

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Predmet: Sprememba stanovanjske zakonodaje

Prejeli smo vaš dopis št. 007-95/2016/31 z dne 1.4.2016, s katerim nas pozivate, da posredujemo konkretne vsebinske predloge, ki jih je potrebno nasloviti v novem stanovanjskem zakonu.

Kot izhaja iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25; Ur. l. RS št. 92/2015), se danes nahajamo v situaciji, ko primanjkuje najemnih stanovanj, pri čemer veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe.¹ Stanje na področju najemnega trga je po mnenju ReNSP slabo: skoraj četrtina najemnih stanovanj je oddana nelegalno, zato morajo ukrepi stanovanjske politike zagotoviti večjo varnost najemnikov in lastnikov stanovanj; zagotoviti je treba hitrejša in učinkovitejša reševanja sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji. Sistem neprofitnih najemnin je treba nadomestiti s stroškovnimi najemnini, vzporedno pa vzpostaviti t. i. stanovanjski dodatek.²

Glede na zgoraj navedeno bi morale spremembe obstoječe zakonodaje stremeti k temu, da je ureditev najemnega razmerja v pretežni meri prepuščena pogodbeni svobodi najemnika in najemodajalca. Zakonska regulativa mora biti minimalna in dispozitivna, določila kogentnega značaja pa redke izjeme, ki morajo biti utemeljene s konkretnimi razlogi in ne le z abstraktnimi razglabljanji o »socialni funkciji stanovanj« in »zaščiti šibke stranke«. Omejevanje pogodbene svobode namreč ne bo stimuliralo zasebnih investicij v najemniška stanovanja, pa tudi ne sklepanja najemnih pogodb, temveč bo, prav nasprotno, povečevalo obseg »črnega« najemnega trga.

V nadaljevanju izpostavljamo nekaj vprašanj oziroma področij, ki bi jih bilo treba v novem Stanovanjskem zakonu urediti na novo oziroma drugače:

1. Kategorizacija stanovanj

Opustiti je treba kategorizacijo stanovanj na tržna najemna stanovanja, neprofitna najemna stanovanja, službena najemna stanovanja... (83. člen SZ). S pravnega vidika se namreč stanovanja sama po sebi ne razlikujejo; razlikujejo se kvečjemu najemna razmerja na posameznih stanovanjih.

¹ 3. točka ReNSP15-25.

² 3.2. točka, 4.2.1 točka ReNSP.

2. Neprofitna najemna stanovanja in neprofitna najemnina

Poglavje o neprofitnem najemnem stanovanju (VI.3 veljavnega zakona) in neprofitni najemnini (VII.2 veljavnega zakona) se črta; uporaba trenutno veljavnih določil o neprofitnem najemu in neprofitni najemnini se podaljša v prehodnih določbah novega zakona za obdobje do uvedbe stanovanjskega dodatka. S stanovanjskim dodatkom se bo namreč subvencioniral najemnik, ne stanovanje; zato bo lahko najemnik, ki izpolnjuje socialne pogoje, stanovanjski dodatek uresničil na podlagi vsakega veljavno sklenjenega najemnega razmerja (torej tudi v t. i . »tržnem« najemu). Ker uresničitev ugodnosti stanovanjskega dodatka ne bo vezana na določeno stanovanje, tako kot je po veljavni ureditvi vezana uresničitev neprofitne najemnine (najemnik jo lahko uresniči zgolj in samo na njemu dodeljenem »neprofitnem« stanovanju), tudi ni več potrebna posebna regulacija neprofitnega najemnega razmerja in neprofitne najemnine. Prav tako bo administrativno dodeljevanje stanovanj nadomeščeno z dodeljevanjem stanovanjskega dodatka, kar bo omogočalo pravičnejše razdeljevanje javnih sredstev glede na raven stanovanjske stiske posameznega upravičenca.

Stanovanjski zakon naj v bodoče določa zgolj, da se najemnina določi v najemni pogodbi in sporazumu med najemnikom in najemodajalcem. Za primere, ko najemodajalce išče najemnike z razpisom ali če se njegova ponudba nanaša na omejen krog interesentov, ki je določen z netržnimi pogoji, pa naj zakon nadalje določa, da mora najemodajalec s svojim aktom vnaprej določiti najemnino, po kateri bo ponujal stanovanja v najem, in osebe, ki lahko sklepajo najemno pogodbo za taka stanovanja.

Na ta način bi uredili dvoje: (1) vnaprej bi bila znana najemnina za službena stanovanja in stanovanja, namenjena določenim kategorijam interesentov, npr. poslancem, študentom v študentskih domovih, pacientom v varovanih stanovanjih itd., in (2) vse predpise o neprofitnih ali stroškovnih najemninah bi prenesli v pristojnost lastnikov takšnih stanovanj in jih ne bi urejali s zakonom, ki ureja najemna razmerja. Seveda to ne pomeni, da država ne bi smela določiti navodil, po katerih bi morale socialne ali »neprofitne« ustanove oblikovati najemnino, le da ta navodila ne bi bila več predmet stanovanjskega zakona.

3. Stanovanjski dodatek

Glede na to, da bo imel stanovanjski dodatek konkretne finančne posledice za proračun, se zdi primerneje, da se ga uredi v posebnem zakonu in ne v Stanovanjskem zakonu, saj bo sicer proračunska problematika uvedbe stanovanjskega dodatka zavirala sprejem novega Stanovanjskega zakona.

4. Stanovanja v zasebni lasti, obremenjena z neprofitnimi najemnimi razmerji

Potrebno je najti dokončno rešitev za stanovanja v zasebni lasti, ki so po 25 letih še vedno obremenjena z neprofitnimi najemnimi razmerji. V odločbi U-I-119/94 (OdlUS V/1, 32) je ustavno sodišče ocenilo normiranje najemnine za stanovanja, zasedena z bivšimi imetniki stanovanjske pravice, kot ukrep, ki je »nujen v prehajanju s pravne ureditve stanovanjske pravice na najemna razmerja« (točka 12/c odločbe). Očitno je, da je to obdobje »prehajanja« že zdavnaj minilo, vendar tovrstna najemna razmerja v manjšem številu še vedno obstajajo.

Predlagamo, da se omilitev položaja lastnikov tovrstnih stanovanj zagotovi z denarno izravnavo (doplačilom najemnine) v razliki med neprofitno in primerno tržno najemnino. S takšno rešitvijo se država ne bi izpostavila očitku posega v morebitne pridobljene pravice bivših imetnikov stanovanjske pravice (najemna razmerja bi ostala še naprej v veljavi), obremenitev za proračun bi bila nižja, kot če bi država najemnikom zagotovila druga primerna stanovanja, po drugi strani pa bi se država tudi izognila morebitni obsodbi zaradi kršitve lastninske pravice lastnikov takšnih stanovanj. Dejstvo je namreč, da individualni lastniki sami nosijo breme zagotavljanja privilegija neprofitne najemnine, pri čemer za ohranjanje takšnega stanja po 25 letih ni več prav nobenega utemeljenega razloga, še zlasti ker privilegij neprofitne najemnine pri tej kategoriji najemnikov ni odvisen od njihovega siceršnjega premoženjskega stanja, temveč sloni na historičnem dejstvu, da so bili nekoč imetniki stanovanjske pravice.

5. Preučitev vzdržnosti 93. člena SZ in črtanje oziroma omejitev 3. odstavka 93. člena SZ

Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne rabe, lahko ta skladno s 1. odstavkom 93. člena SZ predlaga stanovanjski inšpekciji, da odredi lastniku stanovanja izvedbo del, ki so potrebna za normalno rabo. Določilo 3. odstavka 93. člena SZ določa posebno sankcijo za lastnika, ki ne ravna v skladu z odločbo inšpekcije: od takega lastnika lahko najemnik zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje.

Omenjena določila so težko združljiva z določili OZ o jamčevanju za napake. OZ v 597. členu razlikuje med:

- neodpravljenimi napakami, pri katerih lahko najemnik uveljavlja odstop od pogodbe ali zahtevo za znižanje najemnine, in
- odpravljenimi napakami, kjer ima možnost zahtevati, da najemodajalec napako v primernem roku odpravi ali zniža najemnino. Če napaka ni odpravljena v dodatnem roku, lahko najemnik od pogodbe odstopi.

V vsakem primeru lahko najemnik zahteva tudi odškodnino (4. odstavek 597. člena OZ), ne more pa zahtevati izpolnitve v obliki zagotovitve uporabe druge primerne stvari, kot to določa SZ. Takšna obveznost najemodajalca namreč bistveno presega tipično vsebino najemnega razmerja, ki se nanaša na uporabo individualno določene stvari in ne na oskrbovanje najemnika z generično določeno »primerno stvarjo«. Opozoriti je treba tudi na določilo 617. člena OZ, po katerem najem preneha po samem zakonu, če je v najem vzeta stvar uničena zaradi višje sile. Če je v najem vzeta stvar delno uničena ali samo poškodovana, pa lahko zakupnik po drugem odstavku 617. člena OZ odstopi od pogodbe, ali pa še naprej ostane pri zakupu in zahteva ustrezno znižanje najemnine.

Obstoječa ureditev SZ potrebuje spremembo v naslednjih pogledih. Predvsem je treba v večji meri upoštevati interesni položaj najemodajalca, za katerega je v primeru napake, ki je posledica poškodbe oziroma uničenja stanovanja (npr. požar, potres), lahko stroškovno nemogoče ali pa ekonomsko objektivno neutemeljeno stanovanje popravljati (npr. zaradi dotrajanosti). V takšni situaciji je od lastnika pretirano zahtevati odpravo napake oziroma mu celo nalagati obveznost, da preskrbi drugo stanovanje, saj je tudi ekonomski položaj lastnika zaradi poškodbe (uničenja) stanovanja prizadet. Zato naj za primere uničenja stanovanja zaradi višje sile kot tudi v primeru napake zaradi naključne poškodbe ali delnega uničenja stanovanja velja, da lastnik ni dolžan

napake odpraviti. Pravne posledice dejstva, da ima stanovanje napako, ki je najemodajalec ni dolžan odpraviti, naj bodo naslednje:

- v primeru uničenja stanovanja zaradi višje sile naj bo tako kot po določitih OZ predvideno prenehanje najemne pogodbe po samem zakonu;
- v primeru napake stanovanja zaradi naključne poškodbe ali delnega uničenja, naj velja izbira najemnika bodisi odstopiti od pogodbe bodisi zahtevati znižanje najemnine.

V preostalem najemodajalec ostaja dolžan odpravljati napake stanovanja, vendar naj se pravne posledice pojava neodpravljive napake oziroma najemodajalčeve opustitve dolžnosti popravila odpravljive napake omejijo na odstop od pogodbe, znižanje najemnine in odškodninsko obveznost, kadar so podani splošni pogoji. Obveznost zagotoviti drugo primerno stanovanje naj se, kot že rečeno, črta zaradi nezdružljivosti z vsebino najemnega razmerja, pa tudi zaradi tega, ker povprečni (mali) lastnik te obveznosti praktično ne more izpolniti, saj drugega primernega praznega stanovanja praviloma nima. Tak najemodajalec lahko najemniku kvečjemu poskuša najti drugega najemodajalca ali morda poskuša sam najeti stanovanje in z najemnikom skleniti podnajemno pogodbo. V primeru, da najemodajalec ne želi prostovoljno izpolniti obravnavane obveznosti, je učinkovito uveljavljanje te obveznosti v sodnem postopku težko predstavljivo, tako zaradi same vsebine obveznosti kot tudi zaradi trajanja postopka, zato je praktični pomen najemnikove pravice zahtevati drugo primerno stanovanje vprašljiv. Zdi se, da se določilo iz navedenih razlogov tudi bolj redko – če sploh – uporablja.

6. Omejitev obveznosti sklepanja aneksa zaradi povečanja števila oseb v stanovanju

Veljavni SZ v 2. odstavku 91. člena določa, da je lastnik dolžan skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.

Menimo, da je obveznost lastnika stanovanja skleniti aneks tudi za osebe, ki jih najemnik **ni** dolžan preživljati, pretirana. Za poljubne tretje osebe interes najemnika ne more imeti prednosti pred interesom lastnika, da stanovanje uporablja zgolj tista oziroma tiste osebe, ki so bile predvidene ob sklenitvi najemne pogodbe. Treba je namreč upoštevati, da je način uporabe stanovanja in njegova obraba odvisna ne le od števila oseb, ki stanovanje uporabljajo, temveč tudi od tega, kdo te osebe so. Zato ima lastnik stanovanja utemeljen interes, da se krog teh oseb ne spreminja ali povečuje glede na stanje ob sklenitvi pogodbe. Predlagamo, da se določila o številu uporabnikov stanovanja prepusti pogodbenim strankam v okviru pogodbene svobode, vendar z izjemo, ko gre za osebe, ki jih je najemnik dolžan preživljati.

7. Dolžnost pridobitve soglasja za drugo osebo – ugotavljanje, kdo dejansko prebiva v stanovanju

a. Dolžnost pridobitve soglasja za drugo osebo

Po 7. alineji 94. člena SZ-1 mora najemnik pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi.

Obstoječa ureditev je pretirana in ne varuje interesa lastnika, da stanovanje res uporabljajo samo osebe, ki so navedene v najemni pogodbi. Najemnik ima lahko »obiske« kar dve tretjini leta, kar nekateri izkoriščajo tudi za črni podnajem. Predlagamo skrajšanje na realnih 14 dni v treh mesecih ob upoštevanju kapacitete bivalne enote (ali je stanovanje po velikosti še primerno za bivanje takšnega števila oseb).

b. Ugotavljanje, kdo dejansko prebiva v stanovanju

V praksi se kaže kot precejšen problem dokazovanje, da stanovanje uporabljajo za prebivanje tudi druge osebe, ki niso navedene v najemni pogodbi. Pogosti so izgovori, da je druga oseba samo za nekaj dni na obisku, tako da je za najemodajalca, ki ima omejene možnosti vstopa v stanovanje, v primeru spora težko dokazati obstoj odpovednega razloga v sodnem postopku.

Predlagamo, da se najemnikovo ravnanje, s katerim omogoči, da stanovanje uporablja za prebivanje oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi, pri čemer najemnik tudi ne zaprosi za soglasje najemodajalca, opredeli kot prekršek. S tem bi v takih primerih pridobila pristojnost za ukrepanje tudi stanovanjska inšpekcija.

8. Preverjanje pravilne uporabe stanovanja

Skladno s 3. alineo 94. člena SZ-1 mora najemnik dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno.

Predlagamo, da je to pravilo v bodočem zakonu urejeno dispozitivno – t. j. če s pogodbo ni določeno drugače, mora najemnik dopustiti vstop lastniku največ dvakrat letno –, tako da pogodbenima strankama prepušča odločitev za drugačno ureditev, kar se kaže kot potrebno predvsem pri pogodbah za določen čas oziroma pri pogodbah z bolj tveganimi oblikami najema.

9. Možnost vstopa v stanovanje zaradi prodaje oziroma najema

Predlagamo, da se v določenem roku pred prenehanjem najemnega razmerja (npr. en mesec pred prenehanjem najemnega razmerja) predvidi dolžnost najemnika, da po predhodni najavi omogoči vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу in interesentu za najem ali nakup z namenom ogleda stanovanja z namenom oddaje/prodaje.

Ker zakon tega vstopa ne opredeljuje posebej, je pred izpraznitvijo stanovanja praktično nemogoče skleniti novo najemno pogodbo oziroma stanovanje prodati, če želi najemnik onemogočiti lastnika.

10. Odpoved najemnega razmerja

Ureditev odpovedi najemnega razmerja potrebuje bistvene spremembe, tako glede pogojev, kot tudi glede odpovednih in izselitvenih rokov, saj je obstoječa ureditev zastarela, namenjena predvsem varovanju neprofitnega najemnika, katerega najemno razmerje je po naravi stvari labilno, saj spričo velikega nesorazmerja med normirano in tržno najemnino najemodajalec za ohranjanje najemnega razmerja ni ekonomsko motiviran. V tržnem najemu je interesni položaj povsem drugačen: najemodajalec načeloma ni motiviran prekiniti najemno razmerje, pa tudi

najemnik ni vezan na najeto stanovanje na način kot neprofitni najemnik, ki pravico do neprofitne najemnine lahko uresniči samo na točno določenem stanovanju, ki mu je bilo dodeljeno.

V nadaljevanju podajamo svoje videnje ureditve prenehanja najemnega razmerja, pri čemer izhajamo iz interesnega položaja v običajnem tržnem najemu. Če se stranki s pogodbo ne dogovorita drugače, naj zakon za obe stranki predvidi enake možnost prenehanja pogodbe; kogentna naj bodo le določila o opominjanju v primeru kršitve in o minimalnih odpovednih rokih.

a. Odpoved najemne pogodbe s strani najemnika

Črta se posebna ureditev odpovedi najemne pogodbe s strani najemnika (102. člen SZ-1), po kateri lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisni obvesti lastnika, z 90 dnevni odpovedni rok. V bodoče naj za najemnika veljajo ista pravila kot za najemodajalca, in sicer:

- če ni izrecno dogovorjeno drugače, se najemno pogodbo, sklenjeno za *določen* čas, lahko odpove samo iz krivdnega razloga;
- če ni izrecno dogovorjeno drugače, se najemno pogodbo, sklenjeno za *nedoločen* čas, lahko odpove iz krivdnega razloga, pa tudi brez navedbe razloga (predvidi se različno dolg minimalen odpovedni rok za odpoved iz krivdnega razloga in za odpoved brez navedbe razloga);
- če gre za odpoved iz krivdnega razloga je treba nasprotno stranko najprej opomniti na kršitev in dati primeren rok za odpravo odpovednega razloga.

b. Odpoved najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas

Po veljavni ureditvi (1. odstavek 105. člena SZ-1) lahko lastnik tržnega najemnega, službenega najemnega ali namenskega najemnega stanovanja odpove najemno pogodbo ne le iz zakonsko določenih odpovednih razlogov, temveč tudi iz drugih razlogov, vendar le, če so navedeni v najemni pogodbi. Najemnega razmerja, sklenjenega za nedoločen čas, torej **ni** mogoče odpovedati brez navedbe razloga. Posledica takšne ureditve je, da v praksi tržna najemna razmerja za nedoločen čas ne nastajajo, saj je tveganje trajne nemožnosti prekinitve pogodbenega razmerja za lastnika preveliko; prav tako je pretežka obveznost po 106. členu SZ-1, po katerem lahko lastnik najemno pogodbo odpove brez krivdnega razloga, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje (v tržnem najemu se zato pogodbe sklepajo izključno za določen čas).

Posledično je obstoječa ureditev vsaj na področju tržnega najema nesmiselna, ker ne deluje, zato tudi najemniki v tržnem najemu od nje nimajo nobene koristi. Predlagamo, da se predvidi možnost odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, tudi brez navedbe razloga, s tem da je odpovedni rok daljši kot v primeru odpovedi s krivdnim razlogom.

Pod predpostavko, da se uvede možnost odpovedi najemnega razmerja za nedoločen čas brez navedbe razloga, predlagamo črtanje ureditve po 106. členu SZ-1, po katerem lastnik lahko najemniku odpove najemno pogodbo, če najemniku preskrbi drugo primerno stanovanje; za interesni položaj v tržnem najemu se zdi omenjena možnost odpovedi brez krivdnega razloga neprimerna in nepotrebna, pa tudi sicer je v praksi brez prostovoljnega sodelovanja najemnika težko uresničljiva.

c. Opominjanje

V praksi je lahko težavno dokazovanje, da je bil najemnik opomnjen zaradi kršitve najemne pogodbe (npr. ker najemnik ne dviguje pošte).

Zakon mora predvideti fikcijo vročitve opomina: če je bil opomin odposlan najemniku s priporočeno pošto pošiljko, se šteje, da je bil najemnik najkasneje 15. dan od oddaje priporočene pošiljke na pošto seznanjen z opominom, ne glede na to, ali je opomin dejansko prevzel.

d. Odpovedni in izselitveni roki

Celotna ureditev odpovednih in izselitvenih rokov potrebuje prevetritev. 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 (tudi več kot leto dni od vložitve tožbe do izpraznitve ob popolni pasivnosti najemnika, ki ne sprejema pošte in ne vlaga pritožb).

V primeru odpovedi najemne pogodbe zaradi krivdnega razloga predlagamo minimalni odpovedni rok 30 dni.

V primeru odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, brez navedbe razloga predlagamo minimalni odpovedni rok 180 dni.

Predlagamo črtanje posebnega roka za izselitev, ki ga določi sodišče (4. odstavek 112. člena SZ-1), ker pomeni zgolj zavlačevanje (rok za izselitev je od 60 do 90 dni, kar je odveč, ker pred tem teče že odpovedni rok, poleg tega sam sodni postopek traja več kot leto). Izpraznitvi stanovanja in izselitvi načeloma zadošča že odpovedni rok; če najemnik ne želi prostovoljno izprazniti stanovanja v odpovednem roku, potem ga najverjetneje ne bo izpraznil niti v dodatnem izselitvenem roku, kar pomeni, da bo potrebna izvršba. Izvršilni postopek z vsemi procesnimi dejanji, vročaji, čakanji na pravnomočnost sklepa itd. pa sam po sebi odloži trenutek izpraznitve stanovanja za več mesecev. Zadošča torej, če se v sodbi, ki odreja izpraznitev, določi rok za prostovoljno izpolnitev sodbe skladno z ZPP (praviloma 15 dni).

e. Izpraznitveni nalog

Nujno potrebno je skrajšanje časa od vložitve tožbe do izdaje sodne odločbe. Ta cilj bi lahko dosegli z ureditvijo izpraznitvenega naloga: to pomeni, da na podlagi vložene tožbe, s katero tožnik zahteva izpraznitev stanovanja, sodišče takoj izda nalog, s katerim najemniku naloži izpraznitev stanovanja, in ga skupaj s tožbo vroči najemniku. Če ni ugovora, postane izpraznitveni nalog pravnomočen. Za izdajo izpraznitvenega naloga se smiselno uporabljajo določila ZPP o izdaji plačilnega naloga.

11. Sprememba strank najemne pogodbe

a. Smrt najemnika

Razmerja v primeru smrti najemnika v obstoječi ureditvi niso najbolj urejena (predolgi roki, potreba po sklepanju nove pogodbe, vpletanje nepravdnega sodišča). V osnovi je treba izhajati iz tega, da je bilo najemno razmerje sklenjeno glede na osebo najemnika. To pomeni, da je treba

nadaljevanje najemnega razmerja z dedičem najemnika uravnotežiti s pravico najemodajalca, da lahko v določenem roku po smrti najemnika dá odpoved (tudi če gre za najemno razmerje za določen čas) brez razloga s kratkim odpovednim rokom. Izjemo od tega pravila lahko predstavljajo določene privilegirane osebe, ki so navedene v 1. odstavku 109. člena SZ-1: ožji družinski člani, ki so v času najemnikove smrti dejansko prebivali v stanovanju, imeli v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bili navedeni v najemni pogodbi. Samo v tem obsegu je zaradi varstva družinske skupnosti utemeljeno ožiti pravico najemodajalca, da si izbere sopogodbеника. Ker te osebe niso nujno tudi dediči, je treba nadaljevanje pogodbe z dedičem omejiti s prednostno pravico teh oseb. Glede na navedeno bi eventualno novo določilo 109. člena SZ moralo vzpostavljati sledeči prednostni vrstni red vstopanja v pogodbo v primeru smrti najemnika:

- 1. red: zakonec oziroma zunajzakonski partner;
- 2. red: vsi ostali ožji družinski člani, ki po obstoječi ureditvi lahko zahtevajo sklenitev pogodbe;
- 3. red: dediči.

S tem bi obstoječo ureditev poenostavili v več pogledih. Ne bi bilo potrebno sklepati nove pogodbe, temveč bi osebe iz 1. in 2. reda vstopile v obstoječo najemno pogodbo na podlagi pisne izjave, posredovane najemodajalcu. Če bi podala takšno izjavo oseba iz 1. reda, bi bile s tem izključene od vstopa v pogodbo osebe 2. in 3. reda. Če osebe iz 1. reda ni ali ne poda izjave, imajo možnost vstopa v pogodbo osebe 2. reda. Vse osebe 2. reda, ki zahtevajo vstop v pogodbo, pridobijo položaj najemnika. Na ta način postane nepotrebno v obstoječi ureditvi predvideno vpletanje nepravdnega sodišča v zvezi z vprašanjem, kdo naj bi sklenil najemno pogodbo. Če ni niti oseb 1. niti 2. reda, ali nobena od teh oseb ne poda zahteve, ex lege vstopi v pogodbo dedič. Najemodajalec pridobi v slednjem primeru pravico, da v določenem roku (npr. 30 dni šteto od poteka roka za ožje družinske člane) dá odpoved brez razloga s kratkim odpovednim rokom (npr. 30 dni).

Obstoječa ureditev potrebuje tudi skrajšanje roka, v katerem pride do odločitve o nadaljevanju najemne pogodbe. 90 dni je za odločitev družinskih članov najemnika o nadaljevanju pogodbe predolgo, tako da naj za vse interesente za nadaljevanje najemnega razmerja velja 30 dnevni rok od smrti najemnika, v katerem morajo posredovati pisno izjavo. ZLAN predlaga dopolnitev obstoječe ureditve še v dveh smereh:

- predvidi naj se solidarna odgovornost ožjih družinskih članov, ki vstopijo v pogodbo, za dolgove, ki izvirajo iz najemnega razmerja s pokojnim najemnikom;
- predvidi naj se možnost odpovedi pogodbe tudi v primeru, kadar je v osebi ožjega družinskega člana, ki vstopi v pogodbo, podan utemeljen razlog, ki bo otežil izpolnjevanje najemne pogodbe (npr. neplačevitost, preteklo nespoštovanje hišnega reda). Trenutna ureditev, ki zahteva od najemodajalca nadaljevanje najemnega razmerja ne glede na morda še tako problematične osebne razmere ožjega družinskega člana, je neuravnotežena.

b. Neznani lastnik in najemnik

Koristno bi bilo predvideti, da imata lastnik in najemnik od centra za socialno delo pravico zahtevati postavitev ustreznega skrbnika nasprotni stranki, če je le-ta odsotna (in neznanega prebivališča) oziroma neznana, nadalje kadar v primeru smrti stranke ni dedičev, so ti neznani ali

neznanega prebivališča, če je spor, kdo je dedič, ali če dediči nočejo oziroma ne morejo skrbeti za zapuščino, pa tudi, če se dediči ne morejo sporazumeti o upravljanju zapuščine.

12. Povečevanje najemnine

V obstoječi ureditvi ni določil o zaščiti najemnika pred višanjem najemnine, ker je bila možnost za to izključena razen pri tržnem najemu, kjer pa do dvigovanja ni prihajalo zaradi drugih razlogov. Možnost povišanja najemnine se pojavlja le, kadar je najemnik izgubil pravico do neprofitne najemnine, pa je ostal v neprofitnem stanovanju. Postopek spreminjanja predpisov o regulirani najemnini in uvajanje odpovedi brez navedbe razlogov pa utegne privedi do primerov, kjer bi bila potrebna zaščita najemnikov pred nenadnimi spremembami najemnih pogojev. Zato predlagamo, da se možnost poviševanja najemnin omeji npr. z 10% realno rastjo letno (to pomeni rastjo, zmanjšano za povprečno rast cen življenjskih potrebščin v preteklem letu). To določilo bi se lahko uporabljalo tudi pri stanovanjih v zasebni lasti, obremenjenih z neprofitnimi najemnimi razmerji, ki jih obravnavamo v točki 4. zgoraj.

ZLAN

Ljubljana, 30.5.2016