bili vloženi **amandmaji**:

- poslanskih skupin SDS, NSi in SMC k 3., 9., 12., 21., 34., 43. in 51. členu;

- PS LMŠ k 31. členu;
- PS SD k 6., 19., 20., 21., 22., 24. in 25. členu ter sprememba amandmaja k 25. členu,
- PS Levica k 20., 21., 24., 25., 31. in 32. členu ter
- predloga amandmajev za amandmaja odbora poslanskih skupin SDS, NSi in SMC k 6. in 46. členu.

* * *

V dopolnilni obrazložitvi je v imenu predlagatelja državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor Robert Rožac poudaril, da se s predlagano novelo zakona želi ustaviti trend krčenja neprofitnih stanovanj ter vzpostaviti vzdržne pogoje za poslovanje stanovanjskih skladov. Predlog zakona vsebuje samo nujne spremembe, ki bodo v relativno kratkem času dale pozitivne učinke in ne bodo zahtevale dodatnih administrativnih bremen. Ob tem se Vlada zaveda, da bodo predlaganim rešitvam morali slediti še nadaljnji koraki k sistemski prenovi stanovanjske zakonodaje.

Kot ključne rešitve Predloga zakona je izpostavil uskladitev višine neprofitne najemnine iz 2.63 € na 3,5 €, spremembo sistema subvencioniranja najemnine in višje dopustno zadolževanje stanovanjskih skladov, s čimer se želi spodbuditi investiranje v gradnjo oziroma pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Določa se tudi predkupna pravica Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč namenjenih za večstanovanjsko gradnjo, obveznost fiduciarnih računov za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej ter možnost elektronskega glasovanja kot enega izmed načinov odločanja etažnih lastnikov o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe. Predlog zakona tudi taksativno določa posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo redno upravljanje, pri čemer bo izvedena sprememba glede soglasij za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje. Zaradi nižanja soglasij je dodatno določeno pravno varstvo za preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

Predstavnica Zakonodajno-pravne službe (ZPS) Helena Rus je pojasnila, da je ZPS k Predlogu zakona pripravila pisno mnenje in v njem podala določene pripombe. Poudarila je, da so nekatere izmed pripomb upoštevane z amandmaji koalicijskih poslanskih skupin, glede drugih pa je pristojno ministrstvo podalo pisna pojasnila. Izpostavila je še, da pomislek v zvezi s 3. členom še vedno ostaja, saj ZPS meni, da bi moral Predlog zakona pri opredelitvi skupnega dela v celoti slediti Stvarnopravnemu zakoniku in da bi moralo to kar izhaja iz pojasnil pristojnega ministrstva biti jasno določeno v predlaganem 3. členu.

Mnenje k Predlogu zakona je podal tudi **predstavnik Državnega sveta, državni svetnik Dejan Crnek**, ki je poudaril, da Državni svet Predlog zakona podpira. V povzetku pisnega mnenja Državnega sveta je med drugim izpostavil, da Predlog zakona odpravlja najakutnejše težave pri izvajanju stanovanjske zakonodaje in pomeni prvi korak pri vzpostavljanju bolj normalnih razmer na področju stanovanjske politike. Državni svet še posebej podpira dolgo pričakovano uskladitev neprofitne najemnine, ki bo omogočila pokrivanje stanovanjskih stroškov in zaustavitev trenda upadanja fonda javnih najemnih stanovanj. Z vidika prenove starejšega stavbnega fonda in izboljšanja kakovosti bivanja Državni svet tudi pozdravlja predlagano znižanje potrebnih soglasij za izvedbo določenih poslov v večstanovanjskih stavbah.

Med drugim je še poudaril, da Državni svet pričakuje, da bo Vlada oziroma pristojno ministrstvo v najkrajšem možnem času pristopilo k celoviti reformi stanovanjske

zakonodaje in naslovilo ostala odprta vprašanja, poiskalo usklajene in kompromisne rešitve med vsemi deležniki na področju stanovanjske politike ter uredilo razmere na stanovanjskem področju v okviru ciljev, ki si jih je država zadala z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

Predstavniki Združenja mestnih občin Slovenije (ZMOS) dr. Miloš Senčur je poudaril, da ZMOS v pretežni meri podpira rešitve iz novele zakona, nasprotuje pa rešitvi v 32. členu, ki državnemu stanovanjskemu skladu daje predkupno pravico pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč namenjenih za večstanovanjsko gradnjo. V svoji razpravi je širše povzel razloge iz pisnega mnenja, zaradi katerih ZMOS nasprotuje tej rešitvi, in posebej poudaril, da gre za vzpostavitev omejitve, ki občinam onemogoča prosto razpolaganje z njihovim zazidljivimi zemljišči kot njihovim stvarnim premoženjem, zato je po njihovem mnenju ta določba nesorazmerna in ni skladna z načelom avtonomije lokalne samouprave. Med drugim je izpostavil, da so nepremičnine pomemben vir financiranja občin za dejavnosti, ki sodijo v t.i. jedro lokalne samouprave, med katere poleg zagotavljanja neprofitnih stanovanj spada še vrsta drugih dejavnosti oziroma obveznosti določenih z zakonom. Za zagotavljanje vseh teh dejavnosti pa mora imeti občina na voljo čim bolj fleksibilne vire financiranja, z omejitvijo razpolaganja z njenimi nepremičninami pa se posledično v njene vire financiranja posega. Za omejitev lastninske pravice je treba imeti utemeljene razloge, ki po mnenju ZMOS v tem primeru ne obstajajo. Izpostavil je tudi, da določba 32. člena uvaja dvojna merila, saj na primer občina nima predkupne pravice pri prodaji stavbnega zemljišča na svojem območju, kadar se kot kupec pojavi država ali oseba javnega prava, katerega ustanovitelj je država.

Predstavniki Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije Boštjan Udovič je poudaril, da podpirajo Predlog zakona in da so nekatere predlagane rešitve, kot je uskladitev višine neprofitne najemnine, uvedba elektronskega odločanja, nižanje deleža soglasij za sprejemanje določenih odločitev ter krepitev inšpekcijskega nadzora zelo pozitivne. Hkrati pa je izrazil pričakovanje po čim prejšnjih sistemskih spremembah Stanovanjskega zakona. V zvezi s tem je med drugim izpostavil zlasti zagotovitev sistema vira financiranja stanovanjskega področja, ureditev stanovanjskih skupnosti in stanovanjskih zadrug, ureditev statusa izvajalcev stanovanjske politike, ki niso stanovanjski skladi, ter realizacija vseh zavez iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, kot je na primer uvedba stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka.

* * *

V **razpravi** so vsi razpravljavci v pretežni meri predlagane rešitve v Predlogu zakona označili kot pozitivne, še posebej ureditev oziroma uskladitev višine neprofitne najemnine, ki je bila ena od zavor, zaradi katere stanovanjski skladi daljše obdobje najemnih stanovanj zaradi pomanjkanja sredstev niso gradili ali kupovali, temveč so jih celo prodajali, saj s sredstvi niso zmogli teh stanovanj več niti amortizirati. Posledično se čakalne dobe za dodelitev neprofitnega stanovanja vedno bolj podaljšujejo. V povezavi s tem je bila izražena tudi podpora spremembi 158. člena, ki bo stanovanjskim skladom omogočila večjo zadolžitev za njihovo lažje poslovanje.

So pa opozicijski poslanci izrazili nestrinjanje zlasti s predlagano rešitvijo v 20. členu Predloga zakona, s katero se odpovedni rok za odpoved najemne pogodbe s strani najemodajalca skrajšuje iz 90 na 60 dni. Po njihovem mnenju gre za ukrep, ki je neprijeten do najemodajalcev in neprimeren v zelo zaostrenih pogojih na stanovanjskem najemniškem trgu. Iz podobnih razlogov so nasprotovanje izrazili tudi glede predlagane določbe 21. člena Predloga zakona, ki ukinja dosedanje ureditev, po

kateri mora najemodajalec najemniku, če ga želi izseliti, na primer zaradi neplačila najemnine, najprej izdati opomin z razlogi in odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Posledično je bil k obema členoma vložen amandma, ki predlagani rešitvi črta. Med drugim so predlagali tudi spremembo 25. člena na način, da bi subvencije neprofitnih najemnin v celoti kril državni proračun, medtem ko naj bi strošek subvencije k tržni najemnini prevzel občinski proračun. Po njihovem mnenju bi na ta način država posredno spodbujala gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki jih trenutno primanjkuje.

Poleg razprave o vsebini Predloga zakona pa so nekateri opozicijski poslanci izpostavili potrebo po širših sistemskih spremembah stanovanjske zakonodaje. V zvezi s tem je bilo med drugim posebej opozorjeno na stanje trga nepremičnin, kjer so cene stanovanj, zlasti v Ljubljani, izredno visoke in si jih večina ne more privoščiti. Prav tako so izredno visoke najemnine stanovanj za najem, najemodajalci pa z najemniki sklepajo zelo kratkoročne najemne pogodbe, ker zaradi velikega povpraševanja upajo na nadaljnjo rast cen, kar poleg že visokih cen najemnin dodatno otežuje položaj najemnika. Vzporedno s pomanjkanjem stanovanj na trgu pa hkrati obstajajo tudi uradni podatki, da je na tisoče stanovanj, še posebej v mestnih občinah, nezasedenih oziroma praznih. Nujno bi bilo, da država in občine vzpostavijo ustrezen pregled stanja na trgu nepremičnin, saj brez teh podatkov ni možno načrtovati uspešne stanovanjske politike.

* * *

Po opravljeni razpravi je Odbor **sprejel amandmaje** poslanskih skupin SDS, NSi in SMC k 3., 9., 12., 21., 34., 43. in 51. členu.

Odbor **ni sprejel amandmajev** PS SD k 19., 20., 21., 22. in 25. členu, amandmajev PS Levica k 20., 21., 24., 25., 31. in 32. členu ter amandmaja PS LMŠ k 31. členu.

Brezpredmetna sta postala amandmaja PS SD k 6. in 24. členu.

Na podlagi osmega odstavka 131. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor sprejel tudi **svoja amandmaja**:

K 6. členu

V 6. členu se v dosedanjem četrtem odstavku 29. člena, ki postane tretji odstavek, v drugi alineji za besedilom »spremembo namembnosti« dodaja besedilo »stanovanja v poslovni prostor v večstanovanjskih ali stanovanjsko poslovnih stavbah«.

Obrazložitev:

Po definiciji, ki jo ponuja stanovanjski zakon, je stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota. Že na splošno pojmuje mo stanovanje kot prostor, kjer živimo, prebivamo in pomeni dom. Stanovanjski zakon razlikuje opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja ter spremembo namembnosti in rabe stanovanja oziroma uporabo stanovanja v druge namene. Kadar gre za spremembo namembnosti stanovanja npr. v poslovni prostor ali za spremembo njegove rabe je potrebno soglasje vseh drugih solastnikov v stavbi. Tudi kadar gre za spremembo namembnosti poslovnega prostora v stanovanje, je zanjo treba pridobiti gradbeno dovoljenje in ker gre za tak gradbeni poseg v stavbo, je zanj potrebno soglasje vseh solastnikov stavbe. Predlagatelji opozarjamo, da se veliko večstanovanjskih stavb gradi oziroma se je gradilo skupaj s poslovnimi prostori. Vse pogostejše se dogaja, da ti ostajajo nezasedeni. Nesmiselno je, da te poslovne prostore puščamo prazne in jih ne izkoristimo za bivanje. Ker glede na predlagane spremembe določbe 29. člena ni mogoč drugačen zaključek, kot da je za spremembo

namembnosti, kamor sodi tudi sprememba namembnosti oz. uporaba poslovnega prostora za stanovanje, potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov stavbe, bi veljalo za slednje predpisati enako soglasje, ki je potrebno za gradbena dela na skupnih delih večstanovanjske stavbe, torej več kot tričetrtsinsko. Ne nasprotujemo pa temu, da se za spremembo namembnosti stanovanja v poslovni prostor še vedno ohranja soglasje vseh etažnih lastnikov.

K 46. členu

V 46. členu se v prvem in drugem odstavku besedilo »1. julija 2021« nadomesti z besedilom »1. novembra 2021«.

Obrazložitev:

Amandma se sprejema zaradi uskladitve datuma s sprejemom uredbe, ki bo določala lokacijske faktorje za izračun neprofitne najemnine, sicer bi bila uredba pravno-tehnično neskladna z zakonom. Brez določitve lokacijskih faktorjev se le-ti ne morejo upoštevati pri izračunu neprofitne najemnine.

Odbor je nato v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval še o vseh členih Predloga zakona skupaj in jih sprejel.

Glede na sprejete amandmaje je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo Dopolnjenega predloga zakona, v katerega so vključeni sprejeti amandmaji. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.

* * *

Za poročevalca Odbora na seji Državnega zbora je bil določen predsednik Odbora Bojan Podkrajšek.

Sekretar Odbora
Anton Pelko, l.r.

Bojan Podkrajšek
predsednik

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA
o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E)

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) se v 10. členu v drugem stavku besedilo »z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu« nadomesti z besedilom »v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom«.

2. člen

V 11. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Gospodinjstvo po tem zakonu je skupnost posameznikov, ki skupaj uporabljajo stanovanje in imajo na tem naslovu prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Za gospodinjstvo se šteje tudi posameznik, ki prebiva v stanovanju sam.«.

3. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

**»23. člen
(upravljanje s skupnim delom, ki je namenjen rabi več
večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin)**

(1) Pri upravljanju s skupnim delom, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, je treba zagotoviti, da se takšen skupen del ohranja za doseganje skupnega namena za vse večstanovanjske stavbe ali druge nepremičnine, ki jim služi.

(2) S skupnim delom, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, v imenu in za račun njihovih lastnikov upravljajo predstavniki lastnikov teh večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, ki jim takšen skupen del služi.

(3) Predstavniki etažnih lastnikov posamezne večstanovanjske stavbe je njihov upravnik, razen če večina etažnih lastnikov posamezne večstanovanjske stavbe, ki ji takšen skupen del služi, določi drugega pooblaščenca.

(4) Če večstanovanjska stavba nima upravnika, lastniki z večinskim soglasjem določijo pooblaščenca za upravljanje takšnega skupnega dela.

(5) Za odločanje predstavnikov o poslih upravljanja s skupnim delom iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o poslih upravljanja s skupnimi deli večstanovanjskih stavb.

(6) Lastniki posameznih večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin dajejo svojim predstavnikom navodila za upravljanje s takšnim skupnim delom, ki jih sprejmejo z ustrezno večino glede na vrsto posla upravljanja po določbah tega zakona.

(7) Stroški upravljanja takšnega skupnega dela se razdelijo glede na solastniške deleže. Delež stroškov, ki odpade na posamezno večstanovanjsko stavbo v etažni lastnini, pa se med njene etažne lastnike razdeli kot strošek njenega upravljanja v skladu z določbami tega zakona.«.

4. člen

V 25. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Za posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev glede na večstanovanjsko stavbo.«.

V drugem odstavku se črtata vejica in besedilo »določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem«.

V tretjem odstavku se beseda »Obratovanje« nadomesti z besedilom »Posli obratovanja«, beseda »je« pa se nadomesti z besedo »so«.

Četrty odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(4) Posli vzdrževanja večstanovanjske stavbe po tem zakonu so sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe se štejejo dela, ki jih zakon, ki ureja graditev, uvršča med vzdrževanje objekta, priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja, ter dela in storitve za zagotavljanje predpisanih ukrepov varstva pred požarom ter drugih ukrepov za zaščito in reševanje.«.

Peti odstavek se črta.

5. člen

Za 25. členom se doda nov 25.a člen, ki se glasi:

»25.a člen

(posli rednega upravljanja)

(1) Med posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe spadajo zlasti odločitve etažnih lastnikov v zvezi z:

1. določitvijo in razrešitvijo upravnika,
2. imenovanjem in razrešitvijo nadzornega odbora iz 39. člena tega zakona,
3. vodenjem sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 42. člena tega zakona,
4. določitvijo etažnega lastnika iz tretjega odstavka 43. člena tega zakona,
5. posli obratovanja večstanovanjske stavbe,
6. posli vzdrževanja večstanovanjske stavbe,
7. sklenitvijo in spreminjanjem zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote in razpolaganjem z zavarovalno polico,
8. oddajanjem skupnih delov v najem,
9. vplačevanjem dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovanjske stavbe v rezervni sklad,
10. sprejemanjem in spreminjanjem načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe,
11. sprejemanjem in spreminjanjem hišnega reda iz 27. člena tega zakona,
12. zavrnitvijo poročila o upravnikovem delu,

13. skupnim uveljavljanjem pravnega varstva etažnih lastnikov v postopkih pred sodišči, upravnimi organi in drugimi nosilci javnih pooblastil ter določitvijo zastopnika v teh postopkih.

(2) Če etažni lastniki odločijo o poslu rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, ki se nanaša na vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, ali sprejmejo ali spremenijo načrt vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, lahko preglasovani etažni lastnik predlaga razveljavitev takšnega sklepa, o čemer sodišče odloča v nepravdnem postopku. Predlog iz prejšnjega stavka se vloži v enem mesecu od sprejetja sklepa, če pa etažni lastnik za sprejeti sklep ni vedel, pa v treh mesecih od objave sklepa na oglasni deski. O predlogu sodišče odloča prednostno.

(3) Sodišče sklep iz prejšnjega odstavka razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa poslabšal posamezni del etažnega lastnika iz prejšnjega odstavka ali bi stroški tega posega zanj pomenili preveliko breme. Če etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, v celoti krijejo stroške tega posega, etažni lastnik sklepa ne more izpodbijati iz tega razloga.

(4) Etažni lastnik, ki vloži predlog v skladu z drugim odstavkom tega člena, mora o vložitvi predloga obvestiti upravnika v treh delovnih dneh od njegove vložitve, sicer odgovarja etažnim lastnikom za stroške, ki so jih imeli z začetkom izvajanja izpodbijanega sklepa. V večstanovanjskih stavbah, kjer upravnik ni določen, se obveznost etažnega lastnika iz prejšnjega stavka izpolni z objavo obvestila na oglasni deski.«.

6. člen

V 29. členu se v drugem odstavku črta besedilo »za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter«, za besedo »namene« pa se doda besedilo »ter za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada«.

Tretji odstavek se črta.

Dosedanji četrti odstavek, ki postane tretji odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, odločajo zlasti o:

- **sklenitvi in spreminjanju pogodbe o medsebojnih razmerjih v skladu s tem zakonom;**
- **gradbenih delih na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev, razen za spremembo namembnosti stanovanja v poslovni prostor v večstanovanjskih ali stanovanjsko poslovnih stavbah, za katero je treba pridobiti soglasje v skladu s prejšnjim odstavkom;**
- **določitvi upravnika v večstanovanjskih stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.«.**

Dosedanji peti odstavek postane četrti odstavek.

Dosedanji šesti odstavek, ki postane peti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz tretjega odstavka tega člena ne strinja, lahko po postopku, določenem v drugem odstavku 25.a člena tega zakona, poda predlog, da sodišče v nepravdnem postopku razveljavi sklep o odločitvi, o čemer mora upravnika oziroma etažne lastnike obvestiti v skladu s četrtem odstavkom 25.a člena tega zakona. O zadevi odloča sodišče prednostno. Sodišče pri odločanju upošteva porazdelitev bremen za etažne lastnike, ki se z odločitvijo niso strinjali, v primeru odločitve iz druge alineje tretjega odstavka tega člena pa upošteva tudi, ali bi se s posegom poslabšal posamezni del etažnega lastnika, ki izpodbija odločitev. Če etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, v celoti krijejo stroške tega posega, etažni lastnik sklepa ne more izpodbijati iz tega razloga.«.

Sedmi odstavek se črta.

7. člen

V 30. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.«.

Za prvim odstavkom se dodajo novi drugi, tretji in četrti odstavek, ki se glasijo:

»(2) Ne glede na prejšnji odstavek se za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, razen stroškov toplote, upoštevajo naslednja merila za razdelitev plačila stroškov:

- število posameznih delov,
- površina posameznega dela in
- število uporabnikov posameznega dela.

(3) Podrobnejša merila iz prejšnjega odstavka s predpisom iz drugega odstavka 9. člena tega zakona predpiše minister.

(4) Stroški toplote se delijo v skladu s predpisom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.«.

Dosedanja drugi in tretji odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

8. člen

33. člen se spremeni tako, da se glasi:

»33. člen

(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)

(1) Pogodba o medsebojnih razmerjih poleg sestavin, ki jih določa stvarnopravni zakonik, vsebuje zlasti še:

- način uporabe posebnih skupnih delov;
- posebne storitve, ki presegajo okvir obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote po tem zakonu ni vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih.«.

9. člen

V 34. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) O poslih upravljanja večstanovanjske stavbe lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, na zboru lastnikov ali z elektronskim glasovanjem. Odločanje s podpisovanjem listine in elektronsko glasovanje se lahko dopolnjujeta.«.

Za drugim odstavkom se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Postopek odločanja s podpisovanjem listine ali elektronskim glasovanjem lahko vodi upravnik, nadzorni odbor ali eden ali več etažnih lastnikov.«.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane četrti odstavek, se za besedilom »lastnikov,« doda besedilo »vodi postopek podpisovanja listine ali postopek elektronskega glasovanja,«.

10. člen

V 35. členu se v drugem odstavku besedilo »dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik« nadomesti z besedilom »dneva objave predlaganega sklepa na oglasni deski ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Vodja postopka pisnega glasovanja skupaj z upravnikom ugotovi rezultat glasovanja, ki ga upravnik objavi na oglasni deski ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, in ga pošlje etažnim lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem. Rezultat glasovanja vsebuje besedilo sklepa in seštevek solastniških deležev, s katerimi je bil posamezni sklep sprejet ali zavržen.«.

11. člen

Za 35. členom se doda nov 35.a člen, ki se glasi:

**»35.a člen
(elektronsko glasovanje)**

(1) Kadar se odloča z elektronskim glasovanjem, morajo biti omogočene preveritev identifikacije (istovetnosti) etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja.

(2) Pri odločanju z elektronskim glasovanjem se smiselno uporabljajo določbe prejšnjega člena, pri čemer se predlogi sklepa ob začetku odločanja z elektronskim glasovanjem objavijo na oglasni deski večstanovanjske stavbe ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom.«.

12. člen

V 36. členu se v prvem odstavku za besedo »deski« vejica in besedilo »ki je dostopna« nadomestita z besedilom »ali na mestu, dostopnem«, za drugim stavkom pa se doda nov stavek, ki se glasi:

»Na zahtevo etažnega lastnika, ki v večstanovanjski stavbi ne prebiva, mu upravnik vabilo pošlje po elektronski pošti.«.

V tretjem odstavku se za besedo »letno« dodata vejica in besedilo »razen če zaradi višje sile izvedba zbora lastnikov ni mogoča«.

13. člen

V 42. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(1) Upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko etažni lastniki odločijo, da se sredstva rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. V tem primeru upravnik za sredstva rezervnega sklada vodi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo posebej.«.

V tretjem odstavku se beseda »transakcijski« nadomesti z besedo »fiduciarni«.

14. člen

V 43. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Etažni lastniki lahko sklenejo, da upravnik izplačila iz rezervnega sklada izvaja le ob potrditvi enega izmed etažnih lastnikov. Poleg izbranega etažnega lastnika lahko izmed etažnih lastnikov določijo tudi njegovega namestnika. Etažnega lastnika in namestnika določijo s sklepom. Veljavno sprejeti sklep upravnik v 15 dneh predloži banki, pri kateri je odprt fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada večstanovanjske stavbe.«.

15. člen

V 49. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje nepremičnin.«.

Za drugim odstavkom se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Ne glede na prejšnji odstavek je lahko v večstanovanjskih stavbah, kjer ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna, upravnik tudi eden od etažnih lastnikov te stavbe, ki ne izpolnjuje pogojev iz prejšnjega odstavka.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

16. člen

V 50. členu se v prvem odstavku v 3. točki za besedo »lastnike« doda besedilo »v skladu s tem zakonom ali pogodbo o medsebojnih razmerjih«.

17. člen

V 54. členu se za besedilom člena, ki se označi kot prvi odstavek, dodata nova drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»(2) Pogodba o opravljanju upravniških storitev se sklepa za določen ali nedoločen čas.

(3) Pri prvi investitorjevi določitvi upravnika v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se pogodba o opravljanju upravniških storitev sklene za tri leta od dneva izdaje uporabnega dovoljenja.«.

18. člen

V 82. členu se v drugem odstavku besedilo »morajo sprejeti vsi člani« nadomesti z besedilom »sprejme več kot polovica članov skupnosti lastnikov po solastniških deležih«.

19. člen

V 102. členu se besedilo »z 90« nadomesti z besedilom »s 60«.

20. člen

V 112. členu se v prvem odstavku številka »90« nadomesti s številko »60«.

V četrtem odstavku se številka »60« nadomesti s številko »30«, številka »90« pa se nadomesti s številko »60«.

21. člen

Za 112. členom se doda nov 112.a člen, ki se glasi:

»112.a člen

(odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov)

(1) Ne glede na prejšnji člen lahko najemodajalec najemno ali podnajemno pogodbo v primeru nastopa krivdnega razloga iz 4. točke prvega odstavka 103. člena tega zakona odpove z vročitvijo odpovedi in zahteva izpraznitev stanovanja. Najemno razmerje je odpovedano z dnem vročitve odpovedi. Pred odpovedjo najemne pogodbe lastnik pisno opomni najemnika o kršitvi najemne pogodbe v skladu s tretjim in četrtem odstavkom 103. člena tega zakona.

(2) Če najemnik ne izprazni stanovanja v skladu s prejšnjim odstavkom, ima najemodajalec na podlagi odpovedi in zahteve za izpraznitev stanovanja iz

prejšnjega odstavka pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja (nalog za izpraznitev stanovanja).

(3) Za postopek izdaje naloga za izpraznitev stanovanja se uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek, ki se nanašajo na plačilni nalog, pri čemer sodišče v izpraznitvenem nalogu izreče, da je najemnik dolžan izprazniti stanovanje v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali pa v istem roku ugovarjati zoper izpraznitveni nalog.«.

22. člen

V 116. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Pri določanju vrednosti stanovanja iz prejšnjega odstavka se za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8.«.

Za petim odstavkom se dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

»(6) Vrednost točke je 3,50 eura in se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

(7) Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino vrednosti točke iz prejšnjega odstavka, ki se uporablja od 1. aprila dalje.«.

23. člen

V 118. členu se deveti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(9) Vpliv lokacije na višino najemnine (lokacijski faktorji) določi Vlada Republike Slovenije s predpisom iz prejšnjega člena na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, in lahko znaša največ 30 % od najemnine.«.

24. člen

121. člen se spremeni tako, da se glasi:

»121. člen
(subvencija neprofitne najemnine)

(1) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane neprofitne najemnine, se subvencija neprofitne najemnine določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v drugem odstavku tega člena, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Subvencija se določi največ v višini 85 % neprofitne najemnine, določene v drugem odstavku tega člena.

(2) Za določitev subvencionirane neprofitne najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja, kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo najemnino, kot bi jo lahko glede na metodologijo iz 117. člena tega zakona, se subvencija izračunava od nižje najemnine.

(3) Za izračunani znesek subvencije neprofitne najemnine lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ.

(4) Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta.

(5) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu s 116. členom tega zakona se subvencija neprofitne najemnine uskladi tako, da se višina subvencije neprofitne najemnine preračuna z novo vrednostjo točke, pri tem pa se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

(6) Lastnika stanovanja in upravičenca do subvencije neprofitne najemnine center za socialno delo obvesti o usklajeni višini subvencije najemnine, občina pa se o usklajeni višini subvencije najemnine seznani s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo.

(7) Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencionirana neprofitna najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo.«.

25. člen

V 121.b členu se v drugem odstavku beseda »četrtim« nadomesti z besedo »prvem« in za prvim stavkom doda nov stavek, ki se glasi:

»Subvencija k plačilu tržne najemnine se izračuna od površine stanovanja, določene v drugem odstavku 121. člena tega zakona.«.

V tretjem odstavku se znesek »3,00 eurov« nadomesti z zneskom »4 eure«.

Za tretjim odstavkom se dodata nova četrti in peti odstavek, ki se glasita:

»(4) Priznana neprofitna najemnina iz prejšnjega odstavka se uskladi na način iz šestega odstavka 116. člena tega zakona.

(5) Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino priznane neprofitne najemnine iz tretjega odstavka tega člena, ki se uporablja od 1. aprila dalje.«.

Dosedanji četrti odstavek, ki postane šesti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Subvencija k plačilu tržne najemnine se odobri za čas trajanja najemne pogodbe, vendar največ za eno leto, in se izplačuje na način iz tretjega odstavka 121. člena tega zakona.«.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta sedmi in osmi odstavek.

26. člen

Za 124. členom se doda nov 124.a člen, ki se glasi:

»124.a člen (odprava nepravilnosti upravnika)

»Če inšpekcijski organ pri izvajanju pooblastil upravnika ugotovi nepravilnosti ali kršitve tega zakona, upravniku odredi, da te nepravilnosti ali kršitve v določenem roku odpravi.«.

27. člen

126.a člen se spremeni tako, da se glasi:

»126.a člen (poseg v skupni del)

Kadar etažni lastnik ob vzdrževanju posameznega dela brez soglasja, predpisanega s tem zakonom, poseže v skupne dele večstanovanjske stavbe, inšpekcijski organ z odločbo naloži etažnemu lastniku vzpostavitev prejšnjega stanja na skupnih delih, če etažni lastnik v roku, ki ga določi inšpekcijski organ, ne pridobi ustreznih soglasij, predpisanih s tem zakonom.«.

28. člen

Za 131. členom se doda nov 131.a člen, ki se glasi:

»131.a člen (izvršba s prisilitvijo)

(1) Inšpekcijski organ opravi izvršbo odločb, izdanih po tem zakonu, s prisilitvijo z uporabo denarne kazni, ki jo določi in izreče za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej.

(2) Prva denarna kazen iz prejšnjega odstavka se določi v znesku od 200 do 500 eurov.

(3) Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska iz prejšnjega odstavka.«.

29. člen

V 147. členu se v prvem odstavku v sedmi alineji delež »20 %« nadomesti z deležem »40 %«.

30. člen

V 148. členu se za sedmo alinejo doda nova osma alineja, ki se glasi:

»– izvaja javni najem stanovanj;«.

Dosedanja osma alineja postane deveta alineja.

31. člen

Za 148. členom se dodajo novi 148.a do 148.f člen, ki se glasijo:

»148.a člen (javni najem stanovanj)

(1) Javni najem stanovanj je dejavnost sklada, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema stanovanja na trgu in jih oddaja v podnajem po neprofitni najemnini. Javni najem stanovanj se izvaja v skladu z določbami tega zakona o stanovanjskih najemnih razmerjih in stanovanjski najemnini, razen če ni v tem podpoglavju določeno drugače.

(2) Sklad na podlagi stalno odprtega javnega razpisa najema stanovanja na trgu za najmanj tri leta. Sklad stanovanja na trgu najema na podlagi naslednjih meril:

- splošne potrebe po najemnih stanovanjih na posameznem območju,
- potrebe po stanovanjih posamičnega površinskega razreda na posameznem območju,
- kakovost stanovanj z vidika vzdrževanja,
- razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem ter
- višina najemnine.

(3) Sklad odda stanovanja v podnajem za določen čas, vendar največ za čas najema.

(4) Natančnejša merila iz prvega odstavka tega člena in podrobnejši način najemanja stanovanj na trgu predpiše Vlada Republike Slovenije.

148.b člen (razmerje med skladom in lastnikom stanovanja)

(1) Najemnina, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja, ne sme biti višja od 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

(2) Ne glede na peti in šesti odstavek 24. člena tega zakona pri javnem najemu stanovanj sklad prevzame subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za plačilo obratovalnih stroškov podnajemnika iz petega odstavka 24. člena tega zakona in dolžnost lastnika stanovanja za obveščanje upravnika iz šestega odstavka 24. člena tega zakona.

(3) Stroški vzdrževanja stanovanja in večstanovanjske stavbe bremenijo lastnika stanovanja, razen tistih stroškov vzdrževanja, ki jih po tem zakonu krije najemnik. Če se lastnik stanovanja in sklad dogovorita, da sklad opravi posle vzdrževanja v stanovanju, se ta strošek lahko pobota z najemnino.

(4) Za druge pravice in obveznosti, ki izhajajo iz najemnega razmerja, se lastnik stanovanja in sklad dogovorita s pogodbo o oddaji stanovanja v javni najem.

(5) Lastnik stanovanja lahko z najmanj 12-mesečnim odpovednim rokom odpove najemno pogodbo iz prejšnjega odstavka le zaradi utemeljenega razloga iz tretjega odstavka 106. člena tega zakona.

148.c člen
(upravičenci za podnajem)

- (1) Sklad oddaja stanovanja iz drugega odstavka 148.a člena tega zakona v podnajem na podlagi stalno odprtega javnega razpisa.
- (2) Prosilci za podnajem stanovanja morajo za upravičenost do dodelitve stanovanja v podnajem izpolnjevati splošne pogoje glede premoženja in dohodkov, določene v predpisu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj.
- (3) Sklad o upravičenosti prosilca do podnajema stanovanja v 30 dneh od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem odloči z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Odločba o pritožbi se izda v enem mesecu od dneva vložitve pritožbe.
- (4) Vlada Republike Slovenije predpiše podrobnejšo vsebino javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena.

148.č člen
(pridobivanje podatkov)

Sklad za ugotavljanje dejanskega stanja in odločanje v postopku dodelitve stanovanj v podnajem brezplačno pridobiva podatke iz zbirk podatkov upravljavcev iz 11.a člena tega zakona.

148.d člen
(dodeljevanje stanovanj v podnajem)

- (1) Upravičenci do podnajema stanovanj se razvrstijo na sezname upravičencev, ki jih sklad vodi ločeno za območje vsake občine posebej, glede na število uporabnikov stanovanja. Na seznamu se vodijo naslednji podatki: ime in priimek upravičenca, datum vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem in prednostna kategorija, če upravičenec spada v katero izmed predpisanih prednostnih kategorij iz drugega odstavka tega člena.
- (2) Na seznamu iz prejšnjega odstavka se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem. Če isti dan vlogo za dodelitev stanovanja v podnajem vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, imajo prednost:
 - mladi (upravičenec, ki ni starejši od 35 let niti ni starejši od 35 let noben uporabnik stanovanja, ki je naveden v vlogi za dodelitev stanovanja v podnajem);
 - mlade družine (družine z vsaj enim mladoletnim otrokom, katerih člani niso starejši od 40 let);
 - upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstil na prednostni seznam iz drugega odstavka 87. člena tega zakona, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno.
- (3) Upravičenec se uvrsti na seznam upravičencev 90. dan od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem.
- (4) Pri dodelitvi stanovanja v podnajem se uporabljajo površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj, določeni za primere plačila varščine in lastne udeležbe, v skladu s predpisom, ki ureja oddajanje neprofitnih stanovanj v najem.

(5) Upravičenec lahko le enkrat zavrne v podnajem ponujeno in po velikosti primerno stanovanje. Po drugi zavrnitvi je izbrisan z vseh seznamov upravičencev.

(6) Upravičencu se lahko v podnajem ponudi po površini večje ali manjše stanovanje glede na število uporabnikov stanovanja, če za to stanovanje na seznamu upravičencev ni drugega ustreznega upravičenca. Če upravičenec stanovanje iz prejšnjega stavka zavrne, se prejšnji odstavek ne uporablja.

(7) Vlada Republike Slovenije predpiše podrobnejši način sklenitve podnajemne pogodbe iz tega člena.

148.e člen (razmerje med skladom in podnajemnikom)

(1) Sklad v podnajem odda celotno stanovanje.

(2) Podnajemnik ob podpisu podnajemne pogodbe plača varščino v višini ene mesečne najemnine.

(3) Če lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo iz četrtega odstavka 148.b člena tega zakona pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena podnajemna pogodba med skladom in podnajemnikom, se z dnem odpovedi najemne pogodbe odpove tudi podnajemna pogodba. Sklad podnajemniku za preostali čas predvidenega trajanja sklenjene podnajemne pogodbe zagotovi primerno nadomestno stanovanje, če ga ima na voljo. Če sklad primerne nadomestnega stanovanja nima na voljo, nima na podlagi odpovedane podnajemne pogodbe nobenih obveznosti do podnajemnika.

148.f člen (financiranje javnega najema stanovanj)

(1) Skladu se za izvajanje javnega najema stanovanj po tem zakonu iz državnega proračuna zagotovijo sredstva za kritje stroškov:

- zaposlenih za izvajanje javnega najema stanovanj glede na število stanovanj, ki jih ima sklad v najemu;
- nezasedenosti stanovanj s podnajemniki v času od najema stanovanja do oddaje v podnajem;
- neuspele izterjave stroškov od podnajemnikov, ki izvirajo iz podnajema stanovanja;
- neuspele izterjave terjatev od podnajemnika, ki izhajajo iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov;
- razlike med najemnino, ki jo plačuje sklad, in neprofitno najemnino za vsako najeto stanovanje.

(2) Obseg sredstev za stroške iz prejšnjega odstavka predlaga ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, v izhodiščih za pripravo finančnega načrta sklada.«.

32. člen

V 154. členu se za drugim odstavkom dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»(3) Občina obvesti Stanovanjski sklad Republike Slovenije o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi načrti opredeljeno za

gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponudi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. Stanovanjski sklad Republike Slovenije v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji na zanesljiv način občino obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico. Če tega v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji ne stori, se šteje, da predkupne pravice ne bo izkoristil.

(4) Če občina proda zemljišče iz prejšnjega odstavka in prenese lastninsko pravico na tretjega, ne da bi ravnala v skladu prejšnjim odstavkom, lahko predkupni upravičenec iz prejšnjega odstavka v treh mesecih od dneva, ko je izvedel za prodajno pogodbo, zahteva, da se pogodba razveljavi in se zemljišče pod enakimi pogoji proda njemu. Upravičenje iz prejšnjega stavka preneha v dveh letih od prenosa lastninske pravice na tretjega.«.

33. člen

V 158. členu se v tretjem odstavku v 4. točki črta besedilo »pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije«, delež »10 %« se nadomesti z deležem »40 %«, za besedo »sklada« pa se črtata vejica in besedilo »postopno 2 % letno«.

34. člen

171. člen se spremeni tako, da se glasi:

»171. člen (prekrški upravnika)

(1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik, ki je pravna oseba, posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojni podjetnik posameznik, ki:

- 1. ne označi stanovanj v skladu s 7. členom tega zakona;**
- 2. ne pripravi načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe v skladu s prvim in drugim odstavkom 26. člena tega zakona;**
- 3. ne razdeli stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe, razen stroškov obratovanja večstanovanjske stavbe, med etažne lastnike po merilih iz prvega odstavka 30. člena tega zakona;**
- 4. ne razdeli stroškov obratovanja večstanovanjske stavbe med etažne lastnike po merilih iz drugega odstavka 30. člena tega zakona;**
- 5. ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona;**
- 6. ne sestavi in objavi zapisnika v skladu z 38. členom tega zakona;**
- 7. ne odpre in ne vodi fiduciarnega računa v skladu s prvim odstavkom 42. člena tega zakona oziroma ne vodi sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 42. člena tega zakona;**
- 8. ne odvede sredstev rezervnega sklada na fiduciarni račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona;**
- 9. ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona;**
- 10. ne predloži banki sklepa etažnih lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 43. člena tega zakona;**
- 11. opravi plačilo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim odstavkom 44. člena tega zakona;**
- 12. ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev etažnim lastnikom v skladu s petim odstavkom 53. člena tega zakona;**

13. pri sklepanju pravnega posla glede del, ki po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 10.000 eurov, ne ravna v skladu z drugim odstavkom 58. člena tega zakona;
14. v 30 dneh po izteku pogodbe o opravljanju upravniških storitev ne izdela končnega poročila ali ne sestavi končnega obračuna po stanju na dan prenehanja pogodbe o opravljanju upravniških storitev ali sredstev, zbranih na računu, po stanju na dan prenehanja pogodbe ne prenese na račun, ki ga za večstanovanjsko stavbo vodi na novo izbrani upravnik (prvi odstavek 61. člena);
15. po prenehanju pogodbenega razmerja ne ravna v skladu z drugim odstavkom 61. člena tega zakona;
16. sredstev iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena);
17. zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada porabi v nasprotju z drugim odstavkom 63. člena tega zakona;
18. ne pripravi poročila o upravnikovem delu v skladu z navodilom iz tretjega odstavka 64. člena tega zakona;
19. etažnemu lastniku ne omogoči vpogleda v dokumentacijo iz 65. člena tega zakona ali v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe;
20. ne izstavi obračuna stroškov v skladu s 66. členom tega zakona;
21. za namene upravljanja večstanovanjske stavbe sklene pravni posel s tretjo osebo v nasprotju s prvim odstavkom 68. člena tega zakona;
22. ne plačuje obveznosti iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami, v skladu s prvim odstavkom 71. člena tega zakona;
23. na zahtevo inšpekcijskega organa ne omogoči nemotenega opravljanja inšpekcijskega nadzorstva ali ne omogoči vpogleda v listine v skladu s 130. členom tega zakona.

(2) Z globo od 800 do 2.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.«.

35. člen

Za 172. členom se doda nov 172.a člen, ki se glasi:

»172.a člen
(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se v hitrem postopku lahko izreče globa v znesku, ki je višji od najnižje globe, določene s tem zakonom.«.

36. člen

V 173. členu se v tretjem odstavku besedilo »Slovenske odškodninske družbe« povsod nadomesti z besedilom »Slovenski državni holding«, besedilo »vrednostnih papirjih« pa se nadomesti z besedo »gotovini«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen

(določitev solastniških deležev na skupnih delih v skupni lasti)

(1) Lastniki skupnih delov iz spremenjenega 23. člena zakona, ki so na dan uveljavitve tega zakona namenjeni rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin in so v skupni lasti vseh etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb in lastnikov drugih nepremičnin, ki jim takšen skupen del služi, s sporazumom določijo solastniške deleže ali jih določi sodišče. Če sporazum iz prejšnjega stavka ni sklenjen v enem letu od uveljavitve tega zakona, lahko vsak od lastnikov predlaga, da solastniške deleže določi sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče določi solastniške deleže ob smiselni uporabi določb drugega do petega odstavka 182. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19).

(2) Do določitve solastniških deležev na skupnih delih, ki so namenjeni rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, ki so predmet urejanja po tem zakonu, so ti skupni deli skupna lastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb in lastnikov drugih nepremičnin, ki so predmet urejanja po tem zakonu, ki jim takšen skupen del služi.

38. člen (upravljanje s skupnimi deli v skupni lasti)

Do določitve solastniških deležev na skupnih delih, ki so namenjeni rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, se sklepi glede upravljanja teh delov sprejemajo z ustrezno večino v posamezni večstanovanjski stavbi ali drugi nepremičnini glede na vrsto posla upravljanja. Sklep je sprejet, če ga sprejmejo lastniki v vsaki posamezni večstanovanjski stavbi ali drugi nepremičnini. Stroški upravljanja teh skupnih delov se delijo po stavbah glede na delež neto površine posamezne stavbe, razen če med lastniki velja dogovor o drugačni delitvi stroškov.

39. člen (zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote)

Ne glede na določila pogodb o medsebojnih razmerjih, sklenjenih do uveljavitve tega zakona, se odločitve glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote štejejo med posle rednega upravljanja.

40. člen (rok za odprtje fiduciarnih računov)

(1) Upravnik odpre fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada v enem letu od uveljavitve tega zakona, če etažni lastniki ne sprejmejo sklepa iz spremenjenega drugega odstavka 42. člena zakona.

(2) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo v skladu s prejšnjim odstavkom je izvršbo na sredstva, zbrana v rezervni sklad, mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba.

(3) Sredstva rezervnega sklada posamezne večstanovanjske stavbe, ki so na dan uveljavitve tega zakona vezana na podlagi depozitne pogodbe, se nakažejo na fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada te večstanovanjske stavbe v sedmih dneh po izteku depozitne pogodbe.

(4) Do odprtja fiduciarnega računa v skladu s spremenjenim prvim odstavkom 42. člena zakona se sredstva rezervnega sklada vodijo po dosedanjih predpisih.

41. člen (poenoteno upravljanje)

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki imajo na dan uveljavitve tega zakona določenih več upravnikov (po vseh), v petih letih od uveljavitve tega zakona določijo enega upravnika, ki za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

(2) Če v roku iz prejšnjega odstavka etažni lastniki ne določijo upravnika za večstanovanjsko stavbo, inšpekcijski organ v skladu s 128. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) za začasnega upravnika določi enega izmed obstoječih upravnikov te večstanovanjske stavbe.

(3) Sredstva, ki jih etažni lastniki do vzpostavitve enotnega rezervnega sklada stavbe zberejo v rezervne sklade po vseh, se uporabijo za vzdrževanje skupnih delov teh vhodov.

(4) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo je izvršbo na sredstva, zbrana po vseh stavbe, mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki posameznega vhoda, zoper katere teče izvršba.

42. člen (upravnik, ki je etažni lastnik)

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, v kateri je ustanovitev rezervnega sklada obvezna in v kateri opravlja posle upravljanja eden izmed etažnih lastnikov, določijo upravnika v enem letu od uveljavitve tega zakona v skladu s spremenjenim 49. členom zakona.

(2) Če etažni lastniki v roku iz prejšnjega odstavka ne določijo upravnika v skladu s spremenjenim 49. členom zakona, inšpekcijski organ v skladu s 128. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) določi začasnega upravnika.

(3) Do določitve upravnika v skladu s spremenjenim 49. členom zakona se večstanovanjska stavba iz prvega odstavka tega člena upravlja po dosedanjih predpisih.

43. člen (likvidacija dosedanjih skupnosti lastnikov)

Skupnosti lastnikov, ustanovljene na podlagi 22. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US in 22/00 – ZJS) ali 72. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 –

ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19), lahko prenehajo likvidacijo na podlagi sklepa v skladu s spremenjenim drugim odstavkom 82. člena zakona.

44. člen

(postopna uskladitev vrednosti točke in prva uskladitev)

(1) Ne glede na novi šesti odstavek 116. člena zakona je:

- od uveljavitve tega zakona do 30. junija 2021 vrednost točke 2,63 eura;
- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke 2,92 eura in
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednost točke 3,21 eura.

(2) Ne glede na novi šesti odstavek 116. člena zakona se vrednost točke prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v marcu leta 2024.

45. člen

(postopna uskladitev subvencije neprofitne najemnine)

(1) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke iz prvega odstavka prejšnjega člena se uskladi tudi subvencija neprofitne najemnine tako, da se višina subvencije neprofitne najemnine preračuna z upoštevanjem usklajene vrednosti točke, pri čemer se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke.

(2) Pri uskladitvi subvencije neprofitne najemnine v skladu s prejšnjim odstavkom se upoštevata tudi spremenjeni najvišji delež subvencije neprofitne najemnine iz prvega odstavka spremenjenega 121. člena zakona in lokacijski faktor iz spremenjenega devetega odstavka 118. člena zakona.

(3) Subvencija neprofitne najemnine iz tega člena se uskladi na način iz petega odstavka spremenjenega 121. člena zakona.

(4) Lastnika stanovanja, upravičenca do subvencije neprofitne najemnine in občino center za socialno delo o novi višini subvencije neprofitne najemnine obvesti na način iz šestega odstavka spremenjenega 121. člena zakona.

46. člen

(vpliv lokacije na višino najemnine)

(1) Vpliv lokacije iz spremenjenega devetega odstavka 118. člena zakona se za izračun neprofitne najemnine začne uporabljati 1. novembra 2021.

(2) Do 1. novembra 2021 se vpliv lokacije na višino najemnine določi v skladu z dosedanjimi predpisi.

47. člen

(postopna uskladitev višine priznane neprofitne najemnine)

(1) Ne glede na spremenjeni tretji odstavek 121.b člena zakona je:

- od uveljavitve tega zakona do 30. junija 2021 višina priznane neprofitne najemnine 3 eure za kvadratni meter stanovanjske površine,

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 višina priznane neprofitne najemnine 3,33 eura za kvadratni meter stanovanjske površine in
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 višina priznane neprofitne najemnine 3,67 eura za kvadratni meter stanovanjske površine.

(2) Ne glede na novi četrti odstavek 121.b člena zakona se višina priznane neprofitne najemnine prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v marcu leta 2024.

48. člen

(uporaba določbe o posegih iz posameznega dela v skupne dele)

Spremenjeni 126.a člen zakona se ne uporablja za posege, ki so bili končani pred uveljavitvijo tega zakona.

49. člen

(začetek izvajanja javnega najema stanovanj)

Sklad začne izvajati javni najem stanovanj iz novega 148.a člena zakona 1. januarja 2022.

50. člen

(izdaja in uskladitev izvršilnih predpisov)

(1) Predpis iz četrtega odstavka novega 148.a člena, četrtega odstavka novega 148.c člena in sedmega odstavka novega 148.d člena zakona se izda v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) se uskladi s spremenjenimi 116., 118. in 121. členom zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(3) Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13) se uskladi z novima 25.a in 35.a členom in spremenjenimi 25., 29., 30., 33., 34., 35. in 36. členom zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

51. člen

(upravičenost do subvencije najemnine v prehodnem obdobju)

Do uskladitve drugega stavka prvega odstavka 28. člena Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19 in 189/20 – ZFRO) je meja dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ki ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, določenega v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30 % ugotovljenega dohodka, in za znesek neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjske zadeve, ali za znesek priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za

samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

52. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88 ter Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), uporablja pa se za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi pred uveljavitvijo tega zakona.

53. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.