

SKUPINA POSLANK IN POSLANCEV
Prvopodpisani Janko Veber

Datum: 5. december 2017

DRŽAVNI ZBOR
REPUBLIKE SLOVENIJE
dr. Milan Brglez,
predsednik

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE	
Prejeto:	05 -12- 2017
Šifra:	805-01/17-21/2
Povezava:	
EPA:	2408-VII
EU:	
Sign. zn.:	
Kratica:	

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 47/13 in 75/16), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 112/05 - uradno prečiščeno besedilo, 20/06 - ZNOJF-1 in 109/08, 39/11 in 48/12) in prvega odstavka 114. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 - uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) vlagamo podpisani poslanke in poslanci

PREDLOG ZAKONA O PREPOVEDI IZVRŠB NAD STANDARDNIM STANOVANJEM

in vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 114. in 115. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Pri obravnavi predloga zakona v Državnem zboru in pri delu njegovih delovnih teles bo sodeloval poslanec Janko Veber.

Prilogi:

- predlog Zakona o prepovedi izvršb nad standardnim stanovanjem
- podpisi poslank in poslancev

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Ddr. Rudi Rizman je že pred več kot sedmimi leti v Delu, dne 10.12. 2009, v rubriki Mnenja zapisal, da človekove pravice ostajajo edino sredstvo, ki ga imajo države na voljo za doseg socialne pravičnosti in človekovega dostojanstva, čeprav so sicer

široom sveta odrinjene in zlorabljen. Vendar bi se brez njih dokončno poslovili od dediščine razsvetljenstva kot pomembne civilizacijske pridobitve, ki narekuje, da se svet in družbe upravlja z vladavino prava. Hkrati pa brez njih ni mogoče računati na kolikor toliko optimalno demokratično družbo ter trajnejšo varnost in mir v svetu. Zakon o prepovedi izvršb nad standardnim stanovanjem je zastavljen tako, kot je v enem svojih sijajnih prikazov v Pravni praksi o pozabljeni latinščini zapisal dr. Janez Kranjc: »Zakon mora biti kratek, da ga bo neuki laže razumel«; to je rek, ki je povzet iz pisma rimskega filozofa Seneke. Po mnenju dr. Kranjca bi moral biti zakon tak, da bo čim bolj služil svojemu namenu, torej dovolj izčrpen, da ne bo puščal odprtih pomembnih vprašanj, hkrati pa bo razumljiv in koncizen. Norme morajo biti predvsem premišljene in jasne. Samo tako lahko rešijo več problemov kot jih povzročijo.

Slovenijo že dolgo pretresa množica nerazumno in protipravno vodenih izvršilnih postopkov, pri katerih se ljudem, pogosto za bagatelne zneske, odvzema bistveno več vredna bivališča, hiše ali stanovanja oziroma domove, brez da bi tisti, ki vodijo izvršilne postopke skušali rubež realizirati preko vrednostno primerljivih premičnin ali nepremičnin. O tovrstnih rubežih skoraj tedensko poroča Ciril Brajer v Nedeljskem Dnevniku in dnevno lahko takšne zgodbe najdemo tudi v številnih drugih medijih. Pred leti je denimo zelo odmeval primer iz Litije, v katerem so v postopku izvršbe za terjano glavnico v znesku borih 124,38 evrov prodali stanovanjsko hišo. Vsa sodniška srenja ni videla posebnega problema v dražbeni prodaji hiše vredne 150.000 evrov, za 75.000 evrov, zaradi izterjave 124 evrov. Prof. dr. Galič je v članku za Sobotno prilogo Dela, dne 17. marca 2012 zapisal kot da nimamo Ustave in velikega števila mednarodnih konvencij, ki že ob elementarnem razumevanju načel ter človekovih pravic in svoboščin, kot so pravičnost, načelo sorazmernosti, načelo pravne države, načelo varstva človekove osebnosti in dostojanstva ter načelo enakosti, varstvo lastnine, pravica do osebne dostojanstva in varnosti ter neposrednega učinka tega varstva, ki kažejo na problematičnost takšnih postopkov. Vsem razumnim ljudem je povsem jasno, da je s tem postopkom nekaj hudo narobe, saj tak postopek, zlasti zaradi brutalno oblastne izbire najbolj grobega sredstva izmed vseh možnih, bolj kot na korektno sodno izvršbo spominja na rop.

Nikakršni izgovori glede sodnih pisanj, morebiti namernega izigravanja neplačila majhne vsote, tega ne opravičujejo. Še posebej ne, ker prodana nepremičnina ni katerakoli nepremičnina ampak stanovanjska hiša oziroma dom. Stanovanje pa je po 36. členu Ustave nedotakljivo in tako predmet posebnega varstva, resda predvsem glede preiskav, vendar prvi odstavek zagotavlja nedotakljivost nasploh. Posebej vznemirja tolmačenje, ki očitno ne vidi nobenega problema v določbi 15. člena Ustave,

ki določa uresničevanje pravic. Niti v tem, da Ustava v 21. členu izrecno zagotavlja spoštovanje človekove osebnosti in dostojanstva v vseh pravnih postopkih. Da se daje poseben poudarek tej človekovi pravici, izhaja tudi iz 34. člena, ki še enkrat pove, da ima vsakdo pravico do osebnega dostojanstva in varnosti. O varnosti pa, če na tak način izgubiš stanovanje, ki tudi samo uživa posebno varstvo, zaradi kapric sodnega sistema za drobiž, ne moremo govoriti. Znano je, da ljudem več kot njihov dom pomenijo le še življenja najbližjih. Zdi se da gre v ozadju takih postopkov za oblastno nasilje pravosodnega podsistema, ki teži k vzpostavljanju masovnega zastraševanja in ne k etično utemeljenim odločitvam, ki jih dejansko terja Ustava.

Novejši čas neprestano niza nove in nove primere, ko sodna oblast na podlagi zakonodaje nove in nove državljane postavlja v položaj brezdomcev. Pa ne le dolžnike, skupaj z njimi tudi njihove partnerje, otroke, sorodnike. Brezobzirno se povečuje tudi število odklopov elektrike, vode in kurjave ne glede na vrsto določb mednarodnih konvencij in Ustave, zlasti pa Splošne deklaracije človekovih pravic, ki na mnogih mestih odločno in jasno terja pravico do socialne varnosti, kot je v zapisano v njenem 22. členu: »socialne varnosti ni, če ni doma.« Tedaj je le obup, degradacija in razčlovečenje tudi mnogih, ki nimajo nič pri tem, pogosto najranljivejših. Zaradi tega je pripravljen ta zakon, ki bo vsem, ki so že lastniki stanovanj, omogočil, da to za zmeraj tudi ostanejo, vsaj v obsegu kot ga določa ta zakon s pojmom standardnega stanovanja.

Razlogov za sprejem predlaganega zakona je ogromno. Vrsto slikovitih vzgledov kako so veliki vladarji pred dva ali več tisoč leti razumeli, da je treba pomagali ljudstvu ob velikih katastrofah, je moč najti v številnih starodavnih zakonikih Babiloncev, Hetitov, Rimljanov, tudi v Tori, Talmudu, pa vse do Velike listine svoboščin - Magna Charta Libertatum - iz leta 1215, ki ji je sledil pomemben Zakon Habeas Corpus v letu 1679, ki je prvi v zgodovini človeštva ostro začrtal bistvene pravice obdolžencev. Virginijaska deklaracija o pravicah iz leta 1776 je kot prva meščanska listina svoboščin in pravic široko odmevala med takratnim naprednim svetom izobražencev. Nedvomno je bila navdih francoski Deklaraciji o pravicah človeka in državljana iz leta 1789. Ta je z vso ostrino zapisala zahteve, nad katerimi se lahko globoko zamislimo še danes. Tej je sledila deklaracija iz leta 1793. Že v prvem členu je zapisana smer, ki je zelo pomembna tudi za ta predlog zakona, saj pravi: »Cilj družbe je skupna sreča. Vlada je ustanovljena zato, da bi zagotavljala človeku uživanje njegovih naravnih in nezastarljivih pravic.« V 21. členu je zapisano, da je javna pomoč sveti dolg. Družba je dolžna preživljati državljane, ki so v stiski, bodisi tako, da jim preskrbi delo, bodisi tako, da preskrbi sredstva za preživljanje tistim, ki niso sposobni za delo. Njen 30. člen pa

jasno pravi, da morajo biti javne funkcije časovno omejene in da v njih ni mogoče videti posebnih prednosti in nagrad, temveč dolžnosti. Nizanje tovrstnih dokumentov in tudi liberalnejših Ustav vidnejših demokracij bi preobremenilo ta tekst, še posebej, ker so najpomembnejši dokumenti novejšega časa vključno z našo Ustavo navedeni na več mestih obrazložitve tega predloga zakona.

Visoka pravna filozofija že dolgo daje intonacijo bolj pošteni zakonodaji in pravičnejšim sodnim odločbam v demokratično razvitejših družbah. Drugim, ki si opotekaje utirajo to pot pa navedimo Arthurja Kaufmanna, ki je v svojem sijajnem delu Uvod v filozofijo prava na str. 252 zapisal, da mora filozofijo prava v postmoderni dobi določati skrb za pravo in to pomeni: skrb za človeka, še več, skrb za življenje nasploh v vseh njegovih oblikah.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Predlog zakona zasleduje naslednje cilje:

- izvajanje 78. člena Ustave Republike Slovenije »država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«,
- zagotavljanje trajne in učinkovite pravice do doma in preprečevanje brezdomstva,
- določitev standardnega stanovanja, ki omogoča dostojno bivanje in normalno rabo,
- uresničevanje diktije 17. člena Mednarodnega pakta o državljanskih in političnih pravicah, ki vsakomur zagotavlja zakonito varstvo pred samovoljnim in nezakonitim vmešavanjem v zasebno življenje, v družino, v stanovanje idr.

2.2 Načela

Predlog zakona sledi naslednjim načelom:

- Ustavna pravica do dostojnega življenja,
- načelo socialne pravičnosti,
- načelo sorazmernosti,
- izvrševanje konvencije o varstvu človekovih pravic.

2.3 Poglavitne rešitve

Ta predlog zakona določa pravila o zaščiti standardnega stanovanja pred vsemi oblikami finančnih izterjav, izvršb ali rubežev. Prepoveduje nesorazmerne posege pri izvršbah na nepremičnine, saj določa, da je šele po predhodni neuspeli izterjavi na

denarna sredstva in vrednostne papirje mogoče začeti izvršbo na nepremičnine, ki so vrednostno sorazmerne z višino izkazane terjatve upnika.

Za standardno stanovanje se šteje stanovanje, v ustreznem obsegu površine glede na število članov družine oziroma upravičenih uporabnikov stanovanja, ki omogoča dostojno bivanje in normalno rabo. Standardno stanovanje znaša za lastnika, kadar je edini stanovalec od 25 – 30 m², za dva solastnika ali dva sostanovalca znaša 45 – 50 m², za družine s tremi člani znaša 50 – 55 m² in za vsakega nadaljnjega člana se površina poveča za 5 m².

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

3.1 Ocena finančnih posledic za državni proračun

Predvidevamo, da bo predlog zakona vplival na odhodke iz državnega proračuna v višini 90 tisoč evrov letno. Gre za zagotavljanje sredstev za izdelavo projektne dokumentacije in nujnih posegov za izločitev standardnega stanovanja v samostojno funkcionalno enoto ter kritje stroškov vknjižbe etažne lastnine na standardnem stanovanju.

Finančne posledice pri občinskih proračunih se nanašajo na zagotavljanje 1/3 sredstev za poravnavo stroškov vodarine, elektrike in ogrevanja zaradi zagotavljanja človekovega dostojanstva najranljivejših skupin. Občine praviloma že zagotavljajo ta sredstva kot solidarnostno pomoč, tako ocenjujemo, da bo letno treba zagotoviti 10.000 evrov.

3.2 Ocena finančnih posledic za druga javna finančna sredstva

Predlog zakona bo le v manjšem delu obremenil tudi proračune lokalnih skupnosti, ki bodo prispevale svoj delež za pokrivanje stroškov za plačilo elektrike, vode in ogrevanja standardnega stanovanja, ki po tem zakonu uživa popolno zaščito (v njem prebivajo matere ali očetje samohranilci, invalidi, brezposelne osebe, družine z mladoletnimi otroci). Natančnejša ocena finančnih posledic je odvisna od števila takšnih primerov, vendar ocenjujemo, da skupni stroški proračunov vseh lokalnih skupnosti ne bodo presegali 10.000 evrov.

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 za izvajanje zakona v že sprejetih državnih proračunih niso potrebna, ker se predlaga uveljavitev s 1.1.2020.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOST PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1 Prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.2 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Združeno kraljestvo

Pravna ureditev v Združenem kraljestvu, z močnim poudarkom na sodiščih ter posebnostjo, da je v zakonu določen prag oziroma limit za izvršbo, izstopa od ostalih držav EU.

Posebnost ureditve je, da ima sodnik diskrecijsko možnost, da glede na vse okoliščine posameznega primera odloča o izvršbi na nepremično. Pri tem je pomembno vodilo zaščita bivališča, kar deluje kot pomembna oblika zaščite dolžnika. V zakonu je tudi določen prag oziroma najmanjši znesek, pod katerim prisilna prodaja ni možna, to je za (določene) dolgove manjše kot 1.000 £.

Sodni postopek izvršbe je urejen v Zakonu o sodiščih in izvršbi (*Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007*). Upniku, ki na sodišču toži dolžnika zaradi dolga, lahko sodišče izda sodno odločbo, v kateri je dolžniku naloženo, da poravnava terjatev. Sodni nalog lahko pomeni, da mora dolžnik bodisi redno odplačevati dolg ali pa ga plačati v celoti do določenega dne. Če dolžnik ne ravna tako, lahko upnik na sodišču zahteva sklep o izvršbi (*Charging Order*) na nepremičnino (zaznamba v zemljiški knjigi), s čimer svoj dolg zavaruje. Ta ukrep je lahko začasen (zavaruje upnika pred prodajo nepremičnine) ali dokončen (če dolžnik nepremičnino proda, mora upniku poravnati dolg). Sklep o izvršbi še ne pomeni, da upnik nepremičnino mora prodati. Upnik se

lahko odloči, in pogosto je tako, da izvršilnega postopka za izterjavo svoje terjatve ne bo predlagal. Lahko pa v drugem postopku pri sodišču zahteva izvršbo v obliki sodne prodaje nepremičnine (*Order for Sale*). Sodišče lahko odredi izvršbo na nepremičnino (ali drugo premoženje) takoj ali z odlogom (*Commons Briefing*).

Zakon o sodiščih in izvršbi določa (v 1. členu, 5. točka), da mora sodišče pri odločanju o izvršbi upoštevati vse okoliščine primera, in sicer:

- osebne okoliščine dolžnika in
- ali bi lahko bil v primeru izvršbe kateri koli drug upnik neupravičeno oškodovan.

Pomembno je poudariti, da pri obeh predlogih (sklep o izvršbi in sodna prodaja) vedno poteka na sodišču zaslišanje pred sodnikom. Sodnik odloča po preudarku, od primera do primera (*case by case*) in na podlagi sodne prakse. Sodnik ima diskrecijsko možnost, da glede na vse okoliščine primera izvršbe na nepremično ne dovoli (*Commons Briefing*, Predlog ZIZ).

V vsakem primeru sodnik upošteva, med drugim:

- sorazmernost dolga v primerjavi s sredstvi in obveznostmi dolžnika in upnika;
- ali je nepremičnina stalno prebivališče dolžnika ali drugo prebivališče ali je nepremičnina za poslovne namene;
- interese ostalih, ki prebivajo v nepremičnini (en lastnik ali več, otroci);
- ravnotežje med pravico upnika izterjati dolg in pravico dolžnika in njegove družine v zvezi z družinskim domom v skladu z 8. členom Evropske konvencije o človekovih pravicah (pravica do spoštovanja zasebnega in družinskega življenja);
- premislek, ali gre za namerno neplačilo dolga, ali pa je v resnici malo verjetno, da bi bil dolg povrnjen brez sodne prodaje;
- smernice Pravil o pravnem postopku (*Civil Procedure Rules*), ki svetujejo sodnikom, da je sodna prodaja »skrajna sankcija« in »drakonski (krut) korak za povrnitev dolga« in da je treba upoštevati vse okoliščine;
- ali bi bilo treba dati dolžniku zadnjo možnost, da povrne dolg (v enkratnem znesku ali v obrokih) in mu odobriti dodaten čas za plačilo dolga (*Impact Assessment*).

Zaradi primerov, ko je prišlo do sodne prodaje (izvršbe) nepremičnine zaradi majhnih zneskov dolgov (v razmerju z vrednostjo nepremičnine) ali za izkoriščanje sodne prodaje kot grožnje s strani nekaterih agresivnih upnikov (posebno komercialnih posojilodajalcev ali družb, ki dajejo nezavarovana posojila z visokimi obrestnimi

merami), je prišlo do razmišljanj o omejitvi zneska dolga, pod katerim izvršba na nepremičnino ni možna.

Osnovni cilj uvedbe praga je bil doseči ravnotežje med pravicami dolžnika in upnika, ob upoštevanju dejanskega stanja, kot je na primer:

- da se nekaterim dolžnikom grozi s sodno prodajo zaradi dolgov sorazmerno nizke vrednosti, kar lahko povzroča stres in težave (vključno z morebitnim nadaljnjim zadolževanjem), zlasti za ranljive dolžnike;
- da se nekateri dolžniki znajdejo v situaciji, ko so prisiljeni prodati premoženje, katerega vrednost je nesorazmerna z višino dolga, še posebno če dolžnik ne sodeluje s sodiščem, na primer ne obiskuje obravnave, zaradi česar sodnik težko zavrne vlogo upnika;
- da nekateri dolžniki plačujejo visoke obresti za nezavarovana posojila, ki so pogosto v resnici dodatno zavarovana.

Sprejeta je bila nova ureditev, ki je določila **prag oziroma najmanjši znesek, pod katerim prisilna prodaja ni možna, to je za dolgove manjše kot 1.000 £** (določba 5 v 94. poglavju v Zakona o sodiščih in izvršbi (*3.A The Charging Orders (Orders for Sale: Financial Thresholds) Regulations 2013*)).

Nova ureditev velja le za dolgove v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih (*Consumer Credit Act 1974*).

Razlog je, da ti upniki že krijejo rizik neplačil z visokimi obrestnimi merami (in ti ne morejo zahtevati izvršbe za dolgove, manjše od £1.000). Nekateri drugi upniki pa ne morejo zavarovati svojega rizika za povračilo dolgov z višjimi obrestnimi merami in imajo manjše možnosti za povračilo dolga (npr. posamezniki ali družbe, ki opravljajo javne gospodarske službe). Slednje so tudi drugače omejene pri možnostih za izterjavo svojih dolgov (saj so omejene pri možnosti odklopa elektrike, vode ali plina) in zato lahko zahtevajo izvršbo za dolgove, manjše od £1.000. Pri odločanju o višini zneska so bili obravnavani razni možni zneski, kot npr. 1.000 £, 5.000 £ in 25.000 £. Odločitev za nižji znesek (1.000 £) je bila sprejeta predvsem na podlagi ocene, da ta znesek zagotavlja, da so pred sodno prodajo nepremičnine zaščiteni dolžniki z nižjim zneskom dolga, obenem pa ohranja fleksibilnost pri sodni presoji (*judicial discretion*), ki že v osnovi predstavlja precej visoko stopnjo zaščite dolžnikov (Commons Briefing). Eden od razlogov za odločitev za znesek 1.000 £ je bil tudi veljavni prag za stečaj, ki je znašal 750 £ (leta 2013). Če bi bil prag za izvršbo bistveno višji od te ravni, bi to lahko privedlo do neželenih posledic, da bi lahko upniki skušali sprožiti stečaj namesto sodne prodaje. Pri tem bi bila možnost, da bi dolžnik izgubil svoje premoženje, vključno z

družinskim domom, še precej večja. O sodni prodaji se namreč odloča po presoji sodnika od primera do primera, pri čemer je pomembno vodilo zaščita bivališča. Stečajni dolžnik pa lahko izgubi svoj dom brez podobnega upoštevanja njegove situacije, situacije družinskih članov ali drugih stanovalcev. Možna posledica višjega zneska bi lahko bila tudi, da bi dolgovi lahko naraščali do neobvladljivih zneskov, preden bi upniki pričeli z ukrepi (Impact Assessment). Pri odločanju o višini praga se je izhajalo tudi iz analize sodne statistike, ki nakazuje, da postopku sodne prodaje upniki tudi sicer niso pretirano naklonjeni (predvsem zaradi stroškov postopka). Sodna prodaja je bila (pred spremembo zakonodaje) predlagana le v približno 0,5% zadevah. Po nekaterih podatkih je bilo leta 2011 v Angliji in Walesu 81.000 sklepov o izvršbi, sodnih prodaj pa okoli 400 (spletna stran Independent, Impact Assessment).

Iz sodne statistike je razviden majhen delež realiziranih izvršb za dolgove nižje od 1.000 £ ter, da je bila realizirana večina sodnih prodaj pri višjih zneskih dolgov. Ta ugotovitev tudi potrjuje, da se zaradi visokih stroškov ne splača pričeti postopka sodne prodaje za dolgove pod 1.000 £. Pojavil se je pomislek, da bi lahko upniki, ob odsotnosti možnosti za sodno prodajo za zneske manjše od 1.000 £, uveljavljali druge načine izterjave dolga, kot je npr. stečaj. Vendar je bila ta verjetnost ocenjena kot majhna (Impact Assessment).

V praksi se je kasneje v številnih primerih izkazalo, da je zakonsko določeni znesek 1.000 £ prenizek. Posojilodajalci, ki ponujajo nezavarovana posojila, so še bolj agresivno pričeli groziti s sodno prodajo in pridobivati sklepe o izvršbi na nepremičnine (spletna stran Mirror in Citizens advice). Veliko pozornosti je v Združenem kraljestvu namenjeno preprečevanju prezadolževanja, aktivnostim usmerjenim v odgovorno posojilodajalstvo, svetovanju v primeru zadolženosti in finančnemu izobraževanju (London Economics).

Finska

V finskem Zakonu o izvršbi (*Enforcement Code*) nepremičnina ni izvzeta iz sredstva izvršbe. Izvršba je možna na nepremičnino, v kateri dolžnik biva, in tudi na njegov solastniški delež v stanovanjski družbi, ki je lastnik nepremičnine s stanovanji.

Določen je vrstni red sredstev izvršbe, po katerem je prvo sredstvo izvršbe denar, drugo premoženje (premičnine) in kot zadnje nepremičnine, ki jih dolžnik potrebuje za stalno bivališče (ali za poslovanje). Brez soglasja dolžnika je lahko njegovo stalno bivališče predmet izvršbe pred drugim premoženjem le zaradi pomembnega razloga (24. člen *Enforcement Code*) (*Housing Law in Enforcement Code*).

Francija

Francoska zakonodaja daje zadolženim lastnikom nepremičnin **možnost odloga izvršbe za čas do dveh let**. V tem času ima dolžnik možnost za reprogramiranje dolga (European Commission, Pilot Project).

Gre za moratorij na odplačilo dolga z možnostjo, da se v tem času ne računajo obresti. Ta ukrep velja za kredite, ki so zavarovani z nepremičnino (čeprav je v Franciji posebnost, da je veliko stanovanjskih kreditov v obliki osebnih, nezavarovanih kreditov).

Dolžnik ima še drugo možnost, in sicer **postopek pri t.i. komisiji za prezadolženost** (*commission de surendettement*). Kadar se dolžnik, ki ne zmore odplačevati svojih dolgov, obrne na komisijo in ta njegov primer sprejme, to pomeni možnost odloga izvršbe (npr. zaradi dolgov, kot so hipotekarni krediti, razen dolgov za preživitve). Dodatno lahko komisija primer napoti sodniku za izvršbe (*Juge de l'exécution*) z namenom odloga ukrepov izvršbe nad nepremičnino, ki je dolžnikov dom.

V francoski ureditvi velja, da ko upnik, npr. banka, prevzame nepremičnino, nad to vrednostjo lahko dolžniku ostane še dolg, kar ga pripelje v najslabši možen položaj, ko je zadolžen, ob tem da je izgubil svojo nepremičnino. Če z izkupičkom od prodaje nepremičnine dolg ni pokrit, lahko upnik sproži postopek nad vsemi preostalimi sredstvi dolžnika. V primeru prisilne prodaje nepremičnine, ki je dolžnikov dom in je bila zavarovana s hipoteko, lahko komisija priporoči zmanjšanje dolga, ki lahko ostane po prisilni prodaji (v primeru ko ob prodaji ni bila dosežena zadostna vrednost za poplačilo celotnega dolga, kar se dogaja predvsem zaradi padca cen nepremičnin). Pri zmanjšanju dolga se upošteva dolžnikove prihodke in stroške (zmožnost odplačila) (London Economics). Zakonodaja razlikuje med izvršbo nad nepremičninami, ki so dolžnikov dom, in ostalimi nepremičninami. V primeru, da je bila prisilno prodana stanovanjska nepremičnina, obstajajo določeni socialni ukrepi z namenom nastanitve dolžnika (European Commission: Pilot project).

Hrvaška

Na Hrvaškem postopke izvršbe in zavarovanja ureja Izvršilni zakon (Ovršni zakon - OZ). Postopek izvršbe se začne praviloma na upnikov predlog. Za izterjavo upnikove denarne terjatve sodišče dovoli izvršbo na dolžnikovih premičninah, nepremičninah,

terjatvah, vrednostnih papirjih ipd. Izvršba na nepremičnino se opravi z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi, z ugotovitvijo vrednosti nepremičnine, s prodajo nepremičnine in s poplačilom upnika iz zneska, dobljenega s prodajo. S prodajo nepremičnine izgubi dolžnik pravico do posesti in jo je dolžan predati kupcu takoj po vročitvi odredbe o izročitvi nepremičnine kupcu (OZ).

Hrvaška je, predvsem zaradi problema velikega števila zadolženih (državljanov z blokiranimi bančnimi računi je po nekaterih podatkih več kot 300.000), leta 2015 sprejela spremembe Izvršilnega zakona, s ciljem zaščite dolžnikovih pravic (povzeto po: Lexology in Dnevnik).

S spremembami zakona se je (v 127. členu) dodalo določbo, da ima dolžnik pri sodni prodaji nepremičnine, v kateri stanuje in ki je nujna za zadovoljevanje osnovnih stanovanjskih potreb njega in oseb, ki jih vzdržuje, **pravico ostati v nepremičnini kot najemnik eno leto**. Plačevati mora najemnino. Dolžnik mora predlog vložiti pri sodišču. Sodišče ta predlog zavrne, če lahko upnik dolžniku zagotovi drugo enakovredno nepremičnino. Pri izvršbi na nepremičnino lahko dolžnik **predlaga drugo sredstvo izvršbe**, če zadostuje za poplačilo upnika.

Zakon vsebuje tudi določbo o **zaščiti dostojanstva dolžnika**, ki določa, da je pri izvajanju izvršbe treba biti pozoren na dostojanstvo dolžnika in da je izvršba zanj čim manj neugodna (5. člen).

Dolžnik lahko predlaga sodišču **odlog izvršbe za eno leto** na nepremičnino v kateri živi, in ki je potrebna za izpolnitev osnovne stanovanjske potrebe dolžnika in oseb, ki jih vzdržuje. Priložiti mora dokaz o obstoju lastnine, s katero bo poravnal terjatev upnika (84. a člen OZ) (povzeto po: spletnih straneh 24 sata, Lexology in OZ).

Ministrstvo za pravosodje naj bi proti koncu leta pristopilo k izdelavi novega Izvršilnega zakona, saj po mnenju mnogih obstoječi zakon ne pomaga socialno ogroženim stanovalcem, ki se morajo zaradi izvršbe izseliti. Nekateri (politična stranka Živi zid) zahtevajo, da se edina dolžnikova nepremičnina popolnoma izvzame iz možnosti za izvršbo. Po podatkih Ministrstva za pravosodje je sicer takih predlogov za izvršbo letno 90, v okoli 40 primerih pa se mora stanovalec dejansko izseliti (povzeto po spletni strani HRT.vijesti).

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

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

Pristojni organ za določitev standardnega stanovanja je upravna enota, na predlog sodišča, ki vodi postopek izvršbe. Teritorialna organiziranost upravnih enot sovпада s številom nekdanjih velikih občin in s tem ustrezno terensko pokritostjo teh temeljnih organov državne uprave, ki pa so hkrati dobro usposobljeni za izvajanje vseh vrst tudi zelo zahtevnih upravnih postopkov kot so izdajanje gradbenih dovoljenj, denacionalizacijskih in drugih odločb. Upravne enote so tudi kadrovsko ustrezno usposobljene in operativno dovolj učinkovite za reševanje upravnih zadev v zakonitih rokih. Hkrati je zakon o upravnem postopku povsem ustrezn predpis z vsemi potrebnimi procesnimi jamstvi strankam za korektno vodenje postopka .

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

Za vknjižbo etažne lastnine standardnega stanovanja poskrbi upravna enota po uradni dolžnosti, ki predlaga pristojnemu sodišču vpis etažne lastnine. Lastnik etažne lastnine plača pavšal v znesku 100 evrov za delno kritje stroškov postopka vknjižbe.

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

Predlagana sprememba zakona ne bo imela posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Upniki bodo prej poplačani, zmanjšali se bodo dolgotrajni postopki izterjav.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

S tem predlogom zakona se želimo odzvati na dejstvo, da je revščina v Sloveniji kontinuiran proces naraščujočega razlaščenja državljanov na pragu revščine. Število dolžnikov se namreč vztrajno povečuje. Kar 280. 000 ljudi v Sloveniji živi pod pragom revščine, in ne vedo kaj bodo po napornem dnevu vrgli v lonec in v kaj bodo oblekli in obuli otroke, ko bo resno zahladilo. To zagotovo ni spodbudno okolje, zato želimo s predlaganim zakonom zmanjšati revščino v Sloveniji. Predpis bo ugodno vplival tudi na znižanje depresije in splošno izboljšanje zdravja številnih družin oz. znatnega dela doslej zelo ranjivega prebivalstva, ki mu je zaradi neplačanih računov grozila izselitev iz domačega stanovanja.

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

Rešitve zakona je potrebno vključiti v nacionalni program stanovanjske oskrbe.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Zakon bo ugodno vplival na vsa področja, saj bodo ljudje bistveno bolj ustvarjalni, ker imajo zagotovljen minimalni stanovanjski standard.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

Ministrstvo za pravosodje bo v okviru svojih pristojnosti spremljalo izvajanje predpisa.

II. BESEDILO ČLENOV

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina in namen zakona)

Ta zakon določa pravila o zaščiti standardnega stanovanja, pred vsemi oblikami finančnih izterjav, izvršb ali rubežev. Na tak način se državljankam ali državljanom (v nadaljevanju državljan) Republike Slovenije zagotavlja trajna in učinkovita pravica do doma in onemogoča ter kontinuirano preprečuje brezdomstvo, kar vse bistveno prispeva k uresničevanju ustavne pravice do dostojanstva in socialne varnosti.

2. člen

(pravna zaščita državljanov pred brezdomstvom)

S tem zakonom se polnopravno omogoča pravna zaščita državljanov pred brezdomstvom in uresničevanje mnogih pomembnih pravic Ustave, predvsem enakost pred zakonom (čl.14), varstvo človekove osebnosti in dostojanstva (čl.21.), pravica do primernega stanovanja (čl. 78) in mednarodnih konvencij zlasti Splošne deklaracije o človekovih pravicah , predvsem vsebine čl. 22 in 25, ki pravico do socialne varnosti neposredno povezujeta s pravico do stanovanja in blagostanja in drugih socialno-kulturnih pravic nepogrešljivih za človekovo dostojanstvo.

3. člen

(prepoved nesorazmernih posegov pri izvršbah na nepremičnine)

Pristojni organi, ki vodijo postopke prisilnih izvršb zaradi poplačil upniških terjatev so upravičeni skladno z načelom sorazmernosti posegati na dolžnikovo nepremično premoženje dolžnice ali dolžnika (v nadaljevanju dolžnik) le po izkazani predhodni neuspeli izterjavi dolga na denarna sredstva in vrednostne papirje dolžnika. Šele nato je mogoče začeti izvršbo na nepremičnine, vendar le na tiste vrste, ki so vrednostno sorazmerne z višino izkazane terjatve upnike ali upnika (v nadaljevanju upnik).

II. VARSTVO STANDARDNEGA STANOVANJA

4. člen

(prepoved izvršbe na standardno stanovanje)

S tem zakonom je popolnoma prepovedana vsaka oblika izterjave dolga na tisti del stanovanjske površine v lasti dolžnika, ki ga izterjujejo pristojni organi, ki predstavlja standardno stanovanje.

5. člen

(opredelitev standardnega stanovanja)

Za standardno stanovanje po tem zakonu se šteje stanovanje v ustreznem obsegu površine glede na število članov družine oz. upravičenih uporabnikov stanovanja, ki omogoča dostojno bivanje in normalno rabo.

Glede na določbo prvega odstavka tega člena znaša standardno stanovanje za lastnika kadar je ta edini stanovalec 25 – 30 m². Za dva solastnika ali dva sostanovalca znaša standardno stanovanje 45 – 50 m². Standardno stanovanje družine s tremi člani znaša 50 – 55 m², za vsakega nadaljnjega člana se površina poveča za 5 m².

6. člen

(pristojni organ za določitev standardnega stanovanja)

Ugotavljanje standardnega stanovanja, kadar je to potrebno zaradi bistveno večje stanovanjske površine v lasti dolžnika, se izvrši po uradni dolžnosti in sicer to izvede pristojna upravna enota na predlog sodišča, ki vodi postopek izvršbe. Sodišče, ki je s sklepom že določilo ceno stanovanjske nepremičnine mora nemudoma o začetni izvršbi obvestiti pristojno upravno enoto in ji posredovati dokumentacijo o stanovanjski nepremičnini. Upravna enota postopa skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku. Upravna enota lahko v upravičenem primeru poveča obseg standardnega stanovanja iz 5. člena do 10 %.

Kadar ima razpoložljiva stanovanjska nepremičnina, zoper katero se vodi izvršba glede na kriterije 5. člena tega zakona, manjšo površino kot je določena za standardno stanovanje, pristojno sodišče samo s sklepom ustavi izvršbo in ugotovi, da gre za varovan status standardnega stanovanja.

Upravna enota na podlagi strokovne podlage, ki jo izdelata ustrezni gradbeno-urbanistični biro, ki ima dejavnost projektiranja individualnih hiš, določi z odločbo v naravi ustrezni obseg standardnega stanovanja, pri čemer upošteva zlasti pri enostanovanjskih hišah možnosti čim bolj nemotene rabe obeh ali več imetnikov stanovanj. Po potrebi lahko v breme državnega proračuna odredi manjša popravila, ki omogočijo normalno funkcionalnost stavbe z več posameznimi deli. Upravna enota po uradni dolžnosti obvesti pristojno sodišče, ki vodi postopek izvršbe o izdani odločbi, zaradi ustrezne korekture vrednosti nepremičnine.

Izjemoma je dopustna izvršba na celotno stanovanjsko hišo, če zahtevajoči upnik na svoje stroške zagotovi dolžniku drugo nadomestno stanovanje v obsegu, kot ga določa ta zakon za standardno stanovanje in dolžnik s tem izrecno soglaša. Taka izvršba je dovoljena šele po poprejšnji sklenitvi ustrezne pogodbe, ki velja, ko da k njej pisno soglasje pristojna upravna enota.

Za postopek določitve standardnega stanovanja se ne plačuje taks, vsi stroški pa bremenijo pristojni organ vključno z izdelavo ustreznih strokovnih podlag.

7. člen

(vknjižba etažne lastnine standardnega stanovanja)

Za vknjižbo etažne lastnine standardnega stanovanja po tem zakonu se smiselno postopa po določbah stanovanjskega zakona s tem, da upravna enota po uradni dolžnosti izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, ki je podlaga pristojnemu sodišču za vpis etažne lastnine. Oba državna organa nosita vsak svoje stroške.

Lastnik standardnega stanovanja plača za vknjižbo etažne lastnine pavšal v znesku 100 evrov.

8. člen

(popolna zaščita standardnega stanovanja)

Standardno stanovanje po tem zakonu uživa popolno zaščito, ki se kadar gre za naslednje kategorije: matere ali očete samohranilce, invalide, brezposelne, družine z mladoletnimi otroci, razteza tudi na popolno zaščito vseh predmetov v stanovanju vključno z stanovanjsko opremo.

Izvršitelju ni dovoljen vstop v tako stanovanje niti izvajanje drugih opravil v zvezi z izvršbo.

V takem stanovanju ni dopusten odklop vode, elektrike ali ogrevanja. Nastale stroške fakturira dobavitelj po enakih delih to je tretjinah, državi, občini in v breme svojih prihodkov.

9. Člen

(preprečitev podcenjene vrednosti izvršb na dom in omejevanje hipotek)

V nobenem dopustnem primeru izvršbe na stanovanje, stanovanjsko hišo ali dele stavbe, ki ima stanovanjski karakter in ne gre za standardno stanovanje ni dopustna izvršba *pri fizičnih osebah* pod vrednost dveh tretjin dejanske tržne oz. prometne vrednosti.

Morebitne ustanovljene hipoteke na stavbah z več posameznimi deli ne veljajo za standardno stanovanje takoj, ko se to ustanovi z odločbo upravne enote ali sodnim sklepom. Glede standardnih stanovanj ni mogoče ustanavljati hipotek.

III. KAZENSKA DOLOČBA

10. člen

(prekrškovne sankcije)

Pristojni organ, ki ne upošteva določbe prvega odstavka 3. člena tega zakona in začne izvršbo na nesorazmerno veliko in drago nepremičnino ob tem, ko obstaja manjša primerne vrednosti, odgovarja za kaznivo dejanje zlorabe uradnega položaja ali uradnih pravic po 257/2 členu Kazenskega zakona.

Odgovorna oseba državnega organa, ki krši načelo sorazmernosti iz 3. člena tega zakona ali zakrivi, da upravna enota ne more pravočasno določiti standardnega stanovanja ali, da je bila začeta nezakonita izvršba nad delom stanovanja, ki bi moralo imeti varovan status standardnega stanovanja se kaznuje za prekršek z globo od 500 do 10.000 evrov. Enako se kaznuje izvršitelj, ki skuša vstopiti ali izvajati rubež na premičnih stvareh v standardnem stanovanju v nasprotju z določbo drugega odstavka 8. člena tega zakona in odgovorna oseba dobavitelja, ki v nasprotju z določbo tretjega odstavka 8. člena izvrši odklop vode, elektrike ali kurjave.

IV. PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

11. člen

(dokončanje začelih postopkov izvršb)

Vsi začeti postopki izvršbe na stanovanjske nepremičnine se morajo končati po tem zakonu z določitvijo površine standardnega stanovanja, ki je izvzeta iz rubeža oz. izvršbe.

Morebitne razpisane dražbe za čas med objavo in uveljavitvijo tega zakona se odložijo in se ravna kot določa prvi odstavek tega člena.

V primeru pomanjkanja določb tega zakona se smiselno upoštevajo določbe predpisov s stanovanjskega področja ob izrecnem upoštevanju ustavne določbe o dostojanstvu in nezapisanega načela pravičnosti.

12. člen

(uveljavitev)

Ta zakon začne veljati 1.1.2020.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Ta člen določa vsebino in namen zakona, ki je predvsem v tem, da se v Republiki Sloveniji v skladu z Ustavo in mednarodnimi konvencijami zagotovi popolna zaščita za standardno stanovanje, ki ga opredeljuje ta predpis, tako da bo zagotovljena popolna varnost pred vsakršno izvršbo s strani državnih organov. Taka zaščita je nujna, saj dosedanja praksa kaže, da so izselitvam najbolj izpostavljene najbolj ranljive plasti družbe, zlasti brezposelni, delavci z najnižjimi prihodki in delavci s sklenjenim delovnim razmerjem za določen čas ter prekarci. Iz mnogih historičnih dokumentov je znano, da je ena glavnih nalog vsake države oz. pošteno urejene družbe, da svojim državljanom zagotavlja temeljne predpogoje za srečo, mir in splošni družbeni napredek, to pa so zlasti: zaposlitev, dostojno plačilo, pokojnina, drugi dohodki, stanovanje, urejeno zdravstvo, dostopno šolstvo in dovolj svobodno okolje, ki omogoča človeku razvoj ustreznih umetniških, znanstvenih, športnih in drugih potencialov. Človek brez stanovanja je izredno ranljiv in izpostavljen šikánam vseh vrst. Zato ni čudno, da je že prva meščanska deklaracija - Virginijska deklaracija iz leta 1776 - v točki 3. zapisala, da je »vlada ustanovljena v splošno korist, za zaščito in varnost ljudi, naroda ali skupnosti, med vsemi vladami pa je najboljša tista, ki je sposobna ustvarjati največjo stopnjo sreče in varnosti«. Splošna Deklaracija človekovih pravic je v 25. čl. zapisala, »da ima vsakdo pravico do takšne življenjske ravni, ki zagotavlja njemu in njegovi družini zdravje in blagostanje vključno hrano, obleko, stanovanje, zdravniško oskrbo in potrebne socialne usluge s pravicami do varstva pred okoliščinami neodvisnimi od njegove volje«. Podobna zagotovila vsebujejo še nekatere pomembne deklaracije, pakti, konvencije in tudi naša Ustava.

K 2. členu

S tem členom se določa izrecna zaščita državljanov pred brezdomstvom. Ta člen posredno varuje tudi pravico do zasebnosti, t.j. do lastnega življenja s čim manj vmešavanji v zasebno družinsko in domače življenje. Mednarodni pakt o državljanskih in političnih pravicah namreč v 17. čl. zagotavlja, da se ne sme nikomur samovoljno ali nezakonito vmešavati v zasebno življenje, družino ali stanovanje. Ustava Republike Slovenije v 35. členu zagotavlja nedotakljivost človekove telesne in duševne celovitosti. Konkretizacijo te pravice pa pomeni tudi ustavna določba o pravici do osebnega

dostojanstva in varnosti (prim: dr. Ada Polajnar Pavčnik, Temeljne pravice kot osebne pravice, str. 162, Temeljne pravice, Cankarjeva založba, 1997, Ljubljana). Nobena pomembna pravica in svoboščina pa se ne more uresničevati v realnem življenju brez pravice do varnega bivanja v vsaj skromnem stanovanju.

K 3. členu

Tretji člen prepoveduje samovoljno izvršbo na nepremičnine velikih vrednosti vselej, ko je mogoče ta cilj doseči z drugo nepremičnino primerljive vrednosti dolgovanemu znesku. Predpogoj za izvršbeni poseg na nepremičnine pa je, da se pred tem poizkuša realizirati poplačilo terjatve iz dolžnikovih denarnih sredstev oz. vrednostnih papirjev. Takšna dikcija, vključno s predpisano sankcijo iz drugega odstavka tega člena je nujna zaradi prepogostih primerov, ko so dolžniki za majhne dolgovane zneske izgubljali hiše in druge nepremičnine velikih vrednosti, pa pristojni organ niti ni poizkušal realizirati izvršbo na razumen način z realizacijo izvršbe na nepremičnino vrednosti sorazmerne terjatvi.

K 4. členu

Ta člen prepoveduje vsakršno izvršbo na standardno stanovanje. Po vsebini je taka določba globoko utemeljena, ker edino absolutna nedotakljivost standardnega stanovanja zagotavlja spoštovanje vrste pomembnih, že navedenih določb Ustave, deklaracij, konvencij in paktov ter s tem tudi nujni pogoj za človekovo dostojanstvo in vsestranski razvoj osebnosti in varstva družine.

K 5. členu

Peti člen vsebuje pomembno opredelitev standardnega stanovanja. Glavno vodilo pri določanju velikosti standardnega stanovanja je bila po eni strani ideja, da mora biti tako stanovanje hkrati primerno skromno in po drugi strani vseeno tako, da omogoča človeka dostojno bivanje tudi z vidika stanovanjske površine. Zaradi ustreznega fleksibilnega prilagajanja vsakokratnim različnim razmeram je predviden tudi ustrezní razpon pri določanju kvadrature. Po naravi stvari je seveda obseg vsakokratnega konkretnega stanovanja odvisen tudi od števila oseb, ki so upravičeni do sobivanja, kar obravnavana določba ustrezno rešuje. Iz posebnih razlogov se lahko površina standardnega stanovanja po določbi naslednjega poveča do nadaljnjih 10 %, če gre npr. v naravi za izrazito nefunkcionalno razporeditev prostorov ali druge podobne okoliščine.

K 6. členu

S tem členom je določeno, da je pristojni organ za ugotavljanje obsega standardnega stanovanja pristojna upravna enota. Upravna enota vodi postopek po Zakonu o upravnem postopku. Postopek pri upravni enoti, pristojni po sedežu nepremičnine, ki je v izvršbi in pri kateri je potrebno ugotoviti obseg standardnega stanovanja, se začne na podlagi obvestila sodišča, ki ji hkrati pošlje tudi ustrezno dokumentacijo glede nepremičnine zoper katero se vodi izvršba. Četrti odstavek tega člena ureja položaj, ko zahtevajoči upnik želi postati lastnik celotne nepremičnine, zato pa mora plačati dolžniku ustrezno standardno stanovanje na drugi lokaciji, kar pa je mogoče le, če dolžnik s tem izrecno soglaša in če tako pogodbo potrdi tudi upravna enota, ki bo nedvomno pazila, da bo tako nadomestno standardno stanovanje imelo kvadraturo v mejah tega zakona.

K 7. členu

Sedmi člen obravnava način zemljiško knjižne izvedbe lastništva za standardno stanovanje. Praviloma bo vselej šlo za lastnino na delu stavbe in tedaj za etažno lastnino. Postopek vknjižbe bo tekel smiselno določbam Stanovanjskega zakona (SZ-1). Izstopa pa določba, da dolžnik oz. lastnik standardnega stanovanja prispeva k vknjižbi etažne lastnine, predvsem zaradi nedvomnih premoženjskih težav, pavšalni znesek v višini 100 eur, sicer pa stroški tega postopka bremenijo oba državna organa in sicer po samem zakonu nosita vsak svoje.

K 8. členu

Navedeni člen razteza varstvo pred izvršbo za taksativno naštete imetnike standardnega stanovanja tudi na premične predmete v samem stanovanju, vključno z stanovanjsko opremo. Bistvo vsebine je v tem, da mora biti varstvo človekovega dostojanstva povsem stvarno manifestirano. Ni mogoče dopustiti, da bi najbolj ranljive skupine doživljale kalvarije zaradi izvršb na predmete praviloma neznatnih vrednosti. Avtomobil ali garaža pa nista predmet tega varstva pred izvršbo. Poleg tega zadnji odstavek tega člena odločno prepoveduje vsak odklop pomembnih naprav od katerih je odvisna prava kakovost bivanja v stanovanju. Nemogoče si je predstavljati, da bi mati samohranilka s tremi mladoletnimi otroci doživela odklop vode, elektrike ali ogrevanja

zaradi majhnih vsot neplačanih računov, ki v bistvu izhajajo iz nedopustno socialno nezadostno reguliranih pravic ranljive družine.

K 9. členu

S tem členom se želi preprečiti preveč podcenjevano vrednotenje in prodaje stanovanjskih površin oziroma doma na dražbah. Navsezadnje stanovanja niso katerekoli nepremičnine ampak praviloma take do katerih lastništva se je prišlo pogosto mukotrпно, z dolgoletnim odrekanjem, ne le (so)lastnikov, ampak pogosto tudi širše družine, staršev oz. celo starih staršev. V tem brutalnem neoliberalnem svetu ni težko postati znaten dolžnik v relativno hitrem času. Stvar države pa je, da ne dopušča dodatnega prehudega opeharjenja že tako hudo prizadetih dolžnikov. Da se s podcenjenim vrednotenjem in prodajo prepreči dodatno ropanje ljudi, pa zakon določa maksimiran okvir, ki ne dovoljuje prodaj stanovanj fizičnih oseb, pod raven dveh tretjin dejanske tržne oz. prometne vrednosti. Prepoved ustanavljanja hipotek za standardno stanovanje, sicer na prvi pogled predstavlja oviro za najemanje bančnih kreditov, vendar to težavo tak lastnik še vedno lahko premosti s sklenitvijo ustreznega zavarovanja, s poroštvom in še na kakšen način.

K 10. členu

Kazenska določba tega člena temelji na veljavnem Zakonu o prekrških (ZP-1-UPB8; Ur. List RS št.29/ 2011) in je upošteva določbo 17. člena, drugega odstavka, četrte točke, tudi znotraj predpisanega razpona globe. Bistvo uzakonitve te prekrškovne sankcije je v tem, da se pristojni organi jasno zavedo, da je treba uzakonjene elemente, ki zagotavljajo dostojanstvo državljanov spoštovati ali pa plačati predpisano kazen. Kazenski zakon (KZ-1) v 257. členu obravnava zlorabo uradnega položaja ali uradnih pravic in v drugem odstavku predpisuje kazen zavora do treh let za povzročeno večjo škodo. Predpisana kazenska sankcija ima predvsem namen preventivno-opozorilne narave, saj sporoča pristojnim organom, da je potrebno pri izvršbah na nepremičnine in posebej stanovanja ravnati s posebej pazljivo profesionalno skrbnostjo, saj gre za pomembno ustavno prvino varstva človekovega dostojanstva in tudi izrecnega ustavnega varstva stanovanja. Dejansko pa bi hipotetično lahko doletela zagrožena kazen le tisti organ, ki bi namenoma samovoljno kršil pravilo zahtevane sorazmernosti iz 3. člena.

K 11. členu

Ta člen vsebuje kratko rutinsko določbo o tem, da se začeti postopki izvršb nadaljujejo po tem zakonu. Razumljivo je, da bo pristojni organ, glede na drugi odstavek tega člena, moral tudi med *vacatio legis*, to je čas od objave do veljavnosti zakona, ukrepati in ustaviti vse razpisane dražbe za to obdobje. Tretji odstavek vpeljuje zaokroženo celovitost predpisa, s tem ko napotuje na smiselno uporabo stanovanjske zakonodaje, kar omogoča premoščanje morebitnih pravnih praznin.

K 12. členu

Glede na varstveni namen, ki ga predpis zasleduje, ga je smotrno uveljaviti čim prej, ker pa sredstva za izvajanje zakona niso zagotovljena v že sprejetih proračunih za leto 2017, 2018 in 2019, v skladu s 4. alinejo 115. člena Poslovnika Državnega zbora, lahko zakon začne veljati s 1.1 2020.

Podpisi poslank in poslancev

Janko Veber

Marija Bačič

mag. Bojana Muršič

Handwritten signatures of the three individuals listed. The signature for Janko Veber is at the top, Marija Bačič's is in the middle, and mag. Bojana Muršič's is at the bottom. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized.