

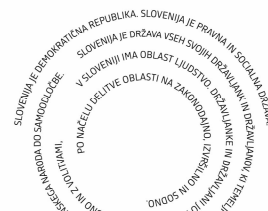


REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 94 73, f: 01 478 98 83, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Številka: 805-01/15-7/

Datum: 10. 9. 2015

Na podlagi 42. in 126. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor kot matično delovno telo pripravil

POROČILO

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvi Stanovanjskega zakona (SZ-1C), druga obravnava, EPA 587-VII.

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor (v nadaljevanju Odbor) je na 12. seji 3. 9. 2015 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvi Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju Predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo po rednem postopku predložila skupina poslank in poslancev s prvopodpisano mag. Bojano Muršič.

Na seji Odbora so sodelovali predstavniki Ministrstva za okolje in prostor, Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj, Zakonodajno-pravne službe in Iniciativnega odbora hišnikov Ljubljana.

Članice in člani Odbora so kot **gradivo** za sejo (objavljeno na spletni strani Državnega zbora) imeli na voljo:

- Predlog zakona z dne 16. 6. 2015,
- mnenje Zakonodajno-pravne službe z dne 17. 7. 2015,
- mnenje Vlade z dne 17. 7. 2015 in
- mnenje Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj z dne 1. 9. 2015.

V poslovniškem roku ni bilo **vloženih amandmajev**.

* * *

V dopolnilni obrazložitvi je v imenu predlagateljev poslanka mag. Bojana Muršič poudarila, da je Stanovanjski zakon iz leta 1991 skupaj s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami radikalno posegel v razmerja na stanovanjskem področju. Dotedanjo stanovanjsko pravico, značilno za prej veljaven pravni sistem, je spremenil v različne nove oblike najemnih razmerij. V sklopu procesa lastninskega preoblikovanja tedanjega družbenega premoženja je omogočil ugoden nakup stanovanja takratnim imetnikom stanovanjske pravice in prispeval k temu, da je danes Slovenija v vrhu po

deležu lastniških stanovanj na stanovanjskem trgu. Ob tej veliki transformaciji pa sta se zgodili dve krivici, ki se ju je v več kot dvajset letnem obdobju bolj ali manj uspešno poskušalo popraviti ali vsaj omiliti. V prvo skupino prizadetih sodijo imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih, v drugo pa najemniki v t.i. hišniških stanovanjih, saj obojim omenjeni zakon ni priznal enake pravice kot imetnikom stanovanjske pravice v stanovanjih v družbeni lasti. Izpostavila je, da je zakon sicer uredil status hišniških stanovanj, vendar na način, da je hišniško stanovanje postalo solastnina solastnikov ene ali več večstanovanjskih hiš, pri čemer so se takšna hišniška stanovanja obravnavala v enakem režimu, ki velja za skupne prostore v večstanovanjskih hišah. Za najemnike v hišniških stanovanjih zakon namreč ni predvidel možnosti ugodnega odkupa stanovanja, niti jim ni zavaroval najemnega razmerja in neprofitne najemnine, temveč je hišniško stanovanje obravnaval kot službeno stanovanje, ki je vezano le na čas opravljanja hišniških del, ne glede na to, iz katerih razlogov in po čigavi krivdi so se hišniška dela prenehala opravljati.

V nadaljevanju je poudarila, da je po večletnih prizadevanjih najemnikov v hišniških stanovanjih oktobra 2011 Državni zbor sprejel novelo stanovanjskega zakona (SZ-1B), na podlagi katere je omogočil prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice oziroma prejšnjim imetnikom pravice začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju (prejšnjim imetnikom) koriščenje istih ugodnosti, kot jih imajo prejšnji imetniki stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih, in sicer v skladu s 173. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1). Tako je zakon določal, da so prejšnji imetniki, ki so še prebivali v hišniškem stanovanju, bodisi lahko kot predkupni upravičenci pod ugodnejšimi pogoji odkupili hišniško stanovanje, če so se etažni lastniki odločili za prodajo bodisi zahtevali, da se jim v višini vrednosti hišniškega stanovanja zagotovijo nadomestila, s pomočjo katerih bi si zagotovili drugo lastniško stanovanje ali stanovanjsko hišo bodisi uveljavljali pravico do subvencije najemnine na način, da bi plačevali neprofitno najemnino, če so prebivali v hišniškem stanovanju, v katerem so za najem plačevali tržno najemnino. SZ-1B pa je veljal le 7 mesecev saj je Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF), ki je bil sprejet maja 2012, v ključnih členih in temeljnih rešitvah razveljavil SZ-1B, in sicer kot trajni ukrep. Ker je ob uveljavitvi SZ-1B predvideval, da bodo imeli prejšnji imetniki možnost uveljavljanja pravic v roku petih let po uveljavitvi zakona, se je s tem naredila nova krivica oziroma novo razlikovanje med prejšnjimi imetniki. Nekateri so tako v času veljavnosti omenjene novele zakona uspeli začeti postopke uveljavljanja pravic po zakonu, čeprav so bili pri tem različno uspešni. Po drugi strani pa nekateri, tudi zaradi relativno kratke veljavnosti zakona, niso uspeli niti sprožiti ustreznih postopkov za uveljavljanje pravic po zakonu.

Posledično je cilj Predloga zakona ponovna uveljavitev ustreznih sprememb oziroma dopolnitev SZ-1, ki bodo prejšnjim imetnikom omogočili koriščenje istih ugodnosti, kot jih imajo prejšnji imetniki stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih, in sicer v skladu s 173. členom SZ-1.

V imenu Vlade je državna sekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor Lidija Stebernak poudarila, da Vlada Predlog zakona ne podpira. Poudarila je, da po mnenju Vlade ne drži trditev predlagateljev zakona, da je šele Stanovanjski zakon iz leta 1991 opredelil hišniška stanovanja kot službena stanovanja. Hišniška stanovanja so bila v vsej zgodovini že pred letom 1991 službena stanovanja, izrecno namenjena osebam, ki so se zaposlile kot hišniki. Ta stanovanja niso mogla biti dodeljena drugim proslcem in upravičencem do dodelitve, takrat družbenega stanovanja. Poklic »hišnik«, njegove naloge, obveznosti, odgovornosti in pravice kot tudi način in pogoje za dodelitev hišniškega stanovanja v najem oz. uporabo, je uzakonil že Zakon o hišnikih iz leta 1959. Izpostavila je, da uporabniki hišniških stanovanj nikoli niso bili nosilci stanovanjske pravice, temveč so bili in še vedno so nosilci pravice do začasne

uporabe hišniškega stanovanja, in sicer za čas opravljanja hišnikih del. Trditev, da so hišniška stanovanja službena stanovanja, je v več primerih potrdila tudi sodna praksa.

Poudarila je, da bi sprejem Predloga zakona neupravičeno izpostavil samo eno skupino ljudi, s tem, da bi jim dal možnost rešitve stanovanjskega vprašanja pod enakimi pogoji, kot jih imajo najemniki oziroma prejšnji imetniki stanovanjske pravice na nekoč družbenih, sedaj denacionaliziranih stanovanjih. S tem bi izenačili neomejeno stanovanjsko pravico s pravico do začasne uporabe službenega stanovanja. Ob tem se postavlja vprašanje, zakaj bi hišnik imel takšne pravice, nekateri drugi poklici, kot so profesor, učitelj, vzgojitelj, carinik in policist pa ne, čeprav so, tako kot hišniki, dobili stanovanje v začasno uporabo oziroma v uporabo za čas zaposlitve. Izpostavila je, da so hišniki v večstanovanjskih stavbah že po sedANJI zakonodaji favorizirani v primerjavi s prej naštetimi skupinami na način, da so hišniki, ki še opravljajo hišniška dela in prebivajo v hišniških stanovanjih ter izpolnjujejo vse zakonske pogoje, upravičeni do subvencije k najemnini, v kolikor etažni lastniki od njih terjajo tržno najemnino. Ob upokojitvi lahko zaprosijo tudi za dodelitev neprofitnega stanovanja v skladu z veljavnim Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer jim pri točkovanju, samo iz naslova hišnika, pripada 200 točk, v kolikor je zoper hišnika vložena tožba za izselitev iz hišniškega stanovanja, pa mu pripada celo 230 točk. Glede na dodeljeno število točk za stanovanjski status imajo prednost pred vsemi drugimi kategorijami prosilcev, razen pred udeleženci razpisa, ki so brez stanovanja in imajo naslov na pristojnih inštitucijah.

Izpostavila je še, da ne drži trditev predlagateljev, da sprejem predloga zakona ne bo imel posledic za državni proračun, saj je za pet že realiziranih odločb bilo izplačanih dobrih dvesto tisoč evrov nepovratnih gotovinskih sredstev. 13 % teh sredstev gre direktno iz državnega proračuna, 61 % pa zagotavlja Slovenski državni holding. Ob predpostavki, da bi vseh preostalih 70 hišnikov uspešno uveljavilo ugodnosti v skladu s 173. členom SZ-1, ki velja za najemnike - prejšnje imetnike neomejene stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih, bi bilo potrebno zagotoviti cca 2,5 milijona evrov nepovratnih državnih sredstev, od tega 13 % direktno iz državnega proračuna.

Predstavnica Zakonodajno-pravne službe (ZPS) Nataša Voršič je poudarila, da je ZPS Predlog Zakona preučila z vidika njegove skladnosti z Ustavo Republike Slovenije, pravnim sistemom in z zakonodajno-tehničnega vidika ter k njemu nima pripomb.

Predsednik Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj (Komisija) Jernej Verbič je poudaril, da Komisija Predlog zakona ne podpira. Poudaril je, da večina članov Komisije nasprotuje predlagani noveli, saj so jih prepričali predstavljeni argumenti Vlade, ki izpostavlja neupravičeno drugačno obravnavo hišnikov v primerjavi z ostalimi skupinami najemnikov službenih stanovanj, kot so učitelji, vzgojitelji in policisti, in s tem kršitev načela enakosti pred zakonom. Komisija se strinja, da se službenih stanovanj, na katerih so hišniki pridobili zgolj pravico do začasne uporabe za čas opravljanja hišniških del, ne more enačiti s stanovanji, na katerih je bila v preteklosti pridobljena stanovanjska pravica. Opozoril je še, da bi lahko sprejem novele zakona povzročil zahteve po privatizaciji ostalih stanovanj, ki so bila pred letom 1991 opredeljena kot službena. Komisija se zavzema, da se najemnikom hišniških stanovanj, ki so običajno tudi socialno ogrožena kategorija prebivalcev, zagotovi pravica do trdnjšeega najema in pravica do subvencionirane najemnine, kar trenutno veljavni zakon že zagotavlja.

V **razpravi** so poslanka in poslanci iz vrst predlagateljev Predloga zakona zlasti poudarjali, da bi njegov sprejem uveljavil rešitve, ki so bile s sprejemom SZ-1B leta 2011 že uveljavljene. Vendar pa po uveljavitvi SZ-1B prejšnjim imetnikom ni bilo omogočeno uveljavljanje opisanih pravic v roku petih let od uporabe zakona, kot je to predvidela ureditev omenjene novele. Po približno sedmih mesecih od uveljavitve SZ-1B je sprejem ZUJF namreč trajno razveljavil določila SZ-1B, ki so urejala uveljavljanje teh pravic, pri čemer za takšno razveljavitev ni bilo nikakršnega utemeljenega vsebinskega razloga. Na ta način se je po njihovem mnenju na sporen in najbrž tudi nezakonit način poseglo v pravice prejšnjih imetnikov. Po njihovi oceni to predstavlja kršitev načela zaupanja v pravo, zato je potrebno z ustreznimi spremembami, ki jih vsebuje Predlog zakona, zasledovati prav omenjeno načelo in tako popraviti storjene krivice.

Po drugi strani pa so razpravljavci iz ostalih poslanskih skupin zlasti izpostavili, da je po njihovem mnenju obravnavana problematika precej zapletena. Opozorili so, da domnevna poprava krivic, ki bi jo po mnenju predlagateljev dosegli s sprejemom predlagane novele, lahko postavi v neenakovreden položaj nekatere druge poklice, zlasti pa vse tiste hišnike, ki so bili v podobnem položaju kot jih je sedaj še preostalih približno 70, pa so si do sedaj svoj stanovanjski problem rešili na drugačen način, brez tovrstne zakonske podlage. Poudarjeno je bilo, da so bile tudi ob sprejemu SZ-1B leta 2011 mnenja o tovrstni zakonski rešitvi precej deljena, ravno iz teh razlogov. Izpostavljeno je še bilo, da je način, na kateri je bil SZ-1B razveljavljen s sprejemom ZUJF sicer lahko problematičen oziroma sporen, zato bi bilo smiselno, da bi se po sprejemu ZUJF zavarovanje pravic ali morebitna poprava njihovih kršitev iskala po sodni poti, tudi s presojo oziroma oceno ustavnosti na Ustavnem sodišču.

* * *

Odbor je v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval o **vseh členih** Predloga zakona skupaj in jih **ni sprejel** (3 ZA, 11 PROTI).

Ker člani Predloga zakona na matičnem delovnem telesu niso bili sprejeti, je na podlagi razlage drugega odstavka 61. člena Poslovnika Državnega zbora v povezavi z določbami, ki urejajo obravnavo na matičnem delovnem telesu (členi od 126. do 133.), Komisije za poslovniki z dne 9. 12. 2009 **obrnava Predloga zakona o spremembah in dopolnitvi Stanovanjskega zakona na matičnem delovnem telesu končana.**

Sekretar Odbora
Anton Pelko, l.r.

Igor Zorčič
predsednik