

**Z A D E V A: PRIPOMBE NA PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1G) (EVA 2025-2720-
0009)**

Resorno ministrstvo je poslalo v javno obravnavo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) (EVA 2025-2720-0009) ter osnutka Pravilnika o oddaji javnih stanovanj v najem in Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin.

ZLAN po proučitvi predloga zakona ugotavlja, da ta ne uresničuje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Ur. l. RS, št. 92/2015; v nadaljevanju : ReNSP), saj vsebuje zgolj manjše, nebistvene popravke obstoječe ureditve in posledično ne rešuje dejanskih problemov na področju stanovanjskega gospodarstva.

Predlagatelj se s predlaganim zakonom posveča skoraj izključno stanovanjem v javni lasti in pušča vnemar stanovanja v lasti fizičnih in pravnih oseb zasebnega prava. Posledično se ne loteva problema »praznih« stanovanj in njihovega aktiviranja kot najemnih stanovanj. Ne rešuje neučinkovitosti javne najemniške službe, ne spodbuja urejenih dolgoročnih najemnih razmerij ter ne obravnava številnih predlogov, ki so jih oblikovali ZLAN in druge strokovne organizacije za boljšo ureditev in delovanje najemnega trga. Prav tako je predlagani zakon neusklajen s poskusi drugih upravnih organov zlasti ministrstva za finance in ministrstvom, pristojnim za turizem, v smeri gospodarnejše uporabe obstoječega stanovanjskega fonda.

V nadaljevanju so pripombe, ki se nanašajo na področja, ki jih predlagani zakon obravnava podrobneje.

1. Ohranjanje neprofitnih najemnih razmerij

Predlog zakona v 4. členu sicer ukinja pojem neprofitnega najemnega stanovanja, vendar zgolj navidezno, saj je v 17. členu predloga zakona predpisano, da se najemnina za javno najemno stanovanje »oblikuje v skladu z metodologijo na podlagi tega zakona (neprofitna najemnina)«. Neprofitna najemna stanovanja so v predlogu zakona torej zgolj preimenovana v javna najemna stanovanja, medtem ko problem ostaja.

Kot ugotavlja ReNSP (točka 4. 2. 1.), obstoječa ureditev neprofitnih najemnih razmerij generira vrsto škodljivih posledic. Med drugim so obstoječe neprofitne najemnine veliko prenizke za kritje stroškov uporabe stanovanj, kar se odraža v propadanju stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj, oviranju razvoja najemnega trga in socialni nepravičnosti sistema, saj so do neprofitne najemnine upravičeni tudi najemniki, ki bi glede na svoj premoženjski položaj in dohodke lahko plačevali višjo ali celo tržno najemnino.

Predlog zakona sicer predvideva spremembo formule za izračun neprofitne najemnine v smeri višje najemnine, povečuje obseg subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine itd., vendar s tem zgolj ohranja konceptualno zgrešeno stanje (ReNSP, na primer, predvideva **nadomestitev** »neprofitne najemnine« s t. i. »stroškovno najemnino«). S systemskega vidika bi bil torej nujen prehod na ureditev, ki v večji meri upošteva, realne, tržne cene najema, ob hkratnem subvencioniranju posameznega najemnika s stanovanjskim dodatkom, ki je prilagojen najemnikovim individualnim premoženjskim in dohodkovnim zmožnostim (subvencioniranje mora biti vezano na najemnika in ne na najemniku dodeljeno javno stanovanje; najemnik, ki si stanovanje izbere na trgu, je prav tako upravičen do subvencije, če izpolnjuje pogoje).

2. Odsotnost tehtnejših rešitev za večjo pravno varnost najemodajalcev

Kot ugotavlja ReNSP (točka 4. 1. 1.), je ena od težav, ki v praksi ovira delovanje najemnega trga, pomanjkljiva pravna varnost, predvsem zaradi dolgotrajnosti sodnih postopkov. Predlog zakona v 16. členu predvideva dve, pogojno rečeno, rešitvi: sodišče naj bi po novem pri določanju rokov in narokov »vselej posebno pazilo« na to, da se zadeva hitro reši, in še, da so postopki za odpoved najemne pogodbe nujni. Od vsebinsko praznih usmeritev o »nujnosti« in »posebni pozornosti« žal ni mogoče pričakovati pospešitve postopkov, pač pa bi bili zato potrebni konkretni ukrepi kot npr.:

- uvedba izpraznitvenega naloga, s katerim bi skrajšali čas od vložitve tožbe do izdaje sodne odločbe. To pomeni, da na podlagi odpovedi najemodajalca in zahteve za izpraznitev stanovanja sodišče izda nalog o izpraznitvi, če iz odpovedi ali zahteve za izpraznitev ter iz najemne pogodbe oziroma iz drugih priloženih dokazil izhaja, da ima najemodajalec pravico odpovedati najemno pogodbo oziroma zahtevati izpraznitev stanovanja, ki ga stranka uporablja brez pravnega naslova. Če najemnik nalogu ne ugovarja, postane ta pravnomočen izvršilni naslov;
- skrajšanje odpovednih in izselitvenih rokov. Roki so predolgi in se kopičijo (rok za opomin, rok za odpoved, rok za izselitev in nato še izvršilni postopek s svojimi roki), kar ob že tako počasnem delovanju sodišč privede do nesprejemljivo dolgih deložacijskih postopkov;
- skrajšanje izvršilnega postopka, kjer so spet težave z vročanjem, čakanje na fikcijo, preveč je procesnih korakov (nesmiselno je npr. čakanje na pravnomočnost sklepa o izvršbi – kolikokrat je treba pravnomočno odrediti izpraznitev stanovanja?). Posamezne procesne korake bi bilo treba združiti v enega (npr. sklep o izvršbi bi lahko vročil kar sodni izvršitelj ob t. i. predhodnem ogledu nepremičnine).

Poleg tega bi bilo treba drugače urediti možnost odpovedi pogodbe, sklenjene za nedoločen čas; dolžnost sklenitve aneksa zaradi povečanja števila oseb v stanovanju; postopek opominjanja v primeru kršitve pogodbe; ugotavljanje, kdo dejansko prebiva v stanovanju, in še kaj. O vsem tem ni v predlogu zakona napisanega ničesar.

3. Odsotnost ustavno skladnih rešitev položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj, obremenjenih z neprofitnimi najemnimi razmerji

Z zadnjo novelo Stanovanjskega zakona (SZ-F) problematika lastnikov denacionaliziranih stanovanj, obremenjenih z neprofitnimi najemnimi razmerji, ni bila rešena na način, ki bi uresničil zahteve sodišč, to je odločbe Ustavnega sodišča U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023 oz. relevantnih sodb Evropskega sodišča za človekove pravice (ESČP) (Hutten-Czapska oz. sodb začeni z zadevo Statileo proti Hrvaški). Vsi ključni problemi namreč ostajajo:

- najemno razmerje je najemodajalcu vsiljeno tako, da ne more izbrati najemnika in (so)odločati o bistvenih elementih najemne pogodbe, kot sta na primer trajanje in pogoji prenehanja najema. Še vedno ni določen končni rok, ko bodo lastniki svoja stanovanja po več kot 30 letih končno prejeli v posest, ki je ključen element lastninske pravice;
- za tovrstna najemna razmerja velja skupek pravil, ki najemodajalcu dolgo časa bistveno otežujejo možnost, proti volji najemnika, spet pridobiti posest stanovanja (kot na primer zahtevni pogoji za odpoved najemne pogodbe oziroma izpraznitev stanovanja in zakonska upravičenja sorodnikov najemnika, da po smrti najemnika sami vstopijo v najemno razmerje);
- najemnine so s predpisi omejene navzgor in tako regulirana najemnina nesorazmerno nižja od tržne najemnine. Po 9. členu predloga Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi subvencije najemnin, ki je priložen predlogu SZ-1G, bi se »priznana prosto oblikovana najemnina« za m² stanovanja dvignila le minimalno, torej za Osrednjeslovensko regijo na **8,00** EUR/m² (iz sedanjih 7,00 EUR/M² – določenih leta 2007!), kar je nerealno nizko. V ilustracijo: ko je Ministrstvo za finance konec lanskega leta pripravljalo vsem dobro znana »Izhodišča za obdavčitev premoženja in ukrepe za prestrukturiranje in razbremenitev dela«, je v svojih izračunih (str. 13 Izhodišč) upoštevalo najemnine 750 €/mesec za 44 m² veliko stanovanje v Ljubljani (17 €/m²/mesec!) in 1000 € mesec za 77 m² veliko stanovanje v Ljubljani (13 €/m²/mesec), skratka 60 in več procentov višje vrednosti, kot naj bi bile prosto oblikovane najemnine po predlogu Pravilnika o metodologiji. Ustavno sodišče je v zgoraj citirani odločbi že zavzelo stališče, da je sistem, ki administrativno določa maksimalno višino najemnine prek pavšalnega vrednotenja sestavin, neskladen z ustavo.

Predlog zakona v 33. členu določa, da naj bi se najemniki denacionaliziranih stanovanj po novem opredelili kot »obvezna prednostna kategorija«, kar pa je veliko premalo. Iz objav v medijih, naj bi javna stanovanja dobilo povprečno 10% prosilcev. V »prednostni« kategoriji je »konkurenca« izjemno velika, zato so možnosti, da bi stanovanje pridobili najemniki denacionaliziranih stanovanj zanemarljivo majhne.

4. 34. člen predloga zakona

Besedilo 34. člena predloga zakona se, kot vse kaže, nepravilno sklicuje na peti odstavek 120.a člena predloga zakona. Priznana prosto oblikovana najemnina je namreč definirana v šestem odstavku 120.a člena predloga zakona.

Glede na vse zgoraj navedeno ocenjujemo, da je predlog zakona pomanjkljiv in neustrezen. Predlagamo, da ministrstvo reši odprta vprašanja z dopolnitvijo predloga zakona, pri čemer naj k sodelovanju povabi tudi predstavnike lastnikov nepremičnin. Kjer dopolnitev ni možna ali praktična, naj ministrstvo pojasni, kdaj in kako bo to naredilo v bodoče.

ZLAN

V Ljubljani, 10. 4. 2025