

**ZAKON**  
**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA – SZ-1**

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

V dosedanjem izvajanju stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet leta 2003 ter spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017 in 2019 so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja (soglasja, pooblastila upravnikov, upravljanje s skupnimi deli), najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, uskladitev neprofitne najemnine) in inštrumentov stanovanjske politike (javna najemniška služba, zadolževanje stanovanjskih skladov).

Predlagani Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona izhaja iz številnih ugotovitev, ocen, predlogov in mnenj povezanih z izvajanjem določb obstoječega stanovanjskega zakona. Predlagane rešitve temeljijo na pobudah stroke in zainteresirane javnosti, podlago imajo v akcijskem načrtu Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, hkrati pa so skladne s Koalicijsko pogodbo o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020 – 2022, ki med ukrepi I. poglavja (Gospodarski razvoj, prostor, okolje, infrastruktura, tehnologija in energetika) pod 18. točko navaja:

- prenavo stanovanjske politike,
- povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah,
- vzpostavitev systemskega vira za gradnjo stanovanj,
- dvig namenskih proračunskih sredstev.

Med ukrepi II. poglavja koalicijske pogodbe (Mladi, družina, pokojnine, socialne zadeve) sta pod 1. točko navedena še:

- stanovanjska shema za mlade družine,
- gradnja najemniških stanovanj.

**1.1. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025**

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje Nacionalni stanovanjski program. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati gre za dokument operativne narave, s katerim se zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer pri reševanju stanovanjskega problema prebivalcev.

Pri oblikovanju ReNSP15–25 se je sledilo načelu javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. ReNSP15–25 izpostavlja, da je dostopnost do primernih stanovanj v Sloveniji v zadnjem obdobju otežena. Dostopnost do stanovanja predstavlja zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj za različne skupine prebivalstva kot tudi za dostopnost do ponudbe kakovostnih stanovanj za različne potrebe. Ob tem naj podpora razvoju najemnega trga v obstoječi zakonodaji ne bi bila zadostna, pri čemer primanjkuje uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja;

- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

## 1.2. Ocena stanja dostopnosti primernih stanovanj v Sloveniji

Trenutno se v Sloveniji soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Ponudba javnih stanovanj ne sledi povpraševanju, problematika oteženega dostopa do primernih stanovanj je še posebej pereča pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah. Po razpoložljivih podatkih je na državni ravni zaznana potreba po dodatnih skoraj 10.000 javnih najemnih stanovanjih, 600 bivalnih enotah in vsaj 500 oskrbovanih stanovanjih<sup>1</sup>. Nahajamo se v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranjivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetske in funkcionalni standardi sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- podpora razvoju najemnega trga v obstoječi zakonodaji ni zadostna, pri čemer primanjkuje uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
- je mobilnost prebivalstva nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj je prenizka višina neprofitne najemnine. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine vse od leta 2007, neprofitna najemnina lastnikom ne omogoča pokrivanja stanovanjskih stroškov. Obstoječe neprofitne najemnine tako lastnikom stanovanj ne omogočajo niti ohranitve obsega obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj, niti investicij v gradnjo novih javnih stanovanj. Dogaja se celo, da se javna najemna stanovanja prodajajo in se kupnina porabi za kritje materialnih stroškov delovanja javnih stanovanjskih skladov in občin.

Posledice nerevalorizacije vrednosti točke ogrožajo obstoj in delovanje javnih stanovanjskih skladov zato je nujno ukrepati v smeri, ki bo skladom omogočila gospodarno ravnanje s fondom javnih najemnih stanovanj.

Za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj je prav tako pomembno, da se aktivira obstoječi, a nenaseljeni stanovanjski fond in se na ta način vsaj delno poveča obseg uporabnega stanovanjskega fonda. Statistični podatki kažejo, da število stanovanj v Sloveniji presega število gospodinjstev. V Sloveniji je približno 20% stanovanjskega fonda nenaseljenega, pri čemer se je v Ljubljani število praznih stanovanj v obdobju od leta 2011 do leta 2018 povečalo z 22.300 (17,8%) na 24.400 (19,0%). Del praznih stanovanj je neprimernih za bivanje oziroma so prazna zaradi neprimerne lokacije ali nevdrževanosti, mnogi lastniki pa si svojih stanovanj ne želijo plasirati na najemniški trg tudi zaradi bojazni, da najemnika, ki ne plačuje najemnine in stroškov ali drugače krši najemno pogodbo ne bodo mogli izseliti iz stanovanja.

## 1.3. Ocena stanja na področju upravljanja večstanovanjskih stavb in inšpekcijskega nadzora

Področje upravljanja večstanovanjskih stavb sta v zadnjih letih zaznamovali dve ključni zadevi: primer upravnika Atrij in s tem povezano oškodovanje etažnih lastnikov ter problematika doseganja potrebnega soglasja etažnih lastnikov za izvedbo večjih vzdrževalnih del na večstanovanjskih stavbah.

Primer Atrij zahteva čimprejšnjo uvedbo nekaterih dodatnih rešitev v Stanovanjskem zakonu, ki bodo povečale tako možnosti nadzora etažnih lastnikov nad delovanjem upravnika in v primeru kršitev tudi ukrepanja stanovanjske inšpekcije. V prvi vrsti je potrebno zagotoviti predvsem nadzor glede upravnikovega ravnanja in razpolaganja s sredstvi rezervnega sklada, ki so premoženje etažnih lastnikov. Ravno tako primer Atrij zahteva razmislek o možnosti izvedbe zunanje revizije nad upravnikovim delovanjem v posamezni večstanovanjski stavbi.

Prevladujoči del večstanovanjskega fonda je starejši od tridesetih let, kar ima za posledico potrebo po

---

<sup>1</sup> Podatki SSRS iz leta 2017 na podlagi ankete o potrebah po raznovrstnih oblikah namestitve za zagotavljanje bivanja, ki jo je SSRS izvedel med javnimi subjekti na lokalni ravni v Republiki Sloveniji.

izvedbi večjih vzdrževalnih del ali celo rekonstrukcij na stavbah. Ravno tako k izvedbi prenov spodbujajo zahteve po energetski učinkovitosti stavb ter hitro starajoča družba (odprava funkcionalne zastarelosti stavb z vgradnjo dvigal,...). Enega od večjih problemov pri izvedbi omenjenih del predstavlja razdrobljeno lastništvo večstanovanjskih stavb in s tem povezane težave pri pridobivanju potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izvedbo omenjenih del. Znižanje potrebnih soglasij s hkratnim varstvom preglasovanih etažnih lastnikov lahko pripomore, k lažjemu sprejemanju ustreznih sklepov o izvedbi del. Trenutno najbolj problematično je predvsem iskanje soglasja za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje, saj je po obstoječem Stanovanjskem zakonu za izvedbo takšnih del potrebno soglasje vseh (100%) etažnih lastnikov.

Etažni lastniki, ki so se v minulih letih organizirali v združenje tudi poudarjajo, da je potrebno zagotoviti učinkovito ukrepanje stanovanjske inšpekcije, ki je kadrovsko podhranjena in nima ustreznih pravnih podlag za ukrepanje, predvsem s prekrškovnega vidika.

#### **1.4. Uskladitve z ostalo zakonodajo**

Uskladitev s spremembo Stvarnopravnega zakonika, ki uvaja solastnino na skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam. V obstoječem Stanovanjskem zakonu je bila na takšnih delih določena skupna lastnina vsakokratnega etažnega lastnika posameznega dela večstanovanjskih stavb. Šesti odstavek 105. člena Stvarnopravnega zakonika pa po novem določa, da če je posamezni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin, se obravnava kot njihov skupen del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Cilji predloga zakona so:

- varovanje stanovanjskega fonda;
- učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb;
- transparentno vodenje sredstev v rezervnem skladu;
- olajšati etažnim lastnikom večstanovanjskih stavb sprejem odločitev, še posebej glede izboljšav in posegov, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje;
- ažurno določanje neprofitne najemnine v neprofitnih stanovanjih, ki omogoča povrnitev sredstev, vloženih v gradnjo neprofitnih stanovanj, v doglednem času;
- sorazmerna prilagoditev višine subvencije najemnine, ki zagotavlja socialno pravičnost ukrepa revalorizacije neprofitne najemnine;
- povečanje obsega fonda javnih najemnih stanovanj;
- aktiviranje obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda;
- zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva;
- spodbujanje stanovanjske mobilnosti prebivalstva;
- skrajšan postopek odpovedi najemne pogodbe in izročitve stanovanja lastniku;
- uskladitev z ostalimi zakoni.

### **2.2 Načela**

Načela predloga zakona so:

- načelo socialne države,
- z 78. členom Ustave RS določeno ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje,
- enaka obravnava najemnikov pri dodeljevanju subvencij najemnine ne glede na vrsto stanovanja,
- načelo sodnega varstva preglasovanih etažnih lastnikov,
- načelo učinkovitega inšpekcijskega varstva.

## **2.3 Poglavitne rešitve**

### **2.3.1 Lastninskopravna razmerja, upravljanje večstanovanjskih stavb in inšpekcijski nadzor**

- Podrobnejša opredelitev načina upravljanja s skupnimi deli, ki služijo večjemu številu večstanovanjskih stavb in drugih nepremičnin.
- Taksativno določeni posli rednega upravljanja in posli, ki presegajo redno upravljanje, pri čemer bo izvedena sprememba glede soglasij za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje. Zaradi nižanja soglasij je dodatno določeno pravno varstvo za preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.
- Obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej.
- Možnost izvedbe zunanje revizije nad vodenjem poslov upravljanja za posamezno večstanovanjsko stavbo.
- Možnost elektronskega glasovanja kot enega izmed načinov odločanja etažnih lastnikov o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe.
- Razširitev inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del brez soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo.
- Natančnejša opredelitev prekrškov upravnika in razširitev nabora prekrškov.

### **2.3.2 Najemniška razmerja**

- Skrajšan odpovedni rok v primeru odpovedi najemne pogodbe s strani najemnika ali lastnika ter skrajšan rok za izselitev, določen s strani sodišča.
- Skrajšan postopek odpovedi in izpraznitve stanovanja v določenih primerih odpovedi najemne pogodbe sklenjene v obliki notarske listine.

### **2.3.3 Stanovanjska najemnina**

- Povišanje vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, kot osnove za določitev neprofitne najemnine.  
Veljavna vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja in posledično višine neprofitne najemnine je v SZ-1 določena v višini 2,63 evra v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine. S prevzemanjem valute evro se točka ni več usklajevala, saj za to ni bilo več pravne podlage. Tako je vrednost točke vse od leta 2007 ostala nespremenjena. Posledično je realna vrednost neprofitne najemnine iz leta v leto bolj padala in ni več pokrivala stroškov uporabe stanovanja. Po 13 letih je stanje tako pereče, da stanovanjski skladi in občine prodajajo neprofitna stanovanja, saj ne morejo več pokrivati stroškov, hkrati pa tudi ni interesa za gradnjo ali pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. Posledično se čakalne dobe na neprofitno stanovanje iz leta v leto podaljšujejo.  
Predlagana vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja v višini 3,50 evra odraža revalorizacijo točke od leta 2007. Predvideno je triletno prehodno obdobje.
- Uvedba letne revalorizacije točke za določitev vrednosti stanovanja, za katero se zaračunava neprofitna najemnina. Po uveljavitvi stanovanjske točke v višini 3,50 evra v triletnem obdobju se predlaga letno usklajevanje točke z rastjo cen življenjskih potrebščin.
- Obvezna določitev vpliva lokacije na višino najemnine s strani občine s faktorjem od 1 do 1,3..

### **2.3.4. Subvencija najemnine**

- Obstoječemu cenzusu za upravičenost do subvencije najemnine, ki se določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka, se doda ponder v višini 1,1 pri izračunu minimalnega dohodka za enočlansko družino.
- Subvencija najemnine lahko znaša največ 85% neprofitne najemnine oziroma priznane neprofitne najemnine.
- Priznana neprofitna najemnina se pri izračunu subvencije k plačilu tržne najemnine iz obstoječih 3,00 evrov za m<sup>2</sup> stanovanjske površine dvigne na 4,00 evre za m<sup>2</sup> stanovanjske površine.
- Posledice sprememb cenzusa za upravičenost do subvencije najemnine in sprememb višine neprofitne najemnine so za primere novogradenj neprofitnih stanovanj za različne tipe gospodinjstev z različnimi ugotovljenimi dohodki sledeče:

<b>Enočlansko gospodinjstvo</b>					
Površina stanovanja: 35 m <sup>2</sup>					
	Neprofitna najemnina na m <sup>2</sup>		Znesek neprofitne najemnine		
Obstoječa vrednost točke: 2,64 eur	4,12 eur/m <sup>2</sup>		144,28 eur		
Vrednost točke po SZ-1E: 3,50 eur	5,49 eur/m <sup>2</sup>		192,00 eur		
Ugotovljeni dohodek gospodinjstva	<b>600,00 €</b>	<b>700,00 €</b>	<b>800,00 €</b>	<b>900,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>
Obstoječa višina subvencije neprofitne najemnine	115,42 €	96,68 €	26,68 €	- €	- €
Izdatek gospodinjstva za obstoječo neprofitno najemnino	28,86 €	47,60 €	117,60 €	144,28 €	144,28 €
Višina subvencije neprofitne najemnine po SZ-1E	163,20 €	144,40 €	74,40 €	4,40 €	- €
Izdatek gospodinjstva za neprofitno najemnino po SZ-1E	28,80 €	47,60 €	117,60 €	187,60 €	192,00 €

<b>Dvočlansko gospodinjstvo</b>					
Površina stanovanja: 45 m <sup>2</sup>					
	Neprofitna najemnina na m <sup>2</sup>		Znesek neprofitne najemnine		
Obstoječa vrednost točke: 2,64 eur	3,99 eur/m <sup>2</sup>		179,71 eur		
Vrednost točke po SZ-1E: 3,50 eur	5,31 eur/m <sup>2</sup>		239,16 eur		
Ugotovljeni dohodek gospodinjstva	<b>800,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>1.400,00 €</b>	<b>1.600,00 €</b>
Obstoječa višina subvencije neprofitne najemnine	143,77 €	111,13 €	- €	- €	- €
Izdatek gospodinjstva za obstoječo neprofitno najemnino	35,94 €	68,58 €	179,71 €	179,71 €	179,71 €
Višina subvencije neprofitne najemnine po SZ-1E	203,28 €	170,58 €	30,58 €	- €	- €
Izdatek gospodinjstva za neprofitno najemnino po SZ-1E	35,87 €	68,58 €	208,58 €	239,16 €	239,16 €

<b>Tričlansko gospodinjstvo</b>					
Površina stanovanja: 55 m <sup>2</sup>					
	Neprofitna najemnina na m <sup>2</sup>		Znesek neprofitne najemnine		
Obstoječa vrednost točke: 2,64 eur	3,90 eur/m <sup>2</sup>		214,50 eur		
Vrednost točke po SZ-1E: 3,50 eur	5,19 eur/m <sup>2</sup>		285,45 eur		
Ugotovljeni dohodek gospodinjstva	<b>1.000,00 €</b>	<b>1.200,00 €</b>	<b>1.400,00 €</b>	<b>1.600,00 €</b>	<b>1.800,00 €</b>
Obstoječa višina subvencije neprofitne najemnine	171,60 €	171,60 €	103,21 €	- €	- €
Izdatek gospodinjstva za obstoječo neprofitno najemnino	42,90 €	42,90 €	111,29 €	214,50 €	214,50 €
Višina subvencije neprofitne najemnine po SZ-1E	242,63 €	242,63 €	174,16 €	34,16 €	- €
Izdatek gospodinjstva za neprofitno najemnino po SZ-1E	42,82 €	42,82 €	111,29 €	251,29 €	285,45 €

<b>Štiričlansko gospodinjstvo</b>					
Površina stanovanja: 65 m <sup>2</sup>					
	Neprofitna najemnina na m <sup>2</sup>		Znesek neprofitne najemnine		
Obstoječa vrednost točke: 2,64 eur	3,90 eur/m <sup>2</sup>		253,50 eur		
Vrednost točke po SZ-1E: 3,50 eur	5,19 eur/m <sup>2</sup>		337,35 eur		
Ugotovljeni dohodek gospodinjstva	<b>1.400,00 €</b>	<b>1.600,00 €</b>	<b>1.800,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>2.200,00 €</b>
Obstoječa višina subvencije neprofitne najemnine	202,80 €	202,80 €	99,49 €	- €	- €
Izdatek gospodinjstva za obstoječo neprofitno najemnino	50,70 €	50,70 €	154,01 €	253,50 €	253,50 €
Višina subvencije neprofitne najemnine po SZ-1E	286,75 €	286,75 €	183,35 €	43,34 €	- €
Izdatek gospodinjstva za neprofitno najemnino po SZ-1E	50,60 €	50,60 €	154,01 €	294,01 €	337,35 €

V primeru starejših neprofitnih stanovanj je izračunana vrednost stanovanja nižja, posledično pa je nižja tudi neprofitna najemnina.

### 2.3.5. Stanovanjska politika – interesna združenja, skladi, občine

- Vzpostavitev javne najemniške službe, ki bo ob določeni povrnitvi stroškov s strani države najemala stanovanja na trgu in jih oddajala v podnajem. Javna najemniška služba bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejetje rednih dohodkov.
- Stanovanjski sklad RS bo opravljal vlogo nosilca izvajanja javne najemniške službe, glede na potrebe pa bo v izvajanje vključeval tudi ostale javne lastnike stanovanj.
- Stanovanjski sklad RS in občinski stanovanjski skladi bodo imeli možnost višjega zadolževanja, s čimer se jim bo zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj.
- Občinam se v primeru prodaje omeji razpolaganje z zazidljivimi zemljišči, namenjenimi za večstanovanjsko gradnjo.

## 3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona bodo imele za posledico dodatne finančne obveznosti na sledečih področjih:

- a) Subvencioniranje najemnin najemnikom v neprofitnih stanovanjih.
- b) Subvencioniranje najemnin najemnikom v tržnih stanovanjih.
- c) Izvajanje javne najemniške službe.
- d) Dodatna zaposlitev petih stanovanjskih inšpektorjev.

### a) Subvencioniranje najemnin najemnikom v neprofitnih stanovanjih.

Predlog zakona predvideva dvig višine vrednosti točke pri določitvi vrednosti stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina iz obstoječe vrednosti 2,63 eura na novo vrednost 3,50 eura. Spremembe se s predlogom zakona uvajajo tudi pri subvencioniranju najemnine, kjer se obstoječemu cenzusu za upravičenost do subvencije najemnine, ki se določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka, doda ponder v višini 1,1 pri izračunu minimalnega dohodka za enočlansko družino. Subvencija najemnine se po predlogu zakona zviša na največ 85% priznane neprofitne najemnine. Skladno s 121. členom Stanovanjskega zakona subvencije najemnikom neprofitnih stanovanj izplačuje občine. Izdatki občin z naslova subvencioniranja neprofitnih najemnin za najem neprofitnih in namenskih stanovanj ter bivalnih enot so v letu 2019 znašali 9,98 milijonov evrov, predvidene dodatne finančne obveznosti za občinske proračune, ki izhajajo iz predloga zakona, pa so sledeče:

Dvig vrednost točke bo postopen (3 leta):

- od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 vrednost točke 2,92 eur,
- od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 vrednost točke 3,21 eur in
- od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 vrednost točke 3,50 eur.

	2021	2022	2023 in dalje
Letna obveznost občin za subvencije najemnin najemnikom neprofitnih stanovanj	1.100.000 €	2.200.000 €	3.300.000 €

#### b) Subvencioniranje najemnin najemnikom v tržnih stanovanjih.

Subvencija k plačilu tržne najemnine je mesečni znesek, izračunan na način, določen v četrtem odstavku 121. člena Stanovanjskega zakona, upošteva priznana neprofitna najemnina (neprofitni del), in povečan za razliko med priznano tržno najemnino in priznana neprofitna najemnina (tržni del). Pri izračunu subvencije se upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, ki se s predlogom tega zakona ne spreminja, posledično pa se ne spreminja niti višina najvišje priznane tržne najemnine pri izračunavanju višine subvencije tržnih najemnin. Se pa skladno z dvigom vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina in posledičnim zvišanjem neprofitnih najemnine, zvišuje tudi priznana neprofitna najemnina pri izračunu subvencije k plačilu tržne najemnine, in sicer iz obstoječih 3,00 evrov za m<sup>2</sup> stanovanjske površine na 4,00 evrov za m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Posledično se bo nekoliko povečalo število upravičencev do subvencije k plačilu tržne najemnine. Izdatki z naslova subvencioniranja tržnih najemnin so v letu 2019 znašali 8,55 milijone evrov, s predlogom zakona pa se predvideva dvig teh izdatkov za okvirno 10 %. Skladno s 121.b členom Stanovanjskega zakona sredstva za subvencije k plačilu tržne najemnine zagotavljajo državni proračun in občinski proračuni, vsak do ene polovice. Predvidene dodatne finančne obveznosti za državni proračun in občinske proračune, ki izhajajo iz predloga zakona, so na letni ravni sledeče:

	Dodatne finančne obveznosti
Letna obveznost za subvencije k plačilu tržne najemnine za državni proračun	427.500 €
Letna obveznost za subvencije k plačilu tržne najemnine za občinske proračune	427.500 €

#### c) Javna najemniška služba

Predlog zakona predvideva vzpostavitev javne najemniške službe, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike stanovanj bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov. Na ta način se želi k oddajanju stanovanj spodbuditi tudi tiste lastnike praznih stanovanj, ki imajo zadržke glede tveganj, ki jih oddaja stanovanj prinaša. Ocena letnih stroškov za izvajanje javne najemniške službe je v primeru začetka izvajanja s 1. 1. 2021 navedena v spodnji tabeli. V primeru kasnejšega začetka izvajanja, se letna razporeditev stroškov sorazmerno zamakne.

Vrsta stroška	2021	2022	2023	2024 in dalje
Plače zaposlenih	40.000 €	160.000 €	280.000 €	480.000 €
Materialni stroški (za zaposlene)	19.200 €	76.800 €	134.400 €	230.400 €
Investicije	700.000 €	/	/	/
Materialni stroški (za stanovanja)	30.000 €	150.000 €	300.000 €	600.000 €
Nezasedenost in neizterljivost	46.800 €	234.000 €	468.000 €	936.000 €
Subsidiarna odgovornost in stroški praznih stanovanj	11.700 €	58.500 €	117.000 €	234.000 €
<b>Skupni strošek delovanja</b>	<b>847.700 €</b>	<b>679.300 €</b>	<b>1.299.400 €</b>	<b>2.480.400 €</b>

<b>Stroški financiranja izgub</b>	<b>72.000 €</b>	<b>360.000 €</b>	<b>720.000 €</b>	<b>1.440.000 €</b>
<b>SKUPNI LETNI STROŠEK</b>	<b>919.700 €</b>	<b>1.039.300 €</b>	<b>2.019.400 €</b>	<b>3.920.400 €</b>
Število zagotovljenih stanovanj	100	500	1000	2000
Število zaposlenih	2	8	14	24

Okvirna ocena stroškov je podana glede na število stanovanj prejetih v upravljanje, pri čemer je v prvem leti izvajanja predvideno upravljanje 100 stanovanj, v drugem 500, v tretjem 1000, v četrtem in nato vseh nadaljnjih pa 2000 stanovanj. Za strošek plač zaposlenih je upoštevan 35. plačni razred. Materialni stroški za zaposlenega predstavljajo dodatke (prevozi, malica, komunikacijski stroški) ter stroške, ki so povezani z vzpostavitvijo in delovanjem delovnega mesta (računalnik, službeni prevozi, ipd.). Investicije se nanašalo na vzpostavitev okolja za izvajanje javne najemniške službe, kamor spadajo študije, raziskave - IT infrastruktura, informiranje, obveščanje in razpisi. Materialne stroške za stanovanje predstavljajo stroški sklepanja pogodb, notarski stroški, in takse. Strošek nezasedenosti in neizterljivosti je ocenjen kot izguba v skupni višini 8% najemnine. Prevzete obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti so ocenjene na strošek 1% najemnin, strošek praznih stanovanj prav tako na 1% najemnine. Okvirni strošek financiranja izgub izhaja iz predpostavke, da bo fiksni delež neprofitne najemnine, ki bo za izvajanje javne najemniške službe krit iz državnega proračuna, znašal 20% od neprofitne najemnine za posamezno stanovanje.

#### d) Stanovanjska inšpekcija

Z predlogom zakona se nabor nalog stanovanjske inšpekcije razširja in podrobneje opredeljuje. Razširja se tudi možnost inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del brez potrebnih soglasij. Zaradi razširjenih pooblastil stanovanjske inšpekcije in z namenom učinkovitega upravljanja ter razbremenjevanja sodišč, se predvideva zaposlitev petih dodatnih stanovanjskih inšpektorjev.

Okvirni letni bruto strošek za inšpektorja v 35. plačilnem razredu je 20.992,00 EUR, kar v primeru zaposlitve petih dodatnih inšpektorjev pomeni letni strošek 104.960,00 EUR.

#### Finančne posledice – povzetek

V spodnji preglednici so prikazane skupne letne finančne obveznosti. Zaradi postopnega dviga višine neprofitne najemnine in postopne širitve obsega delovanja javne najemniške službe so ocene dodatnih finančnih obveznosti za državni proračun in občinske proračune podane za posamezna leta od uveljavitve predloga zakona dalje.

Opis finančne posledice		LETNA OBVEZNOST		
		SKUPAJ [EUR]	Znesek, ki bremeni republiški proračun	Znesek, ki bremeni občinske proračune
a) Subvencioniranje najemnin najemnikom v neprofitnih stanovanjih.	2021	1.100.000	/	1.100.000
	2022	2.200.000	/	2.200.000
	2023	3.300.000	/	3.300.000
	2024*	3.300.000	/	3.300.000
b) Subvencioniranje najemnin najemnikom v tržnih stanovanjih.	2021	855.000	427.500	427.500
	2022	855.000	427.500	427.500
	2023	855.000	427.500	427.500
	2024*	855.000	427.500	427.500
c) Izvajanje javne najemniške službe.	2021	919.700	919.700	/
	2022	1.039.300	1.039.300	/
	2023	2.019.400	2.019.400	/
	2024*	3.920.400	3.920.400	/
d) Dodatna zaposlitev petih	2021	104.960	104.960	/



stanovanjskih inšpektorjev.	2022	104.960	104.960	/
	2023	104.960	104.960	/
	2024*	104.960	104.960	/
<b>SKUPAJ</b>	<b>2021</b>	<b>2.979.660</b>	<b>1.452.160</b>	<b>1.527.500</b>
	<b>2022</b>	<b>4.199.260</b>	<b>1.571.760</b>	<b>2.627.500</b>
	<b>2023</b>	<b>6.279.360</b>	<b>2.551.860</b>	<b>3.727.500</b>
	<b>2024*</b>	<b>8.180.360</b>	<b>4.452.860</b>	<b>3.727.500</b>

\* - Letna obveznost za leto 2024 hkrati predstavlja oceno letne obveznosti za vsa nadaljnja leta.

Analiza razpoložljivih podatkov kaže, da se bo, ob uveljavitvi polne vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, priliv občin z naslova neprofitnih najemnin povečal za 14.898.649 EUR. Ob upoštevanju višjih izdatkov občin za subvencije neprofitnih in tržnih najemnin, pa se bo skupni neto prihodek občin povečal za 11.180.109 EUR.

	<b>SZ-1</b>	<b>SZ-1E</b>
Prihodki z naslova neprofitnih najemnin za neprofitna stanovanja v lasti občin	+ 45.042.426 EUR	+ 59.941.075 EUR
Izdatki za subvencije neprofitnih najemnin	- 9.437.837 EUR	- 12.730.000 EUR
Izdatki za subvencije tržnih najemnin	- 4.263.623 EUR	- 4.690.000 EUR
<b>Skupaj (neto)</b>	<b>+ 31.340.966 EUR</b>	<b>+ 42.521.075 EUR</b>

Ocena sprememb izdatkov in prihodkov za občinske proračune je podana na osnovi razpoložljivih podatkov o dodeljenih subvencijah najemnine MDDSZ za leto 2019, povprečni površini neprofitnega stanovanja 55 m<sup>2</sup>, maksimalni višini vrednosti točke (po SZ-1: 2,64 EUR, po SZ-1E: 3,50 EUR) in podatka o številu neprofitnih stanovanj v lasti občin (skupno 17.499 – mestne občine 10209, ostale občine pa 7290)

#### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva zaenkrat niso zagotovljena (vezano na strošek financiranja javne najemniške službe in strošek zaposlitve stanovanjskih inšpektorjev). Stanje velja na dan 20.7.2020 (proračun države za 2022 še ni sprejet).

#### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

##### **5.1 Prikaz prilagojenosti ureditve pravu Evropske unije**

Predlog ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

EU nima nikakršnih posebnih pristojnosti v zvezi z vprašanjem nastanitve; to področje je v pristojnosti nacionalnih vlad, ki oblikujejo svojo stanovanjsko politiko. Kljub temu se številne države članice EU soočajo s podobnimi izzivi: na primer, kako prenoviti stanovanja, kako načrtovati širjenje mestnega območja in se spoprijemati z njim, kako spodbujati trajnostni razvoj, kako pomagati mladim in prikrajšanim skupinam pri vstopanju na stanovanjski trg ter kako spodbujati energetske učinkovitost med lastniki stanovanj.

Zato so vprašanja o socialnih stanovanjih, brezdomstvu in vključevanju pomembna znotraj agende EU o socialni politiki. Listina Evropske unije o temeljnih pravicah v členu 34(3) naslova IV določa, da „[v] boju proti socialni izključenosti in revščini Unija priznava in spoštuje pravico do socialne pomoči in pomoči pri pridobitvi stanovanj, ki naj zagotovita dostojno življenje vsem, ki nimajo zadostnih sredstev, v skladu s pravili, ki jih določajo pravo Unije ter nacionalne zakonodaje in običaji.“ V tem okviru je Evropski svet na zasedanju v Nici leta 2000 dosegel soglasje o sklopu skupnih ciljev za strategijo EU

proti revščini in socialni izključenosti, med drugim dveh ciljev v zvezi s stanovanji, in sicer „izvajanje politik s ciljem zagotovitve dostopa vse do dostojnega prebivališča ter vseh osnovnih storitev, ki so potrebne za normalno življenje ob upoštevanju lokalnih razmer (elektrika, voda, ogrevanje itd.)“ ter „oblikovanje politike za preprečevanje kriznih življenjskih dogodkov, ki lahko privedejo do socialne izključenosti, na primer zadolženost, izključitev iz šole in izguba prebivališča.“ Ta naloga je bila leta 2010 razširjena, ko je Evropska platforma proti revščini in socialni izključenosti (COM(2010) 758 final) določila vrsto ukrepov za zmanjšanje števila oseb na pragu tveganja revščine ali socialne izključenosti za vsaj 20 milijonov do leta 2020 (v primerjavi z letom 2008).

## **5.2 Pregled ureditve v drugih pravnih sistemih**

### **5.2.1 Avstrija**

Republiko Avstrijo sestavlja devet zveznih dežel, ki svobodno oblikujejo stanovanjsko politiko. Republika Avstrija in še posebej mesto Dunaj, ki ima 1,7 milijonov prebivalcev, ima zelo pozitiven odnos do socialnih stanovanj, ki se bistveno razlikuje od ostalega dela države. To je posledica zgodovinskega in političnega razvoja. Financiranje socialnih oziroma neprofitnih stanovanj je urejeno sistemsko in sega v obdobje po 1. svetovni vojni. Politika socialnih stanovanj se financira iz davčnih prihodkov, ki izvirajo iz dohodnine, davka na dobiček in iz posebnega davka iz plače, namenjenemu za stanovanja. Leta 1988 so popolnoma decentralizirali stanovanjsko politiko v zveznih deželah, ostalo je le nekaj predpisov na nacionalni ravni in sicer Zakon o najemnih pogodbah, Zakon o lastništvu in Zakon o neprofitnih stanovanjih.

Stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Državni izdatki za stanovanjsko politiko so razdeljeni na: stanovanjska posojila, nepovratne donacije, subvencije za letno odplačevanje posojil, stanovanjski dodatek in subvencioniranje obnove stanovanj. V skladu s kompleksnim finančnim sporazumom so davčni prihodki, namenjeni stanovanjski politiki, razdeljeni na 9 provinc, od tega mesto Dunaj prejema približno 450 milijonov evrov vsako leto za stanovanjske namene. Mesto Dunaj pa samo dodatno prispeva k stanovanjski politiki zaradi povečanega povpraševanja po stanovanjih. V zadnjih letih je to način financiranja, ki še vedno zagotavlja varno podlago za načrtovanje programov socialnih stanovanj v velikem obsegu, ki je ne bi bilo mogoče urediti s strogo tržno usmerjeno stanovanjsko politiko.

Največji lastnik socialnih stanovanj v Avstriji je mesto Dunaj, ki ima v lasti okoli 220.000 najemnih stanovanja. Velik del stanovanjske politike izvajajo neprofitne stanovanjske organizacije, ki jih je trenutno v Avstriji 200 in obvladujejo okoli 650.000 stanovanj in letno izgradijo 15.000 stanovanj. Neprofitni najemni stanovanjski fond predstavlja 25% vsega stanovanjskega fonda.

Ponudniki socialnih stanovanj so občine, javna podjetja in zasebni ponudniki. Zasebni ponudniki so oblikovani kot zadruga in podjetja. Sheme pospeševanja gradnje stanovanj v zveznih deželah vključujejo ugodna posojila in nepovratna sredstva, ki predstavljajo v povprečju 50% stroškov gradnje. V večini primerov se gradnja financira iz lastnih sredstev, z bančnimi posojili in lahko tudi s finančnimi prispevki bodočih najemnikov.

Najemnine so strogo regulirane in določene z zakonom. Zakon o najemnih pogodbah ureja najvišji znesek najemnine, za katerega upravičenec lahko zaprosi za stanovanje glede na lokacijo, pravni status in obdobje gradnje. Samo v izjemnih primerih se lahko najemnina poveča. Večina gospodinjstev na Dunaju razpolaga s pogodbo za nedoločen čas, ki jo je lahko prenesti na otroke, ki zasedajo isto stanovanje. Hkrati lahko tisti z nizkimi dohodki zaprosijo za individualno subvencijo oz. stanovanjski dodatek. Omejitev za dodelitev socialnega stanovanja je dohodek, ki je na Dunaju 20% višji, kot v drugih provincah.

Zvezna ustava omogoča, da pokrajine določijo svoje kriterije za stanovanjske subvencije bolj ali manj samostojno. Pravila do upravičenosti do najema določa vlada, upravičenost do dodelitve pa ugotavljajo občine oziroma občinski uradi. Prodaja neprofitnih stanovanj je dovoljena, vendar ni pogosta. Uveljavljen je tudi inštrument možnosti odkupa po desetletnem obdobju.

V socialnih stanovanjih je z zakonom dovoljena le najemna pogodba za nedoločen čas, s tem da najemniki sodelujejo pri upravljanju stavbe. Stanovanje lahko prenavljajo najemniki brez dovoljenja najemodajalca, ne pa tudi obratno. O nesoglasjih med najemodajalci in najemjemalci odloča posebni arbitražni urad, ki je zagotovljen brez dodatnih stroškov. Odločitve iz tega arbitražnega urada so pravno zavezujoče. Zaradi visoke stopnje varnosti za najemnike in drugih ugodnostih okoli 80% vseh prebivalcev Dunaja živi v najemnih stanovanjih.

Upravičenost do subvencije najemnine oziroma stanovanjskega dodatka je odvisna od števila članov

gospodinjstva, dohodka gospodinjstva, velikosti stanovanja in višine stanovanjskih izdatkov. Možnost pridobitve stanovanjskega dodatka imajo avstrijski državljani in vsi tuji državljani, ki imajo v Avstriji zakonito prijavljeno prebivališče najmanj pet let. Subvencija se dodeli le za stanovanja, v katerih imajo upravičenec in člani njegovega gospodinjstva prijavljeno stalno prebivališče. Subvencija najemnine se lahko dodeli tako za socialna stanovanja kot tudi za stanovanja, najeta na zasebnem trgu. Pod določenimi pogoji je mogoče prejeti celo stanovanjsko dodatek za lastniško stanovanje.

S področja upravljanja večstanovanjskih stavb velja uvodoma izpostaviti, da so za upravnike v Avstriji predpisani pogoji za opravljanje dejavnosti, ki vključujejo ustrezno stopnjo izobrazbe, delovne izkušnje in potrdilo o poklicni kvalifikaciji. Poleg podrobno opredeljenih nalog, ki jih je upravnik dolžan izvajati (davčno in finančno svetovanje, administracija, vzdrževanje stavbe in enostavna popravila, ...), mora imeti upravnik sklenjeno tudi zavarovanje v višini najmanj 100.000 EUR za vsako pogodbeno razmerje, pri čemer odbitna franšiza ne sme presegati 5%.

Določitev upravnika ni obvezna, za upravnika pa je lahko imenovana fizična ali pravna oseba. Upravnik je lahko imenovan za določen ali nedoločen čas. Če je imenovan za nedoločen čas lahko katerakoli stran odpove pogodbo ob koncu vsakega poslovnega obdobja (poročilnega) z upoštevanjem 3 mesečnega odpovednega roka. Če je imenovan za določen čas, daljši od treh let, lahko po treh letih odstopi brez navedbe razlogov z upoštevanjem 3 mesečnega odpovednega roka. Če pogodba za določen čas ni odpovedana, se molče podaljša za nedoločen čas. Predčasna odpoved pogodbe je možna le preko sodišča v primeru upravičenih razlogov. V tem primeru ni možno istega upravnika ponovno imenovati.

Etažne lastnike načeloma zastopa skupnost etažnih lastnikov, ki je v Avstriji priznana pravna oseba in lahko prevzema pravice in obveznosti ter ima legitimacijo pred sodišči. V primeru konflikta interesov z upravnikom zastopanje prevzame predstavnik etažnih lastnikov. Slednji ni strokovnjak in je imenovan za obdobje 2 let z možnostjo ponovnega imenovanja. Podatki o njem so vpisani v zemljiško knjigo.

V večstanovanjskih stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino se odločitve sprejemajo na zboru etažnih lastnikov. Upravnik mora sklicati zbor lastnikov vsaj enkrat vsaki dve leti, če se etažni lastniki z 2/3 večino ne dogovorijo drugače. Sklican mora biti tako, da se ga lahko udeleži čim večje število lastnikov. Sklic lahko zahtevajo vsaj 3 etažni lastniki, ki skupaj predstavljajo vsaj 25% lastniški delež. Vabilo za zbor, ki vsebuje tudi dnevni red, mora biti vsakemu etažnemu lastniku po pošti posredovano vsaj 14 dni pred zborom ali obešeno na oglasno desko v stavbi.

Odločitve se sprejemajo z večino, v primeru enakega števila glasov se lahko lastnik obrne na sodišče, ki dokončno odloči. Obvestilo o sklepih mora biti takoj nalepljeno na oglasno desko v objektu ali vsem etažnim lastnikom posredovano po pošti. Za vsak sklep mora upravnik navesti tudi rok izvedbe. Etažni lastnik lahko sklepe izpodbija v roku 30 dni od objave. Odločitve se lahko sprejemajo tudi s podpisovanjem listine, vendar so te odločitve veljavne šele ko se do njih (za ali proti) opredelijo vsi etažni lastniki.

O poslih rednega upravljanja etažni lastniki odločajo z navadno večino. Med posle rednega upravljanja spadajo:

- redno vzdrževanje stavbe (tudi odprava škode),
- vzpostavitev rezervnega sklada,
- zavarovanje stavbe,
- imenovanje in razrešitev upravnika,
- imenovanje in razrešitev predstavnika etažnih lastnikov,
- priprava in sprememba pravil etažnih lastnikov (pogodba o medsebojnih razmerjih),
- oddaja v najem skupnih prostorov tretjim osebam,
- odstop od pogodb iz prejšnje alineje.

Za posle izrednega upravljanja štejejo odločitve o izrednih vzdrževalnih delih, pri katerih ločijo med izboljšavami (navadna večina) in spremembami. Za zavarovanje pravic preglasovanih etažnih lastnikov lahko ti v 3 mesecih (oziroma v 6 mesecih, če z odločitvijo niso bili seznanjeni) od sodišča zahtevajo razveljavitev sklepa. Zakon izrecno navaja tudi primere v katerih mora sodišče zadržati izvršitev sklepa. Etažni lastnik pa sklepu ne more nasprotovati, če preostali etažni lastniki prevzamejo vse odvečne stroške, ali če je izboljšava očitno v korist vseh.

Etažni lastniki morajo obvezno oblikovati rezervni sklad v višini, ki se določi na podlagi načrta predvidenih del. Namen rezervnega sklada je, da se upravnik v primeru nujnih vzdrževalnih del razbremeni morebitnega zalaganja sredstev za etažne lastnike. Zaradi varovanja interesov etažnih

lastnikov morajo biti sredstva rezervnega sklada zbrana na ločenem računu etažnih lastnikov, vsak etažni lastnik pa mora imeti tudi vpogled v sredstva. V primeru prenehanja pogodbe o upravljanju mora upravnik takoj prenesti upravljanje z računom na novega upravnika ali na predstavnika etažnih lastnikov oziroma na prvega etažnega lastnika, ki je naveden v zemljiški knjigi. Zakon dovoljuje tudi možnost oblikovanja posebnih rezervnih skladov.

Obratovalni stroški, vključno s stroški za rezervni sklad, se delijo med etažne lastnike v razmerju njihovih lastniških deležev. Etažni lastniki se v pisni obliki lahko dogovorijo tudi o drugačnih načinih delitve stroškov. Če so določeni stroški odvisni od porabe in je porabo tehnično možno in ekonomsko smiselno meriti, se lahko etažni lastniki z dvotretjinsko večino odločijo, da bodo stroške delili na podlagi odmerjene porabe. Z navadno večino pa se lahko etažni lastniki v posebnih primerih odločijo tudi za delitev stroškov po porabi po predplačniškem sistemu (npr. dvigalo na žetone).

### **5.2.2 Nemčija**

V Nemčiji je več kot polovica stanovanjskih enot namenjena najemu. Tako visok odstotek najemniških stanovanj je posledica medsebojno prepletenih vzrokov, kot so visoka varnost najemnih razmerij zaradi sklepanja dolgoročnih najemnih pogodb, s tržno regulacijo stabilizirana višina najemnin, zakonsko omejena rast najemnin (10-15% v obdobju treh let), raznolika ponudba kvalitetnih standardov najemnih stanovanj in velika mobilnost prebivalstva.

Izvajanje stanovanjske politike je od leta 2006 v polni pristojnosti zveznih dežel in lokalnih skupnosti, medtem ko je na ravni države določen le osnovni zakonski okvir. Zvezne dežele glede na stanje stanovanjskega trga in potrebe prebivalstva oblikujejo sistem stanovanjskih subvencij, ki so usmerjene neposredno k uporabnikom stanovanj ali k projektom gradnje in upravljanja neprofitnih stanovanj. Zvezne dežele pri tem dodeljujejo stanovanjske dodatke in določajo višino neprofitne najemnine, medtem ko program stanovanjske pomoči za prebivalce, ki si sami stanovanja ne morejo priskrbeti, vodijo lokalne skupnosti. Ker je od leta 1987 dalje ukinjeno državno subvencioniranje gradnje stanovanj za socialno najbolj ogrožene, je reševanje stanovanjskega vprašanja te skupine prebivalstva v domeni lokalnih skupnosti, ki od zasebnega investitorja odkupijo stanovanjsko pravico in s tem prispevajo delež k najemninu za socialnega upravičenca, ki se v stanovanje vseli.

Nemška politika neprofitnih najemnih stanovanj je tržno zasnovana. Termin neprofitnih stanovanj se nanaša na subvencionirana stanovanja in na spodbujanje gradnje stanovanj s pomočjo jamstev in davčnih olajšav. V preteklosti je javni sektor subvencioniral zasebna podjetja, da so gradila ali obnavljala stanovanja, v zameno za ugodnosti (davčne olajšave in nižji davek pri odprodaji stanovanjskega fonda) pa so jih morala oddajati po neprofitni najemninu. V začetku 21. stoletja se je kot posledica privatizacije število neprofitnih stanovanj močno zmanjšalo, zato je nova stanovanjska zakonodaja iz leta 2001 dodatno podprla zasebne vlagatelje in občinska stanovanjska podjetja, da zagotovijo cenovno dostopna najemna in lastniška stanovanja za gospodinjstva, ki si na trgu ne morejo zagotoviti primerne stanovanjske rešitve.

Danes je v Nemčiji poleg javnih stanovanjskih podjetij in stanovanjskih zadrug, ki tvorijo tradicionalni stanovanjski sektor in imajo v lasti približno tretjino neprofitnih stanovanj, zaradi projektne zasnovane sheme subvencioniranja skoraj 70% neprofitnih stanovanj zagotovljenih s strani zasebnih lastnikov, ki gradijo in upravljajo z neprofitnimi stanovanju v zameno za omejen dobiček, od države pa za posamezen projekt izgradnje pridobijo subvencionirano hipoteko in poročstvo. Možnost pridobitve subvencije ima katerikoli zasebni ponudnik, v zameno pa mora uporabljati stanovanja v socialne namene z določenim dohodkovnim pragom in zaračunavati omejeno najemnino. Dogovor o subvenciji traja le za obdobje prejemanja subvencije, ki ne presega amortizacijske dobe stanovanja. Ta znaša med 20 in 40 let pri novogradnjah in med 12 in 20 let pri obnovljenih stanovanjih, nato pa se stanovanja lahko prodajo po tržnih cenah.

Navkljub zakonsko določeni možnosti proste prodaje stanovanj po izteku amortizacijske dobe so se v praksi stanovanja v lasti domačih investitorjev tudi po izteku pogodbenega razmerja oddajala po neprofitni najemninu. V zadnjem obdobju pa domače zasebne investitorje nadomeščajo mednarodni vlagatelji, ki prihajajo iz ZDA, Japonske in Velike Britanije. Ti so ob nakupu velikega števila stanovanj prevzeli tudi vse pogodbene obveznosti, ki izhajajo iz pridobljenih subvencij. Najemniki se ob izteku zavezujočega obdobja subvencioniranja zato soočajo z zviševanjem najemnin na eni strani in manj kakovostnim obsegom neprofitnega stanovanjskega trga, ki je še ostal, na drugi. Posledično so se oblikovali alternativni predlogi zveznih dežel za splošno omejitev rasti in višine najemnine, med katerimi je bil javno najbolj izpostavljen predlog po zamrznitvi višine najemnin v mestu Berlin.

Za neprofitno stanovanje najemodajalci v Nemčiji zaračunavajo stroškovno najemnino, ki je osnovana

na stroških izgradnje stanovanja. Zvezne dežele nato določijo višino najemnine, ki jo plačujejo upravičenci do neprofitnih stanovanj, razliko do višine stroškovne najemnine pa pokrije država. Upravičenost do tovrstne subvencionirane najemnine je odvisna od dohodka gospodinjstva, najemniki pa morajo za pridobitev subvencije od občinskega organa pridobiti ustrezno potrdilo, pri čemer se upoštevajo tudi prioritete ciljne skupine in trenutna stanovanjska situacija posameznega gospodinjstva. Sredstva za financiranje stanovanjske politike Nemčija med drugim pridobiva tudi prek davka na nepremičnine, ki obdavčuje vse nepremičnine in znaša 0,3% vrednosti nepremičnine.

Na področju lastninskopravnih razmerij in etažne lastnine ima eno najstarejših zakonodaj, ki sega v leto 1951. Razlikuje med posamično lastnino, ki je namenjena bivanju in delno lastnino, ki ni namenjena bivanju. Skupno lastnino pa predstavljajo zemljišče ter deli in naprave, tudi če se nahajajo znotraj posameznega dela. V zemljiškem katastru se za vsak del etažne lastnine po uradni dolžnosti sestavi načrt.

Etažni lastniki se lahko z večino dogovorijo o razširitvi ali zoženju zakonskih pravil, ki urejajo njihova medsebojna razmerja, pri čemer morajo spremembe sporočiti v kataster. Etažna lastnina lahko preneha le, če se stavba podre brez dogovora o obnovi. Etažni lastniki se lahko dogovorijo tudi o zahtevi po soglasju skupnosti z odsvojitvijo posameznega dela, pri čemer morajo biti razlogi za odklonitev soglasja zelo resni.

Določba 14. člena zavezuje etažne lastnike k uporabi skupnih delov, pri kateri ne povzročajo škode ostalim etažnim lastnikom z namenom urejenega sobivanja, kar se nanaša predvsem na člane družine in delovnega okolja. Etažni lastniki so izrecno zavezani k dopustitvi vstopa v posamezni del za potrebe vzdrževanja skupnih delov, pri čemer je prav tako izrecno predvidena povrnitev morebitne škode.

Vsak etažni lastnik je dolžan kriti stroške upravljanja in vzdrževanja skupne lastnine v skladu s svojim solastniškim deležem, ki je določen na podlagi iz katastra. V primeru hujših kršitev etažnega lastnika v zvezi z obveznostmi do skupnosti etažnih lastnikov, ki ne omogočajo pregona, se lahko večina etažnih lastnikov s pravico glasovanja odloči za prisilno prodajo njegovega posameznega dela. V ta okvir spadajo kršitve obveznosti, kljub opominu, iz 14. člena ali zamuda pri plačilu obveznosti iz naslova skupnih stroškov daljša od 3 mesecev za znesek, ki za 3% presega enotno vrednost kršiteljevega posameznega dela. Z obsodbo se lahko odredi prodajo posameznega dela na dražbi z izpolnitvijo kupcu, ki ima pravico do prisilne izvršbe z izpraznitvijo nepremičnine. Do potrditve prenosa se lahko zamudni etažni lastnik izogne uveljavitvi sodbe z izpolnitvijo vseh zamudnih obveznosti vključno s sodnimi stroški in obrestmi.

Glede upravljanja z večstanovanjsko stavbo v etažni lastnini je v 20. členu zakona določeno, da je upravljanje obveznost etažnih lastnikov, določba 26. člena pa za imenovanje upravnika zahteva večino glasov prisotnih na zboru lastnikov, pri čemer niso določeni pogoji za sklepčnost. V nujnih primerih lahko imenovanje upravnika izvede sodnik na predlog etažnega lastnika ali tretje osebe z enakim interesom.

Med pristojnosti upravnika, ki so določene v 27. Členu, spadajo izvrševanje odločitev zbora lastnikov, priprava notranjih pravil in skrb za njihovo izvrševanje, skrb za vzdrževanje skupnih delov, gospodarjenje z zbranimi sredstvi, uveljavljanje sodnih in drugih pravic s soglasjem zbora lastnikov, sklepanje zavarovalnih polic za požarno zavarovanje in zavarovanje odškodninske odgovornosti ter skrb za zbiranje sredstev namenjenih ustreznemu vzdrževanju stavbe.

Zakon izrecno določa, da mora upravnik sredstva etažnih lastnikov hraniti ločeno od svojih sredstev in za vsako leto pripraviti finančni načrt s predvidenimi obveznostmi posameznih etažnih lastnikov skladno z njihovimi solastniškimi deleži. Finančno poročilo mora obvezno pripraviti za vsako koledarsko leto, pa tudi na vsako zahtevo. Imenovanje tričlanskega sveta etažnih lastnikov ni obvezno, če je imenovan pa pred zborom lastnikov potrdi tako finančni načrt kot finančno poročilo.

Odločitve etažnih lastnikov so veljavne tudi v primeru, da je njihovo soglasje podano v pisni obliki izven zbora etažnih lastnikov. Razveljavitev sklepov lahko vsak etažni lastnik ali upravnik zahteva v roku enega meseca od sprejetja sklepa, ob tem pa odločitev ne sme biti v nasprotju z veljavno zakonodajo.

Zbor lastnikov mora biti sklican vsaj enkrat letno, sklic pa lahko zahteva četrtina etažnih lastnikov, pri čemer mora navesti razloge za sklic. Običajno zboru predseduje upravnik, ki tudi podpiše zapisnik skupaj z enim od etažnih lastnikov in članom sveta etažnih lastnikov, če je ta imenovan. Zbor etažnih lastnikov lahko veljavno odloča, če je prisotnih večina etažnih lastnikov na podlagi njihovih solastniških deležev glede na površino navedeno v zemljiški knjigi. V primeru nesklepčnosti se skliče nov zbor lastnikov, ki lahko odloča ne glede na prisotnost. Etažni lastnik ne more glasovati v zvezi s sodnimi

postopki, ki potekajo zoper njega. Imenovanje in razrešitev upravnika se izvede z večino glasov.

### 5.2.3 Madžarska

Do leta 1990 so bila javna najemna stanovanja na Madžarskem obravnavana kot družbena lastnina, pri čemer lahko ustroj stanovanjske politike opišemo kot tipičen vzhodnoevropski model tistega časa, kjer v državi prevladuje ena politična stranka, ki ima nadzor nad stanovanjskim trgom s podrejenimi tržnimi mehanizmi, usmerja delovanje stanovanjskih agencij, subvencije za gradnjo in vzdrževanje stavbnega fonda pa praviloma niso podeljene transparentno.

Z letom 1990 se je na Madžarskem začela intenzivna privatizacija in denacionalizacija javnih stanovanj, pri čemer se je število občinskih stanovanj iz 850.000 v letu 1990 zmanjšalo na 190.000 v letu 2003, kar predstavlja le 3,7 % vseh stanovanj, tudi ta pa se nahajajo le v večjih občinah. V okviru privatizacije je bil najemnikom omogočen nakup stanovanja po ceni, ki je znašala le 10-15 % tržne vrednosti. Za preostali delež stanovanjskega sklada, ki ni bil odkupljen s strani bivših najemnikov, je veljala slabša kakovost stanovanj. Zaradi pomanjkanja sredstev so lokalne oblasti, na katere je bila odgovornost za upravljanje z javnim stanovanjskim fondom prenesena, uspele prenoviti le manjše število preostalih javnih stanovanj.

Aktualna madžarska stanovanjska zakonodaja obravnava le občinska stanovanja kot javne najemne stanovanjske enote, ki jih na podlagi socialnih kriterijev dodelijo lokalne skupnosti. Omenjeni socialni kriteriji niso nikjer specifično opredeljeni, ciljne skupine pa so praviloma mladi poročeni pari, samohranilke in družine z nizkimi prihodki. Tržni najem ni reguliran, niti nista regulirani rast ali višina tržnih najemnin. Sredstva za javni stanovanjski fond se pridobivajo iz občinskih proračunov, centralna vlada pa lahko prispeva k stanovanjski oskrbi preko različnih programov stroškov kapitala, kot so nepovratna sredstva za najem oziroma gradnjo in subvencionirane obrestne mere, ter preko stanovanjskih dodatkov.

Javna najemna stanovanja so zgoščeno locirana v večjih mestih, kjer neprofitne najemnine znašajo med 20% in 40% tržne najemnine. Ker se lokalne oblasti svobodno odločajo, kako bodo upravljale z občinskim stanovanjskim fondom, se pojavljajo različni pristopi, kakovost stanovanj ter višina najemnin, določena s strani lokalnih oblasti, pa se posledično med mesti razlikujeta. Medtem ko lahko lokalne oblasti manjših mest same upravljajo s svojim stanovanjskim fondom, se pri večjih mestih pojavlja rešitev ustanovitve delniških družb ali družb z omejeno odgovornostjo. Precej majhen pa je obseg neprofitnih stanovanj, ki so v lasti in upravljanju nevladnih organizacij in javnih podjetij.

Neprofitne najemnine krijejo le med 30% in 40% dejanskih stroškov stanovanja, kar izrazito negativno vpliva na finančno učinkovitost javnega najemniškega sektorja na Madžarskem. Nizkim najemnicam navkljub pa približno petina najemnikov vseeno ne zmore samostojnega kritja stroškov najemnine in potrebuje državne subvencije, kar kaže na širšo problematiko finančne nestabilnosti gospodinjstev, katerih dohodki v nezadostni meri pokrivajo osnovne bivanjske stroške.

Za stabilizacijo javnega stanovanjskega sektorja so bili v preteklih letih na Madžarskem sprejeti številni ukrepi, med katerimi velja izpostaviti podeljevanje subvencioniranih posojil za gradnjo javnih najemnih stanovanj v višini 75% stroškov gradnje. Dodelitev subvencioniranega posojila se pogojuje z višino letne najemnine, ki mora kriti vsaj 2% gradbenih stroškov. Dopolnilno vlogo pri zagotavljanju ustreznega stanovanjskega fonda imajo tudi stanovanjske kooperative, v lasti oziroma upravljanju katerih je okvirno 7% celotnega stanovanjskega fonda. Za sodelovanje med kooperativami in drugimi ponudniki najemnega fonda je v namen posredovanja informacij, izmenjave dobrih praks in izkušenj ter aktivnosti za izboljšanje kakovosti stanovanjskega fonda ustanovljena Zveza stanovanjskih zadrug LOZS, ki povezuje kooperative 19 administrativnih območij ter Budimpešte.

Analize madžarskega stanovanjskega trga nakazujejo, da bi bila za namen urejenega in systemskega oblikovanja vzdržne stanovanjske politike potrebna vzpostavitev zanesljivega in enotnega vira informacij o stanovanjskem trgu, na osnovi katerega bi se lahko oblikovali ter ocenjevali potrebni ukrepi.

Madžarska pravna ureditev lastninskopravnih odnosov in etažne lastnine, ki je v veljavo stopila leta 2005, pozna institut etažne lastnine kot celote skupnih delov enovite stavbe. Zakonodaja vključuje tudi zbor etažnih lastnikov kot kolegijski organ, ki oblikuje voljo etažnih lastnikov in upravnika, ki izvršuje odločitve zbora in izvaja naloge rednega upravljanja. Ob upravniku obstajata na področju upravljanja še dva organa – izvršno komisijo nadzorni odbor, oba pa sestavljena izključno iz etažnih lastnikov. Značilno je prekrivanje pristojnosti in odgovornosti upravnika in predsednikov ostalih dveh organov, ki po mandatu zbora etažnih lastnikov delujeta kot vmesni člen v razmerju do upravnika. Takšen način urejanja etažne lastnine je usmerjen v učinkovitost in hitrost postopkov, z dvojnimi režimom nadzora

nad aktivnostmi upravnika.

Izpostaviti velja razlika med pravicami etažnih lastnikov (pravica do posesti, uporabe, prihodkov od premoženja in razpolaganja) in omejitvami ter prepovedmi v izvrševanju le teh, ki izhajajo iz zakonskega besedila. Tako je prepovedano izvrševanje pravic, ki negativno vplivajo na izvrševanje pravic ostalih etažnih lastnikov. V tem se kaže ključni solidarnostni element ureditve etažne lastnine v madžarskem sistemu, ki povezuje upravičenja in izbiro različnih oseb v interesu dobrega upravljanja s skupnim premoženjem.

Pravila uporabe posameznih delov v skladu z namenom in funkcionalnostjo stanovanjske stavbe so urejena v Pravilniku, ki je opredeljen kot organizacijski in izvedbeni. Zbor etažnih lastnikov določa primere v katerih lahko posega v namen uporabe posameznih delov. Tako na primer lahko zbor etažnih lastnikov prepreči spremembo namembnosti posameznih delov, zaradi katere bi prišlo do kršitve miru v stavbi in njenega delovanja, ali v primerih, ko lahko zbor prepreči spremembo namembnosti za katero se v skladu z odločitvijo pristojnega organa zahteva popolno tišino. Edini primer, ko se od zbora etažnih lastnikov zahteva sprejem pozitivne odločitve je tisti, v katerem želi zbor sprejeti določene omejitve za varovanje miru, okolja ali preprečiti zvoke ali vibracije.

Za nekatere odločitve se zahteva kvalificirana večina glasov etažnih lastnikov. V primerih spremembe namembnosti posameznih delov zadošča večina glasov prisotnih na zboru, vendar mora biti obenem izpolnjen pogoj, da morata za odločitev glasovati vsaj dve tretjini etažnih lastnikov, ki mejijo na predmetni posamezni del. Omogočeno je tudi glasovanje po pošti, pri čemer mora biti v takšnih primerih rezultat glasovanja vsem etažnim lastnikom sporočen v roku 8 dni od glasovanja. Obratovalni stroški se med etažne lastnike delijo glede na njihove solastniške deleže v odstotkih. Stroški, ki se jih ne da deliti na takšen način, morajo biti navedeni v pravilnik, ki mora določiti tudi način izračuna in delitve takšnih stroškov.

Sistem upravljanja in nadzora nad upravljanjem večstanovanjskih stavb je dualen, saj zbor etažnih lastnikov poleg upravnika izvoli tudi izvršno komisijo, ki jo sestavljajo predsednik in najmanj dva člana. Predsednik komisije in upravnik imata enake pristojnosti in naloge, namenjene izpolnjevanju poslov skupnosti etažnih lastnikov. Če je ključni organ odločanja zbor etažnih lastnikov, pa se v stavbah z več kot 25 etažnimi lastniki imenuje tudi nadzorni odbor, katerega osnovni namen je nadzor nad poslovanjem. Tako komisija kot nadzorni odbor sta lahko sestavljena le iz etažnih lastnikov.

Pristojnosti zbora etažnih lastnikov so primerljive z drugimi sistemi. Zbor izvoli člane izvršne komisije in nadzornega odbora, imenuje upravnika, potrjuje finančno poročilo in finančni načrt ter odobri finančno poročilo nadzornega odbora. Zbor etažnih lastnikov lahko v vsakem trenutku razreši upravnika, komisijo ali nadzorni odbor. Odločitve sprejema z večino prisotnih, razen odločitev o stroških, ki presegajo redno upravljanje skupnih delov - te morajo biti sprejete z vsaj 4/5 glasov po solastniških deležih.

Zbor etažnih lastnikov skličeeta upravnika ali predsednik izvršne komisije po potrebi, vendar najmanj dvakrat letno. Vabilo mora obvezno vsebovati dnevni red, pri čemer ni dovoljeno odločati o zadevah, ki niso na dnevnem redu. Vabilo je lahko obešeno v stavbi, v primeru odločanja o nujnih zadevah pa mora biti etažnim lastnikom posredovano najkasneje 8 dni pred zborom. Izredni zbor etažnih lastnikov mora biti sklican, če to zahtevajo etažni lastniki z najmanj 10% solastniškimi deleži, ki hkrati predlagajo dnevni red. V primeru, da ne pride do zahtevanega sklica, lahko etažni lastniki po poteku 15-dnevnega roka sami skličejo zbor in opravijo vse potrebno za njegovo izvedbo.

Zbor lahko veljavno odloča, če je prisotne vsaj 50% vrednosti stavbe. Zbor, ki ne doseže kvoruma za odločanje, mora biti ponovno sklican, in sicer v 15 dneh po nesklepčnem zboru in z enakim dnevnim redom. Na ponovljenem zboru se za veljavno odločanje ne zahteva kvorum, na njem pa ne morejo biti sprejete odločitve, za katere zakon izrecno zahteva višjo večino. Etažni lastniki imajo glasovalno pravico v skladu s solastniškimi deleži. Obstaja tudi splošna varovalka proti kršitvi pravic preglasovane manjšine etažnih lastnikov, pravilnika ali zakonskih določb. To predstavlja izpodbijanje odločitve zbora etažnih lastnikov pred pristojnim sodiščem v roku 60 dni od sprejete odločitve, ki pa ne zadrži same izvršitve odločitve, razen, če sodišče odloči drugače. Na enak način lahko etažni lastniki izpodbijajo tudi ukrepe upravnika, izvršne komisije ali nadzornega odbora.

#### **5.2.4 Srbija**

Leta 2003, ko je Republika Srbija preko programa stanovanj za begunce (SIRP – Settlement and Integration of Refugees) začela z reformo stanovanjskega sektorja, so kot nasledniki prejšnjih samoupravnih interesnih skupnosti še vedno obstajali skladi solidarne stanovanje gradnje. Ti skladi so se preoblikovali v mestne stanovanjske agencije, medtem ko druge neprofitne stanovanjske

organizacije niso zaživele. Ekonomska liberalizacija in deregulacija je uničila vse neprofitne sektorje. Zaradi izvajanja reforme iz leta 2003 se je skušalo povečati vlogo republiških institucij na področju stanovanjske politike, zato je bila ustanovljena Republiška agencija za stanovanja. Ena njenih glavnih nalog je bilo upravljanje s sredstvi za socialna stanovanja. Ker delovanje agencije ni doseglo pričakovane stopnje uspešnosti, je z novo zakonodajo postala del ministrstva, pristojnega za stanovanja.

Stanovanjska politika je v delu, ki se nanaša na dodeljevanje javnih najemnih stanovanj po neprofitni najemnini, urejeno v Zakonu o stanovanjih in vzdrževanju zgradb (Zakon o stanovanju i održavanju zgrada). Zakon določa, da so državljani Republike Srbije, ki so brez stanovanja ali brez primerne stanovanja ali ne morejo z lastnimi sredstvi reševati stanovanjskega vprašanja na prostem trgu, upravičeni do stanovanjske podpore. Posebej izpostavljene kategorije, ki so upravičene do stanovanjske podpore, so brezdomci; začasna brezdomci (zaradi elementarnih nesreč, življenjskih okoliščin ali trenutnega ekonomskega primanjkljaja), žrtve nasilja v družini, socialno ogroženi, invalidi in vojni veterani.

Primerno stanovanje je z zakonom definirano kot stanovanje, ki izpolnjuje površinske kriterije glede na število članov gospodinjstva, je opremljeno z osnovnimi inštalacijami, ima varno konstrukcijo in nudi zaščito pred zunanjimi podnebnimi vplivi in omogoča zadovoljevanje osnovnih higienskih potreb stanovalcev. Površinski kriteriji za primerno stanovanje glede na število družinskih članov so:

Št. članov gospodinjstva	Tip stanovanja	Neto uporabna bivalna površina
1	garsonjera ali enosobno	22 - 30 m <sup>2</sup>
2	enosobno, enoinpolsobno ali dvosobno	30 - 48 m <sup>2</sup>
3	enoinpolsobno, dvosobno ali dvoinpolsobno	40 - 56 m <sup>2</sup>
4	dvosobno, dvoinpolsobno ali trosobno	50 - 64 m <sup>2</sup>
5	dvoinpolsobno, trosobno ali troinpolsobno	56 - 77 m <sup>2</sup>
6 ali več	trosobno, troinpolsobno ali štiriosobno	64 - 86 m <sup>2</sup>

Glede na vrsto stanovanjske podpore je enoosebno gospodinjstvo, katerega največji dohodek ne presega:

- 0,5-kratnik povprečnega zaslужka brez davkov in prispevkov upravičeno do nepovratne pomoči za izboljšanje bivanjskih razmer in pomoči pri legalizaciji stanovanjske enote;
- 1,2-kratnik povprečnega zaslужka brez davkov in prispevkov upravičeno do dodelitev javnega najemnega stanovanja po neprofitni najemnini;
- 1,5-kratnik povprečnega zaslужka brez davkov in prispevkov upravičeno za neprofitni nakup primerne stanovanja;
- 0,7-kratnik povprečnega zaslужka brez davkov in prispevkov upravičeno za subvencijo pri izboljšanju energetske učinkovitosti stanovanja.

Najvišji dohodek za veččlanska gospodinjstva se pri uveljavljanju navedenih pravic izračuna tako, da se maksimalni dohodek enoosebnih gospodinjstev za ustrezno vrsto stanovanjske podpore pomnoži s koeficientom (K), izračunanim s formulo  $K = 1 + O \times 0,7 + D \times 0,5$ , pri čemer je 1 oseba, upravičena do stanovanjske podpore, O je število članov gospodinjstva, starejših od 14 let, in D število otrok, mlajših od 14 let. Pri določanju največjega družinskega dohodka za invalide, se koeficient poveča za dodatnih 0,5.

Najem javnih stanovanj za neprofitno najemnino se sklepa za obdobje 5 letih, ki se za lahko na zahtevo najemnika za enako obdobje in pod enakimi pogoji podaljšuje, v kolikor v vmesnem času najemnik ni rešil stanovanjskih potreb na drug način ali ni dohodek najemnikovega gospodinjstva presegal zakonsko določenega cenzusa. V primeru preseganja cenzusa se pogodba lahko podaljša, vendar se najemniku zaračuna višja najemnina.

V neprofitno najemnino spadajo tudi stroški pridobitve in gradnje objekta, kjer se stanovanje nahaja,



torej sredstva, vložena v stanovanje in z njimi povezane skupne dele, pa tudi zemljišče, na katerem je bil objekt zgrajen. Neprofitna najemnina se izračuna na letni osnovi glede na vrednost stanovanja na dan 31. decembra pred letom izračuna najemnine, določeno v skladu z zakonom in drugimi predpisi, ki urejajo davek na nepremičnine. Elementi izračuna neprofitne najemnine za stanovanja, zgrajena z nepovratnimi ali delno subvencioniranimi finančnimi sredstvi, namenjenimi določenim kategorijam prebivalstva, se lahko zmanjšajo za del sredstev, zagotovljenih z donacijo ali subvencijo.

Zakon omogoča tudi subvencioniranje najemnin, ne glede na obliko lastništva stanovanjske enote. Gre za zagotavljanje stanovanjske podpore s sodelovanjem pri plačevanju tržne najemnine ali neprofitne najemnine za najem stanovanja (stanovanjski dodatek). Pogoji za pridobitev subvencije za najem stanovanja v zasebni lasti je, da najemnina ne presega najvišjega zneska neprofitne najemnine, izračunane v skladu z zakonsko določeno metodologijo. Za odobreni znesek stanovanjskega dodatka najemodajalec (lastnik stanovanja v zasebni lasti ali neprofitna stanovanjska organizacija) najemniku zniža znesek najemnine, ta znesek pa se povrne najemodajalcu iz proračuna občine.

## **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

### **6.1 Presoja administrativnih posledic**

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

### **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

### **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

### **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

### **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

### **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlog zakona ne bo imel posledic za druga področja.

### **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo predstavljen pristojnim inšpekcijam, za širšo javnost pa bo na voljo na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo redno spremljalo Ministrstvo za okolje in prostor.

### **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:**

/

## **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

## **8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles**

Mag. Andrej Vizjak, minister

Robert Rožac, državni sekretar

Georgi Bangiev, v. d. generalnega direktorja Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

Anita Hočevar Frantar, vodja Sektorja za stanovanja

## II. BESEDILO ČLENOV

### PREDLOG ZAKONA

#### O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1E)

##### 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 in 59/19; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) se 23. člen spremeni tako, da se glasi:

##### »23. člen

(skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

(1) Skupni deli večstanovanjske stavbe, ki so v posebni stavbi ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidrofori in podobno), ki služijo večstanovanjski stavbi kot celoti ali več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, so solastnina etažnih lastnikov teh stavb ali solastnina etažnih lastnikov in lastnikov drugih nepremičnin.

(2) Za skupne dele iz prejšnjega odstavka se štejejo samo tisti skupni deli, ki so bili zgrajeni s tem namenom in katerih gradnjo so plačali lastniki oziroma etažni lastniki ali njihovi pravni predniki.

(3) Če je skupni del iz prejšnjega odstavka del druge večstanovanjske stavbe, se takšen del določi kot poseben skupni del in se vpiše v poseben zemljiškoknjižni podvložek. Če večstanovanjska stavba še ni vpisana v zemljiško knjigo, se do vzpostavitve zemljiškoknjižnega vločka vpiše njen naslov.«.

##### 2. člen

Za 23. členom se doda nov 23.a člen, ki se glasi:

##### »23.a člen

(upravljanje s skupnim delom, ki služi več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

(1) Pri upravljanju s skupnim delom, ki služi več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, je treba zagotoviti, da se takšen skupni del ohranja za doseganje skupnega namena za vse večstanovanjske stavbe in druge nepremičnine, ki jim služi.

(2) S takšnim skupnim delom v imenu in za račun lastnikov upravljajo upravniki vseh stavb, ki jim takšen del služi. Če večstanovanjska stavba ali druga nepremičnina nima upravnika, lahko lastniki imenujejo enega izmed njih, da sodeluje pri upravljanju takšnega skupnega dela.

(3) Lastniki za upravljanje s skupnim delom, ki služi več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, sprejemajo sklepe z ustrezno večino v posamezni večstanovanjski stavbi ali drugi nepremičnini glede na vrsto posla upravljanja. Sklep je sprejet, če ga sprejmejo lastniki v vsaki posamezni stavbi ali drugi nepremičnini.

(4) Stroški upravljanja takšnega skupnega dela se razdelijo po večstanovanjskih stavbah in drugih nepremičninah glede na solastniške deleže stavb in drugih nepremičnin. Tako določen strošek posamezne večstanovanjske stavbe, se glede na vrsto stroška razdeli med etažne lastnike te stavbe v skladu z določbami tega zakona.

(5) Če dogovora glede upravljanja ni mogoče doseči, lahko vsak od upravnikov ali lastnikov, ki sodelujejo pri upravljanju takšnega skupnega dela, predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku.«.

### 3. člen

V 25. členu se črta prvi odstavek.

V drugem odstavku, ki postane prvi odstavek, se črta vejica in besedilo »določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem«.

V tretjem odstavku, ki postane drugi odstavek, se beseda »obratovanje« nadomesti z besedilom »posli obratovanja« in beseda »je« nadomesti z besedo »so«.

Četrti odstavek, ki postane tretji odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Posli vzdrževanja večstanovanjske stavbe po tem zakonu so sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe se štejejo dela, ki jih zakon, ki ureja graditev objektov, uvršča med vzdrževanje objekta, priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja, ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.«.

Sedanji peti odstavek se črta.

### 4. člen

Za 25. členom se doda nov 25.a člen, ki se glasi:

#### »25a. člen (posli rednega upravljanja)

(1) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev glede na večstanovanjsko stavbo.

(2) Med posle rednega upravljanja sodijo zlasti odločitve etažnih lastnikov v zvezi s/z:

- določitvijo in razrešitvijo upravnika,
- imenovanjem in razrešitvijo nadzornega odbora,
- vodenjem sredstev rezervnega sklada skladno z drugim odstavkom 42. člena tega zakona,
- določitvijo etažnega lastnika iz 43. člena tega zakona,
- obratovanjem večstanovanjske stavbe,
- vzdrževanjem večstanovanjske stavbe,
- sklenitvijo in spreminjanjem zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote in razpolaganjem z zavarovalno polico,
- oddajanjem skupnih delov v najem,
- vplačevanjem dohodkov iz oddaje skupnih delov v rezervni sklad,
- sprejemanjem in spreminjanjem načrta vzdrževanja,
- sprejemanjem in spreminjanjem hišnega reda,

- izvedbo revizije nad vodenjem poslov upravljanja za posamezno večstanovanjsko stavbo,
- zavrnitvijo poročila o upravnikovem delu.

(3) Preglasovani etažni lastnik lahko v nepravdnem postopku zahteva razveljavitev sklepa, ki obsega vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja ter razveljavitev sprejetega načrta vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Zahteva iz prejšnjega stavka se vloži v roku enega meseca od sprejetja sklepa, če pa lastnik za sprejeti sklep ni vedel, pa v roku treh mesecev od objave sklepa na oglasni deski.

(4) Sodišče sklep razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja poslabšal posamezni del etažnega lastnika iz prejšnjega odstavka ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja zanj predstavljali preveliko breme. Če etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, v celoti krijejo stroške izvršitve izpodbijanega sklepa, ga sodišče ne more odpraviti iz razloga, da stroški izvršitve sklepa predstavljajo preveliko breme.

(5) V večstanovanjski stavbi, kjer ima en etažni lastnik več kot polovico solastniškega deleža, lahko preglasovani etažni lastnik zahteva razveljavitev kateregakoli od sprejetih sklepov iz drugega odstavka tega člena, v skladu s postopkom določenim v tretjem in prejšnjem odstavku tega člena.

(6) Etažni lastnik, ki vloži vlogo po določbah tretjega ali prejšnjega odstavka tega člena, mora o vložitvi vloge obvestiti upravnika v treh dneh od vložitve vloge, sicer odgovarja etažnim lastnikom za stroške, ki so jih imeli z začetkom izvajanja izpodbijanega sklepa.«.

## 5. člen

V 29. členu se v drugem odstavku črta besedilo »za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter« in za besedo »namene« doda besedilo »ter za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada oz. za financiranje vseh poslov, za katere se jamči z bodočimi vplačili v rezervni sklad«.

Tretji odstavek se črta.

Sedanji četrti odstavek, ki postane tretji, se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev odločajo o:

- sklenitvi in spreminjanju pogodbe o medsebojnih razmerjih po tem zakonu;
- višjem znesku mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim aktom, ki določa najnižjo vrednost prispevka v rezervni sklad, ali kot je določen v načrtu vzdrževanja;
- vseh gradbenih delih na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po zakonu, ki ureja graditev, razen za spremembo namembnosti, za katero je potrebno pridobiti soglasje po prejšnjem odstavku;
- določitvi upravnika v stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.«.

Sedanji peti odstavek postane četrti.

Sedanji šesti odstavek, ki postane peti, se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz tretjega odstavka tega člena ne strinja, lahko po postopku določenem v tretjem odstavku 25. člena tega zakona zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku razveljavi sklep o odločitvi. Sodišče pri odločanju upošteva porazdelitev bremen za etažne lastnike, ki se z odločitvijo niso strinjali, v primeru odločitve iz tretje alineje tretjega odstavka tega člena pa upošteva tudi, ali bi se s posegom poslabšal posamezni del etažnega lastnika, ki izpodbija odločitev. Če kritje stroškov izvršitve izpodbijanega sklepa prevzamejo etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, ga sodišče ne more odpraviti iz razloga, da stroški izvršitve sklepa predstavljajo preveliko breme.«.

Sedanji sedmi odstavek se črta.

#### 6. člen

V 30. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži. Ne glede na prejšnji stavek se za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, upoštevajo merila, ki jih predpiše minister s pravilnikom iz 9. člena tega zakona, pri čemer se kot merilo za razdelitev plačila teh stroškov upošteva število posameznih delov, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela.«.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Etažni lastniki lahko ne glede na prejšnji odstavek s pogodbo o medsebojnih razmerjih določijo drugačno delitev stroškov iz prejšnjega odstavka.«.

Ostali odstavki se preštevilčijo.

#### 7. člen

33. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### »33. člen

(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)

(1) Pogodba o medsebojnih razmerjih lahko poleg sestavin, ki jih določa zakon, ki ureja stvarnopravna razmerja, vsebuje še:

- način uporabe posebnih skupnih delov;
- posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote po tem zakonu ni vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih.«.

#### 8. člen

V 34. členu se v prvem odstavku črta beseda »ali« in za besedo »lastnikov« doda besedilo »ali z elektronskim glasovanjem«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Postopek odločanja s podpisovanjem listine ali z elektronskim glasovanjem lahko vodi upravnik, nadzorni odbor, eden ali več etažnih lastnikov.«.

V sedanjem tretjem odstavku, ki postane četrti, se za besedo »lastnikov« doda besedilo »vodi postopek podpisovanja listine ali vodi postopek elektronskega glasovanja« in vejica.

#### 9. člen

V 35. členu se v drugem odstavku beseda »treh« nadomesti z besedo »dveh« in besedilo »dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik« nadomesti z besedilom »dneva objave predloga na oglasni deski ali na mestu dostopnem vsem etažnim lastnikom«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Tisti, ki je vodil postopek pisnega glasovanja, skupaj z upravnikom ugotovi rezultat glasovanja, ki ga upravnik objavi na oglasni deski ali na mestu dostopnem vsem etažnim lastnikom in ga pošlje etažnim lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem. Rezultat glasovanja vsebuje besedilo sklepa in seštevek solastniških deležev, s katerimi je bil posamezni sklep sprejet ali zavrnjen.«.

#### 10. člen

Za 35. členom se doda nov 35.a člen, ki se glasi:

##### »35.a člen (elektronsko odločanje)

(1) Kadar se odloča elektronsko, mora biti omogočena preveritev identifikacije (istovetnosti) etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja.

(2) Pri elektronskem odločanju se smiselno upoštevajo določbe prejšnjega člena, pri čemer se predlogi sklepa ob začetku elektronskega odločanja objavijo na oglasni deski večstanovanjske stavbe ali na mestu dostopnem vsem etažnim lastnikom.«.

#### 11. člen

V 36. členu se v prvem odstavku črta vejica in besedilo »ki je dostopna« nadomesti z besedilom »ali na mestu dostopnem«.

V tretjem odstavku se za besedo »letno« doda vejica in besedilo »razen če zaradi višje sile (epidemije, naravne nesreče in podobno) izvedba zbora lastnikov ni mogoča«.

#### 12. člen

V 42. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(1) Upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov vsake večstanovanjske stavbe odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko etažni lastniki odločijo, da se sredstva rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. Upravnik v primeru iz prejšnjega stavka za sredstva rezervnega sklada vodi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.«.

V tretjem odstavku se beseda »transakcijski« nadomesti z besedo »fiduciarni« in za besedo »sklada« doda besedilo »večstanovanjske stavbe«.

#### 13. člen

V 43. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Etažni lastniki lahko sklenejo, da sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo s sklepom. Veljavno sprejet sklep upravnik v roku 15 dni predloži banki, kjer je odprt fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada stavbe.«.

#### 14. člen

V 49. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami. V večstanovanjskih stavbah, kjer ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna, je lahko upravnik tudi eden od etažnih lastnikov te stavbe, ki ne izpolnjuje pogojev iz prejšnjega stavka.«.

#### 15. člen

V 50. členu v prvem odstavku se v 3. točki za besedo »lastnike« doda besedilo »v skladu z določbami tega zakona ali pogodbo o medsebojnih razmerjih«.

Za 6. točko se doda nova 7. točka, ki se glasi:

»7. omogoči revizijo nad vodenjem poslov upravljanja za posamezno večstanovanjsko stavbo;«.

Sedanja 7. točka postane 8.

#### 16. člen

V 54. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Pogodba se sklepa za določen ali nedoločen čas.«.

#### 17. člen

V 82. členu se besedilo »morajo sprejeti vsi člani« nadomesti z besedilom »sprejme več kot polovica članov skupnosti po solastniških deležih«.

#### 18. člen

V 102. členu se besedilo »z 90« nadomesti z besedilom »s 60«.

#### 19. člen

V 112. členu se v prvem odstavku številka »90« nadomesti s številko »60«.

V četrtem odstavku se številka »60« nadomesti s številko »30« in številka »90« nadomesti s številko »60«.

#### 20. člen

Za 112. členom se doda nov 112.a člen, ki se glasi:

»112.a člen

(odpoved najemne pogodbe sklenjene v obliki izvršljivega notarskega zapisa)

(1) Ne glede na prejšnji člen, lahko najemno ali podnajemno pogodbo v obliki izvršljivega notarskega zapisa najemodajalec odpove z izjavo o razlogu odpovedi in navedbo roka za izselitev, ki je v skladu s prejšnjim členom.

(2) Na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe iz prejšnjega odstavka, odpovedi iz prejšnjega odstavka in dokazila o poteku roka za izselitev najemnika, lahko najemodajalec v izvršilnem postopku zahteva izpraznitev stanovanja po postopku, določenem za izvršbo na podlagi izvršljivega notarskega zapisa po zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

(3) Najemnik lahko ugovarja sklepu o izvršbi na podlagi razlogov navedenih v zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje, ter iz razloga, da niso nastopili razlogi za odpoved najemne pogodbe.«.

#### 21. člen

V 116. členu se peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Vrednost točke je 3,50 eura in se uskladi enkrat letno, in sicer 1. julija z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.«.

#### 22. člen

V 118. členu se v devetem odstavku za besedo »najemnine« črta beseda »lahko«.

#### 23. člen

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

V drugem stavku se številka »80« nadomesti s številko »85«.

#### 24. člen

V 121.b členu se v tretjem odstavku številka »3,00« nadomesti s številko »4,00«.

#### 25. člen

126.a člen se spremeni tako, da se glasi:

»126.a člen  
(poseg v skupni del)

Če etažni lastnik ob vzdrževanju posameznega dela poseže v skupne dele večstanovanjske stavbe brez soglasja, potrebnega po določbah tega zakona, stanovanjski inšpektor z odločbo naloži etažnemu lastniku vzpostavitev prejšnjega stanja na skupnih delih, če v odrejenem roku etažni lastnik ne pridobi ustreznih soglasij po določbah tega zakona.«.

#### 26. člen

Za 131. členom se doda nov 131.a člen, ki se glasi:



»131.a člen  
(izvršba inšpekcijske odločbe)

(1) Stanovanjski inšpektor opravi izvršbo odločb izdanih po tem zakonu s prisilitvijo z uporabo denarne kazni, ki jo določi in izreče za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej.

(2) Prva denarna kazen iz prejšnjega odstavka se določi v znesku od 200 do 500 eurov.

(3) Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska iz prejšnjega odstavka.«.

27. člen

V 147. členu v prvem odstavku se v sedmi alineji številka »20« nadomesti s številko »40«.

28. člen

V 148. členu se za sedmo alinejo doda nova osma alineja, ki se glasi:

»- opravlja naloge javne najemniške službe;«.

Sedanja osma alineja postane deveta.

29. člen

Za 148. členom se dodajo novi členi 148.a, 148.b, 148.c in 148.č, ki se glasijo:

»148.a člen  
(izvajanje javne najemniške službe)

(1) Nosilec izvajanja javne najemniške službe je sklad, ki za zagotavljanje javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji na trgu na podlagi stalno odprtega javnega razpisa najame stanovanja vsaj za tri leta in jih po neprofitni najemnini odda v podnajem za določen čas.

(2) Sklad lahko v izvajanje javne najemniške službe vključi tudi druge javne lastnike.

148.b člen  
(pravice in dolžnosti lastnika stanovanja)

(1) Pri najemu iz prvega odstavka prejšnjega člena sklad prevzame subsidiarno odgovornost lastnika za obratovalne stroške najemnika po določbi petega odstavka 24. člena tega zakona. Za vse ostale obveznosti in pravice se lastnik stanovanja in sklad dogovorita z najemno pogodbo.

(2) Lastnik stanovanja lahko odpove najemno pogodbo iz prejšnjega odstavka z najmanj 6 mesečnim odpovednim rokom le zaradi utemeljenega razloga po določbi tretjega odstavka 106. člena tega zakona.

(3) Lastniku stanovanja, ki svoje stanovanje odda po prvem odstavku prejšnjega člena v najem skladu, se davčna osnova za davek od oddajanja premoženja v najem zmanjša poleg normiranih stroškov še za 50% dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem.

148.c člen  
(oddaja v podnajem)

(1) Sklad stanovanja, ki jih dobi v najem, odda v podnajem na podlagi javnega razpisa ob upoštevanju določb tega zakona o oddaji neprofitnih stanovanj.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se za upravičenost do podnajema upoštevajo le splošni pogoji, določeni v podzakonskem aktu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj. Sklad v javnem razpisu iz prejšnjega odstavka lahko izrecno določi prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanja pri javni najemniški službi.

(3) Ne glede na določbo tretjega odstavka 84. člena tega zakona, sklad v podnajem odda celo stanovanje.

(4) Če lastnik odpove najemno pogodbo v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena pred iztekom najemne pogodbe med skladom in podnajemnikom, sklad podnajemniku zagotovi nadomestno stanovanje.

#### 148.č člen (financiranje javne najemniške službe)

(1) Država skladu za izvajanje javne najemniške službe krije stroške:

- kadrov za izvajanje službe, glede na število stanovanj, ki jih ima javna najemniška služba v najemu;
- pisarniškega materiala,
- nezasedenosti stanovanj,
- neizterjave stroškov, ki izvirajo iz podnajema stanovanja,
- neizterjanih terjatev od podnajemnika, ki izhajajo iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov in
- v višini fiksne deleža neprofitne najemnine.

(2) Za delovanje javne najemniške službe v tekočem letu država do 31. januarja tekočega leta zagotovi polovico sredstev, ki jih je namenila v preteklem letu za kritje stroškov iz prejšnjega odstavka, preostanek dejanskih stroškov delovanja javne najemniške službe pa država izplača na podlagi prejetega letnega poročila o delovanju javne najemniške službe.

(3) Podrobnejša opredelitev delovanja javne najemniške službe, poročanja državi in višina stroškov iz prvega odstavka tega člena ter način financiranja javne najemniške službe se uredijo v vladni uredbi.«.

#### 30. člen

V 154. členu se doda novi tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Občine morajo pri prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, najprej le-tega ponuditi v prodajo občinskemu stanovanjskemu skladu, če ta ni ustanovljen pa državnemu stanovanjskemu skladu. Če občinski ali državni stanovanjski sklad ne sprejmeta ponudbe, zemljišče ponudi neprofitni stanovanjski organizaciji, ki deluje na območju občine. Če tudi ta ne sprejme ponudbe, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem.«.

#### 31. člen

V 158. členu v tretjem odstavku se v 4. točki črta besedilo »pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije«, številka »10« nadomesti s številko »40«, za besedo »sklada« črta vejica in besedilo »postopno 2% letno«.

#### 32. člen

171. člen se spremeni tako, da se glasi:

»171. člen

(1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba, posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojni podjetnik posameznik, ki:

1. ne pripravi načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe v skladu s prvim in drugim odstavkom 26. člena tega zakona;
2. ne razdeli stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe med etažne lastnike po merilih določenih v 30. členu tega zakona;
3. ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona;
4. ne sestavi ali objavi zapisnika skladno z 38. členom tega zakona;
5. ne odpre in ne vodi fiduciarnega računa v skladu s prvim odstavkom 42. člena tega zakona oziroma ne vodi sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 42. člena tega zakona;
6. ne odpre fiduciarnega računa iz prvega odstavka 42. člena tega zakona v enem letu od uveljavitve tega zakona, razen če etažni lastniki sprejmejo sklep iz drugega odstavka 42. člena tega zakona;
7. ne odvede sredstev rezervnega sklada na fiduciarni račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona;
8. ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona;
9. ne predloži banki sklepa etažnih lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 43. člena tega zakona;
10. sklene pogodbo ali izvrši plačilo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim odstavkom 44. člena tega zakona;
11. ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev etažnim lastnikom, skladno s 53. členom tega zakona;
12. pri sklepanju pravnega posla glede del, ki po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 10.000 eurov, pri čemer ne gre za dela, za katera dveh ponudb ni mogoče pridobiti, ne ravna v skladu z drugim odstavkom 58. člena tega zakona;
13. v roku 30 dni po izteku pogodbe o opravljanju upravniških storitev ne izdela končnega poročila ali ne sestavi končnega obračuna po stanju na dan prenehanja pogodbe o opravljanju upravniških storitev v skladu s pravilnikom, ki ureja upravljanje večstanovanjskih stavb;
14. po prenehanju pogodbenega razmerja ne ravna v skladu z drugim odstavkom 61. člena tega zakona;
15. sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena);
16. zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada porabi v nasprotju z drugim odstavkom 63. člena tega zakona;
17. ne pripravi poročila o upravnikovem delu v skladu z navodilom iz tretjega odstavka 64. člena tega zakona;
18. ravna v nasprotju z določbo 65. člena tega zakona;
19. ne izstavi obračuna stroškov upravljanja v skladu z določbami 66. člena tega zakona;
20. za namene upravljanja z večstanovanjsko stavbo sklene pravni posel s tretjo osebo v imenu in za račun etažnih lastnikov v nasprotju s prvim odstavkom 68. člena tega zakona;
21. ne plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami v skladu s prvim odstavkom 71. člena tega zakona;
22. ne ravna v skladu s 130. členom tega zakona;

23. ne prijavi vpisa registrskih podatkov v kataster stavb v roku iz prvega odstavka 189. člena tega zakona;

24. ne označi stanovanj v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje upravnik, eden od etažnih lastnikov, ki opravlja dejavnost upravljanja.

(3) Z globo od 800 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.«.

### 33. člen

Za 172. členom se doda novi 172.a člen, ki se glasi:

#### »172.a člen

(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.«.

### 34. člen

V 173. členu se v tretjem odstavku besedilo »Slovenske odškodninske družbe« nadomesti z besedilom »Slovenski državni holding« v celem odstavku in besedilo »vrednostnih papirjih« nadomesti z besedo »gotovini«.

## PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

### 35. člen

(upravljanje s skupnimi deli v skupni lasti)

Do vzpostavitve solastnine na skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, se za upravljanje s takšnim skupnim delom uporabljajo določbe 23.a člena tega zakona, razen za razdelitev stroškov upravljanja takšnega skupnega dela. Stroški upravljanja se delijo po stavbah glede na delež neto površine posamezne stavbe.

### 36. člen

(rok za odprtje fiduciarnih računov)

(1) Upravnik odpre fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada v svojem imenu za račun etažnih lastnikov posamezne večstanovanjske stavbe v roku enega leta od uveljavitve tega zakona, če etažni lastniki ne sprejmejo sklepa iz drugega odstavka 42. člena tega zakona.

(2) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo je izvršbo na sredstva zbrana v rezervni sklad mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba.

(3) Sredstva rezervnega sklada posamezne večstanovanjske stavbe, ki so na dan uveljavitve tega zakona vezana na podlagi depozitne pogodbe, se nakažejo na fiduciarni račun te večstanovanjske stavbe v roku 7 dni po izteku depozitne pogodbe.

### 37. člen

(poenoteno upravljanje)

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki so do uveljavitve tega zakona imeli določenih več upravnikov (po vhodih), v roku pet let od uveljavitve tega zakona določijo enega upravnika, ki za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

(2) Če v roku iz prejšnjega odstavka etažni lastniki ne določijo upravnika za večstanovanjsko stavbo, stanovanjski inšpektor v skladu s 128. členom tega zakona za upravnika začasno določi enega izmed obstoječih upravnikov te večstanovanjske stavbe.

(3) Sredstva, ki so jih etažni lastniki zbirali v rezervne sklade po vhodih, se uporabijo za vzdrževanje skupnih delov teh vhodov.

(4) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo je izvršbo na sredstva zbrana po vhodih stavbe mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki posameznega vhoda, zoper katere teče izvršba.

#### 38. člen (upravnik etažni lastnik)

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, v kateri je ustanovitev rezervnega sklada obvezna, in v kateri je do uveljavitve tega zakona opravljal posle upravljanja eden izmed etažnih lastnikov, določijo v enem letu od uveljavitve tega zakona upravnika v skladu z določbami tega zakona.

(2) Če v roku iz prejšnjega odstavka etažni lastniki iz prejšnjega odstavka ne določijo upravnika v skladu z določbami tega zakona, stanovanjski inšpektor v skladu s 128. členom tega zakona določi začasnega upravnika.

#### 39. člen (likvidacija skupnosti lastnikov)

Skupnosti lastnikov ustanovljene na podlagi določbe 22. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1) in 72. člena SZ-1 lahko prenehajo na podlagi sklepa o likvidaciji, ki ga sprejmejo člani, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

#### 40. člen (uporaba določbe o posegih iz posameznega dela v skupne dele)

Določbe tega zakona o posegih etažnega lastnika iz posameznega dela v skupne dele večstanovanjske stavbe se ne uporabljajo za posege, ki so bili dokončani pred uveljavitvijo tega zakona.

#### 41. člen (uskladitev vrednosti točke)

Ne glede na določbo petega odstavka 116. člena tega zakona je:

od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 vrednost točke 2,92 evra,

od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 vrednost točke 3,21 evra in

od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 vrednost točke 3,50 evra.

#### 42. člen (začetek revalorizacije vrednosti točke)

Ne glede na določbo petega odstavka 116. člena tega zakona se vrednost točke prvič revalorizira 1. 7. 2024.

43. člen  
(začetek delovanja javne najemniške službe)

(1) Začetek delovanja javne najemniške službe je šest mesecev po uveljavitvi tega zakona.

(2) Država javni najemniški službi zagotovi sredstva za vzpostavitev uradnih evidenc, pripravo in izvedbo programov - javni razpisi, pripravo informacijske infrastrukture (IT podpora), informiranje in obveščanje o javni najemniški službi ter zaposlitev dodatnih kadrov.

44. člen  
(izvršilni predpisi)

Izvršilni predpis iz 148.č člena tega zakona se izda v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

45. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), uporablja pa se za pogodbe sklenjene na njegovi podlagi.

46. člen  
(vacatio legis)

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

### **III. OBRAZLOŽITEV**

#### **K 1. členu:**

Predlagana sprememba 23. člena sledi spremembi Stvarnopravnega zakonika. V obstoječem Stanovanjskem zakonu je na skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam določena skupna lastnina vsakokratnega etažnega lastnika posameznega dela večstanovanjske stavbe. Šesti odstavek 105. člena Stvarnopravnega zakonika pa po novem določa, da če je posamezni del zgradbe ali nepremičnina namenjena skupni rabi etažnih lastnikov dveh ali več zgradb v etažni lastnini ali skupni rabi etažnih lastnikov ene ali več zgradb in lastnikov ene ali več nepremičnin, se obravnava kot njihov skupen del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin.

#### **K 2. členu:**

S predlagano dopolnitvijo zakona z novim 23.a členom se zaradi spremembe iz skupne lastnine v solastnino pri skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, določa način upravljanja s takšnim skupnim delom. Drugi odstavek v ta namen podrobno določa način sprejemanja odločitev glede upravljanja takšnih skupnih delov. Lastniki za upravljanje s skupnim delom, ki služi več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, sprejemajo sklepe v posamezni večstanovanjski stavbi ali drugi nepremičnini. Sklep je sprejet, če ga sprejmejo lastniki v vsaki posamezni stavbi ali drugih nepremičnini z ustrežno večino glede na vrsto upravljanja.

#### **K 3. členu:**

Predlagana sprememba 25. člena je posledica zniževanja potrebnih soglasij za sprejemanje odločitev v večstanovanjskih stavbah, kar je razvidno iz dopolnitve zakona z novim 25.a členom.

Sprememba 25. člena določa posle rednega upravljanja, ki so razdeljeni med posle obratovanja in posle vzdrževanja. Opredelitev poslov vzdrževanja se spreminja kot posledica spremembe gradbene zakonodaje (opredelitve glede vzdrževanja stavbe se uskladijo z določbami sprejete gradbene zakonodaje) – pojem vzdrževanje v stanovanjski zakonodaji s spremembo člena upošteva opredelitev »vzdrževanja objekta«, ki ga je uvedel Gradbeni zakon. Gradbeni zakon namreč opredeljuje vzdrževanje objekta kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji. Omenjeno pomeni, da med vzdrževanje s predlagano spremembo stanovanjskega zakona spada tudi vsebina poslov, kot so izboljšave, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Za takšne izboljšave so se po obstoječem Stanovanjskem zakonu štela zlasti dela, ki niso potrebna za vzdrževanje, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, pod pogojem, da izboljšava ne ovira izvrševanja lastninske pravice ostalih etažnih lastnikov in zaradi nje ni ogrožena požarna varnost. Ker je bilo tričetrtinsko soglasje za izboljšave v praksi zelo težko doseči, največkrat zaradi objektivnih razlogov (atomizirano lastništvo večstanovanjskih stavb, neznani ali nedosegljivi lastniki, neurejena lastniška razmerja...) se omenjena dela s predlagano spremembo štejejo med posle rednega upravljanja. Zaradi spremembe definicije vzdrževanja, ki sedaj zajema tudi t.i. izboljšave je predvideno dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

#### **K 4. členu:**

S predlagano dopolnitvijo zakona z novim 25.a členom se taksativno navedejo najpogostejši posli v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe.

Med posle rednega upravljanja se s predlagano spremembo uvršča tudi odločanje glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote, ki je do sedaj spadalo med posle, ki presegajo redno upravljanje, pri čemer je bilo zavarovanje stavbe kot celote predmet pogodbe o medsebojnih razmerjih.

Pojem zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote pomeni zavarovanje vseh nepremičnih delov v stavbi (t.j. zavarovanje nepremičnine in skupnih delov), ki izhaja iz ene zavarovalne police. Strošek zavarovalne premije (zavarovanje najpogosteje v imenu in za račun etažnih lastnikov sklenske upravnik) bremeni vse etažne lastnike (tudi tiste, ki so glasovali proti zavarovanju) in posledično velja za vse etažne lastnike v večstanovanjski stavbi. Poleg sklenitve se za posel rednega upravljanja štejejo tudi spremembe in dopolnjevanje omenjene zavarovalne pogodbe ali vinkuliranje zavarovalne police. Z omenjeno zavarovalno polico etažni lastnik ne more prosto razpolagati ali jo spreminjati (vinkulirati) brez ustreznega soglasja ostalih etažnih lastnikov. Najpogosteje osnovni zavarovalni program omenjenega zavarovanja zajema temeljne požarne nevarnosti (požar, strela, eksplozija, vihar toča, padec letala, manifestacije, demonstracija in udarec motornega vozila) često pa tudi izliv vode in strojelomno zavarovanje skupnih inštalacij in naprav v nekaterih primerih tudi zavarovanje v primeru potresa.

Med posle rednega upravljanja se na novo umešča tudi odločitev o vplačevanju dohodkov iz oddaje skupnih delov (hišniško stanovanje, poslovni prostor,...) v rezervni sklad.

Sprememba zakona uvaja možnost zunanje revizije nad vodenjem poslov upravljanja posamezne večstanovanjske stavbe. Odločitev o izvedbi zunanje revizije se opredeli kot posel v zvezi z rednim upravljanjem stavbe.

Zaradi zniževanja soglasij (nekateri posli, ki so bili do sedaj opredeljeni kot posel, ki presega redno upravljanje se s spremembo uvrščajo med posle v zvezi z rednim upravljanjem) je predvideno dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki lahko zahteva v nepravdnem postopku razveljavitev sklepa, vendar le glede poslov, ki obsegajo vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja ter razveljavitev sprejetega načrta vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, ali opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Zakon določa rok za vložitev sklepa. Sodišče sklep razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja poslabšal posamezni del etažnega lastnika ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja zanj predstavljali preveliko breme. Če v celoti krijejo stroške izvršitve izpodbijanega sklepa etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, ga sodišče ne more odpraviti iz razloga, da stroški izvršitve sklepa predstavljajo preveliko breme.

Ravno tako se na novo določa varstvo preglasovanega etažnega lastnika v večstanovanjski stavbi, kjer ima posamezen etažni lastnik več kot polovico solastniškega deleža. Preglasovani etažni lastnik zahteva razveljavitev kateregakoli od sprejetih sklepov iz drugega odstavka tega člena.

#### **K 5. členu:**

S predlaganimi spremembami 29. člena se posega v dosedanjo vsebino poslov, ki presegajo okvir rednega upravljanja in je zanje potrebno soglasje več kakor tretin etažnih lastnikov glede na solastniške deleže. Med omenjene posle se s spremembo uvršča odločanje o vseh gradbenih delih na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po zakonu, ki ureja graditev, z izjemo spremembe namembnosti, za katero je potrebno pridobiti soglasje vseh. Na ta način se omogoča, da se izvedejo dela, za katera je bilo doslej zahtevano 100% soglasje. Zaradi znižanja soglasij glede gradbenih del na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, iz soglasja vseh (100%) na soglasje več kot 75% etažnih lastnikov po solastniških deležih, se uvaja pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču na način določen v 25. členu Stanovanjskega zakona. Soglasje vseh etažnih lastnikov (100%) je bilo v praksi zelo težko doseči, največkrat zaradi objektivnih razlogov (atomizirano lastništvo, neznani ali nedosegljivi lastniki, neurejena lastniška razmerja...).

Ravno tako se med posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja in je zanje potrebno soglasje



več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na solastniške deleže uvršča tudi odločanje o višjem znesku mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim aktom, ki določa najnižjo vrednost prispevka v rezervni sklad ali kot je določen v načrtu vzdrževanja. S tem se poudarja, da je tako povišanje vplačil v rezervni sklad izjema, saj se običajno o povišanju vplačil etažni lastniki odločajo v sklopu sprejema načrta vzdrževanja, ki vsebuje oceno finančnih posledic načrtovanih vzdrževalnih del.

S spremembami zakona se tudi nedvomno določi, da je za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada in za financiranje vseh poslov, za katere se jamči z bodočimi vplačili v rezervni sklad, potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. Sredstva rezervnega sklada so namreč skupno premoženje vseh etažnih lastnikov in skupni lastniki solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo. Zaradi omenjene odgovornosti menimo, da se morajo s tako odločitvijo strinjati vsi etažni lastniki.

#### **K 6. členu:**

S predlagano spremembo 30. člena se etažnim lastnikom večstanovanjske stavbe omogoča, da se s pogodbo o medsebojnih razmerjih odločijo o drugačni delitvi stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe. S tem se etažnim lastnikom predvsem omogoča, da tudi obratovalne stroške, ki se delijo v skladu s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb, delijo po merilih, ki jih določijo sami, odločitev o tem pa morajo sprejeti in zapisati v pogodbi o medsebojnih razmerjih (za sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih je po določbah Stanovanjskega zakona potrebno soglasje več kot 75% etažnih lastnikov po solastniških deležih). Predlagana sprememba je odziv na pripombe etažnih lastnikov glede obvezne zakonsko predpisane delitve obratovalnih stroškov, katerih način delitve je podrobneje določen s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb – etažni lastniki so želeli več proste volje pri določanju meril delitve obratovalnih stroškov stavbe.

#### **K 7. členu:**

S predlagano spremembo se iz vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih izvzema zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote, ki je sicer po določbah Stvarnopravnega zakonika vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih. S predlagano spremembo Stanovanjskega zakona se sklenitev, spreminjanje in razpolaganje z osnovnim zavarovanjem večstanovanjske stavbe kot celote šteje med posle rednega upravljanja.

#### **K 8. členu:**

S predlagano spremembo bo etažnim lastnikom omogočeno tudi elektronsko glasovanje. Predlog elektronskega glasovanja so podali tako upravniki kot etažni lastniki. Elektronsko glasovanje bo omogočeno tudi, če nimajo vsi etažni lastniki v stavbi možnosti elektronskega glasovanja. Elektronsko odločanje in obveščanje o zadevah upravljanja bi zainteresiranim uporabnikom-etažnim lastnikom omogočilo hitrejše in lažje odločanje o zadevah upravljanja stavbe. Zakonodajalec tudi upa, da bo s tem aktiviral del etažnih lastnikov, ki se do sedaj ni udeleževal zborov etažnih lastnikov in sodeloval pri sklepanju odločitev v zvezi s stavbo. Hkrati se ohranjajo ostali načini odločanja lastnikov, saj predvsem starejši etažni lastniki pogosto nimajo znanj potrebnih za elektronsko odločanje, vsekakor pa morajo imeti enake možnosti odločanja, kot ostali etažni lastniki.

#### **K 9. členu:**

S predlagano dopolnitvijo drugega in spremembo tretjega odstavka se podrobneje določa način obveščanja etažnih lastnikov glede začetka postopka glasovanja s podpisovanjem listine ter načina objave rezultata glasovanja. Rok za glasovanje s podpisovanjem listine se skrajša iz 3 na 2 meseca na podlagi izkušenj upravnikov in etažnih lastnikov v preteklih letih (večina tistih, ki je podpisala listino je to storila že v prvem mesecu ali najkasneje v dveh od začetka podpisovanja listine). Rok začne teči z dnem objave predloga sklepa na oglasni deski ali mestu dostopnem vsem etažnim lastnikom, s čimer se poskuša zagotoviti večjo preglednost postopka glasovanja s podpisovanjem listine.

**K 10. členu:**

S predlagano dopolnitvijo zakona z novim 35.a členom se določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za način elektronskega odločanja etažnih lastnikov. Pri postopku elektronskega odločanja se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za odločanje s podpisovanjem listine.

**K 11. členu:**

Ker vse stavbe nimajo oglasne deske se dopušča, da se obvestila etažnim lastnikom izobesijo tudi na drugem primernem mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom. V tretjem odstavku se dodajo izjeme glede upravnikove dolžnosti po sklicu zbora lastnikov najmanj enkrat letno. Določa se možnost odpustka obveznega letnega sklica zborov lastnikov v primeru višje sile... Sprememba je posledica nedavne epidemije.

**K 12. členu:**

Določeni bodo obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Upravnik bo imetnik računa, ki ga bo ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo odprl v imenu in za račun etažnih lastnikov.

Vodenje sredstev rezervnega sklada na fiduciarnem računu, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo, bo poleg večje varnosti in transparentnosti seveda povezano tudi z višjimi stroški, ki bodo bremenili etažne lastnike. V ta namen se z določbami novega drugega odstavka etažnim lastnikom omogoča, da se odločijo, da se sredstva rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika (ni ločenega računa za vsako stavbo posebej), odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. Upravnik mora v tem primeru za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo. Omenjeno odločitev etažni lastniki sprejmejo kot posel rednega upravljanja.

**K 13. členu:**

Razširjene so določbe tretjega odstavka 42. člena Stanovanjskega zakona - dodatna varnost pri porabi sredstev rezervnega sklada je omogočena z načelom štirih oči, ko ima pooblaščen etažni lastnik možnost z upravnikom potrjevati izplačila iz rezervnega sklada. Podrobneje je določeno, da se odločitev o sopodpisniku sprejema s sklepom kot posel rednega upravljanja ter obveznost upravnika, da s sprejetim sklepom seznanj banko, na kateri je odprt fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada.

**K 14. členu:**

V drugem odstavku se na novo določa, da je v večstanovanjskih stavbah, kjer ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna, lahko upravnik tudi eden od etažnih lastnikov te stavbe, ki ne izpolnjuje pogojev za določitev upravnika. Omenjena rešitev sledi odločbi US - Št. U-I-9/92 z dne 3. februarja 1994 s katero je dana možnost lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, da določijo za upravnika pravno osebo ali pa fizično osebo, ne glede na to, ali je podjetnik. Seveda pa to ne pomeni, da bi lastnik stanovanja v večstanovanjski hiši, ki bi ga ostali lastniki določili za upravnika, lahko sam neposredno opravljal tiste stanovanjske storitve, za katerih opravljanje je predpisano izpolnjevanje pogojev, pa jih on ne izpolnjuje. Pač pa pomeni upoštevanje različnih položajev, ki se urejajo s pogodbami o upravljanju. Gre namreč za položaje, ki so lahko zelo enostavni (npr. stanovanjska hiša z enajstimi stanovanji brez daljinskega ogrevanja, brez dvigal in drugih tehnično zahtevnejših napeljav) ali zelo zapleteni (npr. stanovanjska hiša s stotimi stanovanji in stotimi lastniki, s tehnično zahtevno opremo in napeljavo, od katere so stanovalci lahko življenjsko odvisni).

**K 15. členu:**

V prvem odstavku se glede na spremembe predhodnih členov smiselno razširjajo pooblastila upravnika.

**K 16. členu:**

S predlagano dopolnitvijo se zaradi jasnosti doda pojasnilo, ki je veljavno že po obstoječem stanovanjskem zakonu, in sicer da se pogodba o opravljanju upravniških storitev lahko sklepa za določen ali nedoločen čas, o čemer se dogovorijo etažni lastniki in upravnik.

**K 17. členu:**

Znižuje se soglasje za sprejetje sklepa o likvidaciji skupnosti lastnikov kot pravne osebe iz soglasja vseh (100 %) na soglasje več kot 50% etažnih lastnikov po solastniških deležih. Sprememba omogoča odpravo zatečenega stanja v sodnem registru, ko imamo formalno še vedno obstoječe skupnosti iz 90-ih let, v praksi pa ne delujejo več oziroma so za upravljanje z večstanovanjsko stavbo že določili upravnika.

**K 18. členu:**

Z 90 dni na 60 dni se skrajša odpovedni rok za najemnika, če le-ta ni drugače dogovorjen v najemni pogodbi. S tem se omogoča večjo fleksibilnost odpovedovanja najemnega razmerja.

**K 19. členu:**

Z 90 dni na 60 dni se skrajša odpovedni rok za najemodajalca. S tem se omogoči določena fleksibilnost najemodajalcu in razbremenitev, če ta ne izpolnjuje zakonskih ali pogodbenih dolžnosti.

S 60 dni na 30 dni se skrajšuje se tudi rok za izselitev, ki ga določi sodišče v sodnem postopku.

**K 20. členu:**

Z novim 112.a členom se uredi postopek odpovedi najemne pogodbe, ki je sklenjena v obliki izvršljivega notarskega zapisa. Kljub obstoju formalnega postopka izvršbe, se predlaga rešitev za primere odpovedi najemnega razmerja, ki so predmet neposredno izvršljivega postopka. Najemnik ima tudi v izvršilnem postopku možnost ugovora in sodnega varstva, če se izkaže, da pogoji za odpoved najemne pogodbe niso izpolnjeni.

**K 21. členu:**

Vrednost točke, ki se uporabi za določitev vrednosti stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina, se poviša z 2,63 eura na 3,50 eura. Vrednost točke v višini 2,63 evra je bila uveljavljena s Stanovanjskim zakonom 1.1.2007. Ker zakon revalorizacije ni predpisoval se v 17-letnem obdobju od 1.1.2007 do 31.12.2019 vrednost točke ni spremenila. Posledično je tudi višina neprofitne najemnine v tem obdobju ostala enaka in realno padala. Občine in stanovanjski skladi s prenizko najemnino ne morejo več zagotavljati enostavne, sploh pa ne razširjene reprodukcije stanovanjskega fonda. Rezultat navedenega je bilo prodajanje neprofitnih najemnih stanovanj, s kupnino so lastniki teh stanovanj lahko zagotavljali le najnujnejše vzdrževanje stanovanjskega fonda, s katerim so razpolagali.

Da bi stanovanjska točka odražala realno vrednost, jo je potrebno najprej uskladiti za nazaj, nato pa za naprej zagotoviti letno revalorizacijo njene vrednosti. Na ta način bodo najemnine zagotavljale vsaj enostavno reprodukcijo stanovanjskega fonda. Tako določena vrednost pa ne vključuje stroška komunalnega opremljanja zemljišč. Z uskladitvijo točke bomo pri investitorjih vzbudili interes za gradnjo novih neprofitnih stanovanj, mlade družine in čakajoči prisilci pa bodo lažje in hitreje prišli do stanovanj, do katerih so sicer upravičeni.

S spremembo petega odstavka se določi tudi revalorizacija vrednosti točke, ki se bo usklajevala z letno rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

**K 22. členu:**

Predlaga se obvezna določitev lokacijskega faktorja in sicer v razponu od 1 do 1,3. Višino lokacijskega faktorja določi občina ob upoštevanju meril, določenih v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. S tem želimo občine spodbuditi k aktivnejšemu udeležanju stanovanjske politike.

#### **K 23. členu:**

Veljavni sistem subvencioniranja najemnin v najbolj ranljiv položaj postavlja enočlanska gospodinjstva, ki jim po plačilu stroškov stanovanja ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka. Posledično so tudi najbolj socialno ogroženi. V večini primerov gre za mlade osebe, ki prvič samostojno rešujejo stanovanjsko vprašanje, ter starejše in ovdovele, ki bivajo sami in imajo relativno nizke dohodke. Zato se za ugotovitev minimalnega dohodka enočlanskega gospodinjstva, ne glede na določbe, ki urejajo minimalni dohodek in socialnovarstvene prejemke, določi ponder v višini 1,1, s čimer se navedenim ranljivim tipom gospodinjstev omogoči lažji dostop do subvencije najemnine in višji znesek le-te.

Zaradi dviga neprofitne najemnine, je potrebno obstoječim upravičencem do celotne subvencije najemnine zagotoviti, da se njihov socialni ne poslabša. Posledično se zvišuje najvišji delež subvencije, ki se s sedanjih 80% neprofitne najemnine dvigne na največ 85% neprofitne najemnine. Ta delež se upošteva tudi pri določitvi višine subvencije za plačilo tržne najemnine, ki je sestavljena iz neprofitnega in tržnega dela.

#### **K 24. členu:**

Ker je nova vrednost točke za določitev neprofitne najemnine 33% višja od sedanje vrednosti, je potrebno višino priznane neprofitne najemnine sorazmerno povišati, in sicer na 4 eure na m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

#### **K 25. členu:**

S predlagano dopolnitvijo se širi možnost inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del večstanovanjske stavbe brez potrebnih soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo. Do sedaj je inšpekcija lahko ukrepala le v primerih ko je etažni lastnik brez potrebnega soglasja posegel v skupne dele stavbe z vgradnjo naprav (npr. vgradnja klimatske naprave na fasado stavbe). Z novo določbo se možnost ukrepanje inšpekcije širi na vse posege, ko etažni lastnik ob vzdrževanju posameznega dela poseže v skupne dele večstanovanjske stavbe brez potrebnega soglasja drugih etažnih lastnikov po določbah tega zakona. Stanovanjski inšpektor z odločbo naloži etažnemu lastniku vzpostavitev prejšnjega stanja na skupnih delih, če v odrejenem roku etažni lastnik ne pridobi ustreznih soglasij po določbah tega zakona.

#### **K 26. členu:**

131.a člen ureja izvršbo inšpekcijske odločbe in sicer za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Tako je inšpekciji omogočeno, da s prisilitvijo z denarno kaznijo doseže izvršitev izrečenih ukrepov. V ta namen je določen tako razpon prve denarne kazni kot tudi najvišji seštevek vseh izrečenih denarnih kazni.

#### **K 27. členu:**

Stanovanjskemu skladu RS se omogoči višja stopnja zadolževanja, s čimer se mu zagotovi zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Skladu bo omogočeno zadolževanje za 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada – 10 % po določbi 37. člena Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in dodatnih 40 % po predlogu tega zakona. Ker bo višja neprofitna najemnina omogočala povrnitev investicij, se bodo potrebe po

zadolževanju sklada v prihodnje postopno zmanjševale.

#### **K 28. členu:**

Med pristojnosti Stanovanjskega sklada RS se doda opravljanje nalog javne najemniške službe. Sklad bo nosilec izvajanja javne najemniške službe, glede na potrebe pa bo v izvajanje vključeval tudi občine in občinske stanovanjske sklade. Javna najemniška služba bo najemala stanovanja na trgu in jih oddajala upravičencem v podnajem. Imela bo vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj.

#### **K 29. členu:**

Vzpostavlja se javna najemniška služba (JNS). Nosilec izvajanja JNS je Stanovanjski sklad RS, ki glede na potrebe v izvajanje vključuje tudi občine in občinske stanovanjske sklade. JNS najema stanovanja na trgu in jih oddaja upravičencem v podnajem. Ima vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike stanovanj razbremeni vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim zagotavlja prejetje rednih dohodkov.

JNS upravičencem do neprofitnega stanovanja pridobljena stanovanja oddaja po neprofitni najemnini in za določen čas (minimalno za 3 leta). Za upravičenost se upoštevajo le splošni pogoji, določeni v podzakonskem aktu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj, s čimer je dostop omogočen širši skupini prebivalstva. Višina najemnine, ki jo JNS kot mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja izplačuje lastniku stanovanja, je predmet individualnega dogovora med JNS in lastnikom stanovanja.

Namen JNS je aktivacija oz. zapolnitev praznih zasebnih stanovanj na območjih, kjer je povpraševanje po najemnih stanovanjih večje od ponudbe. S prevzemom vseh obveznosti v zvezi z oddajanjem stanovanj in s prevzemom tveganj bo JNS spodbudila k oddaji stanovanj tiste lastnike, ki imajo zadržke (strah pred neplačniki, negospodarno ravnanje s stanovanjem, birokracija). JNS bo naslavljala tudi tiste lastnike, ki živijo v prevelikih stanovanjih (predvsem starejši, ovdoveli, ...) in jim bo omogočila dolgoročno varno in enostavno oddajo stanovanj ter redni dohodek s katerim bodo lahko primerneje rešili stanovanjsko vprašanje (najem ustreznega stanovanja, oskrbovanega stanovanja, preselitev v dom starejših občanov,...).

Davčna olajšava je ključen predpogoj za stimulacijo lastnikov k oddaji praznih stanovanj preko JNS. Na ta način se spodbuja tudi legalno oddajanje stanovanj, ki se trenutno oddajajo na črno. Spodbudo za oddajo stanovanj JNS bo lastnikom predstavljala davčna olajšava - davčna osnova za davek od oddajanja premoženja v najem se zmanjša poleg normiranih stroškov še za 50% dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. V obeh primerih gre za nepremičninski kapital, od katerega država trenutno nima nobenega priliva, zato v primeru davčne olajšave ne gre za odtegljaj državnemu proračunu, temveč za aktivacijo neizkoriščenih virov priliva v proračun, ki hkrati po svoji vsebini pozitivno vpliva na krepitev fonda dostopnih najemnih stanovanj, kar je nesporno v javnem interesu.

Država krije stroške izvajanja JNS, ki se nanašajo na plače zaposlenih, materialne stroške, stroške nezasedenosti stanovanj, stroške neizterjanih terjatev in razlike med neprofitno najemnino in najemnino, ki jo bo JNS plačevala lastniku stanovanja. Slednji strošek bo država krila v obliki fiksnega deleža neprofitne najemnine, ki se določi z uredbo (predvidoma 20% neprofitne najemnine) in se izplačuje od vseh stanovanj, ki jih JNS najema, ne glede na zneske dogovorjenih najemnin iz posameznih pogodb, sklenjenih med JNS in lastniki stanovanj.

Država bo JNS del kritih stroškov izplačala vnaprej, preostanek dejanskih stroškov pa na podlagi prejetega letnega poročila o delovanju JNS. Ob ustanovitvi JNS država zagotovi sredstva za vzpostavitev uradnih evidenc, pripravo in izvedbo programov - javni razpisi, pripravo informacijske infrastrukture (IT podpora), informiranje in obveščanje o javni najemniški službi ter zaposlitev dodatnega kadra.

**K 30. členu:**

Za učinkovito izvajanje stanovanjske politike se za občine uvaja omejitev razpolaganja z zazidljivimi zemljišči namenjenimi za gradnjo večstanovanjskih stavb. Občine bodo morale takšna zemljišča v primeru prodaje najprej ponuditi v odkup občinskemu stanovanjskemu skladu oz. Stanovanjskemu skladu RS v primeru, da občinski stanovanjski sklad ni ustanovljen. V kolikor stanovanjski sklad ne bi sprejel ponudbe, se zemljišče v odkup ponudi neprofitni stanovanjski organizaciji, šele v primeru, da se tudi ta ne odloči za nakup, pa bo lahko občina zemljišče ponudila drugim kupcem. S to določbo se zagotavlja trajnostno gospodarjenje z zazidljivimi zemljišči, ki naj v prvi vrsti služijo izvajanju stanovanjske politike in zagotavljanju dostopnih stanovanj.

**K 31. členu:**

Javnim stanovanjskim skladom, ki jih z odlokom ustanovijo občine, se omogoči višja stopnja zadolževanja, s čimer se jim zagotovi zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Skladom bo omogočeno zadolževanje za 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada – 10 % po določbi 37. člena Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in dodatnih 40 % po predlogu tega zakona. Ob tem se ukinja postopnost zadolževanja, ki je bila doslej omejena na 2 % letno, saj je v interesu stanovanjske politike, da se spodbuja večje investicije v zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj. Ker bo višja neprofitna najemnina omogočala povrnitev investicij, se bodo potrebe po zadolževanju skladov v prihodnje postopno zmanjševale. Prav tako se ukinja obveznost, da se javni stanovanjski skladi lahko zadolžujejo le pri Stanovanjskem skladu RS, saj bi s tem ošibili kreditno sposobnost Stanovanjskega sklada RS pri pridobivanju posojil za lastne projekte.

**K 32. členu:**

Obstoječi prekrški upravnika pravne osebe, posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojnega podjetnika posameznika se natančneje opredeljujejo z namenom lažjega ukrepanja inšpekcije. Hkrati se dodajajo novi prekrški kot posledica sprememb zakona na področju rezervnega sklada večstanovanjske stavbe. Inšpekcija lahko tako po novem z globo kaznuje upravnika v primeru, ko ne odpre fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada stavbe ali ne posreduje banki sprejetega sklepa etažnih lastnikov o izbranem soprodpisniku izplačil iz fiduciarnega računa rezervnega sklada. Prekrški upravnika se določajo tudi na področju upravnikovega sklepanja pravnih poslov s tretjimi osebami ter upravnikovega plačevanja obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami.

**K 33. členu:**

S predlagano dopolnitvijo zakona z novim 172.a členom se določa, da se za prekrške iz tega zakona sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom. Omenjena določba vsebinsko dopolnjuje na novo opredeljene globe za prekrške, ki jih stori upravnik kot pravna oseba, posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ali samostojni podjetnik posameznik in so opredeljeni v novem 171. členu.

**K 34. členu:**

V 173. členu se uskladi poimenovanje družbe, ki izplačuje nadomestilo najemnikom v stanovanjih vrnjenih prvotnim lastnikom po določbah zakona, ki ureja denacionalizacijo v primeru nadomestnega nakupa stanovanja. Prav tako se spremeni način izplačila nadomestila tako, da se namesto vrednostnih papirjev zagotovi gotovina.

**K 35. členu:**

Glede na uvedbo solastnine na skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam po 1. členu zakona se s prehodno določbo določa, da se do vzpostavitve solastnine na skupnih delih, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, za upravljanje s takšnim skupnim delom uporabljajo določbe 23. a člena tega zakona, razen za razdelitev stroškov upravljanja takšnega skupnega dela. Stroški upravljanja se delijo po stavbah glede na delež neto površine posamezne stavbe.

#### **K 36. členu:**

Določen je rok za odprtje obveznih ločenih fiduciarnih računov za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej in sicer v enem letu od uveljavitve zakona. Ravno tako se s prehodno določbo pojasnjuje ravnanje v primeru izvršb na sredstva rezervnega sklada do odprtja ločenih fiduciarnih računov ter navodila glede sredstev rezervnega sklada, ki so vezana na podlagi depozitne pogodbe.

#### **K 37. členu:**

S prehodno določbo se želi odpraviti neskladje med tem, kako so posamezne stavbe evidentirane in je na njih vzpostavljena etažna lastnina ter med tem kako se te stavbe v praksi upravljajo (upravniki po vhodih). Stvarnopravni zakonik v 118. členu določa, da v kolikor ima nepremičnina (stavba v etažni lastnini) več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. Predmet upravljanja je torej predstavlja nepremičnina (stavba) in ne posameznih vhod stavbe. Temu pritrjujejo tudi sodbe sodišča (npr. sodba upravnega sodišča I U 1967/2014). Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki so do uveljavitve tega zakona imeli določenih več upravnikov (po vhodih) morajo tako v roku pet let od uveljavitve tega zakona določiti enega upravnika za večstanovanjsko stavbo, le-ta pa nato za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

V okviru zahteve po poenotenem upravljanju stavb se določa pristojnost stanovanjske inšpekcije, da imenuje začasnega upravnika v kolikor etažni lastniki ne določijo upravnika v roku pet let od uveljavitve zakona.

Z določbo tretjega odstavka se določa ravnanje s sredstvi, ki so jih etažni lastniki zbirali v rezervne sklade po posameznih vhodih večstanovanjske stavbe, in sicer se lahko uporabijo le za vzdrževanje skupnih delov teh vhodov.

S četrtem odstavkom se pojasnjuje, da je do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo izvršbo na sredstva zbrana po vhodih stavbe mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki posameznega vhoda, zoper katere teče izvršba.

#### **K 38. členu:**

S prehodno določbo se določa rok (1 leto od uveljavitve zakona) v katerem morajo etažni lastniki večstanovanjske stavbe, v kateri je ustanovitev rezervnega sklada obvezna, in v kateri je do uveljavitve tega zakona opravljal posle upravljanja eden izmed etažnih lastnikov kot fizična oseba, določiti upravnika v skladu z določbami tega zakona.

Ravno tako se določa inšpekcijsko ukrepanje (začasna določitev upravnika v skladu z 128. členom stanovanjskega zakona), če etažni lastniki v roku upravnika ne bi določili.

#### **K 39. členu:**

S prehodno določbo je omogočena likvidacija skupnosti lastnikov na podlagi sklepa o likvidaciji, ki ga sprejmejo člani, ki imajo več kot polovico solastniških deležev tudi za skupnosti lastnikov, ki so bile ustanovljene na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in Stanovanjskega zakona iz leta 2003. S tem se odpravlja zatečeno stanje v sodnem registru, kjer so kot aktivne še vpisane skupnosti lastnikov, ki pa dejansko ne upravljajo več s stavbo saj so imenovali upravnika, likvidacije skupnosti pa zaradi zahtevanega soglasja vseh niso uspeli izvesti.

#### **K 40. členu:**

Določbe tega zakona o posegih etažnega lastnika iz posameznega dela v skupne dele večstanovanjske stavbe se ne uporabljajo za tiste posege, ki so bili dokončani pred uveljavitvijo tega zakona.

**K 41. členu:**

Vrednost točke se dvigne postopoma v treh (petih) letih. V prvem letu se bo dvignila na 2,92 eura, kar pomeni 11% dvig neprofitnih najemnin, v drugem letu se bo vrednost točke dvignila na vrednost 3,21 eura, kar pomeni 22% dvig neprofitne najemnine glede na izhodiščno vrednost točke, ter v tretjem letu se bo vrednost točke dvignila na 3,50 eura, kar pomeni 33% dvig neprofitne najemnine glede na izhodiščno vrednost točke (2,63 eura).

**K 42. členu:**

Vrednost točke se bo začela revalorizirati šele po zadnjem dvigu vrednosti točke. Tako se bo prva revalorizacija vrednosti točke na podlagi indeksa življenjskih potrebščin oz. inflacije izvedla s 1. julijem 2024.

**K 43. členu:**

S tem členom se določi začetek delovanja javne najemniške službe. Ob tem se opredeli način in vsebinski okvir sredstev, ki jih država ob začetku delovanja JNS le-tej zagotovi.

**K 44. členu:**

Po določbi 148.č člena se mora sprejeti uredba, ki bo podrobneje uredila delovanja javne najemniške službe, poročanje državi in višino stroškov, ki naj bi se krili s strani države, ter podrobnejši način financiranja javne najemniške službe.

**K 45. členu:**

S tem členom se ukinja veljavnost Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A). Za najemna razmerja, ki so sklenjena na njegovi podlagi, se predmetni zakon še vedno uporablja. Pri sklepanju novih najemnih pogodb za poslovne prostore se bodo upoštevale določbe obligacijskega zakonika oz. določbe najemne pogodbe.

**K 46. členu:**

Določen je vacatio legis.

**IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO**



## 23. člen

(skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam)

(1) Skupni deli večstanovanjske stavbe, ki so v posebni stavbi, ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidrofori in podobno), ki služijo večstanovanjski stavbi kot celoti ali več večstanovanjskim stavbam ali drugim nepremičninam, imajo pod pogoji iz tega zakona poseben pravni status.

(2) Za skupne dele, ki služijo več nepremičninam ali večstanovanjskim stavbam, se štejejo samo tisti skupni deli, ki so bili zgrajeni s tem namenom in katerih gradnjo so plačali lastniki oziroma etažni lastniki ali njihovi pravni predniki.

(3) Če je skupni del iz prejšnjega odstavka del druge večstanovanjske stavbe, se takšen del določi kot poseben skupni del in se vpiše v poseben zemljiškoknjižni podvložek. Šteje se, da je takšen skupni del skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi. V zemljiški knjigi se pravica skupne lastnine vknjiži v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb z navedbo zemljiškoknjižnega vložka, v katerega je stavba vpisana. Če večstanovanjska stavba še ni vpisana v zemljiško knjigo, se do vzpostavitve zemljiškoknjižnega vložka vpiše njen naslov.

(4) S takšnim skupnim delom v imenu in za račun skupnih lastnikov upravljajo upravniki vseh večstanovanjskih stavb, ki jim takšen del služi. Če večstanovanjska stavba nima upravnika, lahko etažni lastniki imenujejo enega od njih, da sodeluje pri upravljanju takšnega skupnega dela. Pri upravljanju je treba zagotoviti, da se takšen skupni del ohranja za doseganje skupnega namena za vse nepremičnine in večstanovanjske stavbe, ki jim služi. Breme upravljanja takšnega skupnega dela se razdeli med vse skupne lastnike v skladu z namenom takšnega skupnega dela. Če dogovora glede upravljanja ni mogoče doseči, lahko vsak od upravnikov ali etažnih lastnikov, ki sodelujejo pri upravljanju skupnega dela predlaga, da o tem vprašanju odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(5) Če ima skupni del iz prvega odstavka tega člena samostojno zemljiško parcelo in služi izključno eni večstanovanjski stavbi, se ta nepremičnina šteje za skupni del te večstanovanjske stavbe. Če pa ta skupni del služi več večstanovanjskim stavbam, je zemljiška parcela, na kateri je skupni del, skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi. Za takšno nepremičnino se smiselno uporabljata določbi drugega in tretjega odstavka tega člena.

## 25. člen

(redno upravljanje)

(1) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

(2) Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem.

(3) Obratovanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

(4) Vzdrževanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

(5) Za redno upravljanje se šteje tudi vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števcov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom.

#### 29. člen

(posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja)

(1) Ne glede na določbo 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 18/07) odločajo etažni lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, s soglasjem več kakor treh četrtn etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov, za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter za uporabo stanovanja v druge namene.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, izvedejo gradbena dela in izboljšave za odpravo arhitektonskih ovir tudi, kadar je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

(4) Etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, lahko izvedejo izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Za takšne izboljšave štejejo zlasti dela, ki niso potrebna za vzdrževanje, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, pod pogojem, da izboljšava ne ovira izvrševanja lastninske pravice etažnih lastnikov in zaradi nje ni ogrožena požarna varnost.

(5) Če pri odločanju o poslih iz drugega odstavka tega člena ni doseženo soglasje, lahko etažni lastniki, ki imajo več od polovice solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

(6) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz tretjega ali četrtega odstavka tega člena ne strinja, lahko zahteva razveljavitev sklepa o odločitvi etažnih lastnikov v nepravdnem postopku. Sodišče sklep razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa poslabšal posamezni del ali bivanje etažnega lastnika, ki zahteva razveljavitev sklepa, ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa predstavljali zanj preveliko breme. Če kritje stroškov izvršitve izpodbijanega sklepa prevzamejo etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, ga sodišče ne more razveljaviti iz razloga, da stroški izvršitve predstavljajo preveliko breme.

(7) Odprava arhitektonskih ovir iz tretjega odstavka tega člena predstavlja zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe (npr. klančine, mehanske dvizne naprave, prilagoditev stavbnega pohištva oziroma gradbena dela, ki jih za zagotovitev univerzalne uporabe objekta določa pravilnik, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov).

#### 30. člen

(delitev stroškov upravljanja)

(1) Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače, razen stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe. Za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, se upoštevajo merila, ki jih predpiše minister s pravilnikom iz 9. člena tega zakona, pri čemer se kot merilo za razdelitev plačila teh stroškov upošteva število posameznih delov, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela.

(2) Za plačilo stroškov, ki so posledica veljavno sprejetih sklepov, odgovarjajo etažni lastniki ne glede na to, ali so glasovali proti predlaganim sklepom.

(3) Etažni lastnik ne odgovarja za stroške iz prvega odstavka tega člena, ki nastanejo po tem, ko je obvestil upravnika o spremembi lastninske pravice v skladu s prvim odstavkom 17. člena tega zakona.

### 33. člen

(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)

Pogodba o medsebojnih razmerjih vsebuje poleg sestavin, ki jih mora imeti po stvarnopravnem zakoniku, zlasti še:

- način uporabe posebnih skupnih delov;
- posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- **(črtana)**;
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

### 34. člen

(način odločanja lastnikov)

(1) O poslih upravljanja večstanovanjske stavbe lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov.

(2) Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.

(3) Tisti, ki skliče zbor lastnikov, tudi oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

### 35. člen

(podpisovanje listine)

(1) Pisno se glasuje tako, da se podpiše listina, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Na listini mora biti naveden predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika in datum podpisa listine ter navedena večina, potrebna za njihov sprejem.

(2) Kadar se odloča s podpisovanjem listine, je predlog sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(3) Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov. Za sklic in odločanje zbora lastnikov se uporabljajo določbe četrtega in petega odstavka 37. člena tega zakona.

### 36. člen

(zbor lastnikov)

(1) Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.

(2) Vabilo za sklic zbora mora vsebovati zlasti dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.

(3) Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno.

(4) Zbor se praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

#### 42. člen

(vodenje sredstev računa rezervnega sklada)

(1) Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

(2) Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.

(3) Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada.

(4) Izvršbo na sredstva rezervnega sklada je mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba, kar je razvidno iz knjigovodske evidence po drugem odstavku tega člena.

#### 43. člen

(način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada)

(1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik.

(2) Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.

(3) Etažni lastniki se lahko v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

#### 49. člen

(določitev upravnika)

(1) Določitev upravnika je posel rednega upravljanja.

(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.

(3) Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

#### 50. člen

(pooblastila upravnika)

(1) Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s stvarnopравnim zakonikom, še naslednja pooblastila:

1. zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;
2. pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta;
3. sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike;
4. poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune;
5. sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;

6. poda letno poročilo o upravljanju objekta;
7. opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.

(2) Upravnik ima lahko tudi druga pooblastila, določena s tem zakonom in pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

(3) Upravnik je na podlagi tega zakona pooblaščen za obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom.

#### 54. člen

(vsebina pogodbe o opravljanju upravniških storitev)

Pogodba o opravljanju upravniških storitev vsebuje zlasti:

- pooblastila in obveznosti upravnika;
- mesečno plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje storitev in rok njegove zapadlosti;
- čas, za katerega je sklenjena pogodba;
- dan začetka veljavnosti pogodbe.

#### 82. člen

(prenehanje skupnosti lastnikov)

(1) Skupnost lastnikov preneha z likvidacijo na podlagi sklepa članov.

(2) Sklep o likvidaciji skupnosti lastnikov morajo sprejeti vsi člani.

(3) Skupnost lastnikov izgubi lastnost pravne osebe z izbrisom iz registra skupnosti lastnikov.

#### 102. člen

(odpoved najemne pogodbe s strani najemnika)

Če ni dogovorjeno drugače, lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z 90 dnevni odpovedni rokom.

#### 112. člen

(odpoved najemne pogodbe)

(1) Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni.

(2) Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 98. členu tega zakona.

(3) Najemna in podnajemna pogodba se ob sporu odpovedujeta s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti.

(4) Sodišče določi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši kot 60 dni in ne daljši od 90 dni.

(5) Spori se rešujejo prednostno.

(6) Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

#### 116. člen

(določitev vrednosti stanovanja)

(1) Vrednost stanovanja, za katero se zaračunava neprofitna najemnina, se določa na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, ki ga izda minister za potrebe določanja najemnin.

(2) Vrednotenje stanovanja se lahko opravi na zahtevo lastnika ali najemnika. Stroške vrednotenja nosi tisti, ki je cenitev zahteval.

(3) V pravilniku iz prvega odstavka tega člena minister določi pogoje, ki jih morajo izpolnjevati osebe, ki lahko opravljajo vrednotenje stanovanj za potrebe določanja najemnin.

(4) Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe:

vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja.

(5) Vrednost točke je 2,63 eura.

#### 118. člen

(elementi neprofitne najemnine)

(1) Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

(2) Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sproti ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11% od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81% od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.

(3) Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemnini znašati največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno.

(4) Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in se izračunava v višini 1,67% letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let. Pri stanovanjih, starejših od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

(5) Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Obresti za najeta posojila so obresti, izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja.

(6) Občine morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

(7) Seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

(8) Na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije.

(9) Vpliv lokacije na višino najemnine lahko določi na svojem območju občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od najemnine. Merila, ki na posameznem območju občine vplivajo na višjo najemnino, določi metodologija iz 117. člena tega zakona.

(10) Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

121. člen  
(subvencioniranje najemnine)

(1) [\(prenehal veljati\)](#)

(2) [\(prenehal veljati\)](#)

(3) Za določitev subvencionirane najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo najemnino kot bi jo lahko glede na metodologijo iz 117. člena tega zakona, se subvencija izračunava od nižje najemnine. Znesek subvencije se obračunava od najemnine brez vpliva rente.

(4) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v prejšnjem odstavku, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialno varstvo. Subvencija se določi največ v višini 80 % neprofitne najemnine, določene v prejšnjem odstavku.

(5) Za izračunani znesek subvencije lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ.

(6) Najemniki so upravičeni do subvencioniranih najemnin največ za dobo enega leta in se med letom zneski subvencij ne spreminjajo. V primeru, da se najemniku med letom poveša najemnina zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno s 117. členom tega zakona, ali spremeni ugotovljeni dohodek iz prvega odstavka tega člena ali spremeni število oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije.

(7) Po preteku dobe, za katero je bila najemniku odobrena subvencionirana najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo, če se okoliščine, ki so bile podlage za subvencionirano najemnino, niso spremenile.

(8) [\(prenehal veljati\)](#)

121.b člen  
(splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine)

(1) Subvencija pripada upravičencem iz prejšnjega člena, če izpolnjujejo dohodkovne cenzuse po prvem odstavku 121. člena tega zakona in druge pogoje glede premoženjskega stanja, določene s predpisi o socialnem varstvu, ki urejajo denarne socialne pomoči, ter nimajo v lasti drugega stanovanja. [\(delno prenehal veljati\)](#)

(2) Subvencija k plačilu tržne najemnine je mesečni znesek, izračunan na način, določen v četrtem odstavku 121. člena tega zakona, upošteva priznano neprofitno najemnino (neprofitni del), in povečan za razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino (tržni del). Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo tržno najemnino od priznane tržne najemnine, se subvencija izračuna od nižje najemnine.

(3) Pri izračunu pripadajoče subvencije se upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene s podzakonskim predpisom, ki ga izda minister, pristojen za prostor, neprofitna najemnina pa se prizna v višini 3,00 eura za m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

(4) Subvencija se izračuna od površine stanovanja, določene v tretjem odstavku 121. člena tega zakona. Za ugotavljanje nadaljevanja upravičenosti do subvencije in določitve organa odločanja o subvenciji se smiselno uporabljajo določbe šestega, sedmega in osmega odstavka 121. člena tega zakona. [\(delno prenehal veljati\)](#)

(5) Sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavljajo državni proračun in občinski proračuni, vsak do ene polovice. 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.

126.a člen  
(odstranitev naprav, ki posegajo v skupne dele)

Če etažni lastnik poseže v skupne dele večstanovanjske hiše z vgradnjo naprav brez potrebnega soglasja drugih etažnih lastnikov, inšpekcijski organ z odločbo odredi rok za pridobitev soglasja ali naloži etažnemu lastniku odstranitev naprave in sanacijo povzročene škode na skupnih delih, če soglasja v določenem roku ne pridobi.

128. člen  
(začasna določitev upravnika)

(1) Če v večstanovanjski stavbi upravnik ni določen, lahko inšpekcijski organ z odločbo določi začasnega upravnika za šest mesecev.

(2) Za začasnega upravnika je lahko določena samo fizična ali pravna oseba, ki opravlja gospodarsko dejavnost upravljanja z nepremičninami.

(3) Odločba o določitvi začasnega upravnika se šteje za vročeno vsem etažnim lastnikom, če se pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in nabije na oglasno desko ali vhodna vrata večstanovanjske stavbe.

(4) Začasni upravnik mora obvestiti tudi pristojni organ, ki vodi register upravnikov, da ga vpiše kot začasnega upravnika. Za vpis začasnega upravnika se smiselno uporabljajo določbe 166. in 167. člena tega zakona.

(5) Začasni upravnik mora najkasneje v sedmih dneh po prejemu odločbe sklicati zbor lastnikov in na njem predlagati odločanje o določitvi upravnika.

147. člen  
(sredstva za poslovanje sklada)

(1) Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo:

- v državnem proračunu;
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;
- s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še za 20 % izkazanega namenskega premoženja sklada.

(2) Za zagotavljanje sredstev za financiranje oziroma kreditiranje nalog, opredeljenih v nacionalnem stanovanjskem programu, lahko sklad najema dolgoročna domača in tuja posojila oziroma izdaja garancije.

(3) O zadolžitvi iz prejšnjega odstavka odloča nadzorni svet sklada.

148. člen  
(pristojnosti sklada)

Sklad iz zbranih sredstev:



- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
  - daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
  - investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
  - daje pomoč pri odplačevanju posojil;
  - posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
  - zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
  - spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

154. člen  
(pristojnosti občine)

(1) Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- (črtana);
- vodi register stanovanj.

(2) Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

158. člen  
(odlok o ustanovitvi sklada)

(1) Občina ustanovi javni stanovanjski sklad z odlokom. Če je ustanovitelj več, se javni stanovanjski sklad ustanovi z odlokom, ki ga sprejmejo vsi sveti ustanovitelji.

(2) Za poslovanje javnega stanovanjskega sklada veljajo določbe zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000).

(3) Sredstva za poslovanje javnega stanovanjskega sklada se zagotavljajo:

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz presežka prihodkov nad odhodki;

3. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;

4. s sredstvi zadolževanja pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, postopno 2 % letno.

#### 171. člen

(1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik:

1. ki ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona;
2. ki ne sestavi zapisnika skladno z 38. členom tega zakona;
3. ki ne vodi posebnega računa v skladu z 42. členom tega zakona ali ne odvede sredstev rezervnega sklada na transakcijski račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona;
4. ki ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona;
5. ki sklene pogodbo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 44. člena tega zakona;
6. ki ne ravna v skladu s 3., 4., 5. in 6. točko 50. člena tega zakona;
7. ki ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev etažnim lastnikom, skladno s 53. členom tega zakona;
8. ki ravna v nasprotju z 58. členom tega zakona;
9. ki ne ravna v skladu z 61. členom tega zakona;
10. ki sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena);
11. ki ravna v nasprotju z določbo 65. in 66. člena tega zakona;
12. ki ne ravna v skladu s 130. členom tega zakona;
13. ki ne prijavi vpisa registrskih podatkov v kataster stavb v roku iz prvega odstavka 189. člena tega zakona;
14. ki ne označi stanovanj v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje upravnik, eden od etažnih lastnikov, ki opravlja dejavnost upravljanja.

(3) Z globo od 800 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### 173. člen

(pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom)

(1) Določbe najemne pogodbe, sklenjene med zavezancem za vrnitev stanovanja in najemnikom-prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ostanejo v veljavi tudi po vrnitvi stanovanja upravičencu do denacionalizacije ali tistemu, ki mu je bilo vrnjeno zaplenjeno stanovanje oziroma njunim pravnim naslednikom, vključno s kupci in prodajalci.

(2) Potem, ko je bila stanovanjska stavba ali stanovanje (v nadaljnjem besedilu: stanovanje), odvzeto po predpisih o podržavljenju ali zaplenjeno, vrnjeno prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: lastnik), lahko najemnik na takem stanovanju uveljavlja pravico po tem zakonu bodisi do nakupa stanovanja, v katerem prebiva, če se lastnik s tem strinja, bodisi do nakupa drugega stanovanja ali gradnje hiše, v roku petih let od uveljavitve tega zakona oziroma pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji, če na dan uveljavitve tega zakona postopek denacionalizacije še ni pravnomočno končan.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka ima najemnik pravico do nadomestila v višini 36% od vrednosti stanovanja od Slovenske odškodninske družbe v gotovini, 25% od Slovenske odškodninske družbe v obliki obveznic in 13% od Republike Slovenije v vrednostnih papirjih. Najemnik lahko od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije zahteva, da mu ta odobri tudi posojilo iz 148. člena tega zakona do višine kupnine za primerno stanovanje po ceni, ki jo za izračun posojila priznava Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

(4) Vrednost denacionaliziranega stanovanja, ki se proda ali izprazni, se določi na podlagi 116. člena tega zakona.

(5) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotavlja upravičenost do pridobitve nadomestila iz tretjega odstavka tega člena ter višino nadomestila po posameznih zavezancih z izdajo odločbe, ki jo prejmejo vsi zavezanci za plačilo nadomestila, lastnik in najemnik.

(6) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljen upravni spor.

(7) Zavezanci iz tretjega odstavka tega člena so svoje obveznosti dolžni izpolniti najkasneje v šestih mesecih od popolne vložene zahteve za izplačilo nadomestila, ki mora vsebovati tudi overjeno kupoprodajno pogodbo za stanovanje, ki ga kupuje.

(8) Najemnik, ki kupuje drugo stanovanje ali gradi hišo, se je dolžan z osebami, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, izseliti iz stanovanja, v katerem biva, najkasneje v roku enega leta od prejetja ugodnosti iz tretjega odstavka tega člena. Po poteku tega roka pa lahko lastnik stanovanja zahteva od najemnika plačilo prosto oblikovane najemnine in izselitev najemnika s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo po hitrem postopku.