

Datum: 7.4.2025

**Stališča in pripombe k
»Zakonu o spremembah in dopolnitvah
Stanovanjskega zakona (SZ-1G)
Predlog za javno obravnavo »EVA 2025-2720-0009)**

1. Uvod

1.1. Ocena stanja in razlogi za sprejem predloga zakona:

Javni najem stanovanj:

Predlagatelj v oceni stanja in razlogih za sprejem predloga zakona ne navaja nobene ocene o nujnosti sprememb in dopolnitev tudi nekaterih drugih obstoječih rešitev zakona, med katerimi je po naši oceni **nujna zlasti ocena neustreznosti sedanje ureditve javnega najema stanovanj (146.b člen), zlasti omejitev višine najemnine za najem zasebnih stanovanj na največ 1,3 kratnik neprofitne najemnine za določeno stanovanje**. Posledica tega je samo 11 sklenjenih najemnih pogodb v 4 letih, saj so tako omejene najemnine v velikem razkoraku s tržnimi najemnini zlasti na območjih z največjim primanjkljajem najemnih stanovanj (Ljubljana z okolico, Obalna regija itd.). Takšne omejitve nima nobena država, v katerih javni najem stanovanj pomeni pomemben delež na stanovanjskem najemnem trgu.

Ureditev najemnih razmerij za stanovanja v veljavnem zakonu:

- predlagatelj ni ocenil ustreznosti sedanje zakonske ureditve najemnih razmerij, ki ne zagotavlja ustrezne pravne varnosti najemodajalcem niti v primeru kršitve najemnih razmerij s strani najemnikov, posledica sedanje ureditve je prevladujoči model sklepanja stanovanjskih najemov samo za določen čas 11 mesecev, ki je zlasti v škodo najemnikov,
- enako velja za sedanjo ureditev reševanja sporov med najemodajalci in najemniki, ki zaradi dolgotrajnih sodnih postopkov odvrča najemodajalce od sklepanja najemnih razmerij sploh, še posebej pa za nedoločen čas,
- predlagatelj ni pripravil nobene učinkovite rešitve na tem področju, kar je eden od pomembnih razlogov za veliko število nezasedenih stanovanj.

1.2. Ocena stanja na področju določanja najemnin in plačila subvencij v javnih najemnih stanovanjih:

Predlagatelj kljub kritični oceni sedanjega dolgoletnega mehanizma določanja neprofitnih najemnin predlaga samo določene korekcije za določanje najemnin zlasti za starejša stanovanja. Predlagatelj pa nadaljuje z uporabo več kot 40 let starega sistema točkovanja vrednosti stanovanj v neprofitnem najemu, ki je že zdavnaj preživel in ne temelji na realnih stroških pridobivanja novih in vzdrževanja starih stanovanj. Po naši oceni bi bilo nujno s spremembami zakona omogočiti dosledno uporabo stroškovnih najemnin in to nadgraditi subvencioniranjem najemnin za tiste kategorije najemnikov, ki jim izdatki za najemnino in obratovanje predstavljajo več kot 30 % mesečnih prihodkov gospodinjstva najemnika. To je meja, ki jo kot pomembno sprejemajo tudi številne druge države. Predlagatelj nadaljuje tudi s sistemom administrativnega znižanja subvencij najemnin zaradi nerealno nizkih priznanih

tržnih najemnin, ki so netržne in pomenijo tudi prikrito znižanje subvencij najemnin. Po naši oceni je nepripravljenost predlagatelja, da sprejme in predlaga uveljavitev načela stroškovnih najemnin temeljni razlog za slabo stanje na področju gradnje in vzdrževanja javnih najemnih stanovanj in pomeni:

- dodatno prikrito subvencioniranje najemnikov javnih najemnih stanovanj,
- prikrito stalno zmanjševanje substance premoženja države in lokalnih skupnosti in javnih stanovanjskih skladov,
- dolgoročno nestabilnost upravljanja in vzdrževanja fonda javnih najemnih stanovanj.

Prilagam oceno Inštituta za nepremičnine d.o.o. (mag. Anton Kožar) o prikritih realnih transferih zaradi razmika med neprofitnimi in tržnimi najemninami, ki dokazuje nevdržnost nadaljevanja predlaganega nadaljevanja dosedanjega pristopa določanja neprofitnih najemnin (priloga 1). Le to izkazuje za 30 mio EUR letno tovrstnih transferjev.

Preverjanje splošnih pogojev za najem z neprofitno najemnino:

Predlagatelj tudi s predlagano novelo ohranja sedanji mehanizem preverjanja upravičenosti do najema javnega stanovanja glede izpolnjevanja premoženjskih in dohodkovnih pogojev najmanj enkrat v 5 letih, kar je bilo doslej pogosto izpostavljeno kot neustrezen privilegij najemnikov, ki se jim v obdobju 5 let lahko bistveno spremeni njihov premoženjski in dohodkovni položaj. Gre za tipičen primer neupravičene pozitivne diskriminacije, ki je v pogojih na novo zakonsko določenega dostopa najemodajalcev javnih najemnih stanovanj do podatkov o premoženjskem in dohodkovnem položaju najemnikov nesprejemljiv primer slabega gospodarjenja s premoženjem države, lokalnih skupnosti in javnih skladov. Takšna ureditev je generator vedno večjega pritiska na dodeljevanje javnih najemnih stanovanj, v katerem so najbolj oškodovani številni upravičenci z nizkimi dohodki, ki zaradi daleč premajhne ponudbe novih javnih najemnih stanovanj ne morejo priti do primernega stanovanja.

Predlog: predlagamo, da se v 1. odstavku določi enotna rešitev, da je najemodajalec javnega najemnega stanovanja dolžan enkrat letno preverjati izpolnjevanje splošnih pogojev za najem javnega najemnega stanovanja za najemnika in druge uporabnike javnega najemnega stanovanja. Opozoriti je tudi potrebno, da predlagani 5. odstavek daje najemniku pravico zahtevati spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino, če se je znižal dohodek najemnikovega gospodinjstva v obdobju 3 mesecev pred mesecem preveritve pod mejo, določeno za upravičenost do najema javnega najemnega stanovanja. Takšni pravici ne nasprotujemo, toda zakon mora zagotavljati uravnotežen položaj obeh pogodbenih strank.

1.3.Načela: menimo, da je ponovljeno načelo samo sodnega varstva najemnih razmerij nesprejemljivo in bi ga morali nadomestiti z načelom:

»alternativnega reševanja sporov iz najemnih razmerij z obveznim predhodnim izvensodnim načinom reševanja sporov kot pogojem za sodno varstvo«.

1.4.Prilagoditev neprofitne najemnine:

Za predlagano »ohranjanje dostopnosti neprofitne najemnine med 4,5/m² za starejša in 7,5/m² EUR za nova stanovanja« predlagatelj ni predstavil nobenih izračunov in primerjav z dejanskimi stroški gradnje novih in vzdrževanja starih stanovanj, kar pomeni administrativno določanje cene najema ne glede na dejanske stroške novogradnje stanovanj in stroške vzdrževanja. V nobenem primeru pa se v zvišanju najemnine ne odraža energetska in druge prenove javnih najemnih stanovanj, kot je na primer nujna prilagoditev starejših stanovanj za univerzalno uporabo z odpravo ovir za gibalno ovirane osebe, starejše osebe in podobno (n.pr. vgradnja dvigal).

Predlagamo, da se zato uporabijo kot podloga za določanje neprofitne najemnine

posplošene vrednosti stanovanj po sistemu MVN GURS z določenim diskontom. Kakšen diskont naj se določi kot primeren naj določijo skupaj npr. MSP, strokovna javnost in ESS.

1.5. Najemna razmerja:

- predlagana »pospešitev sodnih postopkov za odpoved najemnih in podnajemnih pogodb, ki predstavlja nujne zadeve, sodišča pa morajo zadeve po naravi vsakega posameznega primera hitro rešiti«, ne bo imela nobenega pravega učinka, saj tudi ni podprta z nobenimi podatki o povprečnem trajanju sodnih postopkov pri odpovedih najemnih pogodb in reševanju drugih sporov iz najemnih razmerij,
- ni predlagana uvedba postopka obveznega predhodnega izvensodnega reševanja sporov iz najemnih razmerij kot procesne predpostavke za vlaganje tožb, kar urejajo zakonodaje nekaterih drugih držav (Italija, Nemčija).

16. člen (112. člen)

Pripomba predlagana norma o hitrem reševanju sporov iz najemnih stanovanjskih razmerij se v praksi dejansko ne uresničuje in trajajo tudi ti spori več let, kar poslabšuje položaj najemodajalca. Zato predlagana ureditev ne zagotavlja nikakršne pomembne spremembe njihovega položaja.

Predlog: predlagamo, da se v 112. členu določi obveznost reševanja spora iz najemnega razmerja najprej z mediacijo.

Republika Slovenija naj organizira državni mediacijski center za reševanje sporov iz stanovanjskih najemnih razmerij. V primeru spora je pogodbeni stranka dolžna najprej predlagati rešitev spora z mediacijo pri državnem mediacijskem centru. Če pogodbeni stranki ne rešita spor s poravnavo na podlagi postopka mediacije v določenem roku, lahko vsaka stranka vloži tožbo pri rednem sodišču. Predlagamo, da se za reševanje teh sporov z zakonom določi enaka rešitev, kot je določena za reševanje potrošniških sporov z ZISRPS (UL RS, št. 81/15), ki ga prilagamo.

Prednosti takšne mediacije s poskusom poravnave bi bile zlasti:

- imenovanju mediatorjev iz vrst strokovnjakov s področja mediacij,
- manj formalni postopek kot je pravdni postopek z uporabo Zakona o pravdnem postopku,
- nižji stroški za vodenje postopka z določitvijo samo nizke upravne takse ne pa z uporabo sodnih taks.

1. Predlog za dodatne spremembe in dopolnitve zakona

148.b člen – javni najem stanovanj

(razmerje med skladom in lastnikom stanovanja)

Predlog: predlagamo, da se v predlog zakona vključijo tudi spremembe in dopolnitve 148.b člena zakona, ki ureja razmerja med skladom in lastnikom stanovanja pri javnem najemu stanovanja in sicer tako, da se sedanji 1. odstavek 148.b člena spremeni tako, da se glasi:

»Lastnik stanovanja in sklad se dogovorita o najemnini, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja na podlagi podatkov o višini tržne najemnine za enako ali podobno drugo stanovanje glede na lokacijo in druge primerljive lastnosti stanovanja, ki jih zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije, znižano za določen odstotek.«

Obrazložitev: primerljiva ureditev javnega najema stanovanj v državah z najdaljšo tradicijo in izkušnjami izvajanja javnega najema (Luksemburg, Belgija, Francija) ne določa višine najemnin za javni najem ali njihovo omejitev, temveč to prepušča pogajanjem in dogovoru med izvajalcem javnega najema in lastnikom stanovanja. Izvajalci javnega najema običajno predlagajo lastnikom 20 do 25 % nižjo ceno najema glede na to, da izvajalec javnega najema prevzame vsa tveganja glede izpolnjevanja obveznosti

najemnika do izvajalca javnega najema kot najemodajalca, pri čemer izvajalec jamči lastniku vrnitev stanovanja v posest stanju ob prevzemu. Prav tako izvajalec prevzame po dogovoru z lastnikom stanovanja organizacijo in financiranje prenove stanovanja pred oddajo stanovanja v najem upravičencu - najemniku s tem, da izvajalec obročno poročuna stroške prenove postopno s pobotanjem dela dogovorjene najemnine.

Izvajalec javnega najema prevzame v imenu in za račun lastnika stanovanja tudi vse posle v zvezi z upravljanjem in vzdrževanjem najetega stanovanja, vključno z urejanjem razmerij z drugimi etažnimi lastniki v skupnosti etažnih lastnikov. Izvajalec javnega najema odloča o izbiri najemnika in nosi vso odgovornost za izpolnjevanje pravic in obveznosti iz sklenjenega najemnega oziroma podnajemnega razmerja z najemnikom. Stroške za izvajanje javnega najema v primerljivih državah plačuje izvajalcem država v dogovorjeni višini, enako tudi del tveganj iz naslova sklenjenih najemov.

Predlagamo tudi, da se s spremembo zakona določi tudi, da javni najem stanovanj poleg Stanovanjskega sklada RS lahko opravljajo tudi vsi javni stanovanjski skladi, lokalne skupnosti in neprofitne stanovanjske organizacije na podlagi javnega razpisa ministrstva, pristojnega za stanovanja in sklenjene pogodbe o opravljanju dejavnosti javnega najema.

Menimo, da je potrebno decentralizirati izvajanje javnega najema in ga približati potencialnim najemnikom, saj je urejanje razmerij z najemniki iz enega centra preveč okorno in povezano z večjimi stroški za vse v javni najem vključene stranke.

2. Register najemnih stanovanj

Predlagamo, da se s tem zakonom določi vzpostavitev registra vseh najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji, saj država in lokalne skupnosti doslej niso vzpostavile registra stanovanj kot določa SZ-1.

Predlagamo, da se zato s temi spremembami in dopolnitvami zakona sprejme novi 161.a člen, ki bi se glasil:

161.a člen

(register najemnih stanovanj)

- (1) V registru najemnih stanovanj se vodijo podatki o posameznih stanovanjih in stanovanjskih hišah, oddanih v najem.
- (2) Lastniki stanovanj in stanovanjskih hiš so dolžni najkasneje v roku 8 dni po sklenitvi najemne pogodbe poslati registru najemnih stanovanj na svoje stroške v elektronski obliki na za to pripravljen računalniški portal podatke iz 161.b člena tega zakona.
- (3) Register najemnih stanovanj vodi in nadzoruje Geodetska uprava Republike Slovenije na podlagi javnega pooblastila in sklenjene pogodbe z ministrstvom, pristojnim za stanovanja.
- (4) Podatki iz registra najemnih stanovanj so javni, razen:
 - osebnih podatkov fizičnih oseb, kot so osebno ime, EMŠO, naslov stalnega prebivališča in naslov za vročanje,
 - podatkov, varovanih po drugih predpisih.

161. b člen

(vsebina registra)

- (1) Register se vodi kot centralna informatizirana baza, ki jo vodi nosilec registra tako, da se v njej vpisujejo in vzdržujejo vsi podatki, ki se vpisujejo v register in se povezuje s katastrom nepremičnin, centralnim registrom prebivalstva in drugimi informatiziranimi javnimi evidencami, ki vsebujejo podatke, ki se vpisujejo v register.
- (2) V registru se vodijo in vzdržujejo naslednji podatki:

- enota stanovanja z navedbo s strani nosilca registra dodeljene identifikacijske številke enote stanovanja,
- navedba vrste stanovanjske enote (stanovanje ali bivalna enota) in/ali gre za oskrbovano stanovanje in/ali stanovanje prilagojeno gibalno oviranim osebam,
- identifikacijska številka dela stavbe iz katastra nepremičnin,
- navedba ali je enota oddana v najem,
- podatki o najemu: pogodbeni površina najema, sobnost, opremljenost, namen najema, vrsta in višina najemnine, datum sklenitve najemne pogodbe, datum začetka in prenehanja najema, vrsta najemnega razmerja, število oseb v stanovanju, podatek o morebitni subvenciji najemnine in višini subvencije.

(3) Na podlagi povezave registra s katastrom nepremičnin se preko identifikacijske številke dela stavbe iz katastra nepremičnin prevzamejo tudi naslednji podatki o delu stavbe, ki se samodejno ažurirajo na podlagi podatkov v katastru nepremičnin:

- EID dela stavbe,
- šifra katastrske občine,
- številka stavbe,
- številka dela stavbe,
- podatek s katero parcelo je stavba povezana,
- hišna številka in št. naslova,
- leto izgradnje stavbe,
- leto obnove fasade, strehe,
- tip položaja stavbe (samostoječa, krajna ali vmesna vrstna),
- število stanovanj in poslovnih prostorov v zgradbi,
- upravnik stavbe,
- številka stanovanja ali poslovnega prostora,
- sestavina dela stavbe (atrij, parkirišče),
- dejanska raba dela stavbe,
- nadstropje,
- lastnik in upravljavec,
- velikost (neto tlorisna površina, uporabna površina),
- vrsta in površina prostorov,
- leto obnove inštalacij in oken,
- ali je del stavbe v etažni lastnini,
- ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,
- status stavbe,
- status dela stavbe,
- centroid.

(4) Pri tistih podatkih, ki so v register prevzeti iz katastra nepremičnin in v kataster nepremičnin niso vpisani na podlagi formalnih katastrskih vpisov, se v registru zabeleži način pridobitve podatkov o posameznem stanovanju z opombo, da gre za podatek, pridobljen iz registra nepremičnin.

(5) Tehnične pogoje za prevzem podatkov v register zagotavlja nosilec registra.

(6) Zaradi enolične identifikacije fizičnih oseb, ki so pogodbene stranke v najemnih poslih z javnimi stanovanji in stanovanji v javnem najemu in za katere je potrebno sporočiti podatke v register, se nosilcu registra omogočita prevzemanje podatkov o osebnem imenu, naslovu in EMŠO teh oseb s samodejnim povezovanjem s centralnim registrom prebivalstva ter prevzemanje podatkov o družbah in osebah,

pooblaščenih za zastopanje z Poslovnega registra Slovenije, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.

- (7) Podrobnejše podatke, način pošiljanja podatkov ter način vzpostavitve, vodenja in vzdrževanja registra določi (predlog: »vlada z uredbo«)

161.c člen
(prehodne določbe)

1. Geodetska uprava Republike Slovenije vzpostavi register javnih najemnih stanovanj najkasneje do 31.12.2025.
2. Register vseh drugih najemnih stanovanj se vzpostavi do 31.12.2026.

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI