



ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1F)

Predlog za javno obravnavo (EVA 2024-2720-0011)

1. Povzetek vsebine, ključna vprašanja in cilji

Ustavno sodišče je v odločbi št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023 odločilo, da so prvi odstavek 24. člena Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 31/93, 65/98 in 66/2000) ter 107. člen in prvi odstavek 173. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21), kolikor se nanašajo na neprofitna najemna razmerja za nedoločen čas, ki so jih s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice sklenili zavezanci za vrnitev stanovanja v denacionalizaciji in v katera so kot najemodajalci pozneje vstopili upravičenci do denacionalizacije oziroma njihovi univerzalni pravni nasledniki, v neskladju z Ustavo. Ustavno sodišče je izdalo ugotovitveno odločbo ter zakonodajalcu naložilo, naj ugotovljeno protiustavnost odpravi v roku enega leta po objavi odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije. Ob tem je odločilo tudi, da se do odprave protiustavnosti izpodbijanih členov ti še nadalje uporabljajo.

Po oceni Ustavnega sodišča izpodbijane določbe čezmerno posegajo v lastninsko pravico iz 33. člena Ustave, pri čemer sporna ureditev ni nujna za doseganje zasledovanih ciljev in tudi ni sorazmerna v ožjem smislu. Z vidika ožje sorazmernosti se je izkazalo za odločilno, da izpodbijane določbe že daljše obdobje denacionalizacijskim upravičencem dolgoročno in bistveno omejujejo možnost razpolaganja z lastno stvarjo in pravico do pridobivanja dobička iz zasebne lastnine ter na lastnike stanovanj prelagajo nesorazmerno in pretirano breme doseganja ciljev javne stanovanjske politike.

Ustavno sodišče je zavzelo stališče, da bi bilo stanovanjsko in socialno varnost, stroškovno vzdržno rabo stanovanj ter dom in druge vrednote mogoče enako učinkovito varovati na druge načine, ki bi v pravico do zasebne lastnine sedanjih lastnikov stanovanj posegali mileje ali sploh ne. Da bo zadostil tako stališčem, na katerih je izgrajena ustavna odločba, kot tudi zahtevam varstva najemnikov, je Ustavno sodišče zakonodajalcu naložilo, da mora sprejeti enega od alternativnih konceptov celovitega reševanja problematike, na katere je opozorilo v svoji odločbi. Ustavno ni sprejemljiva nobena rešitev, ki bi še naprej zagotavljala denacionalizacijskim upravičencem in njihovim univerzalnim pravnim naslednikom zgolj prejetje neprofitnih najemnin. Prav tako ni ustavno sprejemljiva zakonska rešitev, ki bi svojo dejansko uveljavitev časovno odmikala dlje v prihodnost. Ustavno sodišče je zakonodajalcu naložilo tudi ureditev primerne prehodnega obdobja ali drugega načina uravnoteženja interesov obeh strani najemne pogodbe, če se odloči za koncept, ki bo vidno poslabšal položaj najemnikov.

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1F) obsega ukrepe za celovito reševanje problematike, s katerimi se zasledujejo zgoraj navedeni cilji v skladu z zahtevami Ustavnega sodišča. Določeno je prehodno obdobje desetih let, v katerem se lastniku denacionaliziranega stanovanja prizna doplačilo najemnine v višini razlike med neprofitno

najemnino, izračunano v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21; v nadaljevanju: Uredba), in priznana tržno najemnino, določeno v skladu z Uredbo, ki napotuje na 8. člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12). Doplačilo države v prehodnem obdobju ni vezano na socialno stanje najemnika (ni dohodkovnega in premoženjskega pogoja). O doplačilu v upravnem postopku odloča in ga izplačuje Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: sklad). O pravici do doplačila najemnine se odloči največ za eno leto, po poteku obdobja upravičenosti pa lahko lastnik ponovno zaprosi zanj. Po poteku prehodnega obdobja se najemnina oblikuje prosto, pri čemer nova višina najemnine ne sme biti oderuška.

Lastništvo drugega primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe je skladno s petim odstavkom 103. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) razlog za odpoved najemne pogodbe. V tej zvezi se določi nova zakonska naloga sklada, ki na podlagi vloge lastnika denacionaliziranega stanovanja preveri morebitno lastništvo stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ustreza površinskim normativom skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) in o tem izda potrdilo.

Osebni podatki najemnikov denacionaliziranih stanovanj se lahko pridobivajo za namen preveritve preverjanja lastništva primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe. Osebni podatki najemnikov denacionaliziranih stanovanj pa se lahko obdelujejo za namen obveščanja o njihovih pravicah in za pripravo dodatnih ukrepov. V prehodnem obdobju desetih let bodo najemniki še naprej plačevali le neprofitno najemnino. Glede na to, da se po koncu prehodnega obdobja najemnina določi na novo, se s tem položaj najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih bistveno spremeni, zaradi česar je potrebno proaktivno delovanje v smislu seznanitve najemnikov z njihovimi pravicami ter preučitev potreb po sprejemu morebitnih dodatnih ukrepov.

Da bi najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih omogočili čim hitrejšo rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja, se jih opredeli kot prednostno kategorijo prosilcev pri dodelitvi javnega najemnega stanovanja v najem, za katerega lahko zaprosijo pod posebnimi pogoji (brez dohodkovnega in premoženjskega cenzusa z izjemo lastništva primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe).

2. Osnutek predpisa

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1F)

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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US) se za 11.a členom doda nov 11.b člen, ki se glasi:

»11.b člen

(obdelava osebnih podatkov o najemnikih denacionaliziranih stanovanj)

(1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad brezplačno pridobiva podatke o lastništvu nepremičnin posamezne osebe iz zbirke podatkov okrajnih sodišč – zemljiške knjige za namen preverjanja lastništva primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe na podlagi šestega odstavka 103. člena tega zakona.

(2) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad zbira in uporablja podatke o osebnem imenu, naslovu in letnici rojstva najemnikov – prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice in najemnikov, ki so imeli ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91-I – popr., 21/94, 23/96 in 1/2000) položaj zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja prejšnjega imetnika stanovanjske pravice in so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemnik denacionaliziranega stanovanja), ki jih pridobi pri izvajanju zakonske naloge iz 173.a člena tega zakona za namen obveščanja o njihovih pravicah ter za namen priprave dodatnih ukrepov. Zbrani podatki se hranijo za čas trajanja zakonske naloge iz 173.a člena tega zakona.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanja, dostopa do zbirke podatkov iz prejšnjega odstavka in uporablja osebne podatke z enako vsebino in za enak namen kot Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad.«

2. člen

V 87. členu se za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Ne glede na prejšnji odstavek so do dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije in do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, upravičeni tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe.«

Dosedanji šesti do deveti odstavek postanejo sedmi do deseti odstavek.

V dosedanjem šestem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se v drugem stavku med besedno zvezo »na primer« in besedo »družine« doda besedilo »najemniki denacionaliziranih stanovanj«.

3. člen

V 90. členu se v drugem odstavku med besedama »pravice« in »zahtevati« doda vejica in besedilo »in najemnika denacionaliziranega stanovanja, ki je na podlagi šestega odstavka 87. člena tega zakona pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije.«

4. člen

V 103. členu se v petem odstavku med besedo »skupnosti« in besedno zvezo »v lasti« doda vejica in besedilo »ali najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti«

Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Na zahtevo lastnika denacionaliziranega stanovanja, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad preveri morebitno lastništvo stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ustreza površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona, o čemer izda potrdilo. Lastnik lahko vloži zahtevo za preveritev v skladu s tem odstavkom enkrat letno za vsako stanovanje.«

5. člen

V 108. členu se na koncu doda besedilo »ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 173.a členom tega zakona«.

6. člen

Za 173. členom se dodajo novi 173.a do 173.c člen, ki se glasijo:

»173.a člen

(doplačilo najemnine)

»(1) Lastnik, upravičenec do denacionalizacije oziroma njegov pravni naslednik (v nadaljnjem besedilu: prosilec), ki ima v lasti stanovanje, zasedeno z najemnikom denacionaliziranega stanovanja, je upravičen do doplačila najemnine.

(2) Doplačilo najemnine je znesek v višini razlike med neprofitno najemnino, izračunano na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21; v nadaljnjem besedilu: uredba) in priznana tržno najemnino, določeno v 14. členu uredbe ter se krije iz državnega proračuna.

(3) Doplačilo najemnine se upravičencu prizna največ za obdobje enega leta pred mesecem vložitve zahteve. Če najemna pogodba preneha veljati pred koncem koledarskega meseca, se upravičencu prizna sorazmerni del doplačila glede na trajanje najema.

(4) Prosilec lahko ponovno zaprosi za doplačilo najemnine po poteku enega leta od vložitve zahteve za doplačilo najemnine.

(5) O zahtevi prosilca za doplačilo najemnine v upravnem postopku odloči sklad, ki tudi izvrši doplačilo lastniku stanovanja.

(6) Do doplačila najemnine v skladu s tem členom niso upravičeni država, občine, javni stanovanjski skladi in druge pravne osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je država ali občina ter neprofitne stanovanjske organizacije.

173.b člen

(sklenitev pogodbe)

Sklad za namen opravljanja zakonskih nalog iz šestega odstavka 103. člena in 173.a člena tega zakona z ustanoviteljem sklenske pogodbo, s katero se določijo medsebojne pravice in obveznosti. V imenu ustanovitelja pogodbo sklenske ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

173.c člen

(najemno razmerje po zaključku prehodnega obdobja)

»(1) Ne glede na prvi odstavek 173. člena tega zakona se najemnina po najemni pogodbi med najemnikom denacionaliziranega stanovanja in lastnikom stanovanja po poteku desetih let od uveljavitve tega zakona oblikuje prosto, ne sme pa biti oderuška.

(2) Najemnik in najemodajalec skleneta dodatek k najemni pogodbi iz prejšnjega odstavka, s katerim se dogovorita za novo višino najemnine.«

7. člen

174. člen se črta.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

8. člen

(preverjanje lastništva primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe)

Prvo zahtevo za preverjanje lastništva v skladu s šestim odstavkom 103. člena tega zakona lahko lastnik vložil v roku treh mesecev od uveljavitve tega zakona.

9. člen

(uskladitev podzakonskih predpisov z določbami tega zakona)

6.člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) se uskladi z določbami tega zakona v roku šest mesecev po njegovi uveljavitvi.

10. člen

(1) 173.a člen tega zakona preneha veljati 10 let po uveljavitvi tega zakona.

(2) Ne glede na četrti odstavek 173.a člena tega zakona lahko prosilec ponovno zaprosi za doplačilo najemnine pred potekom enega leta od vložitve zahteve za preteklo leto, če v tem času 173.a člen tega zakona preneha veljati.

11. člen

(prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati četrti odstavek 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23).

12. člen

(začetek veljavnosti)

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