

Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami





Prijava prebivališča najemnika po izselitvi iz stanovanja

Maja Kos

Vodja Službe za pravne in upravne naloge



JAVNI
**STANOVANJSKI
SKLAD**
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Stalno prebivališče

je **naslov**, na katerem posameznik stalno **prebiva**, in je ta naslov **središče** njegovih **življenjskih interesov**, kar se **presoja** na podlagi njegovih **družinskih, partnerskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi**, ki kažejo, da med posameznikom in naslovom, kjer živi, **obstajajo tesne in trajne povezave**.



Prijavna obveznost

- Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1),
- sporočiti/**prijaviti na UE.**
- od 25. 10. 2024 dalje **na katerikoli UE** - Zakon o ukrepih za optimizacijo določenih postopkov na upravnih enotah (Uradni list RS, št. 62/24),
- **v 8 dneh** od naselitve.



Ob prijavi se predloži **dokazilo o pravici** do prebivanja

- izjava o lastništvu oziroma solastništvu,
- najemna ali podnajemna pogodba,
- dokazilo o užitku, rabi ali služnosti stanovanja,
- dokazilo o stavbni pravici,
- dokazilo o preužitku,
- soglasje lastnika, enega solastnika ali stanodajalca.

Lastnik, solastnik ali stanodajalec, ki posamezniku **dovoli bivati** na naslovu, **ne sme omejevati** posameznikove **prijavne obveznosti**.

Sodba UPRS III U 92/2019-21 z dne 15. 4. 2021



? Odjavna obveznost ?

Stalno prebivališče preneha

- s prijavo novega stalnega prebivališča,
- na podlagi stalnega naslova v tujini,
- s smrtjo posameznika,
- na podlagi odločitve UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča.

Na podlagi **dokončne odločbe UE**

- prijavi novo stalno prebivališče,
- prijavi stalno prebivališče v DSO,
- vpiše stalni naslov v tujini,
- prijavi zakonsko prebivališče na naslov občine ali centra za socialno delo (CSD),
- z dokončno odločbo preneha prijava stalnega prebivališča.



Odjava stalnega prebivališča (bivšega) najemnika lahko predstavlja težavo

Lastnik/najemodajalec, nima pravice, odjave
stalnega prebivališča iz naslova najemnega
stanovanja



Po odselitvi najemnika ostane (le) možnost po
ZPPreb-1, da preko UE **sproži postopek za
ugotavljanje stalnega prebivališča** nekdanjega
najemnika.



Kdaj UE uvede postopek ugotavljanja dejanskega stalnega prebivališča po uradni dolžnosti

- ko **dvomi**, da posameznik stalno prebiva na naslovu, kjer je prijavil stalno prebivališče,
- če je UE **obveščena**, da posameznik ni izpolnil prijavne obveznosti,
- na **predlog** občine, na naslovu katere ima posameznik prijavljeno stalno prebivališče,
- na predlog občine, na območju katere posameznik prebiva.



Zgolj **lastništvo nepremičnine** in **pošiljanje pokojnine** na naslov stalnega prebivališča v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča **ne zadostuje**, da posameznik **ohrani stalno prebivališče na navedenem naslovu**. Za ohranitev stalnega prebivališča je potrebno, da posameznik tudi na tem naslovu **dejansko prebiva**. Navedbe, da se na naslovu **nahajajo osebne stvari** tožnika, zgolj **nakazuje** na **povezavo z naslovom**, vendar pa to **ni razlog**, da bi zaradi tega na tem naslovu bilo **možno obdržati prijavljeno stalno prebivališče**.

Sodba UPRS II U 361/2019-35 z dne 23. 6. 2022



Izvedeni številni dokazi, iz katerih izhaja, da tožnik ne prebiva na spornem naslovu, ne izhaja pa iz njih, kje naj bi dejansko prebival. Če se ta okoliščina ne da ugotoviti, ima torej UE **zakonsko podlago**, da **ugotovi zgolj** to, da posameznik **na določenem naslovu ne prebiva** - *glej Sodbo UPRS I U 766/2020-27 z dne 20. 4. 2022.*

UE je dolžna **nedvoumno ugotoviti** in **razjasniti** dejstvo ali posameznik, kjer ima **(trenutno) prijavljen** stalni naslov, tam še **dejansko prebiva**, o čemer ima UE na razpolago uporabiti dokazna sredstva po zakonu, ki ureja upravni postopek.



Gre za izvedbo **posebnega ugotovitvenega postopka**

- **Pošta Slovenije** na zahtevo UE posreduje podatke o preusmeritvah poštnih pošilk posameznika,
- zaslišanje **prič** (povabi tiste, za katere oceni, da bi lahko izpovedali kje posameznik dejansko biva oziroma se nahaja),
- vpogled v **uradne evidence** (npr. ZZZS - kdo posamezniku plačuje zdravstveno zavarovanje; Portal prostor GURS; eSodstvo ZK - morebitno lastništvo nepremičnin),
- poizvedba pri **upravniku** stavbe,
- poizvedba pri **CSD** (posameznik prejemnik kakršnekoli pomoči, prejemkov po ZUPJS, karkoli znanega v zvezi s posameznikovim prebivališčem ter morebitnim naslovom dejanskega bivanja),
- krajevno pristojna **policijska postaja** z namenom ugotovitve okoliščin dejanskega prebivanja zbira informacije,
- zaslišanje **posameznika** za katerega je uveden postopek ugotavljanja prebivališč.



Če UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča posamezniku po določbah ZPPreb-1 **stalnega prebivališča ne more prijaviti**, mu **določi zakonsko prebivališče** na **naslov občine**, na območju katere stalno prebiva ali na **naslovu CSD**.

Glej Sodbo UPRS III U 23/2021-10 z dne 28. 6. 2024

UE mora, preden lahko osebi po uradni dolžnosti določi nov naslov stalnega prebivanja, preveriti ali ima oseba pravico do prebivanja na tem naslovu. Ker soglasje Zavod ni dal, je pravilna odločitev toženke, da na podlagi drugega odstavka 19. člena ZPPreb-1 določi zakonsko prebivališče na naslovu občine, kjer je imel prijavljeno stalno prebivališče, glej ***Sodbo UPRS I U 1700/2019-75 z dne 31. 5. 2023***.

UE **obvesti** občino oziroma CSD o **določitvi zakonskega prebivališča**. Občina oziroma CSD **obvesti** UE o **novih dejstvih glede prebivanja** posameznika.



Postopanje JSS MOL

**v primerih (ne)napovedane odselitve
najemnika, po poteku najemne pogodbe
ali po (prisilni) izselitvi najemnika**



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



- **obojestransko** sodelovanje s pristojnimi enotami CSD, UE in nevladnimi organizacijami,
- **intenzivno sodelovanje** z imenovanim izvršiteljem (predhodni ogled, vstopi v stik z najemnikom – dolžnikom),
- seznanjati najemnike glede njihove **prijavne obveznosti** po določilih ZPPreb-1,
- **v izterjavo predlagati vse terjatve** nastale pred deložacijo in ob postopku deložacije, da so z izvršilnim naslovom zavarovani vsi dolgovi nastali iz najemnega razmerja,
- paziti, da je **možna vročitev sodnega pisanja** dolžniku (pravnomočnost); pridobitev **judikatske terjatve**.

Po sklepu Ustavnega sodišča RS U-I-232/10, Up-1248/10 z dne 1. 7. 2011 je izvršilni naslov kvalificirana, praviloma javna listina, na podlagi katere je mogoče zahtevati prisilno izvršitev terjatve, ki je v njej ugotovljena.



Izvršilni naslov pomeni domnevo, da obstoji terjatev, ki je v njej ugotovljena, in da so za izvršbo legitimirane stranke, ki so kot take navedene v izvršilnem naslovu.

Zato gre tudi pri **dajatvenem delu** sklepa o izvršbi na podlagi **verodostojne listine za odločbo sodišča**.

Sklep VSRS II Ips 14/2010 z dne 25.03.2010

Zastaranje judikatne terjatve začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe.

Sklep VSRS III Ips 85/2008 z dne 23. 11. 2010

Določbo prvega odstavka 336. člena Obligacijskega zakonika je razumeti tako, da pri judikatnih terjatvah zastaranje **začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe**.

Sklep VSRS II Ips 70/2011 z dne 27. 9. 2012



- **Judikatna terjatev** zastara v **desetih** letih;
- **uporabnine**, ki so po svoji naravi obogatitveni zahtevki, velja splošni **petletni** zastaralni rok;
- za **najemnine** velja **triletni** zastaralni rok.

Krajevna pristojnost sodišč

Za odločitev o predlogu za izvršbo na denarno terjatev je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima dolžnik stalno /začasno prebivališče / dolžnikov dolžnik stalno /začasno prebivališče (tudi za sedež pravne osebe).



Po Zakonu o izvršbi in zavarovanju se lahko za izterjavo denarne terjatve **predlaga izvršbo**:

- na dolžnikove nepremičnine,
- na dolžnikovo denarno terjatev (na plačo in druge denarne prejemke, na denarna sredstva, ki so pri OPP),
- na druge dolžnikove premoženjske oziroma materialne pravice in nematerializirane vrednostne papirje, na delež družbenika,
- na dolžnikove premičnine.

Paziti na jurisdikcijo

Sodišča RS so **izključno pristojna za dovolitev in opravo izvršbe**, če se ta **opravlja na območju RS**, a contrario sodišča RS niso pristojna, če se izvršba opravlja na ozemlju druge države, saj bi s takim ravnanjem RS z izvajanjem prisilnih ravnanj posegla v jurisdikcijo druge države.



Izvršba na dolžnikove premočnine (rubež premočnin)

Pri najemnikih neprofitnih stanovanj

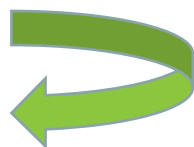
- Neučinkovito,
- "drago,, izvršilno sredstvo – hramba stvari – razlika deložacija/rubež premočnin (paziti na **izvršilne stroške** in kdo jih krije)

*Način povračila stroškov hrambe stvari, ki jih je treba **odstraniti iz nepremočnine** in ki **niso predmet izvršbe**, je urejen **specialno**, in sicer tako, da **stroški hrambe neposredno bremenijo dolžnika**, zato jih mora izvršitelj obračunati (samo) dolžniku, saj nima zakonite podlage, da jih (hkrati) zaračuna (tudi) upniku, ki stroškov za hrambo ni dolžan zalagati.*

Dejstvo, da gre le za zakonsko prebivališče dolžnika, na katerem izvršbe ni mogoče opravljati, bi moral izvršitelj, ki opravlja javno službo, še pred opravo rubeža ustrezno preveriti in upoštevati v okviru svoje dolžne skrbnosti - glej **Sklep VSL I Ip 1599/2022 z dne 17. 2. 2023**.



Če izvršitelj **zaseže premočnine**, ki pripadajo trenutnemu najemniku oziroma lastniku stanovanja, **mora lastnik** teh premočnin **vložiti ugovor** in **dokazovati**, da predmeti pripadajo njemu.



Neprijetna in nesprejemljiva situacija za lastnika/novega najemnika.

Periodika poizvedb – sistem preverjanja (ZZZS, AJPES,...)

- da obstoji pravna podlaga za pridobitev tovrstnih podatkov, mora **upnik razpolagati s pravnomočno sodno odločbo** (npr. s Sklepom o izvršbi na podlagi verodostojne listine, opremljene s klavzulo pravnomočnosti in izvršljivosti)



Na **vsakokratnem JR** - možnost uporabiti sedmo alinejo prvega odstavka 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (splošni pogoji).

- *Prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, mora **poravnati vse obveznosti** iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja*
- prosilce pozove k plačilu (preteklega) dolga,
- v kolikor ne pride do izpolnitve, predstavlja (obstoječi) dolg, enega izmed izločitvenih kriterijev.



V kolikor se (bivši) najemnik odseli in ignorira prijavno obveznost, je **nujno intenzivno sodelovanje** občine/najemodajalca skupaj z UE in vladnimi pa tudi nevladnimi organizacijami.

V izogib situaciji, da izvršitelj »potrka na vrata novega najemnika, zaradi dolgov bivšega najemnika«, je potrebno **razumsko predlagati izvršilna sredstva**.

Upoštevati, da je **dolžnost občine/CSD** obveščanje UE o novih dejstvih glede prebivanja posameznika, ter obratno, da UE na predlog in po **uradni dolžnosti nemudoma uvede postopek ugotavljanja stalnega prebivališča**.



Hvala za vašo pozornost.

Maja Kos

01 306 14 29

jss.mol@ljubljana.si

www.jssmol.si



JAVNI
**STANOVANJSKI
SKLAD**
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

