

Ljubljana, 17.08.2020

## **PRIPOMBE NA OSNUTEK SZ-1E PO ČLENIH**

### **20. člen:**

Novi 112.a člen uzakonja možnost odpovedi najemne pogodbe sklenjene v obliki izvršljivega notarskega zapisa, kar je bilo v preteklosti že večkrat predlagano. Nova določba je dobrodošla, vendar menimo, da je določba drugega odstavka glede dokazila o poteku roka za izselitev najemnika nekoliko preohlapna. Predlagamo, da se jasno navede, kdo izda dokazilo o poteku roka za izselitev oziroma, ali je to notar ali bo zadoščala povratnica, ki bo izkazovala, kdaj je bila vročena izjava o odpovedi in pričel teči rok za izselitev (prvi odstavek 112.a člena). V preteklosti ste nas seznanili, da se boste glede vsebine predmetne določbe posvetovali oz. jo uskladili s pristojnim ministrstvom. Poleg tega ocenjujemo, da je tretji odstavek nepotreben, saj je ugovor urejen v zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje, nenazadnje pa tako določbo že vsebuje 112. člen veljavnega SZ-1.

### **22. člen:**

Iz obrazložitve k temu členu izhaja, da bo s črtanjem besede »lahko« v 118. členu SZ-1 dosežena obvezna določitev lokacijskega faktorja. V Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin je v 7. členu določeno, da se v primeru, če vpliv lokacije z odlokom ni določen, upošteva količnik 1. Glede na sedanje stanje v praksi ocenjujemo, da bo potrebno po uveljavitvi SZ-1E spremeniti tudi to določbo, vprašanje pa je tudi, če ne bi bilo potrebno tudi v zakonu besedo »lahko« nadomestiti z besedo »mora«.

Poleg tega ocenjujemo, da dolgoročno določanje vpliva lokacije ne bi smelo biti prepuščeno politični volji v posamezni lokalni skupnosti, ampak bi morala vpliv lokacije na neprofitno najemnino določiti država, verjetno upošteva množično vrednotenje nepremičnin. Zavedamo pa se, da sedaj za takšen ukrep ni primeren trenutek, saj je veliko bolj pomembna sama uskladitev višine točke za določanje neprofitne najemnine.

### **23. člen:**

Gre za spremembo 121. člena SZ-1, ki opredeljuje subvencioniranje najemnine in v obstoječem besedilu uporablja pojme »najemnik in osebe, ki so navedene v najemni pogodbi«. Glede na to in glede na znane težave v sodnih postopkih v zvezi z neenotnim poimenovanjem v sedanji stanovanjski zakonodaji (družina, gospodinjstvo, ožji družinski člani) predlagamo, da se s spremembo četrtega odstavka tega člena ne navaja »enočlanska družina«, pri čemer v obrazložitvi k 23. členu SZ-1E ne uporabljate pojma »enočlanska družina«, temveč »enočlansko gospodinjstvo«. Skladno z navedenim predlagamo, da se 23. člen SZ-1E glasi:

*»V 121. členu v četrtem odstavku se v prvem stavku za besedo »dohodka« doda vejica in besedilo »pri čemer se pri izračunu minimalnega dohodka v primeru, da najemnik sam uporablja stanovanje, ne glede na določbe o socialno varstvenih prejemkih, upošteva ponder v višini 1,1«.*

#### **24. člen:**

Z namenom spodbujanja gradnje javnih najemnih stanovanj na strani lokalnih skupnosti predlagamo dodatno dopolnitev 121.b člena SZ-1, in sicer z rešitvijo, ki jo je vseboval predlog novega stanovanjskega zakona v letu 2019. Takšna ureditev bi lokalne skupnosti spodbujala k gradnji javnih najemnih stanovanj.

Posledično predlagamo, da se v okviru 24. člena predloga predvidi dodatno dopolnitev 121.b člena SZ-1, in sicer tako, da se besedilo petega odstavka spremeni, tako da se glasi:

*»(5) Sredstva za subvencije najemnin za stanovanjske enote, ki jih neposredno oddajajo upravičencu občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi, zagotavlja ministrstvo pristojno za prostor, sredstva za subvencije za preostale stanovanjske enote pa zagotavljajo občine. Potrebna sredstva se med letom zagotavljajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.«*

Za spremenjeni peti odstavek se dodata nova šesti in sedmi odstavek, ki se glasita:

*»(6) Subvencijo najemnine za vse stanovanjske enote neposrednemu najemodajalcu izplačuje občina, kjer ima najemnik stalno prebivališče ob ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine, ne glede na to, v kateri občini ima najemnik stanovanje v najemu in urejeno začasno prebivališče. Ne glede na prejšnji stavek izplačuje subvencijo najemnine najemodajalcu občina, kjer ima najemnik začasno prebivališče, če najemnik nima prijavljenega stalnega prebivališča v Republiki Sloveniji.*

*(7) Občine, ki so po prejšnjem odstavku izplačale subvencijo najemnine za stanovanjske enote, ki jih neposredno oddajajo upravičencu občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi, in izplačale subvencijo najemnine po drugem stavku prejšnjega odstavka, v začetku leta naredijo poračun izplačanih subvencij najemnin v preteklem letu in na podlagi vloge zahtevajo od ministrstva pristojnega za prostor povrnitev izplačanih sredstev.«*

Dosedanji šesti odstavek s tem postane osmi odstavek.

#### **28. in 29. člen:**

Z navedenima členoma se uvaja javna najemniška služba. Glede na to, da Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) govori o javni službi za najemniško upravljanje, predlagamo, da se tako poimenovanje ohrani tudi v SZ-1E. Skladno z določbami ReNSP15-25 iz celotnega besedila teh členov in tudi prehodne določbe (43. člen) izhaja, da je nosilec izvajanja te službe SSRS. V novem 148.a členu je zapisano, da SSRS lahko v izvajanje te službe vključi tudi druge javne lastnike, pri čemer ne govori o financiranju in drugih obveznostih v takih primerih, vladna uredba iz tretjega

odstavka 148.č člena pa se tudi naša samo na SSRS. Predlagamo, da se v 148.a in 148.č členu jasno zapiše, da je v takem primeru javnemu lastniku zagotovljeno enako financiranje in da SSRS prevzema vse obveznosti, kot če bi sam izvajal to službo. Iz prvega odstavka 148.a člena izhaja, da se podnajem sklepa za določen čas najmanj treh let (doba za katero SSRS najame stanovanje na trgu), kar pomeni, da se mora podnajemnik nato iz stanovanja izseliti in ne pridobi pravice iz 148.č člena, po katerem mora SSRS podnajmeniku zagotoviti nadomestno stanovanje, če lastnik odpove najemno pogodbo pred iztekom podnajemne pogodbe. Ob tem še dodajamo, da je v četrtem odstavku za besedama »pred iztekom« navedeno »najemna« namesto pravilno »podnajemna« pogodba. Iz 148.c člena in obrazložitve izhaja, da je namen uvedbe javne službe za najemniško upravljanje omogočiti reševanje stanovanjskega vprašanja s primernim stanovanjem širši populaciji, tudi lastnikom stanovanj. Navedeno je, da se bodo upoštevali samo splošni pogoji, določeni v podzakonskem aktu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj. Ker je po podzakonskem aktu (Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem) eden od splošnih pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja tudi nelastništvo, lastniki stanovanj ne bodo mogli uspešno kandidirati.

V nadaljevanju pa podajamo še nekaj predlogov za spremembe, ki jih osnutek SZ-1E zaenkrat še ne vključuje, se nam pa zdijo pomembne in menimo, da ne bi predstavljale posebne ovire za predmetni postopek:

1. Glede na to, da je temeljni cilj novele SZ-1E zagotoviti povečanje števila stanovanj tako, da bi bil omogočen javni najem čim večjemu številu upravičencev do neprofitnih oz. javnih najemnih stanovanj, predlagamo, da se doda še določbo, ki bo urejala **stanovanjsko združništvo** oz. vsaj možnost podelitve brezplačne stavbne pravice za neprofitne stanovanjske organizacije, kot je bilo to predvideno v osnutku besedila novega SZ-2 in na predmetne določbe že podane pripombe.
2. Osnutek sicer ne predvideva spremembe 41. člena SZ-1 oziroma njegovega drugega odstavka, vendar je po našem mnenju trenutna ureditev zelo ozka in ne vključuje vseh pravnih oseb, ki bi bile zaradi svojega namena in širšega javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe tudi upravičene do **možnosti oblikovanja svojega rezervnega sklada**. Glede na navedeno menimo, da je smiselno drugi odstavek 41. člena SZ-1 spremeniti tako, da se možnost oblikovanja rezervnega sklada razširi tudi na pravne osebe, ki so ustanovljene na podlagi zakona z namenom zagotavljanja stanovanjske oskrbe posameznih družbenih skupin prebivalstva in so v lasti osebe javnega prava.

Posledično predlagamo, da se drugi odstavek 41. člena SZ-1 spremeni, tako da se glasi:

*(2) Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije ter druge pravne osebe, ki so ustanovljene na podlagi zakona z namenom zagotavljanja stanovanjske oskrbe posameznih družbenih skupin prebivalstva in so v lasti osebe javnega prava, lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati*

*v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.*

3. Osnutek SZ-1E tudi ne vsebuje določb v zvezi s stanovanjsko skupnostjo, ki jih je vseboval osnutek SZ-2. Menimo, da gre za zelo pomemben institut, ki sledi novim načinom bivanja, ki so že sedaj realnost in bodo v prihodnje le še bolj pogosti in aktualni, zato bi bilo potrebno njihovo obliko vsaj definirati. Predlagamo tudi, da se pri definiciji **stanovanjske skupnosti** upošteva tudi klasifikacija po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), pri čemer se za stanovanjsko skupnost, ki je namenjena bivanju starejših upošteva skupina 1130 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine in se ji nameni tudi minimalno število parkirnih mest (npr. 0,5 PM na ležišče).

Glede na zgoraj navedeno predlagamo, da se v osnutek predloga SZ-1E na ustrezno mesto umestita dve novi določbi, ki se glasita:

*»\_. člen  
(stanovanjska skupnost)*

- (1) Stanovanjska skupnost je skupina ljudi, ki skupaj prebiva v stanovanju, pri čemer ima vsak član skupnosti sklenjeno najemno pogodbo za najem sobe ali sobe s kopalnico in souporabo kuhinje in dnevno bivalnih prostorov ali kuhinje, dnevno bivalnih prostorov in kopalnice. Z najemno pogodbo iz prejšnjega stavka se lahko določi še največ enega uporabnika.*
- (2) Pogodba iz prejšnjega odstavka mora za upravičenost do subvencije najemnine določati uporabno površino sobe, kopalnice in prostorov v souporabi. V kolikor tega ne določa, se upošteva površina 15 m<sup>2</sup>.*

*\_. člen  
(uporaba določb zakona)*

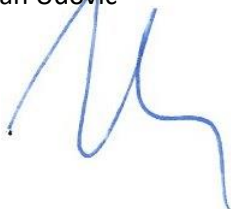
*Za bivanje v stanovanjski skupnosti se smiselno uporabljajo določbe o stanovanjskih najemnih razmerjih tega zakona.«*

4. V zadnjih letih je stroka že večkrat opozarjala, da v Sloveniji eno od pomembnih ovir za razvoj najemnega trga predstavlja tudi relativno težak položaj zasebnih najemodajalcev. V tem smislu se je kot posebej problematično izpostavljalo določbo prvega odstavka 106. člena SZ-1, po kateri lahko (tudi zasebni) najemodajalec najemniku iz nekrivdnih razlogov odpove najemno pogodbo le pod pogojem, da mu priskrbi drugo primerno stanovanje. Tudi po našem mnenju je to eden od pglavitnih razlogov, da se najemne pogodbe na trgu sklepajo pretežno za krajša časovna obdobja, kar najemnike spravlja v še težji položaj.

Po nam znanih podatkih je ministrstvo razmišljalo o lajšanju položaja zasebnih najemnikov že s predmetnimi spremembami SZ-1, vendar se na koncu za to očitno niste odločili. Glede na navedeno vas pozivamo, da o tej možnosti

ponovno razmislite, saj bi lahko tak ukrep omogočil spremembe na najemnem trgu, po katerih bi se lastniki stanovanj raje odločali za oddajo teh v dolgoročni najem, saj bi vedeli, da lahko v primeru potrebe pogodbo (z ustrezno dolgim odpovednim rokom) odpovedo tudi brez krivdnih razlogov, pri čemer jim ne bi bilo treba izpolnjevati nemogočih pogojev (zagotovitev drugega primerne stanovanja). V kolikor do takšne spremembe ne bo prišlo, ne moremo pričakovati, da bodo najemodajalci pripravljene stanovanja oddajati v dolgoročni najem oziroma celo za nedoločen čas.

Direktor ZPN  
Boštjan Udovič



Predsednik ZSS  
Sašo Rink

