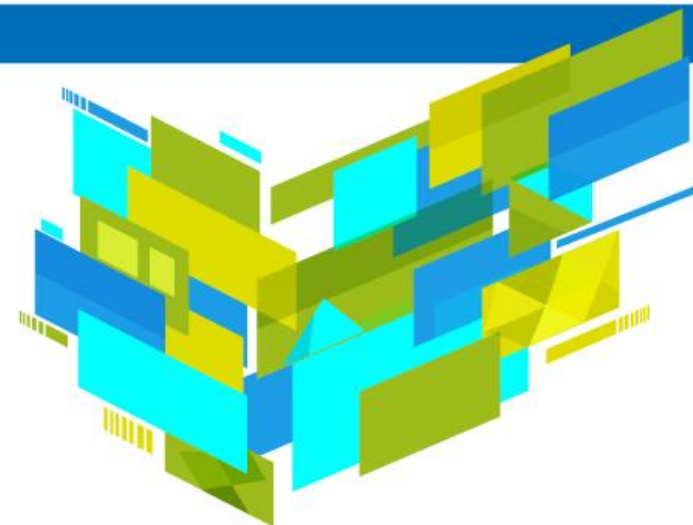


36. posvet – v živo in na spletu

Poslovanje z nepremičninami

12. in 13. november 2025



Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija



Posvet: **Poslovanje z nepremičninami**
Portorož 12. in 13. november 2025

Omizje: **Nacionalni stanovanjski program 2026-2035**

Franci Gerbec
univ. dipl. prav.

- **Analiza uresničevanja ReNSP 2015-2025**
 - bilanca
 - semafor
- **Kako do zadostnega števila cenovno dostopnih najemnih stanovanj?**
 - primeri dobrih praks nekaterih drugih držav



ReNSP 2015-2025

UVODNE OPOMBE

1. ReNSP 15/2025

- **ni bil izdelan in sprejet kot nacionalni razvojni plan:**
 - ni določal kvantitativnih ciljev:
 - gradnja javnih najemnih stanovanj
 - gradnja vseh stanovanj
- **ni določal vira financiranja za gradnjo** javnih najemnih stanovanj





3. Cilji stanovanjske politike – ReNSP 15-25

PRVI CILJ - - ni bil dosežen

3.1. uravnotežena ponudba primernih najemnih stanovanj

3.1.1. aktiviranje obstoječega nenaseljenega stanovanjskega fonda

stanje: ocena (ni točnih podatkov) 90-160.000 nenaseljenih stanovanj

ni določal davčnih ugodnosti za gradnjo najemnih stanovanj in za javni najem stanovanj







DRUGI CILJ

3.1.2. povečanje gradnje javnih in zasebnih najemnih stanovanj

→ ponudba novih najemnih stanovanj – **delno izveden**

- 
- **zasebna:** ni ponudbe novih najemnih stanovanj
 - **javna - dejanska realizacija:**
 - SS RS – 2.033 enot (2015-2025)
 - Občine, JSS: 1.000 enot





Ivan Grohar: Sejalec



TRETJI CILJ

3.1.3. zagotavljanje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj

→ aktivacija degradiranih zemljišč

- cilj ni bil dosežen
- bilanca degradiranih območij/zemljišč- ni bila izdelana

→ zagotavljanje novih SZ za gradnjo najemnih stanovanj

- občine → neuresničeno
- država → neuresničeno



- ni bila izdelana analiza in projekt zakonskih ukrepov za zagotavljanje stavbnih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj
- zbrani podatki občin o potencialnih SZ za gradnjo javnih najemnih stanovanj = ni bila opravljena **evalvacija dejanske uporabnosti, zazidljivosti ter dostopnosti SZ**
- **dodatna obdavčitev nezazidanih SZ**
 - predlog izdelan, ni bil sprejet (december 2024)
- **taksa za nezazidana SZ (občine)**



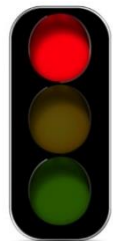


- strokovne podlage = izdelane
- odloki občin = niso bili sprejeti

3.2. lažja dostopnost do stanovanj

3.2.1. nelegalno oddajanje najemnih stanovanj

(ocena 1/4 nelegalnih najemov)



- zmanjšanje nelegalne oddaje v najem = **ni bilo doseženo**
- ni bil sprejet Zakon o uvedbi javne evidence (registra) najemnih stanovanj (pripravljen osnutek 2023)

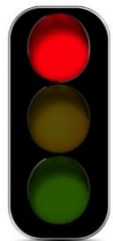


3.2.2. učinkovitejše reševanje sodnih sporov iz najemnih razmerij

- 
- spremembe SZ-1F (111. člen): „spori se rešujejo prednostno“
 - ni bil sprejet predlog za obvezno uvedbo alternativnega reševanja sporov po vzoru Zakona o izvensodnem reševanju potrošniških sporov

3.2.3. krivdni odpovedni razlogi za javno najemno stanovanje – NOVO (SZ-1G: 90.a člen)





103. člen/1. odstavek:

- povzročanje večje škode na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe
- obvezno predhodno opozorilo z rokom za odpravo odpovednega razloga





3.2.4. vzpostavitev stroškovnih najemnin za javna najemna stanovanja = neizvedeno

„finančna korekcija zmožnosti ekonomskega najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema“ kot del sistema dodeljevanja socialnih pomoči in redne kontrole upravičencev do neprofitne najemnine

- spremembe stanovanjskih subvencij za tržne najemnine **do ravni „priznane tržne najemnine“**
(LJU – 7,5 eur/m²) – SZ-1E +SZ-1G



→ **neprofitne najemnine**

- delne korekcije z uvedbo lokacijskega faktorja 0,30 – indeksacija
- nadaljuje se prikrito subvencioniranje najemnikov preko višine neprofitnih najemnin
- **ocena** izgube na substanci 2003-2017 = $4 \times 20\text{-}25 \text{ mio evrov} = 280\text{-}350 \text{ mio evrov} = 2.800\text{-}3.500 \text{ STA}$ (po tekočih cenah)

3.3. Kakovostna in funkcionalna stanovanja

- **prenova stanovanjskega fonda**
 - vzpodbude države za izvajanje projektov prenove





- realizacija za energetska prenovo preko EKO-sklada v teku
- **ni nobenega mehanizma za:**
 - prilagoditev večstanovanjskih stavb za univerzalno rabo
 - statično sanacijo
 - gradnjo dvigal
- **pozitivne spremembe** glede odločanja EL o prenovi skupnih delov s pridobitvijo GD (29. člen SZ-1E) **nad 75% večina**
- **uporaba evropskih sredstev za prenovo** – nerealizirano (mehanizem JESSICA)





3.4. večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

- medgeneracijsko sodelovanje
- spodbujanje stanovanjske mobilnosti
 - **niso bili sprejeti nobeni ukrepi za spodbujanje medgeneracijske solidarnosti**



4. PROGRAM PROJEKTOV 2015-2025

4.1. aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda cilj

4.1.1. povečanje varnosti najemnih razmerij izvedba



- **pozitiven ukrep** (112a. člen SZ-1E)
 - **izpraznitveni nalog** (izvensodna odpoved v primeru neplačila najemnine in stroškov)
 - mandatna tožba za izdajo izpraznitvenega naloga



- obvezno poročanje najemodajalcev – fizičnih oseb o najemnih poslih - **NEIZVEDENO**

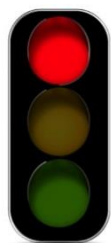
4.1.2. Javna služba za najemniško upravljanje

Cilj – aktiviranje nezasedenih zasebnih stanovanj - neizvedeno

- spodbujanje dolgoročnega oddajanja zasebnih najemnih stanovanj po ugodnejši najemni ceni

izvedba

- projekt uvedbe JNS ni uspel zaradi pogojev za najem po 148.a členu SZ-1E (omejitev na 1,3 kratnik neprofitne najemnine) – **11 sklenjenih pogodb SS RS**





4.1.3. ciljni finančni ukrepi za spodbujanje lastnikov nenaseljenih stanovanj za oddajo v najem - **neizvedeno**

- sprejeti niso bili nobeni finančni ukrepi z znižanjem davka na dohodek od najemnin, **obratno povečanje davka od 15% na 25%**



4.2. cilj → večja dostopnost do stanovanja za ranljivejše skupine prebivalstva

4.2.1. nova najemninska politika:

- **prehod na zaračunavanje stroškovne najemnine** – neizvedeno
 - samo popravki metodologije za izračun neprofitne najemnine (SZ-1F, pravilniki)
- **preverjanje pogojev za upravičenost do neprofitne najemnine**
 - ohranjeno preverjanje dohodkovnega in premoženjskega stanja samo 1x/5 let



4.2.2. Shema za mlade

4.2.2.1. program gradnje stanovanjskih skupnosti za mlade

- **izvedeno:**
 - SS RS za mlade Gerbičeva – LJU (109 stanovanj)
 - **najem za mlade** - razpis SS RS (2017 do 2025) – 13 stanovanj, od tega 2 Občina Idrija

4.2.2.2. najem s kasnejšim odkupom javnega najemnega stanovanja

neizvedeno: pogoji za oddajanje javnih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam (z obveznostjo reinvestiranja)





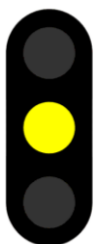
4.2.2.3. deljeno lastništvo kot javno zasebno partnerstvo

- solastništvo najemnika in javnega sklada = s postopnim odplačilom deleža JSS = **neizvedeno**

4.2.3. primerno bivalno okolje za starejše

4.2.3.1. skupna gospodinjstva starejših oseb

- delno izvedeno v nekaterih domovih starejših občanov s skupnim gospodinjstvom



4.2.3.2. javno-zasebno partnerstvo

- 
- ponudba namenskih najemnih javnih stanovanj za starejše in mlajše
 - pogodbeno dogovorjen delež namenskih najemnih stanovanj med zasebnim investitorjem in JSS/občino za oskrbo starejših/mlajših oseb (URBANISTIČNA POGODBA) = **neizvedeno**

4.2.3.3. odkup stanovanja z doživljenjsko rento

- 
- odkup stanovanja s strani JSS z doživljenjsko rento = „menjava stanovanja za rento“ = neizvedeno
 - **pilotni projekt JSS LJU** = ni zanimanja



4.3.4. shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot

4.3.4.1. BIVALNE ENOTE: za ranljive skupine prebivalstva brez strehe nad glavo:

- brezdomci
- ženske, ki so doživele nasilje
- deložiranci
- naravne nesreče

Cilj (ReNSP 15-25)

- vsaj 800 bivalnih enot **2015-2025 – ni bil dosežen**



nosilci

- lokalne skupnosti, SS RS
- resorna ministrstva

shema zagotavljanja namenskih bivalnih enot = **neizvedeno**

- ni podatkov LS o zagotovitvi novih bivalnih enot
- pilotni projekt za deložirance (2015-2017)
 - MDDSZ, MMOP in SS RS = **neizvedeno**

4.3.4.2. NOVO – izredni javni najem javnega najemnega stanovanja – SZ-1G - 87.c člen



namen

- najem javnega najemnega stanovanja v primeru **začasnega reševanja izrednih stanovanjskih razmer:**
 - **začasno nujno reševanje** stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb
 - **naravne ali druge nesreče**, ki so povzročile trajno ali hujše poškodovane stanovanjske enote
 - **začasna preselitev družine** zaradi varstva/koristi otrok oziroma osebe zaradi zaščite pred nasiljem
 - **drugih utemeljenih okoliščin** (hujša ogroženost osebe oz.



- članov gospodinjstva – ob izpolnjevanju splošnih pogojev)

4.2.4.2. stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami cilj - neizvedeno

- zagotavljanje primerih stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam uporabnikov
- nujnost vključevanja v širšo družbo in potrebnih storitev

naloge – nosilci: MDDSZ in lokalne skupnosti- **neizvedeno**

POZITIVNO: program MSP za preselitev osebe v zaprtih oddelkih psihiatričnih bolnic in SVZ (4.000 oseb v zaprtih oddelkih)

= plan → znižanje za 40%





4.3. prenova stanovanjskega fonda

4.3.1. vzpodbude države za projekte prenove:

- za energetske prenove preko EKO-sklada: v teku

Cilj

- subvencioniranje 500 gospodinjstev z nizkimi dohodki za energetske prenove (5 mio evrov)

4.3.2. funkcionalna preureditev obstoječih enostanovanjskih hiš v objekt z več enotami

- novi pogoji v GZ-1



- problemi spreminjanja namena STA stavb za oddajanje v kratkoročni najem (sodba Višjega sodišča v Ljubljani)

4.4. gradnja novih stanovanj, kjer je potreba največja

4.4.1. PROSO – določitev prednostnih razvojnih območij, namenjeni stanovanjski oskrbi:

- začetni projekt PROSO izdelan
- izvedba ni bila zagotovljena





4.4.2. oblikovanje javno-zasebnih partnerstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj – nerealizirano

4.4.3. formalno-pravni ukrepi na nacionalni ravni za aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni - neizvedeno

- 10 letna zamuda s pripravo in izvedbo ukrepov na nacionalni ravni



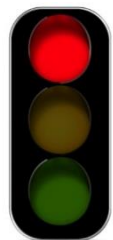
POZITIVNI UKREP



- Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (UL RS št. 57/25 – 29.7.2025, veljaven od 13.8.2025, uporaba od 1.1.2025)
- brezplačna odsvojitvev nepremičnin in ustanovitev služnosti in stavbne pravice na nepremičninah v lasti RS ali lokalne skupnosti za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v korist osebe javnega prava (11. člen)
- za gradnjo ali obnovo stanovanj za potrebe zagotavljanja javnih



- najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj
- neposredna pogodba brez objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe **v korist druge osebe javnega prava ali NSO ali sklada** (12. člen)
 - **ODPRTO** – spremembe zakona o razpolaganju s stvarnim premoženjem države v samoupravni lokalni skupnosti → **nujne spremembe in dopolnitve**



4.4.4. stanovanjske zadrage

- proučitev dodatnih možnosti za reševanje stanovanjskih problemov preko stanovanjih zadrug





- ni bila sprejeta nobena zakonska podlaga za ustanavljanje in delovanje stanovanjskih zadrug

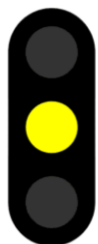


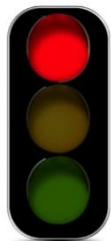
POVZETEK – doseganje ključnih ciljev

1. Povečanje dostopnosti najemnih stanovanj

1.1. povečanje gradnje novih najemnih stanovanj

- **zasebna** – ni ponudbe novih najemnih stanovanj
- javna najemna stanovanja – zgrajeno 3.000 enot v 10 letih
- Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje JNS (2026-2035)
 - 1 mlrd evrov = ukrep za obdobje novega NSP 2026-2035





1.2. aktiviranje nezasedenih zasebnih stanovanj

- **cilj ni bil dosežen** → napačna zakonska ureditev pogojev za javni najem SZ-1E



1.3. stroškovne najemnine za javna najemna stanovanja

- ukrep ni bil izveden
- **delni popravki** za izračunavanje najemnin JNS so nezadostni (SZ-1G)

1.4. izboljšanje pravne varnosti najemodajalcev

- ukrepi (SZ-1E, SZ-1G) – delni, nezadostni



1.5. zemljiška politika

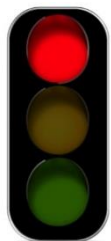
cilj:

- zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj = NI BIL DOSEŽEN
- sprejeti niso bili nobeni ukrepi za zagotavljanje zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj

1.6. finančna politika

- zagotavljanje dodatnih virov za gradnjo JNS
 - **dokapitalizacija SS RS** – uspešno izvedeno





1.7. davčna politika

- povečanje davka na dohodke od oddajanja v najem → 15% na 25%
- brez stimulacij za oddajanje v javni najem in dodatno obdavčenje praznih stanovanj





1.8. študentska stanovanja

- zadnjih 10 let ni bil zgrajen noben nov študentski dom
- **neizkoriščeno letno 8-9 mio evrov namenskih sredstev iz študentskih napotnic za gradnjo študentskih domov**
- **univerze** (rektorska konferenca „zagotavljanje študentskih postelj ni naša naloga in naš problem“

1.9. migranti/priseljenci

- niso bili sprejeti nobeni ukrepi za zagotavljanje primernih bivališč in stanovanj za priseljence in migrante –“ 140.000 tujih delavcev (Šenčur-ji)



Kako do zadostnega števila cenovno dostopnih stanovanj?

- primeri dobrih praks nekaterih drugih držav



BASKIJA

1. Temeljni cilji stanovanjske politike:

- zagotavljanje dostopa do cenovno dostopnih stanovanj
- močna javna intervencija
- temelj stanovanjske politike:
 - **obvezna vključitev cenovno reguliranih stanovanj v vse nove urbane razvojne projekte**

2. ukrepi:

2.1. najmanj 40% nove stanovanjske gradnje mora biti opredeljeno kot zaščiteni stanovanj

- ukrep velja tudi za:
 - vse večje urbane projekte, manjše urbane transformacijske projekte po celotni regiji

2.2. v okviru kvote 40% zaščitenih stanovanj

- različne vrste zaščitenih stanovanj:
 - subvencionirano lastništvo
 - javna najemna stanovanja
 - druge oblike socialnih stanovanj

3. na območjih z visokim povpraševanjem je lahko obvezni delež več kot 40% zaščitenih stanovanj

4. strateške smernice za načrtovanje rabe in razvoj zemljišč za stanovanjsko gradnjo:

- preprečevanja urbanega širjenja
- učinkovita raba obstoječe infrastrukture

5. občinski urbanistični načrt

- obvezne stanovanjske kvote
- finančna in tehnična pomoč občinam

Republika Hrvatska

Odlok o sprejemu Programa dostopnega najema

1. **Nosilec:** Agencija za javni promet in posredovanje nepremičnin (APN)
2. **Javni poziv** lastnikom stanovanjskih nepremičnin in najemnikom
 - **Osnova:** ocenjene potrebe enot lokalne samouprave
 - **posebne potrebe za deficitarne poklice**

DOSTOPNA NAJEMNINA ZA NAJEMNIKE

- določa se kot razmerje:
 - dostopne najemnine: skupnih prihodkov ožje družine, režijskih stroškov in stroškov vzdrževanja x 0,30

- **režijski stroški** = 2,50 EUR/m² mesečno
- **obveznost rednega poročanja** o povečanju več kot 15 % oziroma znižanju prihodkov (več kot 10 %)
- **prenehanje najema** z rokom 3 mesece v primeru pridobitve lastništva stanovanja

3. POGOJI ZA NAJEM OD LASTNIKOV STANOVANJ

3.1. nadomestilo najemnine

- **lokalna/srednja cena najema** (medialna)
- usklajevanje najemnin glede na podatke o lokalni srednji ceni

3.2. lokalna srednja (medialna) cena najema

- ugotavlja jih letno ministrstvo za prostor, gradbeništvo in državno premoženje

- **pogoji najema**
- tudi obveznost APN za zavarovanje stanovanja za rizike požara in druge rizike

Kraljevina Španija

Zakon o stanovanjski oskrbi

Zakon nalaga javnim organom dolžnost, da ustvarjajo potrebne pogoje za zagotavljanje enakosti pri uveljavljanju te pravice in izpolnjevanju ustavnih dolžnosti ter vzpostavitvi norm za njeno uveljavitev.

Upošteva dvojno naravo oz. družbeno funkcijo stanovanj, ki mora upoštevati tudi splošni javni interes in ustavno načelo enakosti vseh državljanov, še posebej tistih, ki so v prikrajšanem položaju, kakor tudi legitimne interese potrošnikov in uporabnikov stanovanj.

1. Novi ukrepi na področju stanovanjske politike

Zakon določa posebne dodatne ukrepe za izvajanje stanovanjske politike za izboljšanje dostopa do stanovanj, za ranljive skupine prebivalstva:

1.1. javna evidenca stanovanjskih najemnih pogodb

- vzpostavitev obveznosti prijave in vzpostavitev javne evidence stanovanjskih najemnih pogodb
- izmenjave informacij med državnimi, regionalnimi in občinskimi upravami glede podatkov o najemu stanovanj in referenčnih podatkov o cenah najema na posameznih območjih

1.2. stanovanjska politika

- zakon določa obveznosti določanja stanovanjske politike pri upravljanju državnega premoženja, še posebej na območjih z obremenjenim stanovanjskim trgom, predvsem glede aktiviranja zemljišč, ki jih je možno uporabiti za stanovanjske

namene za reševanje cenovno dostopne ponudbe najemnih stanovanj

1.3. merila za identifikacijo obremenjenih stanovanjskih tržnih območij

- določena je pristojnost državnih organov za pripravo podatkov o območjih z obremenjenimi stanovanjskimi trgi, ki morajo biti pripravljeni in objavljeni v obdobju treh let po uveljavitvi zakona na podlagi sodelovanja med pristojnimi organi

1.4. uporaba javnih sredstev (države) v postopkih pred izvršbo nad stanovanji

- zakon določa uporabo sredstev države, ki so namenjene za **preprečevanje izvršbe pri prodaji stanovanj skladno s posebnim zakonom 1/2000 z dne 7.1.2000**

1.5. ustanovitev posebne delovne skupine za izboljšanje ureditve najemnih razmerij za prostore, ki niso namenjena za stanovanje, predvsem za sezonsko uporabo (Air' B&B itd.)

1.6. dejavnost upravnikov

- posebne obveznosti glede upravljanja najemnih stanovanj

Z zakonom je podaljšanja pravica najemnika za izredno podaljšanje najema najemne pogodbe za stanovanje ob izteku pogodbe za tri leta pod enakimi pogoji iz sklenjene pogodbe ter omejitev najemnine za najemne pogodbe, sklenjene z novimi najemniki, na višino najemnine iz prejšnje pogodbe ter določitev najvišjega povečanja letne najemnine.

2) posebne omejitve za velike lastnike praznih stanovanj

- zelo pomembne so omejitve glede določanja najvišje dopustne najemnine za oddajo praznih stanovanj, ki niso bila oddana v najem zadnjih pet let, v lasti velikih lastnikov in sicer do višine indeksa referenčnih najemnin po zakonu št. 29/1994 z dne 24.11.1994 o urbanem leasingu
- **zakon določa tudi možnost (pravico) do izrednega podaljšanja stanovanjskega najema za eno leto ob izteku pogodbe v primeru dokazane socialne in ekonomske ogroženosti najemnika**, ko je najemodajalec večji lastnik ter določitev obveznosti, da najemodajalec krije stroške upravljanja nepremičnine.

3) referenčni indeks za letno posodobitev stanovanjskih najemnin

zaradi preprečitve nesorazmernega povečanja letnih povečaj (uskladitev) stanovanjskih najemnin zakon določa, da **Državni statistični urad določi pred koncem leta 2024 nov referenčni indeks posodobitve stanovanjskim najemnin kot obvezni dopustni okvir uskladitve najemnin.**

4) davčne olajšave

- zakon omogoča davčne olajšave samo za dohodnino od dohodka iz stanovanjskih najemnin:
 - za spodbujanje oddajanja v najem stanovanj po dostopnih cenah s 60 % znižanjem davčne osnove (letni donos od dohodka v primeru že sklenjenih pogodb)

- 50 % znižanje za nove najemne pogodbe (do 90 %) na območju obremenjenih stanovanjskih trgov z dodatnim 5 % znižanjem glede na prejšnje pogodbe
- do 70 % znižanje za nova stanovanja oddana v najem za mlade med 18. in 35. letom starosti ali po **cenovno dostopnih najemninah za stanovanja oddana v javni najem (občinam ali tretjim osebam – neprofitnim organizacijam)**
- v primeru prenove najemnih stanovanj davčna olajšava lahko doseže 60 % zmanjšanje davčne osnove.

5) davčne sankcije za prazna stanovanja

S predhodnimi določbami zakona so uvedene davčne sankcije za prazna stanovanja in sicer:

- za več kot štiri stanovanja, prazna več kot dve leti, v lasti istega lastnika (razen, če so prazna iz upravičenih razlogov po zakonu) - **povečanje davka na dohodnino za 50 %** in največ za 150 %, odvisno od časa nezasedenosti in števila nezasedenih stanovanj.

Anglija – Zakon o pravicah najemnikov (predlog v postopku)

1. Javna preiskovalna pooblastila

- lokalni stanovanjski organ ima pravico zahtevati podatke o najemih od katerekoli osebe
- pravice vstopa v stanovanje:
 - brez sodnega naloga
 - s sodnim nalogom
- pravica zasega dokumentov ob vstopu v stanovanje
- pritožba zoper zadržanje dokumentov

2. sum neprijavljenega najema stanovanja

- vstop v stanovanje na podlagi sodnega naloga
- pooblastilo za pomoč pri preiskavi uradnih organov (policija)

3. povečanje najemnine za stanovanje

- napoved povečanja najemnine začne veljati 52/53 tednov po vročitvi obvestila
- razen, če najemnik vloži tožbo na sodišču – potem zadržanje do pravnomočnosti sodbe

4. prepoved licitiranja višine najemnine ob objavi namere oddaje v najem (oglasu)

5. prepoved oglaševanja oddajanja v najem

5.1. če oseba – lastnik najemodajalec ne vpiše stanovanja v podatkovno zbirko najemnih stanovanj z enoličnim indentifikatorjem

5.2. podatki o najemodajalcu

6. obvezni vpis podatkov o najemnih stanovanjih

- enolični identifikator stanovanja dodeli upravljalec podatkovne baze na predlog osebe, ki bo najemodajalec
- podatki o stanovanju, določeni v 76. členu zakona, **tudi vpis podatkov:**
 - odredba o prepovedi oddajanja v najem
 - denarne kazni zaradi prekrškov po zakonu o najemih

7. postopki v primeru suma kršitve zakona o stanovanjskih najemih

7.1. zahteva uradnika lokalnega stanovanjskega organa za informacije o najemnikih in stanovanju

7.2. v primeru neizvršitve zahteve za informacije lahko **zahteva odredbo sodišča**

7.3. **pravica vstopa** uradnika LSO v stanovanje

- lahko zahteva odredbo sodišča, če uradnik upravičeno sumi, da stanovanje zaseda najemnik

7.4. pravica zasega dokumentacije, snemanja in pravica zahtevati identifikacijo oseb v stanovanju

7.5. mirovni sodnik

- izda nalog na podlagi pisne zahteve uradnika
- da deluje v okviru službe lokalnega stanovanjskega organa (izkaz pooblastil)
- da obstaja utemeljen razlog za sum, da zaseda stanovanje z namenom najema
- da se stanovanjski prostor deloma ali v celoti ne uporablja kot stanovanjski prostor
- da so v prostorih dokumenti, ki jih lahko zahteva uradnik od osebe v stanovanju

POGOJI:

- dokaz, da je bil predhodno zavrnjen dostop uradnika v stanovanje
- da je bil uporabnik obveščen z namenom lokalnega stanovanjskega organa za pridobitev informacij in dokumentacije
- da so dokumenti verjetno skriti v prostorih
- da ni prisoten noben stanovalec
- **namen vstopa**
 - ugotovitev, da se stanovanje uporablja za najem
 - pridobitev dokumentov o stanovalcih