



Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona

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, 2019, 2021 in 2023, so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, uskladitev neprofitne najemnine) in stanovanjske politike.

Ključni izzivi obstoječe zakonodaje so povezani z nezadostnim številom javnih najemnih stanovanj, zapletenimi in dolgotrajnimi administrativnimi postopki pri oddaji le-teh, neustrezno delitvijo odgovornosti za financiranje subvencij in potrebo po prilagoditvi sistema neprofitnih stanovanjskih organizacij.

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 sledijo zavezam Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2022 – 2026.

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 pripomore k doseganju ciljev, zastavljenih v njenih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje stanovanjski program. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) je dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati se s tem dokumentom operativne narave zagotavljajo možnosti za izboljšanje urejanja stanovanjskega vprašanja prebivalcev.

Oblikovanje ReNSP15–25 je sledilo načelu javnega interesa pri ustvarjanju možnosti, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogočijo enakopravne možnosti za ureditev stanovanjskega vprašanja.

ReNSP15–25 opozarja, da je v zadnjem času dostopnost do primernih stanovanj v Sloveniji otežena. Dostopnost do stanovanja pomeni 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 v obstoječi zakonodaji ni zadostne podpore in fleksibilnosti za razvoj najemnega trga, pri čemer primanjkujejo uravnoteženi ukrepi za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 poudarja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj,
- lažja dostopnost stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja in
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

1.2. Ocena stanja dostopnosti javnih najemnih stanovanj v Sloveniji

Trenutno se v Sloveniji soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Delež javnih najemnih stanovanj je nižji od povprečja na ravni Evropske unije, ponudba javnih najemnih stanovanj ne sledi povpraševanju, otežen dostop do primernih stanovanj pa je še posebej pereč pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah.

Po razpoložljivih podatkih je na državni ravni zaznana potreba po vsaj dodatnih 20.000 javnih najemnih stanovanjih. Smo v položaju, ko:

- stanovanj primanjkuje na ključnih lokacijah, kjer je povpraševanje po njih največje;
- se gradi manj novih stanovanj, kot je povprečje v Evropski uniji;
- cene stanovanj naraščajo hitreje kot je povprečje v Evropski uniji;
- upada delež javnih najemnih stanovanj na leti ravni in ne sledi naraščajočim potrebam;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega vprašanja;
- s strani javnih investitorjev (predvsem občin) ni interesa za vlaganje v gradnjo javnih najemnih stanovanj;
- je mobilnost prebivalstva nizka v smislu pripravljenosti na menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Med ključnimi razlogi za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj so: neustrezna politika določanja najemnin, dolgotrajni in kompleksni postopki dodeljevanja stanovanj, neustrezna politika subvencij najemnine in pa dojemanje vloge in namena javnih najemnih stanovanj s strani lastnikov teh stanovanj (občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije).

Trenutni primanjkljaj javnih najemnih stanovanj je ocenjen na okoli 20.000 stanovanjskih enot po celotni Sloveniji. Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju: ministrstvo) je za potrebe oblikovanja ocene potreb izvedlo več analiz, ki kombinirajo pregled statističnih podatkov, analizo demografskih trendov, analizo stanja trga in pa anketiranje občin glede potreb v lokalnem okolju. Anketni vprašalnik predstavlja glavni vir podatkov, ki nakazuje tudi večanje potreb zaradi zaostrovanja razmer na stanovanjskem trgu. Na podlagi anketa, ki je bila izvedena leta 2023, so bile ocenjene potrebe po dodatnih 15.000 javnih najemnih stanovanjih¹. Ministrstvo je v času priprave zakona ponovno izvajalo

¹ <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2023/06/Porocilo-splet-ANKETA-SSRS-2023.pdf>

oceno potreb na podlagi anketiranja občin. V času priprave se je na anketni vprašalnik odzvalo 173 občin, ki so skupno evidentirale potrebo po več kot 18.500 javnih najemnih stanovanjih. Potrebe po regijah se sicer razlikujejo, a so izrazite v vseh. Glede na to, da se na anketo niso odzvale vse občine (med njimi tudi takšne, kjer je na podlagi drugih podatkov znano, da so potreb izrazite), je moč sklepati, da anketna ocena potreb predstavlja spodnjo mejo. Izrazite potrebe po javnih najemnih stanovanjih nakazuje tudi stopnja uspeha na posameznih razpisih. Na razpise Stanovanjskega sklada Republike Slovenije se običajno prijavi desetkrat več upravičencev kot je na voljo stanovanj². Podobno nakazujejo tudi podatki Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, kjer je stopnja uspeha okoli 10% v letu 2023, ko je bil izveden zadnji razpis, pa celo nižja od 6%³. Zaradi nizke stopnje uspešnosti se mnoga gospodinjstva, ki bi potrebovala stanovanja niti ne prijavljajo na razpise za pridobitev javnih najemnih stanovanj v najem.

Pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj ima negativne posledice za celoten stanovanjski trg, na katerem ponudba ne sledi povpraševanju. Zaradi manka dostopnih najemnih stanovanj, ki so zaradi majhnega števila nedostopna mnogim gospodinjstvom, večji delež prebivalstva najema stanovanja na trgu ali kupuje stanovanjsko nepremičnino. Predvsem na najemnem trgu to povečano povpraševanje vodi v pritisk na dodatno višanje najemnin. To se dodatno krepi zaradi prenizke ponudbe in tudi naložbenega povpraševanja po nepremičninah. Enako velja tudi za prodajne cene stanovanj, ki se zvišujejo zaradi povečanega povpraševanja. Mednarodna primerjava in analize iz tujine jasno kažejo, da povečanje ponudbe dostopnih najemnih stanovanj manjša pritisk povpraševanja na celotnem stanovanjskem trgu in prispeva k nižanju tako najemnin kakor tudi cen stanovanj. Avstrijska analiza je pokazala, da povečanje deleža javnih najemnih stanovanj za 10% vodi v nižanje tržnih najemnin za okoli 0,3 – 0,4 evra na kvadratni meter, kar predstavlja pri stanovanju v velikost 50m² med 180 do 240 evrov letnega prihranka.

Ključna težava pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj je nestabilno in nepredvidljivo poslovno okolje, predvsem pa neustrezno financiranje njihovega zagotavljanja. Med letoma 2015 in 2022 (to je v času veljavnosti obstoječega Nacionalnega stanovanjskega programa) se je za stanovanjsko gradnjo iz državnega proračuna namenilo zgolj 13,8 milijona evrov. Dodatna sredstva so se zagotavljala brez jasne predvidljivosti, kar je močno oteževalo stabilno načrtovanje projektov. Ravno manko predvidljivega financiranja za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinske stanovanjske sklade, občine in neprofitne stanovanjske organizacije predstavlja glavno težavo za stabilno poslovanje in razvoj zadostnega števila javnih najemnih stanovanj. Negotovi, nepredvidljivi in nestabilni finančni viri otežujejo načrtovanje projektov, hkrati pa predstavljajo likvidnostno tveganje za ponudnike javnih najemnih stanovanj. Nihanja obrestnih mer (slednja so bila v zadnjem obdobju izrazita) predstavljajo pritisk na odhodke ponudnikov stanovanj, medtem ko so prihodki iz dostopnih najemnin relativno fiksni. Zato tudi ključni deležniki na stanovanjskem področju (občine, občinski skladi in drugi) vidijo rešitev v vzpostavitvi stabilnega financiranja javne stanovanjske gradnje in vzpostavljanja stabilnih ter predvidljivih pogojev financiranja.

Računsko sodišče je v reviziji izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji iz leta 2022⁴ ugotovilo, da vlada v celotnem obdobju ni zagotovila ustreznih finančnih virov za izvajanje Resolucije o

² [SSRS Izbor najemnikov stanovanj z dne 26.9.2024 - Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad](#)

³ [7.-b-točka-Porocilo-o-uresnicevanju-SP-MOL-za-letu-2024.pdf](#)

⁴ [Revizijsko poročilo: Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji](#)

Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. Računsko sodišče ugotavlja, da je to eden izmed ključnih razlogov za to, da Slovenija ni dosegla ciljev iz Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015- 2025. Zato Računsko sodišče vladi in pristojnemu ministrstvu priporoči preučitev možnosti uvedbe sistemskega vira financiranja projektov stanovanjske politike in sprejme finančni okvir izvajanja Resolucije.

1.2.1 Ocena stanja na področju določanja najemnin in plačila subvencij v javnih najemnih stanovanjih

Ustrezno določanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih je ključnega pomena za uspešno delovanje sistema dostopnih najemnih stanovanj. Najemnine v javnem sektorju morajo zagotavljati vzdržno poslovanje lastnikov stanovanj, hkrati pa zagotavljati dostopne in varne domove širokemu krogu prebivalstva. Vzdržno poslovanje za lastnike pomeni, da z zbranimi najemninami in drugimi viri zberejo dovolj sredstev za zagotavljanje novih stanovanj ter vzdrževanje obstoječih. Dostopnost najemnin pa pomeni, da lahko širok krog prebivalstva pokriva izdatke za bivanje z lastnimi prihodki, pri čemer izdatki za bivanje (tako najemnine kot stanovanjskih stroškov) naj ne bi presegali 30% mesečnih prihodkov. Zagotavljanje obojega (vzdržanega poslovanja in dostopnosti) je zahtevna naloga, ki je povezana predvsem z ustreznimi viri financiranja gradnje novih stanovanj in ustreznim določanjem najemnin v že amortiziranih stanovanjih.

Trenutna politika najemnin v javnih najemnih stanovanjih zagotavlja dostopnost, a je ta dosežena na račun vzdržnega poslovanja lastnikov stanovanj. Obstoječe neprofitne najemnine lastnikom stanovanj ne omogočajo ustreznega vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj, hkrati pa je oteženo tudi pridobivanje novih stanovanj. Glavnino izziva predstavljajo najemnine v starejših stanovanjih, ki predstavljajo tudi glavnino stanovanjskega fonda v lasti javnih akterjev. Povprečna starost javnih najemnih stanovanj je 50 let, kar nakazuje, da ima večina akterjev (občine, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije) v lasti stara stanovanja. To ime dve pomembni posledici za lastnike javnih najemnih stanovanj: visoki stroški vzdrževanja in nižji prihodki iz najemnin. Slednje je posledica veljavnega sistema določanja najemnin, saj s staranjem stanovanj neprofitne najemnine hitro padajo. Posledično so najemnine v najstarejših stanovanjih tudi do 60% nižje kot v novih in se pogosto nižje od 3,5 evre na m². Zaradi starosti fonda in načina določanja najemnine so povprečne najemnine v stanovanjih z neprofitno najemnino nizke in ne omogočajo primernih prihodkov za ohranjanje obstoječega fonda. Povprečna neprofitna najemnina v Ljubljani se giblje okoli 5 evrov na m², v Mariboru in Celju okoli 4, medtem ko je v Zasavju okoli 3,5 evra na m².

Na težave, ki izhajajo iz določanja najemnin, opozarjajo tudi stanovanjski skladi in občine, ki poudarjajo, da jim zbrani prihodki iz najemnin ne omogočajo vzdrževanja obstoječega fonda stanovanj, otežujejo pa tudi zbiranje sredstev za prihodnje investicije. Starejša stanovanja, ki bi lahko bila pomemben vir prihodkov, predstavljajo tako finančno breme za lastnike, kar jih sili v manjše investiranje v nova stanovanja, slabše vzdrževanje obstoječih, pogosto pa tudi v odprodajo stanovanj z namenom zbiranja prihodkov za redno poslovanje. Prenizke najemnine v starih stanovanjih poleg prenizkih vlaganj občin in države v javna najemna stanovanja predstavljajo ključen razlog za osiromašenje obstoječega fonda in predstavljajo pomembno oviro za povečano investiranje v nova stanovanja.

Reforma neprofitne najemnine v letu 2021 je prinesla pomembne spremembe na področju ustreznega vrednotenja lokacije in zagotovila splošno rast najemnin s spremembo točke (na 3,5 evre). Hkrati je reforma uvedla usklajevanje najemnine z inflacijo. Čeprav je imela reforma pozitivne učinke na prihodke skladov, pa so njeni učinki zelo neenakomerni ter so odvisni od lokacije stanovanj ter starosti ali kakovosti fonda. Občine in skladi, ki imajo stanovanja na boljših lokacijah in tudi novejši fond, so z reformo pridobili največ, tisti s starimi in na lokacijah z nizkim lokacijskim faktorjem pa malo. Posledično so se najbolj dvignile najemnine v stanovanjih z višjo najemnino in najmanj v stanovanjih z nižjo najemnino. Dvig v novih in posledično dražjih stanovanjih je bil v zadnjih 4 letih že znaten, zato bi bile višji dvigi v tem delu nesprejemljivi, medtem ko je pri stanovanjih z nižjo najemnino še prostora z vidika zagotavljanja dostopnosti javnih najemnih stanovanj.

Za lastnike javnih najemnih stanovanj dodatno breme predstavlja tudi sistem subvencioniranja najemnin v neprofitnih stanovanjih. V skladu z veljavno ureditvijo so do subvencije najemnine upravičeni tako najemniki v neprofitnih stanovanjih kakor najemniki tržnih stanovanj. Vse subvencije čez leto plačujejo občine, v kateri ima najemnik prijavljeno stalno prebivališče, v prihodnjem letu pa občini stroške subvencij k tržni najemnini za preteklo leto povrne država. V praksi to pomeni, da se z večanjem števila neprofitnih stanovanj v posamezni občini, večajo tudi občinski izdatki za subvencije najemnine. Ker so občine ključni lastniki neprofitnih stanovanj in so tudi glavni investitorji v nova stanovanja, takšen sistem ne predstavlja stimulacije za zagotavljanje novih enot, ampak pogosto občine vodi v razmišljanje, da fond javnih najemnih stanovanj celo krčijo.

1.2.2 Ocena stanja na področju oddaje javnih najemnih stanovanj

Pomembno oteževalno okoliščino pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj (sedaj neprofitnih najemnih stanovanj) predstavljajo tudi dolgotrajni in kompleksni postopki njihovega dodeljevanja in oddajanja. Pri dodeljevanju so občine in javni skladi izpostavili tri ključne probleme: dolgotrajnost in kompleksnost postopkov, preverjanje pogojev za pridobitev subvencije k tržni najemnini in pa določanje prednostnih kategorij prosilcev.

Dolgotrajnost postopkov je povezana tako z načinom zbiranja podatkov upravičencev kakor tudi z načinom točkovanja in razvrščanja upravičencev. Zaradi načina izvajanja razpisa pogosto izbor upravičencev traja tudi več kot pol leta. Časovno potratno je predvsem preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost zaradi velikega števila prednostnih kategorij prosilcev, preverjanje stanovanjskih razmer na terenu ter vodenje postopka skozi vse predvidene faze. Prav tako najemodajalci porabijo veliko časa za pridobivanje podatkov iz zbirk podatkov različnih upravljavcev, saj dostop do teh podatkov ni v celoti informatiziran.

Druga ovira, ki jo izpostavljajo lastniki stanovanj, so pogoji za pridobitev subvencije k tržni najemnini. Trenutna ureditev predvideva, da je pogoj za pridobitev subvencije uvrstitev na prednostno listo na zadnjem razpisu za pridobitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega prebivališča. To pomeni, da pomemben del prijaviteljev na razpis predstavljajo gospodinjstva, ki kandidirajo za stanovanje samo z

namenom izpolnjevanja pogoja za pridobitev subvencije k tržni najemnini. Te prijave predstavljajo nepotrebno administrativno breme za ponudnike neprofitnih najemnih stanovanj in dodatno podaljšujejo postopek izvedbe razpisa.

Tretjo oviro pa predstavlja določanje prednostnih kategorij na razpisu za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Zaradi velikega števila prednostnih kategorij je ocenjevanje vseh upravičencev dolgotrajno, kar vodi v nepotrebne zamude pri izvajanju razpisov. Veliko število prednostnih kategorij v praksi tudi pomeni, da se pridobljene točke posameznih prednostnih kategorij medsebojno izključujejo, kar vodi v sistem ko o pridobitvi stanovanja ne odločajo več pridobljene točke zaradi pripadanja določeni prednostni kategoriji, ampak pridobljene točke pri ocenjevalnih kriterijih, ki so z vidika upravičenosti in potrebe manj pomembni. Sistem se tako ne odziva ustrezno niti na potrebe posebnih prednostnih skupin, kakor tudi ne na potrebe širše populacije. Prav tako sistem v zadostni meri ne upošteva lokalno specifičnih stanovanjskih potreb na določenem območju in ne dopušča dovolj širše avtonomije občinam pri določanju prednostnih kategorij.

1.3. Uskladitve z drugo zakonodajo

Predlog zakona je usklajen s predlogom Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki ureja zagotavljanje sredstev za nakup nepremičnin za namene rekonstrukcije, nakup zemljišč za potrebe gradnje, gradnjo, urejanja in rekonstrukcije obstoječih nepremičnin in objektov zemljišč, za sofinanciranje gradnje, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo in za spodbude za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Predlog Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj zagotavlja sredstva za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so opredeljena in celostno urejena v predlogu tega zakona.

S predlagano novelo stanovanjskega zakona se poenoti način subvencioniranja najemnin. Z novim 120.a členom zakona se določita kot pogoja za upravičenost do subvencije najemnine dohodkovni cenzus in premoženjski pogoj. Prav tako novi 120.a člen zakona spreminja način ugotavljanja meje dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine. Po določbah Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C; v nadaljevanju besedila: ZUPJS), se ta ugotavlja ob upoštevanju zneska neprofitne najemnine ali za znesek priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih, novi člen pa določa, da se pri ugotavljanju dohodkovnega cenzusa upošteva priznana najemnina, ki je lahko znesek pogodbene najemnine, deljen s pogodbeno površino stanovanja in pomnožen s primerno površino stanovanja. Pri stanovanjih s prosto oblikovano najemnino in javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera najemniki plačujejo 1,3kratnik neprofitne najemnine, pa je priznana najemnina pogodbena najemnina, ki ni višja od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine, določene s pravilnikom, ki ureja metodologijo za izračun neprofitne najemnine in določitev višine subvencij najemnine, in primerne površine stanovanja.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- zagotovitev ustreznih pogojev za povečanje števila javnih najemnih stanovanj;
- opredelitev javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- poenostavitev postopka oddaje javnih najemnih stanovanj ter večja ekonomičnost vodenj postopkov oddaje javnih najemnih stanovanj;
- preoblikovanje neprofitne najemnine, s čimer se zagotovi vzdržno izvajanje projektov ob hkratnem zagotavljanju dostopnosti javnih najemnih stanovanj;
- prenova sistema subvencioniranja, ki bo bolj stimulativen za občine (posedovanje javnih najemnih stanovanj ne bo predstavljalo finančnega bremena za občine) in manj administrativno obremenjujoč za ponudnike javnih najemnih stanovanj;
- ureditev statusa in pravil delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: NSO).

2.2 Načela

Načela predloga zakona so:

- načelo socialne države;
- z 78. členom Ustave Republike Slovenije določeno ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje;
- enaka obravnava najemnikov pri dodeljevanju javnih najemnih stanovanj
- zagotavljanje enakih možnosti za subvencije najemnine ne glede na vrsto stanovanja;
- načelo sodnega varstva.

2.3 Poglavitne rešitve

Poglavitne rešitve se nanašajo na spremembo obstoječega sistema vrst najemnih stanovanj in uvedbe zakonske definicije javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Dodatno se novelirajo področja zakonsko regulirane najemnine, subvencioniranja najemnin in statusa neprofitnih stanovanjskih organizacij. Predlog zakona je povezan tudi s predlogom Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, saj predlog tega zakona podaja jasne definicije posameznih vrst najemnih stanovanj, način njihove oddaje in določanja najemnine, ki bodo lahko deležna finančnih sredstev in drugih oblik podpore.

2.3.1 Vrste najemnih stanovanj in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj

- Jasna opredelitev javnih najemnih stanovanj, ki nadomestijo trenutna neprofitna najemna stanovanja, in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- Jasna opredelitev načina oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj
- Poenostavi in nadgradi se postopek oddaje javnih najemnih stanovanj, tako da:
 - se ukinejo obvezne prednostne kategorije prosilcev, ki jih ni mogoče preveriti v javnih evidencah ter ocenjevanje stanovanjskih razmer, ki zahtevajo ogled na terenu,
 - se zmanjša število prednostnih kategorij prosilcev in poveča avtonomija najemodajalcev pri njihovem določanju. Ti lahko skladno s predlogom izberejo

določeno število prednostnih kategorij prosilcev iz nabora obveznih prednostnih kategorij in določene po lastni izbiri,

- se ohrani delitev upravičencev na prednostni listi A in B, pri čemer je prednostna lista A primarno namenjena socialno šibkejšim prosilcem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe, na prednostno listo B pa se uvrščajo prosilci, ki so lahko zavezanci za plačilo lastne udeležbe, in se z njo omogoča dostop širšemu krogu prebivalstva,
 - je možno uvajanje podlist, ki omogočajo ciljno oddajo stanovanj posameznim skupinam upravičencev,
 - se ohrani možnost plačila varščine za najemnike s prednostne liste B in se uvede možnost plačila varščine tudi za najemnike s prednostne liste A;
- Določijo se pogoji in postopek najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja;
 - Prilagodijo se določbe glede najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki so pod posebnimi pogoji upravičeni do najema javnih najemnih stanovanj;
 - Dodatno se uredijo določbe, ki urejajo pridobivanje podatkov, s čimer se okrepi digitalizacija postopkov izvajanja razpisa za oddajanje javnih najemnih stanovanj;
 - Ukinja se predhodno opozorilo najemnika glede kršitve najemne pogodbe v javnih najemnih stanovanjih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih za primere, ko najemnik ne prevzame stanovanja, se vanj ne vseli ali ga preneha uporabljati;
 - Ukinja se predhodno opozorilo najemnika glede kršitve najemne pogodbe za primere, ko najemnik odda stanovanje v podnejem brez soglasja lastnika;
 - Določi se sistem prehoda iz sistema neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja.

2.3.2 Prilagoditev neprofitne najemnine

- Prilagoditev formule za določanje neprofitne najemnine na način, da zagotovi zbiranje sredstev za vzdrževanje in obnovo obstoječega stanovanjskega fonda ter zbira sredstva za zagotavljanje novih stanovanj. Formula se prilagodi na način, da se določi letna stopnja najemnine v višini 4,7 % od vrednosti stanovanja (danes 4,68 %), k doseženi najemnini pa se prišteje še pribitek za vzdrževanje, ki se s starostjo stanovanja viša. Stroške vzdrževanja je opredeljen v podzakonskem aktu;
- Prilagoditev najemnin predvsem v starejših stanovanjih, ki so danes podcenjena, zbrane najemnine pa ne omogočajo ohranjanja ter vzdrževanja fonda. Zaradi nizke višine najemnin v starejših stanovanjih je vpliv prilagoditve najemnin na najemnike manjši;
- Prilagoditev najemnine bo pozitivno vplivala na prihodke občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij, kar jim bo omogočilo boljše vzdrževanje fonda in krepitev zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj;
- Lokacijski faktor se prilagodi, saj ta danes ni ustrezno ovrednoten. Lokacijski faktor je opredeljen v podzakonskem aktu;
- Ohranjanje dostopnosti neprofitne najemnine, ki se bo tudi po prilagoditvi gibala med 4,5 za starejša in 7,5 EUR na m² za nova stanovanja;

- Ohranitev obstoječega sistema subvencije najemnine za zagotavljanje dostopnosti stanovanj za najranljivejše;
- Prilagoditev najemnin bo postopna in se bo izvajala v štiriletnem prehodnem obdobju.

2.3.3 Subvencija najemnine

- Poenoti in poenostavi se način ugotavljanja upravičenosti do subvencije neprofitne najemnine in subvencije k prosto oblikovani najemnini;
- Prijava na javni razpis za javna najemna stanovanja (*prej neprofitna najemna stanovanja*) ni več pogoj za pridobitev subvencije prosto oblikovane najemnine;
- Država financira subvencije najemnine za vsa javna najemna stanovanja, občine pa za tržna stanovanja (obratno od obstoječe ureditve);
- Dvigne se vstopni prag za upravičenost do subvencije prosto oblikovane najemnine;

2.3.4 Neprofitne stanovanjske organizacije

- Opredelitev neprofitnih stanovanjskih organizacij in širitev možnosti pridobitve statusa tudi za zadruge;
- Natančnejša opredelitev pogojev za pridobitev statusa, načina poslovanja in načina preverjanja teh pogojev;
- Uvedba zunanje revizije poslovanja in opredelitev dogovorjenih postopkov nadzora;
- Uvedba nadzora nad delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

2.3.5 Najemna razmerja

- Poudari se hitrejša možnost postopkov izpraznitve najemnega stanovanja v primeru, da se najemno stanovanje uporablja brez pravnega naslova po poteku pogodbe, v primeru, da je ta sklenjena v obliki notarskega zapisa;
- Možnost izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa je razširjena tudi na sorojence;
- Možnost sklenitve najemne pogodbe po smrti najemnika je razširjena tudi na sorojence.

2.3.6 Druge spremembe

- Opredelitev dodatnih nalog države na stanovanjskem področju, in sicer skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju;
- Opredelitev novih nalog Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in sicer oddaja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem v skladu z določbami tega zakona;
- Opredelitev novih vsebin, ki morajo biti zajete v Nacionalni stanovanjski program, in sicer opredelitev prednostnih območij za gradnjo javnih najemnih stanovanj;
- Uvedba obveze rednega poročanja vlade državnemu zboru o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa.

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

Predlog zakona ima finančne posledice za državni proračun in druga javna finančna sredstva (občinski proračuni). Finančne posledice so povezane s prilagoditvijo neprofitnih najemnin ter z malo višjimi priznanimi prosto oblikovanimi najemnini (prejšnja priznana tržna najemnina) in posledično višjimi izplačili subvencij najemnin. Na spremembo izdatkov državnega in občinskih proračunov bo vplivala tudi sprememba kritja stroškov za subvencije med državo in občino. Prilagoditev najemnin pa bo pozitivno vplivala na prihodke lastnikov javnih najemnih stanovanj: to so javni stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije.

a) Sprememba izplačila subvencije

Glede izplačila subvencij najemnine in kritja stroška le-teh predlog zakona predvideva, da najemodajalec za višino subvencije najemnine zniža znesek najemnine, to višino pa najemodajalcu plača pristojni občinski organ občine stalnega prebivališča upravičenca do subvencije najemnine. Skladno s sedanjo zakonodajo zagotavljajo sredstva za subvencije neprofitne najemnine občine, država pa zagotavlja sredstva za subvencije k prosto oblikovani najemnini. Z zakonsko spremembo se predvideva obrat tega sistema. Občine bodo tako zagotavljale sredstva za subvencijo najemnine za tržna stanovanja, država pa bo zagotavljala sredstva za subvencijo najemnine za vsa javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

Še vedno bodo med letom subvencijo najemnine izplačevali pristojni občinski organi občin, le-ta pa bodo lahko po zaključku koledarskega leta naknadno zahtevale iz državnega proračuna povračilo izplačanih sredstev za plačilo subvencije najemnine najemodajalcem, ki so osebe javnega prava, medtem ko izplačana sredstva za plačilo subvencije najemnine najemodajalcem tržnih najemnih stanovanj krije proračun občine.

Zaradi spremembe neprofitne najemnine se bodo izdatki države za subvencije zaradi postopne prilagoditve neprofitne najemnine povečevali vsako leto (na način, kot je razviden iz spodnje tabele) na skupno vrednost izdatkov 20.386.878,00 EUR v letu 2030. Predlog zakona in podzakonskih aktov predvideva postopno prilagajanje najemnin v štiriletnem prehodnem obdobju, kar pomeni, da se bodo izdatki države višali postopoma. Ker država subvencije občinam povrača, se bodo proračunske posledice odražale z enoletnim zamikom. Tako v letu 2025 ni proračunskih posledic, bi se pa te pojavile v letu 2026, ko bi država občinam že povračala sredstva po novih določbah zakona. Izdatki bi potem naraščali skladno s postopnim povečevanjem neprofitnih najemnin. Ocena izdatkov po posameznih letih za državni proračun – ta je ocenjena na podlagi trenutnega obsega prejemnikov subvencije najemnine – bi bila glede na načrtovana izplačila v letu 2025 sledeča:

	Razlika od leta 2025	Ocena izdatkov (v EUR)
2025		12.840.000,00
2026	2.547.212,00	15.387.212,00
2027	5.274.401,00	18.114.401,00

2028	6.530.328,00	19.370.328,00
2029	7.165.392,00	20.005.392,00
2030	7.546.878,00	20.386.878,00

Zaradi obrata v sistemu financiranja subvencij, na podlagi katerega bodo s spremembo zakona občine krile subvencije najemnine za tržna stanovanja, država pa bo krila subvencije najemnine za vsa javna najemna stanovanja, razen za javna najemna stanovanja za službeni najem, se bodo izdatki občin za subvencije znižali, saj je višina izplačanih subvencij k tržni najemnini nižja kot izplačila za subvencijo k neprofitni najemnini.

Skladno s trenutno veljavnim zakonom, na podlagi katerega občine krijejo subvencije najemnine za neprofitna stanovanja, država pa krije subvencije najemnine za tržna stanovanja, plačujejo občine za financiranje subvencije najemnine za neprofitna stanovanja znesek v višini 13.968.962,00 EUR v letu 2024. Država za financiranje subvencije najemnine za tržna stanovanja plačuje manj, in sicer znesek v višini 10.706.691,00 EUR v letu 2024. S predlagano spremembo bi se izdatki občin znižali oziroma bi bile občine deležne višjega povračila stroškov z naslova povračila sredstev za plačilo subvencij v javnih najemnih stanovanjih. Ocenjujemo, da bi se izdatki občin znižali za okoli 3,3 milijona evrov. Po postopnem dvigu najemnin pa bi bili izdatki nižji za okoli 10 milijonov evrov na leto.

Z vidika ocene finančnih posledic je treba omeniti tudi povišane prihodke lastnikov stanovanj zaradi prilagoditev najemnin. Med njimi so ključni stanovanjski skladi in občine. Ker bo prilagoditev najemnin višja pri starejših stanovanjih, se bodo prihodki bolj povečali pri tistih lastnikih stanovanj, ki imajo v lasti starejši fond. Ocenjuje se, da se bodo po koncu prehodnega obdobja prihodki lastnikov (občin in stanovanjskih skladov) povečali za med 20 in 40% glede na stanje v letu 2024.

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

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti dodatnih finančnih sredstev za leto 2025, saj so sredstva za subvencije najemnin načrtovana v ustrezni višini v sprejetem državnem proračunu. Sredstva so načrtovana na proračunski postavki 231601 Subvencioniranje najemnin v višini 12.840.000,00 evrov. Sredstva za izvajanje zakona v sprejetem proračunu za leto 2026 so zagotovljena deloma. Predlog zakona predvideva finančne posledice za državni proračun z vidika sprememb neprofitne najemnine in sprememb v povračanju izdatkov za najemnine občinam, kar bo pomenilo povečane izdatke proračuna za subvencije najemnin. Predlog zakona predvideva, da se bodo izdatki državnega proračuna v letu 2026 povišali na 15.400.000 evrov. V sprejetem proračunu za leto 2026 so za namene subvencioniranja najemnin zagotovljena sredstva v višini 12.840.000,00 evrov.

Dodatna sredstva v višini 2.560.000 evrov za leto 2026 se bodo zagotovila s spremembo proračuna in se bodo zagotovila na proračunski postavki 231601 Subvencioniranje najemnin pri Ministrstvu za solidarno prihodnost.

Sredstva za izvedbo predlaganih rešitev bodo za leta po 2026 zagotovljena v proračunu za posamezno leto.

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

5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

5.2.1 Republika Avstrija

Avstrijski sistem stanovanjske politike temelji na močnem in zelo razvitem sektorju dostopnih najemnih stanovanj, ki so dostopna širokemu krogu prebivalstva. Okoli 24% prebivalcev živi v dostopnih najemnih stanovanj z regulirano najemnino. Ker so stanovanjsko politiko odgovorne zvezne dežele, se delež in tudi podpora gradnji teh stanovanj močno razlikuje po posameznih deželah. Daleč najvišji delež socialnih stanovanj je na Dunaju, kjer več kot 60% prebivalcev živi v stanovanjih v lasti občine ali pa v stanovanjih z regulirano najemnino, ki jih zagotavljajo zasebne družbe z omejenim donosom.

Sredstva za gradnjo in obnovo socialnih stanovanj zagotavlja država in se sistemsko zagotavlja iz različnih virov, med katerimi je ključen poseben prispevek na plače, ki ga plačujejo tako delodajalci kot delojemalci. Sredstva, ki se zbirajo na nacionalni ravni, se po posebnem ključu razdelijo med regije, ki ta sredstva dopolnijo z lastnimi viri in jih namenjajo za izvajanje regionalne stanovanjske politike. Glavnina sredstev se porabi za subvencije ponudnikom socialnih stanovanj v obliki nepovratnih sredstev in ugodnih posojil, del sredstev pa je namenjen tudi gradnji lastniških stanovanj s strani fizičnih oseb in subvencijam najemnin. Najvišje financiranje gradnje zagotavlja mesto Dunaj, ki letno za stanovanjske namene porabi več kot 400 milijonov evrov, od tega daleč največji del nameni gradnji socialnih stanovanj.

Javna najemna stanovanja zagotavljajo občine in »stanovanjske organizacije z omejenim donosom«. Slednje so močno regulirane organizacije, ki pridobijo status na podlagi zakona ter so ustanovljene z namenom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Družbe imajo omejeno politiko plač, omejeno razpolaganje z dobičkom, ne smejo biti povezane z gradbeno industrijo in morajo zagotavljati dostopna najemna stanovanja z regulirano najemnino. Slednja je določena kot najemnina, ki pokriva stroške, ki vključuje stroške poslovanja, gradnje, vzdrževanja in financiranja zagotavljanja stanovanj. Povprečna najemnina, ki jo zagotavljajo te organizacije, je okoli 7 evrov na m². Organizacije so podvržene tudi rednemu nadzoru in reviziji, ki jo izvajajo specializirane in neodvisne organizacije, nadzoruje pa jih lahko tudi posamezna regija. Organizacije so tudi zavezane, da presežke vlagajo nazaj v vzdrževanje obstoječih ali gradnjo novih dostopnih stanovanj, s čimer se zagotavlja, da zbrana sredstva ostanejo v sistemu javnih najemnih stanovanj.

Način financiranja in zakonsko določen način določanja najemnin zagotavlja dostopne najemnine širokemu krogu prebivalstva. Za tiste, ki najemnine niso dostopne, je zagotovljen sistem subvencij. Do najema stanovanja so upravičeni tisti, ki imajo stalno prebivališče v posamezni regiji ali mestu, ne presegajo določenih (a precej visokih) dohodkovnih in premoženjskih cenzusov in nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Za bolj ranljive skupine so na voljo posebni razpisi, ki zagotavljajo dostop do socialnih stanovanj najbolj ranljivim skupinam. Z najemnikom je sklenjena pogodba za nedoločen čas, najemniki pa imajo možnost sodelovanja pri upravljanju s stavbo. Zagotovljena je tudi visoka raven

svobode najemnikov pri prenovi ali urejanju stanovanja, vendar najemniki nosijo tudi večjo odgovornost ter stroške za vzdrževanje stanovanj.

5.2.2 Republika Francija

Francija zagotavlja več kot 5 milijonov socialnih stanovanj, v katerih biva okoli 18% prebivalcev. S tem se Francija uvršča med države z enim izmed najvišjih deležev dostopnih najemnih stanovanj v Evropski uniji. Stanovanja zagotavlja več kot 900 zasebnih in javnih neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki delujejo v skladu z zakonom in zagotavljajo različne tipe stanovanj z regulirano najemnino. Do najema socialnega stanovanja je upravičenih več kot 65% vseh prebivalcev, kar pomeni, da so stanovanja dostopna širokemu krogu gospodinjstev. Francija si prizadeva, da se število in delež socialnih stanovanj poveča, zato zakonski okvir predvideva, da mora biti vsaj 20% stanovanj v občinah z več kot 3500 prebivalci socialnih.

Socialna stanovanja se delijo na tri kategorije, ki so namenjena različnim skupinam prebivalstva glede na dohodek in premoženje. Vsak tip stanovanj ima določeno drugačno najemnino in je upravičen tudi do drugačnih javnih spodbud. Vsi tipi stanovanj so deležni ugodnih posojil, razlikujejo pa se po deležu nepovratnih sredstev in pa posojilnih pogojih. Največji delež stanovanj – tako obstoječih kot v gradnji – predstavlja PLUS stanovanja, ki so dojeta kot običajna socialna stanovanja. Do teh je upravičenih širok krog prebivalcev. Drug tip stanovanj je PLA-I in so namenjena gospodinjstvom z nizkimi dohodki. Ta tip stanovanj je deležen višje podpore z nepovratnimi sredstvi, kar omogoča nižje najemnine. Tretji tip stanovanj (PLS), ki pa je dežen najmanj ugodnih posojil in tudi najmanj nepovratnih sredstev, pa je namenjen gospodinjstvom z višjimi dohodki, v njih pa so posledično tudi najemnine višje. Najemniki so upravičeni tudi do subvencije, ki v primeru najrevnejših gospodinjstev pokriva do 60 % celotne najemnine.

5.2.3 Republika Finska

Namen finskega sistema dostopnih stanovanj je zagotavljanje kakovostnih stanovanj za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki na atraktivnih lokacijah, s čimer se naslavlja segregacija, ki bi se odvijala brez državne intervencije. Stanovanja zagotavljajo občine, občinska podjetja in posebne neprofitne stanovanjske organizacije. V praksi večino stanovanj zagotavljajo občinska podjetja. Celoten fond socialnih stanovanj predstavlja okoli 12% celotnega stanovanjskega fonda. Čeprav je osnovni namen celotnega sistema zagotavljanje stanovanj širokemu krogu prebivalstva, pa je v zadnjem obdobju sektor vse bolj rezidualiziran in namenjen točno opredeljenim ranljivim skupinam, kot so študenti, brezdomne osebe, starejši in ljudje z invalidnostjo.

V sektorju so najemnine regulirane in so določene po stroškovnem principu, ki more pokrivati tako zagotavljanje in financiranje stanovanjske enote kot njeno vzdrževanje in upravljanje. Zakon določa, katere stroške je moč vključiti v določanje najemnine, hkrati pa določa tudi princip izenačevanja najemnin v celotnem sektorju. To pomeni, da najemnine za posamezno stavbo niso določene po popolnem stroškovnem principu, ampak da more po stroškovnem principu delovati celotna organizacija s celotnim fondom. V praksi to pomeni, da starejša stanovanja, ki so že amortizirana, subvencionirajo najemnine v novih stanovanjih, ki so še obremenjena s stroški financiranja. Na takšen način se zagotovi, da so najemnine v celotnem sektorju primerljive in da višina ni odvisna od tržnih razmer, v katerih je nastal posamezen objekt.

Do najema socialnih stanovanj je upravičena večina prebivalcev, so pa pri dodeljevanju stanovanj določene prednostne kategorije, kar pomeni, da so stanovanje dodeljena na podlagi potreb. Pri dodeljevanju se upoštevajo kriteriji dohodek, premoženje in pa nujnost potrebe po stanovanju. Slednja se deli na tri kategorije: zelo nujno, nujno in splošno. Med zelo nujne kategorije sodijo brezdomne osebe, najemniki z najemno pogodbo za določen čas, mladi, ki še vedno bivajo s starši. Pod nujno sodijo gospodinjstva, ki imajo sicer rešeno stanovanjsko vprašanje, ampak je stanovanje premajhno ali pa so stroški bivanja previsoki. Pod splošno populacijo pa sodijo tisti, ki izrazijo željo po selitvi zaradi menjave lokacije bivanja. Najemniki najemajo stanovanja za nedoločen čas in po prejemu stanovanja niso več deležni preverjanju izpolnjevanja vstopnih pogojev. S tem se zagotavlja, da so socialna stanovanja dojeta kot trajna stanovanjska rešitev.

Država podpira gradnjo socialnih stanovanj na več načinov. Osrednjo vlogo pri tem ima specializiran državni center za razvoj in financiranje stanovanj (ARA). Ena izmed oblik podpore so zagonska nepovratna sredstva, ki jih prejmejo ponudniki socialnih stanovanj, vendar je njihova višina precej nizka. Dodatna nepovratna sredstva lahko investitorji dobijo v primeru zagotavljanja dodatnih javnih koristi, kot je na primer uporaba trajnostnih materialov, lesena gradnja in podobno. Glavnino sredstev za gradnjo stanovanj predstavljajo zasebna posojila, za katera pa poročstva zagotavlja država. S tem se zmanjšajo tveganja za zasebne posojilodajalce in izboljšajo kreditni pogoji. Država prek ARA ponuja tudi subvencijo obrestne mere v primeru, da posojila presežejo določeno stopnjo obrestne mere. Posojila imajo običajno ročnost 40 let. Za toliko časa je regulirana tudi najemnina, kar pa pomeni, da se fond socialnih stanovanj nenehno manjša. Dodatno podporo občine nudijo tudi v obliki poceni zemlje ali dodeljevanja stavbne pravice.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

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

Predlog zakona prinaša več administrativnih razbremenitev lastnikov javnih najemnih stanovanj, s čimer se bodo pospešili in poenostavili postopki oddaje javnih najemnih stanovanj. Med ključnimi so:

- Vzpostavljane pogojev za digitalizacijo zbiranja podatkov o upravičencih na razpisih, kar bo prispevalo k manjšemu administrativnemu bremenu izvajanja razpisov.
- Poenostavitve izvajanja razpisov z manjšanjem števila kategorij, ki se ocenjujejo in točkujejo, ter ukinjanjem kategorij, ki jih ni moč preveriti iz uradnih evidenc. Na takšen način se bo izvajanje razpisa za dodelitev javnega najemnega stanovanja poenostavilo.
- Ukinitve pogoja prijave na javni razpis za javna najemna stanovanja za pridobitev subvencije najemnine za tržna stanovanja. S tem se administrativno razbremenjuje postopek razpisa za dodeljevanje javnega najemnega stanovanja v najem.
- Poenostavitev postopkov preverjanja upravičenosti do subvencije najemnine, kar bo privedlo do razbremenitev centrov za socialno delo v postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine.
- Poenostavitev postopka ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnin.

Predlog zakona prinaša administrativno obremenitev za najemodajalce javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, saj je zanje predvideno ugotavljanje izpolnjevanja podobnih splošnih pogojev, kot so predvideni za oddajo javnih najemnih stanovanj.

S spremenjenim zakonom se sodišču nalaga obveznost, da morajo pri določanju rokov in narokov v zvezi s spori glede odpovedi najemne in pogodbe vselej posebej paziti na to, da je treba zadevo po naravi vsakega posameznega primera rešiti hitro.

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

Uvedba postopkov revizije in nadzora nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami predstavlja dodatno aktivnost za pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije, ki pa je nujna z vidika varovanja javnega interesa na stanovanjskem področju, predvsem pa varovanja pravic najemnikov v javnih najemnih stanovanjih in v javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij.

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

Predlog zakona nima posledic.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitivne učinke za gospodarstvo, saj bo prispeval k večji aktivnosti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda ter h krepitvi gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. S povečanjem števila prebivalcev, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih in v javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih, se bo zmanjšala tudi njihova obremenjenost s stanovanjskimi stroški, kar bo sprostilo sredstva za druge izdatke.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona predvideva dvig neprofitnih najemnin, ki se bodo postopoma prilagajale do leta 2029. Dvig prihodkov občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij bo pozitivno vplival na socialno področje, saj bo lastnikom omogočil vzdrževanje obstoječega fonda in s tem ohranjanje njegove kakovosti, zmanjšal bo potrebo po prodaji najemnih stanovanj, ki danes vodi v krčenje fonda in omogočil povečano gradnjo javnih najemnih stanovanj. Dvig prihodkov bo tako pomenil, da se število javnih najemnih stanovanj ne bo več zmanjševalo, ampak se bo začelo povečevati, s čimer se bo širšemu krogu prebivalcev omogočil dostop do dostopnih najemnih stanovanj. Hkrati bodo zbrana sredstva omogočila boljše vzdrževanje stanovanjskega fonda, kar bo pomenilo ohranitev in celo dvig njegove kakovosti ter s tem dvig kakovosti bivanja za obstoječe ter prihodnje najemnike.

Prilagoditev najemnin bo imelo posledice za najemnike javnih najemnih stanovanj, vendar predlog sprememb ohranja dostopnost neprofitnih najemnin. Predlog sprememb predvideva večje prilagoditve pri stanovanjih, ki imajo zelo nizko najemnino, pri kateri bo dvig predstavljal manjše breme za najemnike. Sistem subvencij najemnin bo ohranil dostopnost tudi za najbolj ranljive najemnike, saj sistem predvideva, da se z dvigom najemnin dviga cenzus za upravičenost do subvencije kakor tudi višina subvencije, ki jo lahko prejme posamezni najemnik.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo predstavljen na spletnih straneh Ministrstva za solidarno prihodnost.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo redno spremljalo Ministrstvo za solidarno prihodnost.

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

Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Ministrstvo je predlog zakona pred javno obravnavo predstavilo in usklajevalo s ključnimi deležniki na področju stanovanjske politike. Vsebina zakona je bila predstavljena predstavnikom lokalnih skupnosti, stanovanjskim skladom, neprofitnim stanovanjskim organizacijam, nevladnim organizacijam in drugim deležnikom. S temi deležniki je bilo izvedenih tudi več usklajevalnih sestankov. Osnutek zakona je bil obravnavan na dveh sejah Stanovanjskega sveta (7. 3. 2025 in 21. 3. 2025), ki deluje kot posvetovalno telo ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja. Člani Stanovanjskega sveta so Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Združenje mestnih občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami, Inštitut za politike prostora, Inštitut za študije stanovanj in prostora, Mladinski svet Slovenije, društvo za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice, Slovensko nepremičninsko združenje – Fiabci Slovenija, PIC - Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja in Nacionalni svet invalidskih organizacij.

Osnutek Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona je bil posredovan v javno obravnavo 28. 3. 2025 in je trajala do 11. 4. 2025. Na podlagi prejetih pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen predlog zakona, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje. Osnutek zakona je bil objavljen na spletnih straneh e-uprave, javnost je bila obveščena tako preko spletne strani ministrstva kot tudi preko medijev, ki smo jih o javni razpravi obvestili. Ključni deležniki so bili o javni razpravi obveščeni tudi neposredno.

Svoje pripombe in mnenja so poleg fizičnih oseb podali: Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za finance, Ministrstvo za obrambo, Urad republike Slovenije za Slovence v zamejstvu in po svetu, Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestni občin Slovenije, Združenje za poslovanje z nepremičninami, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Nepremičninski sklad Pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Inštitut Republike Slovenije za socialno varnost, Mladinski

svet Slovenije, Spekter d.o.o., Dom na Krasu, Nepremičnine Celje, Inštitut za študije stanovanj in prostora, Slovensko nepremičninsko združenje – Fiabci Slovenija, PIC – Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja, Agencija za javni nadzor nad revidiranjem, Društvo Altra – Odbor za novosti v duševnem zdravju in fizične osebe, Geodetska uprava Republike Slovenije, Zavod za zdravstveno zavarovanje Republike Slovenije, Inšpektorat Republike Slovenije za Stanovanja, Varuh človekovih pravic, Kitak svetovanje d.o.o., Javni holding Ljubljana, Nova ljubljanska banka, Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad, Zavod Risa, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Društvo za boljo kakovost življenja upokojencev Slovenije – NoSUS, Zadruga Zadrugator, Stanovanjski blok in Skupnost stanovalcev Novo Brdo.

Predlog zakona je bil 11. 4. 2025 predstavljen na seji Ekonomsko-socialnega sveta. Svet se je s predlogom zakona seznanil. Sindikalna stran je zakon podprla, delodajalska pa mu ni nasprotovala.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:

Na javnem razpisu je bila v zvezi s pripravo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona izbrana Odvetniška družba Rojs, Peljhan, Prelesnik & partnerji, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona. Pogodbena vrednost znaša do 68.000,00 EUR brez DDV in vključuje tudi sodelovanje pri pripravi predloga besedila Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES:

- Simon Maljevac, minister
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar
- Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja

II. BESEDILO ČLENOV

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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) se v 104., 148.c, 148.d, 154., 157 in 160. členu besedilo »neprofitno stanovanje« v vseh sklonih in številih nadomesti z besedilom »javno najemno stanovanje« v ustreznem sklonu in številu ter se v 148d. členu in 167.č členu število člena »87.« nadomesti s številom člena »87.b«.

2. člen

V 2. členu se v četrtem odstavku za besedilom »namene so« doda besedilo »stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.«.

3. člen

V 9. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Določbe tega zakona glede upravljanja večstanovanjske stavbe se uporabljajo tudi za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji in za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, ki:

- še ni vpisana v zemljiški knjigi (izvenknjižna etažna lastnina),
- še ni vpisana v zemljiški knjigi, pri zemljiški parceli, na kateri stoji stavba (nepremičnina kot celota), pa je vpisana solastnina v korist lastnikov po idealnih deležih, če so se prenosi lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigi evidentirali z vpisom solastninske pravice na nepremičnini kot celoti (navidezna solastnina), ali
- je že vpisana v zemljiško knjigo, vendar v zemljiški knjigi niso vpisani vsi posamezni ali skupni deli stavbe ali niso vpisani solastniški idealni deleži na skupnih delih stavbe (nedokončana etažna lastnina).«.

4. člen

V 10. členu se v drugem stavku besedilo »po pravilniku iz 87. člena tega zakona« nadomesti z vejico in besedilom »v skladu s 87.b členom tega zakona«.

5. člen

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

»11.a člen (dostop do osebnih podatkov)

(1) Občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija brezplačno pridobiva podatke za osebe po tem zakonu tudi z neposrednim elektronskim povezovanjem zbirk podatkov o pravicah s področja najemnih razmerij, o katerih odločajo občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije v skladu s tem zakonom, na podlagi povezovalnega znaka EMŠO ali davčne številke ali parcelne številke oziroma številke dela stavbe za potrebe naslednjih postopkov:

1. oddaje javnega najemnega stanovanja, javnega najemnega oskrbovanega stanovanja in bivalne enote,
2. izrednega najema javnega najemnega stanovanja zaradi začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
3. preverjanja izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja za določitev višine najemnine za javno najemno stanovanje,
4. zamenjave stanovanj,
5. odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja in
6. izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa.

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka se pridobivajo iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

1. Ministrstva, pristojnega za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka, državljanstvo, prebivališče in vrsta prebivališča, naslov v tujini, naslov za vročanje, elektronski naslov za vročanje);
2. Ministrstva, pristojnega za infrastrukturo – podatke iz evidence registriranih vozil o lastniku vozila, uporabniku vozila in o vozilu (identifikacijska številka vozila – VIN, znamka, komercialna oznaka vozila, kategorija in vrsta vozila, oblika nadgradnje, dodatni opis nadgradnje, datum prve registracije vozila in datum prve registracije vozila v Sloveniji, status vozila in datum statusa vozila);
3. Ministrstva, pristojnega za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter centrov za socialno delo – podatke o denarnih prejemkih po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, in podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja zavarovanje za starševsko varstvo in družinske prejemke (vrsta pravice, višina pravice, obdobje upravičenosti in datum izplačila);
4. Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije – podatke o uživalcih pravic pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki jih izplačuje Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (o vrsti, višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do posamezne pravice), ter podatke o višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do dodatka za tujo nego in pomoč ter nadomestila za invalidnost;
5. Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost;
6. Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini izplačil nadomestil preživnine, izplačilih sredstev iz naslova pravic delavcev v primeru insolventnosti delodajalca in podatke o višini izplačil štipendije, ki jih dodeljuje;
7. Finančne uprave Republike Slovenije – v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek, podatke o dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, ki niso oproščeni plačila dohodnine, podatke o davku in obveznih prispevkih za socialno varnost, ki se nanašajo na te dohodke, in podatke o normiranih

oziroma dejanskih stroškov, ki se nanašajo na te dohodke, ter podatke o številkah plačilnih računov zunaj Republike Slovenije;

8. Geodetske uprave Republike Slovenije – podatke iz katastra nepremičnin o vrsti nepremičnine (parcela oziroma del stavbe) in površini dela stavbe ter podatke iz evidence vrednotenja o posplošeni vrednosti nepremičnine;

9. Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu morskega čolna ali ladje ter o vrsti plovila;

10. Vrhovnega sodišča Republike Slovenije – podatke iz zemljiške knjige o lastništvu nepremičnin posamezne osebe (tip nepremičnine, parcelna številka, številka stavbe, številka dela stavbe in lastniški delež);

11. Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatke o višini, datumu upravičenosti in datumu izplačila nadomestila plače med začasno zadržanostjo od dela iz evidence zavarovancev obveznega zdravstvenega zavarovanja;

12. regionalne razvojne agencije – podatek, ali oseba prejema kadrovske štipendije ali ne;

13. Ministrstva, pristojnega za obrambo – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o prostovoljnem služenju vojaškega roka, podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o vojaški službi v rezervni sestavi, podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o službi v Civilni zaščiti Republike Slovenije;

14. Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – podatka o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, katerih lastnik je posamezna oseba, ter o številki transakcijskega računa zasebnikov in pravnih oseb;

15. Kapitalske družbe – podatke o višinah poklicnih pokojnin in odkupnih vrednostih;

16. finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo – podatke o višini sredstev na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (številka pogodbe in stanje na trgovalnem računu/skladih v posamezni valuti);

17. družb za upravljanje – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);

18. borznoposredniških družb – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);

19. zavarovalnic – podatke o višinah zavarovalnih rent in podatke o dohodkih iz življenjskih zavarovanj, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot).«.

6. člen

V 83. členu se prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»– stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih stanovanj (javno najemno stanovanje);«.

V četrti alineji se pika na koncu nadomesti s podpičjem in doda nova, peta alineja, ki se glasi:

»– oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (javno najemno oskrbovano stanovanje).«.

7. člen

Naslov poglavja VI.3 se spremeni tako, da se glasi:

»VI.3 JAVNO NAJEMNO STANOVANJE«.

8. člen

87. člen se spremeni tako, da se glasi:

»87. člen

(pogoji oddaje javnih najemnih stanovanj)

(1) Javna najemna stanovanja se oddajajo upravičencem v najem na podlagi javnega razpisa za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če v tem zakonu ni določeno drugače.

(2) Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

1. ima državljanstvo Republike Slovenije;
2. ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja;
3. je poslovno popolnoma sposobna oseba;
4. on ali katera od oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljnjem besedilu: člani gospodinjstva prosilca), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
5. član gospodinjstva prosilca ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastnik drugega premoženja, ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena tega zakona, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja v skladu s četrnim odstavkom 87.a člena tega zakona;
6. dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87.a člena tega zakona, ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

Velikost gospodinjstva prosilca	Odstotek od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije
1-člansko	200 %

2-člansko	250 %
3-člansko	315 %
4-člansko	370 %
5-člansko	425 %
6-člansko	470 %
vsak nadaljnji član	+25 %

7. člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru najema bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena in 5. točko prejšnjega odstavka se prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, njegov lastniški delež ne upošteva v premoženju ter se mu ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka javno najemno stanovanje lahko izjemoma odda za določen čas enega leta oziroma najdlje do pravnomočne odločitve sodišča o razdelitvi premoženja zakoncev oziroma oseb, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti. Če žrtev nasilja po preteku obdobja iz prejšnjega stavka izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

(4) Ne glede na 1. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

(5) Ne glede na 1. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovence brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

(6) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena so žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.

(7) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije upravičeni invalidi, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v tej občini oziroma na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

(8) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču) v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je imela prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali kjer ima določeno zakonsko prebivališče.

(9) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičen tudi prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji zunaj občine ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja, če je to posebej opredeljeno v javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.«.

9. člen

Za 87. členom se dodajo novi, 87.a, 87.b in 87.c člen, ki se glasijo:

»87.a člen

(ugotavljanje premoženja, dohodka in vrednost primerne stanovanja)

(1) Za ugotavljanje vrste in višine premoženja za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(2) Za ugotavljanje dohodka za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

(3) Vrednost primerne stanovanja se določi v skladu s četrtrim odstavkom 116. člena tega zakona, pri čemer je število točk 320, uporabna stanovanjska površina pa se določi v višini gornjih razponov površinskih normativov za stanovanja na prednostni listi B v skladu s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, faktor vpliva lokacije pa je 1.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena se v premoženje iz prvega odstavka tega člena šteje tudi:

- stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva ali ima prijavljeno stalno prebivališče kdo od članov gospodinjstva prosilca oziroma najemnik ali uporabnik javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;
- osebni avtomobil oziroma enosledno vozilo do vrednosti 28-kratnika osnovnega zneska minimalnega dohodka, določenega s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, za vsak avtomobil oziroma enosledno vozilo, razen osebnega vozila, prilagojenega prevozu težko gibalno oviranih oseb;
- vrednost poslovnih prostorov in opreme nad vrednostjo primerne stanovanja, če gre za dejavnost, s katero se preživlja kdo izmed oseb iz prve alineje tega odstavka.

(5) Ne glede na drugi odstavek tega člena se v primeru, ko gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnega dohodka oseb iz prve alineje prejšnjega odstavka odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

(6) Pri ugotavljanju premoženja in dohodka se v postopku dodeljevanja bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v skladu z 88. členom tega zakona upoštevata premoženje in dohodek prosilca in oseb, navedenih v vlogi za najem bivalne enote.

(7) Pri ugotavljanju premoženja in dohodka se v postopku zamenjave stanovanja in odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja upoštevata premoženje in dohodek najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

87.b člen

(postopek oddaje javnega najemnega stanovanja v najem)

(1) Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj se objavi na spletni strani najemodajalca ali drugi spletni strani, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način.

(2) V javnem razpisu iz prejšnjega odstavka se opredelijo stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi A, lahko pa tudi stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi B. Na vsakem javnem razpisu je upravičencem s prednostne liste A namenjenih najmanj 50 % javnih najemnih stanovanj.

(3) Prosilci na podlagi javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena vložijo vlogo za najem javnega najemnega stanovanja.

(4) Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje iz 87. člena tega zakona, se uvrstijo na prednostno listo A in morebitno prednostno listo B.

(5) Na prednostno listo A se uvrstijo prosilci iz prejšnjega odstavka, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena, ne presega deleža dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, ki se določi glede na število članov gospodinjstva prosilca.

(6) Na prednostno listo B se uvrstijo prosilci iz četrtega odstavka tega člena, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prejšnjega odstavka.

(7) Upravičenci na prednostni listi A so lahko zavezanci za plačilo varščine za uporabo stanovanja, upravičenci na prednostni listi B pa so zavezanci za plačilo varščine, lahko pa so tudi zavezanci za plačilo lastne udeležbe.

(8) Prosilci iz četrtega odstavka tega člena se na prednostni listi A in prednostni listi B razvrstijo na podlagi točkovanja njihovega stanovanjskega statusa (npr. brezdomec, bivanje v prostorih za začasno prebivanje, pri starših, v delavskem domu) in prednostnih kategorij prosilcev.

(9) Prednostne kategorije prosilcev so:

1. mlajši odrasli (osebe, ki bodo v letu javnega razpisa dopolnile največ 35 let) in mlade družine (družine z najmanj enim otrokom, v katerih bosta starša v letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let),
2. brezdomci,
3. starejši od 65 let,
4. enostarševske družine,
5. družine z večjim številom otrok,
6. invalidi in družine z invalidnim članom,
7. žrtve nasilja v družini,
8. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja,
9. prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca.

(10) V javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena se kot obvezna prednostna kategorija prosilcev na prednostni listi A in na prednostni listi B opredelijo mlajši odrasli in mlade družine ter najemniki denacionaliziranih stanovanj. Kot prednostna kategorija se na prednostni listi A določijo še najmanj štiri prednostne kategorije prosilcev oziroma na prednostni listi B še najmanj dve prednostni kategoriji izmed prednostnih kategorij, navedenih v 2. do 9. točki devetega odstavka tega člena. Poleg navedenih prednostnih kategorij prosilcev se lahko v javnem razpisu na vsaki prednostni listi opredelijo še največ štiri druge prednostne kategorije prosilcev po izbiri najemodajalca.

(11) V okviru posamezne prednostne liste upravičencev se na javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena lahko oblikujejo prednostne podliste upravičencev glede na različne kategorije prosilcev. Znotraj oblikovanih podlist se določi prednostne kategorije po enakih pravilih, kot veljajo za oblikovanje prednostnih list upravičencev.

(12) O uvrstitvi na prednostno listo upravičencev in o uvrstitvi med upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, v upravnem postopku v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa za najemna stanovanja v lasti občin odloči pristojni občinski organ, za najemna stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni organ najemodajalca.

(13) Zoper odločitev pristojnega organa občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana. Zoper odločitev pristojnega organa neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na njen poslovodni organ. Zoper odločitev pristojnega organa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dopustna pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Sprožen upravni spor zoper odločbo iz prejšnjega odstavka ne zadrži sklenitve najemnih pogodb.

(14) Pri oddaji javnih najemnih stanovanj se uporabljajo površinski normativi, ki se določijo glede na število članov gospodinjstva prosilca in glede na posamezno prednostno listo.

(15) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko prosilcu v najem odda tudi stanovanje, ki po površini ni primerno, če je to potrebno zaradi družinskih, socialnih ali zdravstvenih razmer, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali če se prosilec s tem strinja. Če se upravičencu odda v najem večje stanovanje, kot bi mu pripadalo glede na površinske normative iz prejšnjega odstavka, se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemnina.

(16) Najemodajalec pozove upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, da v postavljenem roku z njim sklenejo najemno pogodbo. Če se upravičenec iz prejšnjega stavka ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe v dodatnem roku, izgubi pravico do najema javnega najemnega stanovanja na podlagi odločbe iz dvanajstega odstavka tega člena.

(17) Minister podrobneje predpiše vsebino javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena, vsebino vloge iz tretjega odstavka tega člena, delež dohodkov iz petega odstavka tega člena, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo iz sedmega odstavka tega člena ter podrobneje opredeli stanovanjske statuse in prednostne kategorije prosilcev iz osmega odstavka tega člena in njihovo točkovanje ter površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem iz štirinajstega odstavka tega člena.

87.c člen

(izredni najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Javno najemno stanovanje se lahko odda v najem upravičencem v primeru začasnega reševanja izrednih stanovanjskih razmer (v nadaljnjem besedilu: izredni najem javnega najemnega stanovanja), če najemodajalec ne razpolaga z bivalnimi enotami za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v skladu z 88. členom tega zakona.

(2) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki potrebujejo stanovanje zaradi:

- začasnega in nujnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- naravne ali druge nesreče, ki je povzročila trajno ali hujše poškodovanje stanovanjske enote, v kateri je upravičenec dejansko prebival, in bi bil za njeno obnovo in ponovno vselitev potreben daljši čas,
- časne preselitve družine, potrebne zaradi varstva koristi otrok, oziroma časne preselitve posameznika, potrebne zaradi zaščite pred nasiljem, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali
- drugih utemeljenih okoliščin, ko je časna preselitev upravičenca nujna zaradi neposredne hujše ogroženosti njega oziroma članov njegovega gospodinjstva.

(3) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki izpolnjujejo katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka, če same ali kdo izmed članov gospodinjstva nima v lasti drugega primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, v kateri bi lahko bivali, razen v primerih iz tretje ali četrte alineje prejšnjega odstavka.

(4) V primeru iz prve alineje drugega odstavka tega člena je do izrednega najema javnega najemnega stanovanja upravičen najemnik, ki izpolnjuje tudi pogoje iz drugega odstavka 87. člena tega zakona.

(5) Izredni najem javnega najemnega stanovanja je mogoč za določen čas z možnostjo podaljšanja za določen čas pod pogojem, da je še vedno podan razlog, zaradi katerega je bila najemna pogodba za izredni najem sklenjena.

(6) Javna najemna stanovanja v lasti države, občine, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij se oddajo upravičencem v izredni najem praviloma v občini stalnega prebivališča upravičenca oziroma v občini, na območju katere deluje javni stanovanjski sklad oziroma neprofitna stanovanjska organizacija.

(7) Javno najemno stanovanje se odda upravičencu na podlagi njegove vloge v izredni najem neposredno s sklenitvijo najemne pogodbe.

(8) O upravičenosti do izrednega najema javnega najemnega stanovanja v upravnem postopku za stanovanja v lasti države odloči predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti občine pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.

(9) Zoper odločitev pristojnega organa občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana. Zoper odločitev pristojnega organa neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na njen poslovodni organ. Zoper odločitev pristojnega organa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dopustna pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.«.

10. člen

89. člen se spremeni tako, da se glasi:

»89. člen
(zamenjava stanovanja)

(1) Najemodajalci v okviru svojih možnosti omogočajo zamenjavo javnih najemnih stanovanj, pri čemer upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov javnih najemnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) ter višini najemnine, obratovalnih in drugih stroškov.

(2) O upravičenosti do zamenjave javnega najemnega stanovanja najemodajalec odloči v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.«.

11. člen

90. člen se spremeni tako, da se glasi:

»90. člen
(preverjanje izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja)

»(1) Najemodajalec javnega najemnega stanovanja v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, in sicer za najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice in najemnika, ki je imel ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

(2) Najemnik na zahtevo najemodajalca predloži zahtevane izjave in dokazila zase in za osebe iz prejšnjega odstavka v 30 dneh od prejema takšne zahteve.

(3) Najemodajalec v upravnem postopku odloči o višini najemnine v 30 dneh po poteku roka za predložitev dokazil iz prejšnjega odstavka.

(4) Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje pogojev iz 5. oziroma 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, odloči, da se najemnina v pogodbi določi v višini prosto oblikovane najemnine.

(5) Najemnik, ki plačuje prosto oblikovano najemnino v skladu s prejšnjim odstavkom, lahko zahteva preveritev izpolnjevanja pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona in spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino, če se dohodek najemnika in drugih oseb iz prvega odstavka tega člena v obdobju treh mesecev pred mesecem preveritve zniža pod mejo dohodka iz 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona in se premoženje teh oseb zniža pod vrednostjo premoženja iz 5. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona.«.

12. člen

Za 90. členom se dodata novo poglavje VI.4A in nov, 90.a člen, ki se glasita:

»VI.4A JAVNO NAJEMNO OSKRBOVANO STANOVANJE

90.a člen

(oddaja javnega najemnega oskrbovanega stanovanja)

(1) Javno najemno oskrbovano stanovanje se oddaja na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva upravičencem, starejšim od 65 let, ki so državljani Republike Slovenije in izpolnjujejo pogoje iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če s tem zakonom ni določeno drugače.

(2) Javni razpis oziroma odprti javni poziv za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj se objavi na spletni strani najemodajalca ali drugi spletni strani, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko najemodajalec v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu določi, da so do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja upravičene tudi osebe iz prvega odstavka tega člena, ki imajo sami ali kateri izmed drugih oseb navedenih v vlogi za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, v lasti ali solasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki presega vrednost 60 % primerne stanovanja iz tretjega odstavka 87.a člena tega zakona, če se ob prijavi na javni razpis ali javni poziv iz prvega odstavka tega člena zavežejo, da bodo do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja:

- oddali svoje stanovanje ali stanovanjsko stavbo v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu za nadaljnjo oddajo za čas trajanja najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če so za to izpolnjeni pogoji v skladu z določbami tega zakona o izvajanju javnega najema stanovanj ali
- najemodajalcu ponudili odkup stanovanja v njihovi lasti po ceni, ki jo določi s strani najemodajalca imenovani sodni cenilec nepremičnin, ter v primeru primernosti stanovanja z njim sklenili in notarsko overili prodajno pogodbo ali
- se zavezali k plačevanju najemnine v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

(4) Če se do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ne sklene najemna pogodba iz prve alineje prejšnjega odstavka ali se ne sklene prodajna pogodba iz druge alineje prejšnjega odstavka, upravičenec iz prejšnjega odstavka sklene najemno pogodbo za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja za najemnino v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine.

(5) Morebitne dodatne pogoje za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in postopek oddaje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj najemodajalec določi v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu.

(6) O upravičenosti do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v upravnem postopku za stanovanja v lasti države odloči predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti občine pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.

(7) Zoper odločitev pristojnega organa občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana. Zoper odločitev pristojnega organa neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na njen poslovodni organ. Zoper odločitev pristojnega organa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dopustna pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(8) Za javna najemna oskrbovana stanovanja se smiselno uporablja 89. člen tega zakona.«.

13. člen

V 103. členu se v prvem odstavku 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»1. če najemnik oziroma osebe, ki stanujejo z njim, z načinom uporabe stanovanja ali skupnih delov povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (pripadajoče zemljišče, skupni hodniki in stopnišča, skupna parkirna mesta, fasada, skupna kolesarnica,

streha, dvigalo, domofon, skupni električni, plinski in ogrevalni vodi, skupna polnilna postaja, skupna vrata in drugo);«.

Za četrtem odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V primeru odpovednega razloga iz 8. točke prvega odstavka tega člena lahko lastnik odpove najemno pogodbo s tožbo brez predhodnega pisnega opozorila najemnika, ki krši najemno pogodbo. Lastnik javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja pa lahko najemno pogodbo brez predhodnega pisnega opozorila najemnika, ki krši najemno pogodbo, odpove s tožbo tudi v primeru odpovednega razloga iz 10. in 11. točke prvega odstavka tega člena.«.

V dosedanjem petem odstavku, ki postane šesti odstavek, se besedilo »neprofitnega stanovanja« nadomesti z besedilom »javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja«.

14. člen

V 109. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je najemnik v času smrti živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov ali sorojencev, če je bil naveden v prejšnji najemni pogodbi ter v času najemnikove smrti in do sklenitve najemne pogodbe dejansko prebival v stanovanju in imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika. Najemna pogodba z novim najemnikom se sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe. V primeru javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja se najemna pogodba z novim najemnikom sklene tudi, če ta ne izpolnjuje pogoja iz 1. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona.«.

15. člen

V 110. členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda nov, drugi stavek, ki se glasi:

»V primeru spremembe najemnika se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe. V primeru javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja se najemna pogodba z novim najemnikom sklene tudi, če ta ne izpolnjuje pogoja iz 1. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona.«.

16. člen

V 110.a členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če najemnik javnega najemnega stanovanja, trajno zapusti to stanovanje zaradi nastanka nove družine ali preselitve v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše

ali oskrbovano stanovanje, sklene lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov ali sorojencev, ki ob izselitvi najemnika že najmanj dve leti prebiva v stanovanju, ima v njem najmanj dve leti prijavljeno stalno prebivališče, je najmanj dve leti naveden v najemni pogodbi in v primeru, da uporabniki izpolnjujejo pogoje za dodelitev javnega najemnega stanovanja. Ne glede na 1. točko drugega odstavka 87. člena tega zakona se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe.«.

17. člen

V 111. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Lastnik lahko v primeru iz prejšnjega odstavka kadarkoli vloži zahtevo za izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Za postopek izdaje naloga za izpraznitev stanovanja se uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek, ki se nanašajo na plačilni nalog, pri čemer sodišče v izpraznitvenem nalogu izreče, da mora ta oseba izprazniti stanovanje v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali pa v istem roku ugovarjati zoper izpraznitveni nalog. Spori se rešujejo prednostno.«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Lastnik lahko ne glede na določbo prejšnjega odstavka vloži predlog za izvršbo za izpraznitev stanovanja in izročitev nepremičnine, če je najemna pogodba sklenjena za določen čas v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in stranki nista podaljšali najemne pogodbe.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

18. člen

V 115. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Najemnina za javno najemno stanovanje, javno najemno oskrbovano stanovanje in bivalno enoto za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se oblikuje v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine na podlagi 117. člena tega zakona (neprofitna najemnina).«.

19. člen

117. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitne najemnine ter način izračuna višine subvencije najemnine predpiše minister. Pri določitvi neprofitne najemnine se v metodologiji za izračun neprofitne najemnine upoštevajo elementi iz prvega odstavka 118. člena tega zakona.«.

20. člen

V 118. členu se v prvem odstavku črta besedilo »v življenjski dobi 60 let«.

V drugem odstavku se tretji stavek črta in za drugim stavkom doda besedilo, ki se glasi:

»Stroški vzdrževanja so določeni nominalno na kvadratni meter in v razponu glede na starost stanovanja. Lastniki morajo priznana sredstva iz naslova vzdrževanja ponovno namensko uporabiti za vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.«.

V tretjem odstavku se odstotek »0,4 %« nadomesti z odstotkom »0,2 %«.

V četrtem odstavku se »1,67 %« nadomesti z odstotkom »3 %«, vejica in besedilo »ki je staro do 60 let« ter drugi stavek pa se črtajo.

Šesti in sedmi odstavek se spremenita tako, da se glasita:

»(6) Lastniki morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

(7) Seštevek dovoljenih stopenj amortizacije, upravljanja in stroškov financiranja je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.«.

V devetem odstavku se besedilo »določi Vlada Republike Slovenije s predpisom iz prejšnjega člena« nadomesti z besedilom »predpiše minister«.

Za desetim odstavkom se doda nov, enajsti odstavek, ki se glasi:

»(11) Stroške vzdrževanja iz drugega odstavka tega člena predpiše minister.«.

21. člen

Za 120. členom se pod poglavjem »VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE« doda nov, 120.a člen, ki se glasi:

»120.a člen

(upravičenost do subvencije najemnine)

(1) Do subvencije najemnine je upravičen najemnik najemnega stanovanja in bivalne enote, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

1. je državljan Republike Slovenije,
2. ima na naslovu najemnega stanovanja ali bivalne enote prijavljeno stalno ali začasno prebivališče in
3. skupaj z osebami, ki se poleg vlagatelja upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev (v nadaljnjem besedilu: povezane osebe), izpolnjuje pogoje glede premoženjskega stanja in meje dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine (v nadaljnjem besedilu: dohodkovni cenzus) v skladu s tem zakonom.

(2) Pogoji glede premoženjskega stanja iz 3. točke prejšnjega odstavka so izpolnjeni, če najemnik iz prejšnjega odstavka skupaj s povezanimi osebami izpolnjuje premoženjski pogoj, kot je določen za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči, v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Premoženje iz prejšnjega stavka se ugotavlja na način, kot velja za denarno socialno pomoč v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

(3) Pogoji glede dohodkovnega cenusa iz 3. točke prvega odstavka tega člena so izpolnjeni, če ugotovljeni dohodek najemnika in povezanih oseb ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, kot je določen v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30 % ugotovljenega dohodka in za priznana neprofitna najemnina iz šestega odstavka tega člena oziroma za priznana prosto oblikovana najemnina iz sedmega odstavka tega člena.

(4) Ugotovljeni dohodek iz prejšnjega odstavka se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določa zakon, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ne glede na zakon, ki ureja socialnovarstvene prejemke, se glede najemnika, ki prebiva v stanovanju sam, minimalni dohodek iz prejšnjega odstavka ugotavlja tako, da se upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, povečan za ponder 0,1.

(5) Pri izračunu minimalnega dohodka iz tretjega odstavka tega člena se upošteva višina minimalnega dohodka, ki po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke, pripada vsaki naslednji odrasli osebi, navedeni v najemni pogodbi, pri čemer te osebe hkrati niso:

- zakonec oziroma oseba, s katero vlagatelj živi v zunajzakonski skupnosti, ki je po predpisu, ki ureja zakonsko zvezo in družinska razmerja, v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo,
- otroci, ki jih morajo vlagatelj ali oseba iz prejšnje alineje preživljati po zakonu.

(6) Priznana neprofitna najemnina iz tretjega odstavka tega člena je znesek pogodbene najemnine, deljen s površino stanovanja, navedeno v najemni pogodbi, in pomnožen s primerno površino stanovanja. Če je priznana neprofitna najemnina višja od pogodbene najemnine, se upošteva pogodbena najemnina.

(7) Priznana prosto oblikovana najemnina iz tretjega odstavka tega člena je znesek pogodbene najemnine, ki je enak ali nižji od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine in primerne površine stanovanja. Priznana prosto oblikovana najemnina se upošteva za najemna stanovanja s prosto oblikovano najemnino, za javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemnina v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine, in za bivalne enote.

(8) Najemnik v tržnem najemnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v zakonski zvezi ali zunajzakonski skupnosti, ki je po predpisu, ki ureja zakonsko zvezo in družinska razmerja, v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo, ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena ali v svaštvu do drugega kolena, ni upravičen do subvencije najemnine.

(9) Primerno površino stanovanja iz šestega in sedmega odstavka tega člena glede na število oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, in višino priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine iz sedmega odstavka tega člena ob upoštevanju lokacije glede na različne statistične regije predpiše minister.◀

22. člen

121. člen se spremeni tako, da se glasi:

»121. člen
(višina subvencije najemnine)

(1) Subvencija najemnine se določi v višini razlike med dohodkovnim cenzusom in ugotovljenim dohodkom iz prejšnjega člena. Subvencija najemnine se določi v višini največ 85 % priznane neprofitne najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine.

(2) Za izračunani znesek subvencije najemnine najemodajalec zniža najemnino najemniku, plačilo tega zneska pa najemodajalcu zagotovi občina, kjer ima upravičenec do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

(3) Najemniki so do subvencije najemnine upravičeni za čas enega leta oziroma za čas trajanja najemne pogodbe, če je ta krajši od enega leta. Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencija najemnine, lahko ponovno zaprosi zanjo.

(4) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu s 116. členom tega zakona, ob spremembi višine stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 118. člena tega zakona in ob spremembi višine priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine iz prejšnjega člena se subvencija najemnine uskladi tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z novo pogodbeno najemnino, ki jo pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca sporoči najemodajalec stanovanja, oziroma se preračuna z novo vrednostjo priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine, pri čemer se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

(5) Najemodajalca stanovanja in upravičenca do subvencije najemnine center za socialno delo obvesti o usklajeni višini subvencije najemnine, pristojni občinski organ pa se z usklajeno višino subvencije najemnine seznani s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo.

(6) Podrobnejši način in postopek izračuna višine subvencije najemnine v skladu s tem členom predpiše minister.«.

23. člen

121.a člen se črta.

24. člen

121.b člen se spremeni tako, da se glasi:

»121.b člen
(povračilo plačanih sredstev za subvencijo najemnine)

(1) Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb se

zagotavljajo iz državnega proračuna. Potrebna sredstva za subvencijo najemnine iz prejšnjega stavka se med letom zalagajo iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

(2) Po zaključku posameznega koledarskega leta se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine iz prejšnjega odstavka v preteklem koledarskem letu.

(3) Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso opredeljena v prvem odstavku tega člena, se zagotavljajo iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.«.

25. člen

V 141. členu se v sedmi alineji pika nadomesti s podpičjem in doda nova, osma alineja, ki se glasi:
»– skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo financiranja brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju pri zunanjih svetovalcih, izbranih v postopku javnega naročanja.«.

26. člen

V 143. členu se v drugem odstavku doda nova šesta alineja, ki se glasi:

»– razvojna območja za stanovanjsko oskrbo na področju Republike Slovenije, ki se med drugim upoštevajo za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Pri oblikovanju razvojnih območij se upoštevajo tudi strateški dokumenti s področju prostorskega in regionalnega razvoja;«.

Za drugim se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Vlada Republike Slovenije predloži vsaka tri leta Državnemu zboru Republike Slovenije v seznanitev delno poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa z ovrednotenimi rezultati, po izteku obdobja veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa pa poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa.«.

27. člen

V 148. členu se v prvi alineji besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

Za tretjo alinejo se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»– zagotavlja in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu s tem zakonom;«.

Dosedanja četrta do deveta alineja postanejo peta do deseta alineja.

28. člen

V a148.a členu se v prvem odstavku besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

29. člen

V 150.a členu se v prvem odstavku besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

V tretjem odstavku se beseda »neprofitnih« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

30. člen

151. člen se spremeni tako, da se glasi:

»151. člen
(neprofitne stanovanjske organizacije)

(1) Pravna oseba, ki je organizirana v obliki gospodarske družbe ali zadruge, lahko z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljnjem besedilu: register) pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije, če izpolnjuje pogoje iz tega zakona.

(2) Register vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.«.

31. člen

Za 151. členom se dodata nova, a151.a in b151.a člen, ki se glasita:

»a151.a člen
(pogoji za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije in pravila poslovanja)

(1) Pravna oseba iz prejšnjega člena pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije, če izpolnjuje naslednje pogoje:

- deluje z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, in sicer zaradi zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- ima kot glavno dejavnost registrirano eno od dejavnosti iz Standardne klasifikacije dejavnosti 2025, skupina M – Poslovanje z nepremičninami,
- prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne

presega 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presežati 30 % ustvarjenega letnega prihodka, in

- ima sprejeto plačno politiko vodstva in vodilnih kadrov, ki je usklajena s sistemom plač v skladu z zakonom, ki ureja prejemke poslovnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Pri izračunu prihodkov, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija ustvari z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, se za potrebe izračuna deleža iz tretje alineje prejšnjega odstavka kot prihodek neprofitne stanovanjske organizacije iz dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj štejejo:

1. celotna najemnina za javno najemno stanovanje ali javno najemno oskrbovano stanovanje, ki jo plača najemnik, ter morebitne subvencije, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija prejme neposredno od Republike Slovenije, lokalne skupnosti, stanovanjskega sklada ali drugega subjekta z namenom kritja stroškov bivanja upravičencev do javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, in
2. prihodek iz naslova prodaje nepremičnin, če neprofitna stanovanjska organizacija tak prihodek nameni za:
 - poplačilo obveznosti, povezanih z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddaje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ali
 - nadaljnji razvoj dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(3) Kadar neprofitna stanovanjska organizacija poleg dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, na trgu v skladu s tem zakonom opravlja tudi druge dejavnosti, mora voditi ločene računovodske evidence za evidentiranje prihodkov iz dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter računovodske evidence za evidentiranje prihodkov iz drugih dejavnosti. Računovodske evidence iz prejšnjega stavka morajo biti vodene tako, da omogoča preverjanje izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka tega člena.

(4) Neprofitna stanovanjska organizacija mora morebitni presežek prihodkov nad odhodki uporabiti le za opravljanje in razvoj dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, če s tem zakonom ni določeno drugače.

(5) Letno poročilo neprofitne stanovanjske organizacije, ki ima v lasti 50 ali več stanovanj, mora vsako leto pregledati revizijska družba.

(6) Letno poročilo neprofitne stanovanjske organizacije, ki ima manj kot 50 stanovanj, mora pregledati revizijska družba najmanj vsaka tri leta. Izvedbo revizije računovodskih izkazov za tekoče leto lahko neprofitna stanovanjska organizacija pred iztekom posameznega tekočega poslovnega leta naloži tudi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, s posebnim obrazloženim sklepom, če obstajajo okoliščine, na podlagi katerih je mogoče utemeljeno sklepati, da taka neprofitna stanovanjska

organizacija krši obveznosti iz tega zakona. Zoper sklep ni pritožbe, možen pa je upravni spor. Strošek take dodatne revizije krije neprofitna stanovanjska organizacija.

(7) Revizijo računovodskih izkazov izvede revizijska družba na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja revidiranje.

(8) Poleg revizije računovodskih izkazov iz prejšnjega odstavka mora revizijska družba v skladu s pravili revidiranja pripraviti tudi poročilo o opravljenih dogovorjenih postopkih, v katerem ugotovi, ali:

- je neprofitna stanovanjska organizacija morebitni presežek prihodkov nad odhodki obračunskega obdobja uporabila le za opravljanje in razvoj dejavnosti v skladu s četrtem odstavkom tega člena,
- prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30 % ustvarjenega letnega prihodka, in
- je neprofitna stanovanjska organizacija odtujila javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja na način, da je pri tem upoštevala predkupno pravico iz a153.c člena tega zakona.

(9) Revizorjevo poročilo o revidiranih računovodskih izkazih in poročilo o opravljenih dogovorjenih postopkih neprofitna stanovanjska organizacija pošlje ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, do 30. junija tekočega leta za preteklo leto, za katero je bila izvedena revizija.

(10) Člani oziroma družbeniki in člani organov vodenja in nadzora neprofitne stanovanjske organizacije ob vpisu v register in ves čas veljavnosti statusa ne smejo biti hkrati družbeniki ali člani oziroma člani organov vodenja ali nadzora v drugih pravnih osebah, če te opravljajo katerokoli od dejavnosti gradbeništva oziroma arhitekturno ali inženirsko dejavnost, tehnično preizkušanje ali analiziranje iz skupine F in N71 po Standardni klasifikaciji dejavnosti 2025.

b151.a člen
(podrobnejša pravila)

Minister lahko predpiše podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način njenega poslovanja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije.«.

32. člen

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

»151.a člen
(ugodnosti neprofitnih stanovanjskih organizacij)

(1) Zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju so neprofitne stanovanjske organizacije upravičene do ugodnosti in ugodnejše obravnave, kot to določa ta zakon.

(2) Republika Slovenija in sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju sprejmeta ukrepe za dostop neprofitnih stanovanjskih organizacij do ugodnega financiranja v obliki:

- ugodnih posojil za nakup nepremičnine ali gradnjo nove nepremičnine ali rekonstrukcijo obstoječe nepremičnine;
- sofinanciranja komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel, pod pogojem, da pri sofinanciranju komunalnega urejanja v višini najmanj 40 % sodeluje tudi občina, na območju katere ležijo zemljiške parcele;
- donacij domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb, proračunskih in drugih subvencij oziroma dotacij, ugodnih posojil, pridobljenih od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, občinskih stanovanjskih skladov in občinskih proračunov, posojil, za katera jamči sklad ali druga javna oseba, garancij, dodelitve komunalno opremljenega ali neopremljenega stavbnega zemljišča, sofinanciranja komunalnega urejanja že pridobljenega stavbnega zemljišča, oprostitve plačila davkov in taks, ki so izvorni prihodek občine, in drugega, na enak način pridobljenega osnovnega kapitala;
- drugih ugodnosti v skladu z državnim nacionalnim stanovanjskim programom ali občinskimi stanovanjskimi programi.

(3) Delež sofinanciranja in udeležbe občine v primeru iz druge alineje prejšnjega odstavka se določi glede na stroške komunalnega urejanja, predvidene s programom opremljanja stavbnih zemljišč, ki je urejal načrt komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča, ki je predmet sofinanciranja komunalnega urejanja, in ki je veljal na dan sprejetja tega zakona. Če glede na občinski prostorski akt, ki je veljal na dan sprejetja tega zakona na območju stavbnega zemljišča, ki je predmet sofinanciranja komunalnega urejanja, ni bila mogoča gradnja stanovanj, ki so predmet sofinanciranja, ali če program opremljanja stavbnih zemljišč, ki je veljal na dan sprejetja tega zakona, ni predvideval izvedbe komunalne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo projekta gradnje stanovanj, ki so predmet sofinanciranja, se delež sofinanciranja in udeležbe občine lahko določi tudi glede na stroške komunalnega urejanja, predvidene s programom opremljanja stavbnih zemljišč, ki je sprejet po sprejetju tega zakona.

(4) Kadar je neprofitna stanovanjska organizacija deležna ugodnosti iz drugega odstavka tega člena, z javnim partnerjem o medsebojnih pravicah in obveznostih dogovori s pogodbo.«.

33. člen

152. člen se spremeni tako, da se glasi:

»152. člen

(zahteva za pridobitev statusa in register)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na podlagi vloge pravne osebe zahteve za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij ugotovi, ali ta izpolnjuje predpisane pogoje iz tega zakona in pravilnika iz b151a člena tega zakona za pridobitev statusa.

(2) Vlogo za priznanje statusa neprofitne stanovanjske organizacije pravna oseba vloži pri ministrstvu, pristojnem za stanovanjske zadeve. Vlogi mora priložiti:

- utemeljitev izpolnjevanja javnega interesa na stanovanjskem področju, s predvidenim načrtom poslovanja za obdobje petih let od pridobitve statusa neprofitne stanovanjske organizacije;
- statut ali akt o ustanovitvi gospodarske družbe ali zadruga;
- overjeno izjavo družbenikov ali ustanoviteljev, da so v kapitalu gospodarske družbe ali kot ustanovitelji zadruga udeleženi v lastnem imenu in za svoj račun inter da v zvezi s pravno osebo ne obstajajo tihi družbeniki ali druge osebe, ki bi imele kakršnekoli pravice upravljanja ali do udeležbe na dobičku pravne osebe;
- izjavo posloводства, da ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja izpolnjevanja s tem zakonom in pravilnikom predpisanih pogojev.
- izjavo posloводства, da ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, dovoljuje pregled poslovanja letnih izkazov poslovanja, ločeno za neprofitni in profitni del.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, o zahtevi pravne osebe za vpis v register odloči z odločbo v roku 30 dnehi od oddaje vložitve popolne vloge.«.«.

34. člen

Za spremenjenim 152. členom se doda nov, 152.a člen, ki se glasi:

»152.a člen (izbris iz registra in odvzem statusa)

(1) Pravna oseba iz prvega odstavka a151.a člena tega zakona mora pogoje za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije izpolnjevati ves čas, ko je vpisana v register.

(2) Če pravna oseba iz prvega odstavka a151.a člena tega zakona pogojev za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije ne izpolnjuje več, lahko ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na zahtevo neprofitne stanovanjske organizacije začne postopek izbrisa pravne osebe iz registra ali na podlagi lastnih ugotovitev začne postopek za odvzem statusa neprofitne stanovanjske organizacije in izbrisa iz registra.

(3) Začetek postopka za odvzem statusa neprofitne stanovanjske organizacije in začetek postopka izbrisa neprofitne stanovanjske organizacije se zaznamuje v registru. V času do pravnomočne odločitve o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije in izbrisu neprofitne stanovanjske organizacije iz registra taka neprofitna stanovanjska organizacija ne more biti deležna novih ugodnosti na podlagi statusa neprofitne stanovanjske organizacije.

(4) Neprofitni stanovanjski organizaciji se z odločbo odvzame status neprofitne stanovanjske organizacije ter hkrati odloči o njenem izbrisu iz registra, če ne izpolnjuje katerega od naslednjih pogojev, in sicer če:

1. nima v lasti javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ali če vsaj dela javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki jih ima v lasti, ker najemna razmerja, ki so bila sklenjena pred sprejemom tega zakona in so bila v veljavi na dan uveljavitve tega zakona, še niso prenehala, ne oddaja kot neprofitna najemna stanovanja, in če

v tem primeru v treh letih od uveljavitve tega zakona ni pridobila pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo novih javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ali v sedmih letih od vpisa ni pridobila uporabnega dovoljenja za nova javna najemna stanovanja ali javna najemna oskrbovana stanovanja ter ni začela z njihovo oddajo pod pogoji, določenimi za oddajo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,

2. deli premoženje, neposredno ali posredno deli presežke prihodkov nad odhodki ali jih namenja v nasprotju z določbami tega zakona,
3. nenamensko porablja prejeta javna sredstva iz naslova sredstev namenjenih za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
4. skladu ali ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, v nasprotju s tem zakonom in kljub opozorilu ne pošlje poročil, ki jih mora poslati v skladu s tem zakonom ali ne omogoča nadzora nad svojim poslovanjem, ali
5. ne posluje v skladu s tem zakonom, aktom o njeni ustanovitvi ali v skladu s pogodbami, sklenjenimi z državo, občino ali javnim stanovanjskim skladom.

(5) Pravnomočno odločbo o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije in hkratnem izbrisu iz registra minister pošlje javnemu stanovanjskemu skladu in občini, ki je takšni neprofitni stanovanjski organizaciji namenila javna sredstva za namen zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(6) Če minister z odločbo o odvzemu statusa neprofitna stanovanjske organizacije ter hkratnemu izbrisu iz registra zaradi varstva javnega interesa in varstva pravic najemnikov neprofitne stanovanjske organizacije ne odloči drugače, z dnem pravnomočnosti te odločbe za neprofitno stanovanjsko organizacijo prenehajo vse ugodnosti, pridobljenih na podlagi zakona. Morebitna neporabljena javna sredstva in sredstva, ki so bila porabljena v nasprotju z določbami tega zakona ali pogodbe z Republiko Slovenijo ali javnim stanovanjskim skladom, mora neprofitna stanovanjska organizacija vrniti v roku, višini in na način, določenih v pogodbi.

(7) Pravna oseba, ki ji je bil na podlagi pravnomočne odločbe odvzet status neprofitne stanovanjske organizacije in je bila izbrisana iz registra, lahko ponovno zaprosi za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije po preteku 24 mesecev od pravnomočnosti odločbe o odvzemu statusa. Status neprofitne stanovanjske organizacije lahko taka pravna oseba ponovno pridobi pod pogoji iz tega zakona in potem ko je poravnala vse pretekle obveznosti iz naslova prejetih ugodnosti in ugodnejše obravnave zaradi statusa neprofitne stanovanjske organizacije na podlagi tega zakona.

(8) Z dnem izbrisa iz registra pravni osebi preneha status neprofitne stanovanjske organizacije.«.

35. člen

V 153. členu v prvem odstavku se besedilo »V pravilniku iz drugega odstavka 151. člena tega zakona se lahko« nadomesti z besedilom »Minister lahko«.

V drugem odstavku se besedilo »neprofitnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

36. člen

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

»153.a člen
(nadzor)

(1) Za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij je pristojno ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(2) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ima pri opravljanju nadzora iz prejšnjega odstavka pravico:

- pregledati prostore, objekte, poslovne knjige, pogodbe, listine in druge dokumente ter poslovanje in dokumentacijo neprofitnih stanovanjskih organizacij,
- pregledati poslovne knjige, pogodbe, listine in druge dokumente ter poslovanje in dokumentacijo, kadar se vodijo in hranijo na elektronskem mediju ter zahtevati izdelavo njihove pisne oblike, ki mora verodostojno potrjevati elektronsko obliko,
- brezplačno pridobiti in uporabljati osebne in druge podatke iz uradnih evidenc in drugih zbirk podatkov, ki so potrebni za izvedbo nadzora,
- opraviti druga dejanja, ki so v skladu z namenom nadzora.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, lahko s posebnim sklepom neprofitni stanovanjski organizaciji, družbeniku in družbenici, članu in članici, članom organov vodenja ali nadzora, osebam, zaposlenim pri neprofitni stanovanjski organizaciji, ter drugim fizičnim osebam sorazmerno s stanjem zadeve naloži, da mu pošljejo vse podatke, ki bi lahko bili pomembni za izvajanje nadzora nad spoštovanjem določb tega zakona pri neprofitni stanovanjski organizaciji. V sklepu ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, navede pravno podlago, namen sklepa, opredelitev zahtevanih podatkov in ustrezno določi rok za njihovo pošiljanje. Zoper sklep ni sodnega varstva.«.

37. člen

Za 153.b členom se doda nov, a153.c člen, ki se glasi:

»a153.c člen
(predkupna pravica)

(1) V primeru prodaje javnega najemnega stanovanja in javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v lasti neprofitne stanovanjske organizacije imajo predkupno pravico po naslednjem vrstnem redu:

1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
2. občina, na območju katere leži stanovanje, ki se prodaja, oziroma občinski javni stanovanjski sklad, če ga je občina ustanovila.

(2) Neprofitna stanovanjska organizacija, ki namerava prodati javno najemno stanovanje ali javno najemno oskrbovano stanovanje, mora predkupnim upravičencem iz prejšnjega odstavka po pošti s

povratnico ali z vlogo po sodišču poslati ponudbo o prodaji ter jim sporočiti ceno in druge prodajne pogoje.

(3) Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, tako da v 15 dneh od prejema ponudbe izjavi, da ponudbo sprejema, lahko neprofitna stanovanjska organizacija proda stanovanje vsakomur, ki je ponudbo sprejel pravočasno, vendar samo pod enakimi ali za kupca manj ugodnimi pogoji.

(4) Če lastnik javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja proda stanovanje, pa ga ne ponudi predkupnemu upravičencu ali ga proda po ugodnejših pogojih, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu, je taka pogodba nična.«.

38. člen

Za 153.c členom se dodata novo poglavje XIII.5 in nov, 153.d člen, ki se glasita:

»XIII.5 NALOGE D.S.U., DRUŽBE ZA SVETOVANJE IN UPRAVLJANJE, D. O. O.

153.d člen

(D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o.)

Družba D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., lahko v okviru izvajanja svoje dejavnosti razvoja in gradnje dostopnih najemnih stanovanj, ki jo nalagajo vsakokrat veljavne strateške usmeritve, stanovanja oddaja ali prodaja posameznim prednostnim družbenim skupinam v javnem interesu.«.

39. člen

V 167.c členu se naslov člena spremeni tako, da se glasi »(pogoji za najem javnega najemnega stanovanja)«.

V prvem odstavku se besedilo »dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ali do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti sklada za neprofitno najemnino« nadomesti z besedilom »najema javnega najemnega stanovanja«.

Drugi in tretji odstavek se spremenita tako, da se glasita:

»(2) V javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem iz prvega odstavka 87.b člena tega zakona se najemniki denacionaliziranih stanovanj iz prejšnjega odstavka opredelijo kot obvezna prednostna kategorija na prednostni listi A in na morebitni prednostni listi B v vsakem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

(3) Minister predpiše podrobnejša merila in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj najemnikom denacionaliziranih stanovanj iz prvega odstavka tega člena.«.

40. člen

V 167.d členu se v drugem odstavku beseda »tržno« nadomesti z besedilom »prosto oblikovano najemnino na kvadratni meter«, besedilo »s tretjim odstavkom 121.b člena« pa se nadomesti z besedilom »z devetim odstavkom 120.a člena«.

41. člen

V Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21) se v 41. členu v prvem odstavku beseda »petih« nadomesti z besedo »desetih«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(uskladitev vrst najemnih stanovanj)

(1) Najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, se z dnem uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja.

(2) Ne glede na prvo alinejo spremenjenega 83. člena zakona se najemna stanovanja, ki so jih najemodajalci, ki niso navedeni v prejšnjem odstavku, ob začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, z dnem začetka uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja, in sicer do prenehanja najemnega razmerja.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se najemna stanovanja, ki so jih najemodajalci, ki niso navedeni v prvem odstavku tega člena, ob začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja po 167.a členu zakona, z dnem začetka uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja, pri čemer se po preteku začasnega obdobja iz 167.a člena zakona ne uporabljajo določbe tretjega odstavka spremenjenega 115. člena zakona glede določitve višine neprofitne najemnine.

43. člen

(postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj v prehodnem obdobju)

Postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona, se dokončajo po prejšnjih predpisih, pri čemer se stanovanja, oddana po teh postopkih, štejejo za javna najemna stanovanja v skladu s spremenjenim 83. členom zakona.

44. člen

(elementi neprofitne najemnine v prehodnem obdobju)

(1) Ne glede na spremenjeni 118. člen zakona smejo elementi neprofitne najemnine do začetka uporabe predpisa iz spremenjenega 117. člena zakona znašati v naslednjih letnih stopnjah:

- stroški vzdrževanja in zavarovanja letno največ 1,11 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma letno 1,81 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let;
- stroški opravljanja upravniških storitev letno največ 0,4 % od vrednosti stanovanja;
- strošek amortizacije letno v višini 1,67 % od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let, pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa se prizna strošek letno v višini 0,97 % za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja;
- stroški financiranja letno največ 1,5 % od vrednosti stanovanja.

(2) Do začetka uporabe predpisa iz spremenjenega 117. člena zakona je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine iz prejšnjega odstavka zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

45. člen

(subvencija najemnine v prehodnem obdobju)

(1) Do uskladitve 1. točke 3. člena Zakona u o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B, 122/23 – ZŠtip-1C in 22/25 – ZZZRO-1; v nadaljnjem besedilu: ZUPJS) z določbami spremenjenega zakona se šteje, da pomeni izraz izvajalka ali izvajalec pri subvenciji najemnine lastnik najemnega stanovanja.

(2) Do uskladitve 7. točke 6. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona centri za socialno delo odločajo po ZUPJS o pravici do subvencije najemnine.

(3) Do uskladitve drugega odstavka 17. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona se kot primerna velikost stanovanja upošteva dvakratnik največje površine stanovanja, določene s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, pri kateri ni plačila lastne udeležbe.

(4) Do uskladitve prvega odstavka 28. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona, ki urejajo subvencijo najemnine, se pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine:

- kot upravičenci upoštevajo najemniki v najemnih stanovanjih,
- pri določitvi meje dohodkov namesto neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjska najemna razmerja, in namesto zneska priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih, upošteva priznana neprofitna najemnina oziroma priznana prosto oblikovana najemnina, kot je določena v novem 120.a členu zakona.

(5) Do uskladitve četrtega odstavka 28. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona do subvencije najemnine ni upravičen najemnik v tržnem najemnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v zakonski zvezi ali

zunajzakonski skupnosti ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena ali v svaštvu do drugega kolena.

(6) Do uskladitve šestega odstavka 35. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona so ob uveljavljanju subvencije najemnine k vlogi priloženi tudi najemna pogodba, zadnje potrdilo o plačani najemnini in podatek o transakcijskem računu lastnika stanovanja.

(7) Do uskladitve desetega odstavka 49. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona vsebuje zbirka podatkov o subvencijah najemnine tudi podatek o številu oseb, navedenih v najemni pogodbi, in podatek o transakcijskem računu lastnika najemnega stanovanja (številka TRR).

(8) Do uskladitve zadnjega stavka četrtega odstavka 50. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona upravljavec centralne zbirke podatkov iz prvega odstavka 50. člena ZUPJS občini ne pošlje več deleža subvencije za tržni in neprofitni del najemnine.

46. člen

(povračilo izplačanih sredstev za subvencijo najemnine v letu 2025)

Ne glede na spremenjeni 121.b člen zakona se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine za najemna stanovanja iz prvega odstavka spremenjenega 121.b člena zakona za celotno koledarsko leto 2025, sredstva za subvencije najemnine iz tretjega odstavka 121.b člena zakona pa za celotno koledarsko leto 2025 zagotavljajo občine, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

47. člen

(predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

Ne glede na novi a153.c člen zakona ima v zvezi z javnim najemnim stanovanjem najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice v skladu s 176. členom zakona prednost pred drugimi predkupnimi upravičenci.

48. člen

(izdaja izvršilnih predpisov)

Minister izda predpis iz sedemnajstega odstavka novega 87.b člena zakona, spremenjenega 117. člena zakona, novega enajstega odstavka spremenjenega 118. člena, devetega odstavka novega 120.a člena, šestega odstavka spremenjenega 121. člena in tretjega odstavka spremenjenega 167.c člena zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

49. člen
(prenehanje veljavnosti)

(1) Z dnem začetka uporabe tega zakona preneha veljati Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki se razen določb 7., prvega odstavka 8., 9. in 10. člena uporablja do začetka uporabe predpisa iz spremenjenega 117. člena zakona.

(2) Z dnem začetka uporabe tega zakona preneha veljati Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24), uporablja pa se do začetka uporabe predpisa, izdanega na podlagi sedemnajstega odstavka novega 87.b člena zakona, če ni v nasprotju z zakonom.

(3) Z dnem začetka uporabe tega zakona preneha veljati Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93 in 69/03 – SZ-1).

50. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne šest mesecev po njegovi uveljavitvi.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

S to novelo Stanovanjskega zakona se uvajata dve vrsti najemnih stanovanj, ki nadomeščata neprofitna najemna stanovanja. Zaradi spremenjene opredelitve vrst najemnih stanovanj v 83. členu se neprofitna stanovanja ustrezno preimenujejo v javna najemna stanovanja v vseh relevantnih členih, kjer se pojavi ta izraz in ki pomensko ustreza novi opredelitvi.

K 2. členu

Med stavbe za posebne namene v četrtem odstavku 2. člena Stanovanjskega zakona se uvrstijo tudi stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, saj so tudi te predmet upravljanja in posledično tudi inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem upravljanja v teh stavbah po Stanovanjskem zakonu.

K 3. členu

Zaradi zaznanih težav in sporov v praksi se določbe tretjega odstavka 9. člena zakona glede upravljanja širijo tudi na stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. Hkrati se s spremenjenim tretjim odstavkom 9. člena zakona določi, da se to nanaša ne samo na stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, ki so v etažni lastnini, temveč tudi v stanovanjskih stavbah, kjer je vzpostavljena tudi dejanska etažna lastnina. Taksativna opredelitev dejanske etažne lastnine sledi opredelitvi dejanske etažne lastnine v sodni praksi.

Omenjena razširitev veljavnosti določb o upravljanju na stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji v dejanski etažni lastnini hkrati pomeni tudi določitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije na področju upravljanja v stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji.

K 4. členu

Spremeni se sklic na ustrezen člen zakona (87.b člen), v katerem je določeno, na kakšen način se določijo površinski normativi, in sicer predpiše površinske normative s predpisom minister .

K 5. členu

11.a člen Stanovanjskega zakona določa pridobivanje podatkov iz različnih zbirk podatkov od različnih upravljavcev podatkov. Ker je kar nekaj od navedenih podatkov predmet varstva osebnih podatkov, je treba določno navesti pravno podlago za dostopanje do njih. Ta člen tako določa, kdo lahko dostopa do teh podatkov, v katerih upravnih postopkih se lahko pridobivajo ti podatki, za katere osebe, na kak način, na podlagi katerega povezovalnega znaka in navedeni so upravljavci podatkov, ki razpolagajo s podatki, potrebnimi za ugotavljanje dejanskega stanja.

Novela Stanovanjskega zakona prinaša novo poimenovanje najemnih stanovanj, posledično se v členu spremeni, da se pridobivajo podatki v postopkih oddaje javnih najemnih stanovanj ter javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Dodata pa se še postopek izrednega najema javnega najemnega stanovanja

zaradi začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in postopek izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa.

Najemodajalci podatke od navedenih upravljavcev podatkov pridobivajo tako kot do sedaj, brezplačno. Spremenjena je navedba oseb, o katerih se zbirajo podatki, to so osebe, določene v Stanovanjskem zakonu. Namreč pri vsakem navedenem postopku Stanovanjski zakon jasno določa, za katere osebe se podatki pridobivajo. Te osebe so načeloma prosilec za stanovanje in osebe, ki so v vlogi za najem stanovanja navedene kot bodoči uporabniki stanovanja. V času najema pa se pridobivajo podatki o najemniku in uporabniku javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, če le-te niso navedene v najemni pogodbi.

Člen še vedno določa pridobivanje podatkov z neposrednim elektronskim povezovanjem zbirk podatkov, vendar neposredno povezovanje zbirk podatkov zaenkrat ni možno, saj je tehnična rešitev prezahtevna. Vseeno pa lahko na podlagi te pravne podlage najemodajalci na zahtevo (po elektronski poti) pridobivajo podatke od vsakega upravljavca podatkov. Vsak upravljavec podatkov tako ločeno od drugega upravljavca podatkov posreduje podatke najemodajalcu. Upravitelji podatkov posredujejo podatke na podlagi identifikacijskega znaka, torej na podlagi EMŠA ali davčne številke, zakonodajalec pa je s to novelo dodal še povezovalna znaka za pridobivanje podatkov iz katastra nepremičnin, to sta parcelna številka oziroma številka dela stavbe.

S spremenjenim členom se v ločenem odstavku določijo upravljavci podatkov, iz katerih zbirk se pridobivajo podatki. Spremeni se pridobivanje podatkov o vozilih iz evidence, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za promet, ter konkretizirajo se podatki, vezani na vozilo. Dodajo se novi upravljavci podatkov, kot so: Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Ministrstvo za obrambo, družbe za upravljanje, borznoposredniške družbe in zavarovalnice, slednje tri predvsem razpolagajo s podatki o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov. Od Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve se več ne pridobiva podatek o vrednosti lastniških deležev, saj ne razpolaga s tem podatkom. Od nje se pa pridobiva podatek o višini dobička samostojnih podjetnikov, posameznikov, ki samostojno opravlja dejavnost, in pravnih oseb, katerih lastnik je oseba, za katero se pridobivajo podatki, ter o številki transakcijskega računa samostojnih podjetnikov, posameznikov, ki samostojno opravlja dejavnost, in pravnih oseb, katerih lastnik je oseba, za katero se pridobivajo podatki.

K 6. členu

Med obstoječe vrste najemnih stanovanj, ki so urejene v 83. členu SZ-1, se uvrstita dve novi kategoriji najemnih stanovanj, in sicer javno najemno stanovanje in javno najemno oskrbovano stanovanje. Navedena opredelitev temelji na vrstah najemodajalcev in načinu njihove oddaje v najem. Kategorija javnega najemnega stanovanja nadomešča dosedanje neprofitno najemno stanovanje, enako kot neprofitna najemna stanovanja pa se javna najemna stanovanja oddajajo upravičencem za nedoločen čas in neprofitno najemnino ter praviloma le na podlagi javnega razpisa, pri čemer zakon opredeljuje določene izjeme.

Nova kategorija javnega najemnega stanovanja se uvede z namenom urejanja najemnih razmerij za oskrbovana stanovanja, ki jih v najem oddajajo Republika Slovenija, občine, javnega stanovanjskega sklada, neprofitne stanovanjske organizacije. Gre za segment najemnih stanovanj, ki so arhitekturno prilagojena in namenjena populaciji starejših oseb (nad 65 let).

Z urejanjem javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj je povezano tudi financiranje njihove gradnje ali obnove.

K 7. členu

Poglavje VI.3 se preimenuje glede na novo opredelitev javnega najemnega stanovanja, ki je določena v 83. členu SZ-1.

K 8. členu

V 87. členu se uredijo pogoji oddaje javnih najemnih stanovanj, ki se kot zakonska materija iz podzakonskega predpisa (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem) prenašajo v zakon ter se glede na veljavne splošne pogoje za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj, ki so urejeni v navedenem pravilniku, dopolnjujejo in nadgrajujejo ter odpravljajo določene pomanjkljivosti sedanje ureditve. Postopek oddaje javnih najemnih stanovanj se glede na veljavni postopek oddaje neprofitnih stanovanj bistveno spreminja in nadgrajuje. Cilj načrtovanih sprememb je v poenostavitvi in večji ekonomičnosti vodenja postopkov oddaje javnih najemnih stanovanj. Ti postopki trenutno trajajo predolgo, saj od objave javnega razpisa do zaključka celotnega postopka in sklenitve prvih najemnih pogodb lahko preteče tudi leto in več. Časovno potratno je predvsem preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost zaradi velikega števila prednostnih kategorij prosilcev, preverjanje stanovanjskih razmer na terenu ter vodenje postopka skozi vse predvidene faze. Prav tako najemodajalci porabijo veliko časa za pridobivanje podatkov iz zbirk podatkov različnih upravljavcev, saj dostop do teh podatkov še ni v celoti informatiziran.

Tako se izrecno določi, da je mogoč odstop od določila, da se javna najemna stanovanja oddajajo v najem upravičencem le na podlagi javnega razpisa za nedoločen čas in neprofitno najemnino. Gre za primere, kjer je zaradi specifičnega položaja najemnika oziroma njegove družine utemeljen odstop od pogojev oddaje javnih najemnih stanovanj in so urejene že v veljavnem zakonu oziroma Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Obsegajo primere preselitve najemnika v primeru dolgotrajne nezmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov (104. člen), nadaljevanja najemnega razmerja po smrti najemnika (109. člen), nadaljevanja najemnega razmerja po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti (110. člen), izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa (110.a člen), v primeru preverjanja izpolnjevanja dohodkovnega in premoženjskega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja po 90. členu zakona pa se najemno razmerje za nedoločen čas nadaljuje tudi, če najemnik ne izpolnjuje več premoženjskega in dohodkovnega pogoja, vendar v tem primeru plačuje prosto oblikovano (in torej ne več neprofitne) najemnino. Izjema se nanaša tudi na izredni najem javnih najemnih stanovanj, ki se kot zakonska materija v celoti prenaša iz zgoraj navedenega pravilnika v zakon, in ureja najem javnih najemnih stanovanj v izrednih primerih, kjer je določen odstop od določb, ki sicer veljajo za javna najemna stanovanja, tako glede pogojev in načina oddaje kot tudi trajanja najema.

Določeni so pogoji za upravičenost prosilca do najema javnega najemnega stanovanja. Poleg obstoječih pogojev, ki že sedaj veljajo za najem neprofitnega najemnega stanovanja, torej državljanstva Republike Slovenije (ob upoštevanju izjem določenih v tem členu in 160. člena tega zakona), pogoja stalnega prebivališča, popolne poslovne sposobnosti prosilca, neobstoja obstoječega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje ter poravnanih obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje (v primeru najema bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja, kar vključuje tudi obveznosti iz najema neprofitnih najemnih stanovanj), se pri premoženjskem pogoju opredeli način ugotavljanja premoženja, kjer se za ugotavljanje vrste in višine premoženja upoštevajo določbe zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Ohranja se veljavna omejitev premoženja v višini do 60% vrednosti primerne stanovanja, kar pri trenutno veljavni vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, ki znaša 3,72 eur, za štiričlansko

družino znaša 55.639 eur. Prav tako se ohrani izjema za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki ali solastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ki se nanaša na najemnike denacionaliziranih stanovanj, ki so sklenili oziroma nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in neprofitno najemnino.

Pri dohodkovnem pogoju se natančneje opredeli način njegovega ugotavljanja, ki je vezan na določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

Določene so tudi izjeme od obveznosti izpolnjevanja pogojev za upravičenost do najema javnega najemnega stanovanja, ki so bile doslej že urejene v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in se kot zakonska materija prav tako prenaša v zakon ter se na določenih mestih dodatno nadgrajujejo z namenom večje jasnosti določb. Gre za primere, ko se zaradi specifičnih osebnih okoliščin prosilcev določi možnost odstopanja od obveznega izpolnjevanja pogoja stalnega prebivališča, državljanstva in premoženjskega pogoja.

Obstoječi Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da so ne glede na pogoj državljanstva Republike Slovenije za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja (po predlogu zakona javnega najemnega stanovanja) do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe. Zakonski predlog predvideva to možnost tudi za osebe, ki so skladno z Zakonom o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (ZORSSZNM). Zakon, naveden v predhodnem stavku predvideva pogoje pridobitve statusa tako za repatriirane osebe, kot za osebe s statusom Slovencev brez državljanstva Republike Slovenije. V obeh primerih gre za izseljene osebe, ki imajo zakonsko določen status, so se vrnile v Republiko Slovenijo, imajo dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji in si želijo v Republiki stalno ostati, stanovanjsko vprašanje pa rešiti na način najema javnega najemnega stanovanja.

K 9. členu

V novem 87.a členu se natančneje opredeli način ugotavljanja dohodkov in premoženja za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona.

Pri ugotavljanju premoženja se uporabljajo določbe Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS). Predviden je odstop od določb ZUPJS glede vštevanja premoženja večje vrednosti v premoženje.

Določi se tudi način določitve vrednosti primerne stanovanja, ki je vezan na metodologijo za izračun vrednosti stanovanja, kot osnove za določitev neprofitne najemnine.

Kot navedeno zgoraj, se pri dohodkovnem pogoju natančneje opredeli način njegovega ugotavljanja, ki je vezan na določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Vezanost načina ugotavljanja dohodkov na navedeno pravico je določena iz več razlogov, ki so obrazloženi v nadaljevanju.

Upoštevajo se dohodki v letu pred oddajo vloge (povprečje 12 mesecev), razen določenih vrst dohodkov, ki se vedno upoštevajo kot tekoči dohodki (v skladu z drugim odstavkom 15. člena ZUPJS), medtem ko je pri nekaterih drugih pravicah po ZUPJS kot sta denarna socialna pomoč in varstveni dodatek relevanten le trimesečni dohodek (povprečje treh koledarskih mesecev) pred mesecem vložitve vloge skladno z Zakonom o socialno varstvenih prejemkih (ZSVarPre).

Pri ugotavljanju znižanega plačila vrtca se sicer upoštevajo dohodki iz 12. člena ZUPJS in tudi fiktivno povečanje dohodka iz 16. člena ZUPJS. Pri ugotavljanju upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja pa se fiktivno povečanje dohodka izrecno izvzame, saj bi se v nasprotnem primeru upoštevala tudi fiktivno določena denarna socialna pomoč, ki je prosilec ne prejema, ponovno pa bi se upoštevalo tudi premoženje na način, da se upošteva fiktivno določen prihodek na njegovi podlagi, kar bi pri ugotavljanju upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja privedlo do dvakratnega upoštevanja istega premoženja.

Pri določenih pravicah po ZUPJS kot so denarna socialna pomoč, varstveni dodatek in subvencija najemnine se upoštevajo tudi dohodki po drugem odstavku 12. člena ZUPJS, kar v primeru ugotavljanja dohodka pri ugotavljanju upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja ni ustrezno. V primeru, da bi se upoštevali tudi ti dohodki, ki so občasni oziroma izjemni, bi namreč lahko prišlo do situacije, ko bi se npr. prosilec uvrstil na prednostno B listo, pri čemer s svojimi rednimi dohodki ne bi bil sposoben plačevati najemnine in drugih stroškov najema stanovanja.

Iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se v zakon prenašata tudi izjemi glede vštevanja vrednost poslovnih prostorov in opreme v premoženje nad vrednostjo primerne stanovanja ter odšteti zneska, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti, od celotnih dohodkov gospodinjstva prosilca.

V novem 87.b členu se ureja postopek oddaje javnega najemnega stanovanja v najem.

Določen je način objave javnega razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj ter prijave na javni razpis. Kot doslej velja določilo o opredelitvi stanovanj, ki bodo namenjena upravičencem na dveh prednostnih listah, ter določilo, da mora biti na vsakem javnem razpisu upravičencem na prednostni listi A namenjenih najmanj 50% javnih najemnih stanovanj. Navedeno torej pomeni, da mora vsak javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem vključevati javna najemna stanovanja, ki bodo namenjena prosilcem na prednostni listi A, medtem ko se najemodajalec odloči, ali bo določeno število stanovanj na javnem razpisu namenil tudi prosilcem na prednostni listi B.

V okviru postopka oddaje javnih najemnih stanovanj sta (kot doslej) predvideni dve prednostni listi upravičencev, ki se razlikujeta glede na premoženjski cenzus, ki ga je potrebno izpolnjevati ter tudi glede na obveznost plačila varščine, ki je po novem predvidena kot možnost tudi na prednostni listi A, če se tako odloči najemodajalec, medtem ko je na listi B obvezna. Prosilci na obeh prednostnih listah pa morajo izpolnjevati pogoje za upravičenost do najema javnega najemnega stanovanja, ki so določeni v 87. členu zakona. Najemodajalec prav tako lahko v javnem razpisu predvidi, da so upravičenci na prednostni listi B zavezanci za plačilo lastne udeležbe.

Določi se dohodkovni cenzus za uvrstitev na prednostno listo A in prednostno listo B, ki je vezan na delež dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

Razvrstitev prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za najem javnega najemnega stanovanja, na prednostni listi A in prednostni listi B je po novem odvisna od števila točk, ki ga prosilci dosežejo na podlagi točkovanja njihovega stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev, ne pa več tudi na podlagi točkovanja stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev (kot to določa veljavni Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem). Kot že pojasnjeno ocenjevanje stanovanjskih razmer prosilcev namreč zahteva ogled na terenu, kar pomeni, da se postopki za oddajo javnih najemnih stanovanj bistveno skrajšajo.

Določijo se prednostne kategorije prosilcev. Prednostna kategorija mlajši odrasli in mlade družine se (poleg najemnikov denacionaliziranih stanovanj) opredelijo kot obvezna prednostna kategorija prosilcev

v vsakem javnem razpisu za najem javnih najemnih stanovanj. Gre za skupino prebivalstva, ki je širše prepoznana kot kategorija prosilcev, ki je med najbolj ranljivimi skupinami prebivalstva, ko gre za zagotavljanje stanovanjske oskrbe, zato jih želi država še dodatno podpreti z ustreznimi zakonodajnimi rešitvami, s katerimi se jim bo posledično olajšana tudi odločitev o snovanju družine. Določi se tudi način opredelitve drugih prednostnih kategorij prosilcev po izbiri najemodajalca glede na posamezno prednostno listo. Na prednostni listi A je tako najemodajalec v večji meri kot na prednostni listi B vezan na izbiro obveznih prednostnih kategorij prosilcev. Prednostna lista B pa je naravnana razvojno in najemodajalcu omogoča več fleksibilnosti ter posledično več možnosti za oddajo stanovanj v najem različnim skupinam prebivalstva, kar se glede na izkušnje najemodajalcev kaže kot bistvenega pomena za uspešno sobivanje najemnikov v javnih najemnih stanovanjih.

Da bi občinam in drugim najemodajalcem javnih najemnih stanovanj omogočili čim bolj ciljno oddajanje javnih najemnih stanovanj, je omogočeno tudi oblikovanje prednostnih podlist v okviru posamezne prednostne liste upravičencev. Te bodo najemodajalci lahko oblikovali glede na prepoznane potrebe v lokalnem okolju, kjer bodo znotraj določene prednostne liste lahko določili nadaljnje prednostne kategorije po enakih pravilih, ki veljajo za oblikovanje prednostnih list upravičencev.

Določeni so organi, ki odločajo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev in o uvrstitvi med upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja ter organi, ki odločajo o pritožbi zoper odločitve prvostopenjskih organov.

Določena je tudi uporaba površinskih normativov glede na število članov gospodinjstva prosilca in posamezno prednostno listo ter odstopanja od navedenih normativov. Prav tako pa se določi možnost, da najemodajalec obračuna prosto oblikovano najemnino za razliko v površini stanovanja v primeru oddaje večjega stanovanja kot bi upravičencu pripadalo glede na površinske normative. Za površino stanovanja do velikosti primerne površine pa se obračuna neprofitna najemnina.

Uredi se tudi način sklenitve najemne pogodbe na podlagi poziva najemodajalca in posledice neodzivanja upravičenca na poziv najemodajalca k sklenitvi najemne pogodbe. Cilj določbe je, da se zagotovi čimprejšnja sklenitev najemne pogodbe in nastanitev v stanovanju, ki je na voljo upravičencu do najema.

Določeno je še, da minister predpiše oziroma podrobneje uredi določena vprašanja oziroma vsebine glede najema javnih najemnih stanovanj.

V 87.c členu je kot posebna oblika oddaje javnih najemnih stanovanj opredeljen izredni najem javnega stanovanja. Javna najemna stanovanja se lahko v izrednih primerih, ki so opredeljeni v tem členu, odda upravičencem pod posebnimi pogoji in v primeru, ko najemodajalec ne razpolaga z bivalnimi enotami za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v skladu z 88. členom zakona.

Najemna pogodba se sklene za določen čas, pri čemer lahko najemodajalec v pogodbi predvidi možnost podaljšanja pogodbe za omejeno obdobje (npr. določi, da se po enem letu pogodba lahko podaljša za nadaljnje leto) in pod pogojem, da je še vedno podan razlog, zaradi katerega je bila najemna pogodba za izredni najem sklenjena.

Oddaja javnih najemnih stanovanj po tem členu je namenjena upravičencem, ki so se znašli v posebnih okoliščinah, ki zahtevajo takojšnjo nastanitev oseb, zaradi česar stanovanja ni možno oddati v najem na podlagi javnega razpisa pod pogoji 87.b člena zakona. Na ta način so naslovljene potrebe po takojšnji nastanitvi zaradi primerov naravnih in drugih hujših nesreč, primerov socialno ogroženih oseb, ko je to potrebno zaradi varstva interesov otrok oziroma zaščite pred nasiljem in drugih posamičnih utemeljenih primerov. Takšna oblika najema javnega najemnega stanovanja pa je mogoča le v primeru, če

upravičenec sam ali kdo izmed članov njegovega gospodinjstva ne razpolaga s primernih stanovanjem, v katerem bi lahko bivali, razen v primerih iz tretje ali četrte alineje drugega odstavka tega člena.

Javno najemno stanovanje se v primeru izjemnega najema upravičencem lahko odda tudi izven občine stalnega prebivališča upravičenca oziroma v občini, na območju katere deluje javni stanovanjski sklad oziroma neprofitna stanovanjska organizacija. S tem je omogočena večja fleksibilnost najemodajalcev, ki lahko v izrednih situacijah v okviru možnosti naslovijo potrebe občanov po začasni nastanitvi ne glede na njihovo stalno prebivališče.

Izhajajoč iz namena izrednega najema je tudi postopek oddaje poenostavljen tako, da omogoča čim hitrejšo nastanitev oseb v izrednih primerih in se torej javno najemno stanovanje odda upravičencu v izredni najem neposredno s sklenitvijo najemne pogodbe, pri čemer se postopek lahko začne na podlagi vloge.

Določeni so tudi organi, ki odločajo o upravičenosti do do izrednega najema javnega najemnega stanovanja ter organi, ki odločajo o pritožbi zoper odločitev prvostopenjskega organa.

K 10. členu

V 89. členu se podrobneje opredeli možnost zamenjave stanovanja v primeru spremenjenih potreb najemnika, ki jo najemodajalec lahko omogoči v skladu z možnostmi oziroma glede na stanovanjski fond, s katerim razpolaga. Določba omogoča najemnikom, ki zaradi spremenjenih življenjskih okoliščin (npr. v primeru rojstva otroka, smrti družinskega člana, zaradi starosti itd.) potrebujejo stanovanje v drugačni površini, na drugi lokaciji ali legi v stavbi (npr. zaradi lažje dostopnosti v pritličju) ter v primerih, ko želijo zmanjšati stroške najemnine in druge stroške za uporabo stanovanja

K 11. členu

V 90. členu se celovito uredi preverjanje izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: preverjanje pogojev). Doslej je bilo preverjanje izpolnjevanja splošnih pogojev za neprofitna najemna stanovanja urejeno deloma v zakonu (90. člen), deloma pa v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (30. člen).

Preverjanje izpolnjevanja dohodkovnega in premoženjskega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja iz 5. in 6. točke 87. člena zakona je obvezno najmanj vsakih pet let, kar pomeni, da se najemodajalec lahko odloči tudi, da bo izpolnjevanje teh pogojev preverjal pogosteje oziroma, kadar oceni, da je to potrebno. Preverjanje bo najemodajalec opravil za najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Od preverjanja pogojev je izvzet le najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice in najemnik, ki je imel ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Navedena kategorija najemnikov je izvzeta iz preverjanja izpolnjevanja dohodkovnega in premoženjskega pogoja, saj jim je z najemom javnega najemnega stanovanja v okviru javnih razpisov (v katerih so opredeljeni kot obvezna prednostna kategorija za oddajo javnih najemnih stanovanj) omogočena trajna rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja.

Določena je obveznost najemnika, da predloži vse zahtevane izjave in dokazila v 30 dneh od prejema zahteve ter rok za odločitev najemodajalca o višini najemnine v upravnem postopku.

V primeru, ko najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje premoženjskega oziroma dohodkovnega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja, se najemnina v pogodbi določi v višini prosto oblikovane najemnine. Navedeno pomeni, da ugotovitev o neizpolnjevanju premoženjskega in dohodkovnega pogoja ne vpliva na veljavnost najemne pogodbe, saj najemno razmerje še naprej ostane v veljavi za nedoločen čas, spremeni se le višina najemnine.

Opredeli se tudi možnost najemnika, da zahteva preveritev izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja v primeru znižanja dohodka in premoženja pod mejo dohodka in vrednostjo premoženja za izpolnjevanje dohodkovnega in premoženjskega pogoja za najem javnega najemnega stanovanja. V tem primeru se najemniku ponovno določi najemnina v višini neprofitne najemnine.

K 12. členu

V novem poglavju se v 90. a členu podrobneje ureja nova kategorija najemnih stanovanj, in sicer javno najemno oskrbovano stanovanje.

Določi se način objave javnega razpisa oziroma odprtega javnega poziva.

Za upravičenost do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja veljajo pogoji državljanstva Republike Slovenije (ob upoštevanju določila iz 160. člena tega zakona), starosti nad 65 let ter dohodkovni in premoženjski pogoj, ki sicer veljata za najem javnega najemnega stanovanja. To stanovanje se oddaja najemnikom za nedoločen čas in neprofitno najemnino (torej enako kot velja za javna najemna stanovanja).

Določena je izjema od obveznosti izpolnjevanja premoženjskega pogoja, ki jo lahko najemodajalci določijo v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu. V primeru preseganja vrednosti 60% primerne stanovanja se lahko najemnikom omogoči oddaja svojega stanovanja po pravilih o izvajanju javnega najema stanovanj, najemodajalcu ponudi v odkup stanovanje v njihovi lasti ali plačilo višje najemnine v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine. S tem se starejšim upravičencem omogoči bivanje v oskrbovanem stanovanju v primerih, ko sicer imajo v lasti stanovanjsko nepremičnino, vendar je bivanje v njej zanje (postalo) oteženo, saj ne ustreza njihovim potrebam in zmožnostim. V primeru, da do sklenitve najemne pogodbe za javno najemno oskrbovano stanovanje ne pride do oddaje stanovanja v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije na podlagi določb zakona o izvajanju javnega najema stanovanj ali se z najemodajalcem ne sklene prodajna pogodba za stanovanje v njihovi lasti, se upravičencu kljub temu omogoči sklenitev najemnega razmerja za javno najemno oskrbovano stanovanje tako, da se določi najemnina v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

Določi se, da morebitne dodatne pogoje ter postopek oddaje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj določi najemodajalec v javnem razpisu oziroma v odprtem javnem pozivu.

Določijo se tudi organi, ki odločajo o upravičenosti do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ter organi, ki odločajo o pritožbi zoper odločitev prvostopenjskega organa.

Za to vrsto najemnih stanovanj pa se enako kot za javna najemna stanovanja določi možnost menjave stanovanja v okviru možnosti najemodajalca.

K 13. členu

1. točka prvega odstavka 103. člena opredeljuje krivdni odpovedni razlog, ko najemnik oziroma osebe, ki stanujejo z njim, z načinom uporabe stanovanja kot skupnih delov povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe. Zaradi naraščajočega pojava primerov povzročene škode na fasadah, opremi na pripadajočem zemljišču ipd., se v zakon dodaja razzlogovanje, in sicer, da termin »skupni deli« pomeni tudi povzročanje škode tudi na skupnih delih, kot so pripadajoče zemljišče, skupni hodniki in stopnišča, skupna parkirna mesta, fasada, skupna kolesarnica, streha, dvigalo, domofon, skupni električni, plinski in ogrevalni vodi, skupna polnilna postaja, skupna vrata in podobno.

Javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja so namenjena omejenemu krogu oseb, ki potrebujejo pomoč pri rešitvi stanovanjskega vprašanja. Znotraj omejenega fonda je nujno, da posameznik pridobi pravico do najema javnega najemnega stanovanja oz. javnega najemnega stanovanja to pravico tudi »izkoristi« ter se v stanovanje nemudoma vseli oz. ga trajno uporablja. Z neprevzemom/nevselitvijo oz. prenehanjem uporabe dejansko pokaže, da stanovanja ne potrebuje. Nastopi tako stvarni razlog, ker sklad ta stanovanja nujno potrebuje za druge upravičence in s tem upravičenec jasno izkaže, da on stanovanja zase ne potrebuje. Iz navedenih razlogov se predvidi v novem petem odstavku, da se najemna pogodba v primerih, ko je izpolnjen razlog iz 10. in 11. točke prvega odstavka 103. člena zakona in gre za javno najemno stanovanje oz. javno najemno oskrbovano stanovanje, lahko odpove brez predhodnega pisnega opozorila najemnika, ki krši najemno pogodbo. Prav tako pa se predvidi, da ob obstoju krivdnega odpovednega razloga iz 8. točke prvega odstavka 103. člena zakona ni potrebe, da bi lastnik odpovedal najemno pogodbo šele po predhodnem pisnem opozorilu in pozivu k odpravi krivdnih razlogov. Najemodajalec je tisti, ki sprejme odločitev, komu bo oddal najemno stanovanje, najemnik pa lahko odda dalje stanovanje zgolj pod zakonsko predvidenimi pogoji. Dajanje stanovanja v podnajem brez izrecnega soglasja najemodajalca je huda kršitev, ki daje podlago lastniku, da odpove najemno pogodbo brez predhodnega opomina in poziva k odpravi kršitve.

V šestem odstavku 103. člena se uskladi preimenovanje neprofitnega najemnega stanovanja v javno najemno stanovanje. Hkrati pa se predvidi, da je lastništvo primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, če ne gre za izjemo, predvideno v tretji alineji tretjega odstavka novega 90.a člena zakona, podlaga za odpoved najemne pogodbe tudi v primeru javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

K 14. členu

S spremenjenim 109. členom se omogoči, da se najemno razmerje po smrti najemnika prenese tudi na sorojence. Praksa kaže, da v najemnih razmerjih precej pogosto živijo tudi sorojenci (primeroma starejši sestra), tako je tovrstna sprememba smiselna in omogoči varno nadaljevanje najemnega razmerja. Prav tako se iz razloga varovanja pravice do doma omogoči prenos najemnega razmerja po smrti najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja na osebe, ki izpolnjuje vse ostale zakonske pogoje, ne pa tudi pogoja državljanstva. Iz razloga zveznosti najemnih pogodb se določi, da novo sklenjena najemna pogodba velja od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.

Pravica novega najemnika zahtevati sklenitev najemne pogodbe je pogojena z izpolnitvijo pogojev, ki jih določa 109. člen SZ-1. Eden izmed pogojev je tudi izkaz, da je upravičenec ob smrti prebival in še vedno prebiva v stanovanju. Posledično zakon predpostavlja kontinuirano uporabo oziroma rabo stanovanja tudi v času, ko najemna pogodba še ni sklenjena. To je še toliko bolj potrebno zaradi dejstva, da se v primeru najema javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja pogodba sklene brez javnega razpisa.

K 15. členu

Iz razloga varovanja pravice do doma se v 110. členu omogoči prenos najemnega razmerja po razvezi najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja na osebe, ki izpolnjuje vse ostale zakonske pogoje, ne pa tudi pogoja državljanstva. Iz razloga zveznosti najemnih pogodb se določi, da novo sklenjena najemna pogodba velja od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.

Pravica novega najemnika zahtevati sklenitev najemne pogodbe je pogojena z izpolnitvijo pogojev, ki jih določa 110. člen SZ-1. Zakon predpostavlja kontinuirano uporabo oziroma rabo stanovanja tudi v času, ko najemna pogodba še ni sklenjena. To je še toliko bolj potrebno zaradi dejstva, da se v primeru najema javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja pogodba sklene brez javnega razpisa.

K 16. členu

S spremenjenim 110.a členom se omogoči, da se najemno razmerje prenese tudi na sorojence. Praksa kaže, da v najemnih razmerjih precej pogosto živijo tudi sorojenci (primeroma starejši sestri), tako je tovrstna sprememba smiselna in omogoči varno nadaljevanje najemnega razmerja. Prav tako se iz razloga varovanja pravice do doma omogoči prenos najemnega razmerja najemnika javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja na osebe, ki izpolnjuje vse ostale zakonske pogoje, ne pa tudi pogoja državljanstva. Iz razloga zveznosti najemnih pogodb se določi, da novo sklenjena najemna pogodba velja od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.

Pravica novega najemnika zahtevati sklenitev najemne pogodbe je pogojena z izpolnitvijo pogojev, ki jih določa 110.a člen SZ-1. Zakon predpostavlja kontinuirano uporabo oziroma rabo stanovanja tudi v času, ko najemna pogodba še ni sklenjena. To je še toliko bolj potrebno zaradi dejstva, da se v primeru najema javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja pogodba sklene brez javnega razpisa.

K 17. členu

Spreminja se drugi odstavek 111. člena Stanovanjskega zakona na način, da lahko najemodajalec v primerih uporabe stanovanja brez pravnega naslova kadarkoli poda zahtevo za izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti po postopku, ki ga določa 112.a člen SZ-1. Za postopek izdaje naloga za izpraznitev stanovanja se uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek, ki se nanašajo na plačilni nalog, pri čemer sodišče v izpraznitvenem nalogu izreče, da je najemnik dolžan izprazniti stanovanje v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali pa v istem roku ugovarjati zoper izpraznitveni nalog. Spori se rešujejo prednostno.

Dodana je tudi določba, ki dodatno spodbuja sklepanje najemnih pogodb v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, po kateri lahko najemodajalec ne glede na določbo drugega odstavka 111. člena vloží predlog za izvršbo za izpraznitev in izročitev nepremičnin, če je najemna pogodba sklenjena za določen čas v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in stranki nista podaljšali najemne pogodbe.

Gre primarno za pojasnilno določbo, katere namen je odpraviti razlagalne dvome, da je v primeru, ko je najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in je čas najema potekel, najemnik pa nepremičnine ni prostovoljno predal najemodajalcu, najemodajalec upravičen neposredno vložiti predlog za izvršbo za izpraznitev in izročitev nepremičnin.

K 18. členu

115. člen določa, v katerih najemnih stanovanjskih enotah se najemnina določi v skladu z metodologijo za izračun neprofitna najemnine, ki je določena s SZ-1.. Gre za javna najemna stanovanja, javna najemna oskrbovana stanovanja in bivalne enote.

K 19. členu

S spremenjenim 117. člen se določi, da se bo metodologija za določitev neprofitne najemnine določila v podzakonskem aktu, ki ni več uredba, ampak bo urejena v predpisu, ki ga sprejme minister. Še vedno pa se upoštevajo elementi neprofitne najemnine, določeni v 118. členu SZ-1.

K 20. členu

S 118. členom zakona so določeni elementi neprofitne najemnine. Le-ta naj bi pokrivala stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev (stroški upravljanja), amortizacijo, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele, ter zemljišče stanovanjske stavbe.

S spremenjenim 118. členom se ohranjajo elementi najemnine, vendar le-ti niso več vsi določeni v posameznih stopnjah letnih stopnjah, katerih seštevek predstavlja letno stopnjo najemnine, ki se je pomnožila z vrednostjo stanovanja iz 116. člena Stanovanjskega zakona, da se je pridobila letna najemnina, ki se je zaračunavala mesečno.

V letni stopnji ni več stroška vzdrževanja, ki predstavlja 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. Po novem se strošek vzdrževanja določi nominalno na kvadratni meter glede na starost stanovanja. Starejše je stanovanje, višji je nominalni znesek v eurih na kvadratni meter. Nominalni zneski na kvadratni meter se bodo v odvisnosti od starosti določili v predpisu ministra. Na novo je tudi določeno, da morajo lastniki priznana sredstva iz naslova vzdrževanja ponovno namensko uporabiti za vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Z novelo se spremeni letna stopnja stroška za upravljanje, ki je po novem 0,2 % od vrednosti stanovanja. Po novem je letna stopnja najemnine sestavljena iz stopnje amortizacije, ki se bo po novem izračunavala v višini 3 % od vrednosti stanovanja, strošek upravljanja v višini 0,2 % od vrednosti stanovanja ter stroški financiranja, ki predstavljajo obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva, v višini največ, torej do, 1,5 % od vrednosti stanovanja. Skupna letna stopnja od vrednosti stanovanja tako znaša po novem do 4,7 %.

Neprofitna najemnina se bo na mesečni ravni določila kot letna stopnja 4,7 % od vrednosti stanovanja deljena z 12, h kateri se prišteje strošek vzdrževanja na kvadratni meter pomnožen z uporabno površino stanovanja iz točkvalnega zapisnika.

Pri izračunu vrednosti stanovanja se bo še vedno upošteval lokacijski faktor, ki bo tudi določen s predpisom ministra

K 21. členu

Z novim 120.a členom se ponovno vračajo določila za upravičenost do subvencije najemnine v Stanovanjski zakon. Do sedaj je upravičenost do subvencije najemnine urejal Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (v nadaljevanju: ZUPJS), v katerem še vedno veljajo nekatere določbe glede upravičenosti do subvencije najemnine, v Stanovanjskem zakonu pa je bila urejana višina subvencije za neprofitno najemnino, dodatni pogoj za upravičenost do subvencije k tržni najemnini, višino subvencije k tržni najemnini in kdo zagotavlja sredstva za subvencije.

Z novim 120.a členom se enotno na enem mestu uredijo pogoji za upravičenost do subvencije najemnine, ne glede na vrsto najemnine ali vrsto stanovanjske enote, razen v delu, ki se nanaša na priznano neprofitno oziroma priznano prosto oblikovano najemnino ter na pogoj glede povezanosti najemnika z najemodajalcem pri stanovanjih s prosto oblikovano najemnino.

Do subvencije je tako upravičen najemnik kateregakoli najemnega stanovanja, tudi službenega najemnega stanovanja ter bivalne enote. Najemnik mora biti državljan Republike Slovenije in na naslovu najemnega stanovanja ali bivalne enote imeti prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Hkrati pa mora najemnik skupaj z osebami, ki se poleg vlagatelja upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, izpolnjevati pogoj glede premoženjskega stanja in dohodkovni cenzus. Pri tem ugotavljanju materialnega položaja se načeloma upošteva najemnik in uporabniki stanovanja, navedeni v najemni pogodbi, hkrati pa tudi naslednje osebe, če le-te niso navedene v najemni pogodbi:

1. zakonec oziroma oseba, s katero vlagatelj živi v zunajzakonski skupnosti, ki je po predpisu, ki ureja zakonsko zvezo in družinska razmerja, v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo;
2. otroci, ki jih morajo vlagatelj ali oseba iz prejšnje točke preživljati po zakonu.

Enotno jih zakon poimenuje povezane osebe.

Za upravičenost do subvencije najemnine mora najemnik skupaj s povezanimi osebami izpolnjevati tako premoženjski kot dohodkovni pogoj. Premoženjski pogoj se veže na premoženjski pogoj za upravičenost do denarne socialne pomoči. Najemnik s povezanimi osebami tako ne sme imeti premoženja v vrednosti 48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka ali več. Osnovni znesek minimalnega dohodka je določen skladno z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke ter se vsako leto usklajuje. Premoženje pa se ugotavlja na način, kot je določen za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči. Pri tem se upošteva premoženje, ki je določeno v ZUPJS, hkrati pa lahko centri po prostem poudarku presodijo, da se lahko ne glede na lastništvo premoženja v vrednosti 48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka in več dodeli subvencija najemnine, če ima najemnik s povezanimi osebami v lasti nepremičnino oziroma nepremičnine, katere vrednost ne presega višine 50.000 eurov, in za katero je mogoče sklepati, da si s to nepremičnino oziroma s temi nepremičninami preživetja začasno ne more zagotoviti zaradi okoliščin, na katere ne more vplivati. V osmem odstavku 27. člena Zakona o socialno varstvenih prejemkih so kot take okoliščine štejejo zlasti:

- nasilje v družini, zaradi katerega so začeti ali tečejo postopki v skladno s predpisi, ki urejajo nasilje v družini,
- začet postopek odtujitve ali razdružitve nepremičnine z namenom pridobitve sredstev za preživetje, ki ne traja več kot 24 mesecev,
- če je oseba upravičena do oprostitve plačil socialnovarstvenih storitev ali do prispevka k plačilu sredstev, namenjenih za plačilo oziroma doplačilo pravic družinskega pomočnika po zakonu, ki ureja

socialno varstvo, in je začet postopek zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine v zemljiški knjigi.

Poleg premoženjskega pogoja mora biti izpolnjen še dohodkovni pogoj. Tudi pri ugotavljanju dohodka najemnika in z njim povezanih oseb se upoštevajo dohodki, ki so določeni v ZUPJS pri odločanju o subvenciji najemnine. Upošteva pa se tako, da se upošteva le dohodek treh mesecev pred podajo vloge in se le-ta deli s tri.

Za upravičenost do subvencije najemnine najemnik ni zmožen z ugotovljenim dohodkom njega in povezanih oseb, zmanjšanim za 30% in za minimalni dohodek najemnika in povezanih oseb, plačati priznane neprofitna najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine. Povedano drugače, po poplačilu priznane neprofitne oziroma priznane prosto oblikovane najemnine naj bi ostalo najemniku še 30% ugotovljenega dohodka in minimalni dohodek. Zakon določa tudi nekatere izjeme pri določitvi minimalnega dohodka. Minimalni dohodek se upošteva brez dodatka za delovno aktivnost v skladu z zakonom, ki ureja socialne varstvene prejemke, tako se lahko za odraslo osebo določi ponder le v višini prve odrasle osebe (trenutno 1). Nadalje se pri izračunu minimalnega dohodka upošteva, da se osebe, navedene v najemni pogodbi, štejejo v družino (starši in otroci so družina, medtem ko npr. dedek, babica, stric, bratranec ali druga oseba sicer ni član družine, vendar se za namene izračuna minimalnega dohodka šteje v družino). Posledično se za takšno osebo pri ugotavljanju minimalnega dohodka upošteva višina minimalnega dohodka, ki pripada vsaki naslednji odrasli osebi po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke, kar pomeni, da se takšni osebi določi ponder v višini za naslednjo odraslo osebo (trenutno je to v višini 0,57). Pri najemniku, ki prebiva v stanovanju sam, pa se njegov minimalni dohodek poveča za ponder v višini 0,1.

Priznana neprofitna najemnina se upošteva v vseh stanovanjih, kjer je določena neprofitna najemnina zaradi oddaje stanovanja na podlagi javnega razpisa v skladu z določbami Stanovanjskega zakona. Na tak način je neprofitna najemnina določena v javnih najemnih stanovanjih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih. Priznana neprofitna najemnina se upošteva tudi za denacionalizirana najemna stanovanja z najemniki prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, vendar le do leta 2034, dokler traja pravica do najema stanovanja za neprofitno najemnino. Priznana neprofitna najemnina se ne upošteva v najemnih stanovanjih, kjer je najemnina samo določena v višini neprofitne najemnine, ni pa določena zaradi postopka oddaje najemnega stanovanja na podlagi javnega razpisa po določbah Stanovanjskega zakona. Prav tako se priznana neprofitna najemnina ne upošteva pri subvenciji najemnine za bivalne enote, ne glede na višino najemnine in najemodajalca. Priznana neprofitna najemnina se izračuna na podlagi pogodbene najemnine, deljene s površino stanovanja, navedene v pogodbi, ter nato pomnožene s primerno površino stanovanja. Primerna površina stanovanja je površina stanovanja, določena kot najvišja površina pri dodeljevanju javnih najemnih stanovanj v najem za prosilce, ki ne plačajo lastne udeležbe (A lista). Če je priznana neprofitna najemnina višja od pogodbene najemnine, se upošteva pogodbena najemnina.

Pri najemniku stanovanja s prosto oblikovano najemnino, za javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemnina v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine, in za bivalne enote pa se upošteva pri določitvi dohodkovnega cenusa (dohodkovne meje za upravičenost do subvencije najemnine) priznana prosto oblikovana najemnina, ki je znesek pogodbene najemnine, ki ne sme biti višji od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter in zgoraj navedene primerne površine stanovanja. Priznana prosto oblikovana najemnina na kvadratni meter nadomešča do sedaj veljavno priznano tržno najemnino, ki je bila določena v Pravilniku o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF). Po novem bo priznana prosto oblikovana najemnina na kvadratni meter določena s predpisom ministra iz 117. člena Stanovanjskega zakona. Navedeni pravilnik bo tudi določal primerno površino stanovanja, ki se upošteva pri določitvi subvencije najemnine..

V 120.a členu pa se še določa razlog za neupravičenost do subvencije najemnine v primeru sklenitve najemne pogodbe za tržno najemno stanovanje z najemodajalcem, ki je v kakšnem sorodstvenem razmerju z najemnikom. Tako najemnik ali kateri izmed uporabnikov tržnega najemnega stanovanja ne sme biti v zakonski zvezi ali zunajzakonski skupnosti ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena ali v svaštvu do drugega kolena, sicer ni upravičen do subvencije najemnine.

K 22. členu

Spremenjeni 121. člen še vedno določa višino subvencije najemnine, način njenega izplačevanja in sporočanje oz. obveščanje med centri za socialno delo, ki odločajo o pravici, in najemodajalci, izplačevalci subvencije najemnine ter upravičenci do subvencije najemnine.

Višina subvencije se določi na način, da se od dohodkovnega cenusa odšteje ugotovljeni dohodek. Razlika predstavlja subvencijo najemnine. V dohodkovni cenusus pa se všteje 30% ugotovljenega dohodka, minimalnega dohodka in priznane najemnine, vse ugotovljeno po novem 120.a členu zakona. Subvencija se tako kot prej določi največ v višini 85 % priznane neprofitne najemnine ali pogodbene najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine. Do subvencije najemnine je najemnik upravičen za čas trajanja najemne pogodbe, a najdlje za eno leto. Nato lahko ponovno zaprosi zanj. O upravičenosti do subvencije najemnine centri za socialno delo upravičencu izdajo odločbo.

Še vedno bo veljalo, da za izračunani znesek subvencije najemnine najemodajalec zniža najemnino najemniku, najemodajalcu pa ta znesek plača občina, kjer ima upravičenec do subvencije stalno prebivališče. Subvencijo najemnine lahko izplača pristojni občinski organ, javni stanovanjski sklad ali pa neprofitna stanovanjska organizacija v javni lasti, ki deluje po pooblastilu občine.

Zaradi uskladitve vrednosti točke, mogoče spremembe višine priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter in stroškov vzdrževanja, je potrebno uskladiti tudi subvencijo najemnine, pri čemer se ne želi zaradi teh sprememb obremenjevati najemnika s podajanjem nove vloge, ker se mu je spremenila najemnina ali ker bi lahko na podlagi spremenjene priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter imel višjo subvencijo. V teh primerih se bo naredila uskladitev subvencije najemnine tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z novo pogodbeno najemnino, ki jo pristojnemu centru za socialno delo sporoči vsako leto do 15. 3. najemodajalec. Pri subvencijah najemnine, kjer se upošteva priznana prosto oblikovana najemnina (npr. pri prosto oblikovanih najemninah), pa se preračuna subvencija z usklajeno vrednostjo priznane prosto oblikovane najemnine. Pri preračunu se lahko upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke in je predmet uskladitev vsako leto. Uskladitev se bo izvedla brez izdaje nove odločbe. O usklajeni subvenciji najemnine bo najemodajalec stanovanja in upravičenca do subvencije najemnine obvestil center za socialno delo, pristojni občinski organ občine, ki je odgovoren za izplačila, pa se bo o usklajeni subvenciji najemnine seznanil s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo. Na isti način se tudi že sedaj seznanjajo najemodajalce in izplačevalce subvencije najemnine v primeru uskladitve vrednosti točke.

Zakon predvideva tudi podrobnejšo ureditev izračuna subvencije najemnine v predpisu ministra iz 117. člena Stanovanjskega zakona.

K 23. členu

Dosedanji 121.a člen, ki je določal dodatne pogoje za prosilce do subvencije k tržni najemnini, se črta. S tem se upravičenost do subvencije ne pogojuje s kandidiranjem prosilca za javno najemno stanovanje

na preteklem javnem razpisu oziroma če je minilo več kot leto od javnega razpisa za oddajo javnega najemnega stanovanja v najem, je moral izpolnjevati pogoje za upravičenost do dodelitve javnega najemnega stanovanja. Preveritev teh pogojev pa je moral opraviti center za socialno delo. S črtanjem tega člena se zmanjša administrativna obremenitev centrov za socialno delo in občin.

K 24. členu

Spremenjeni 121.b člen je določal dohodkovne in premoženjske pogoje za upravičenost do subvencije k plačilu tržne najemnine ter o povračilu plačanih sredstev za subvencije najemnin.

Spremenjeni člen sedaj določa, kdo zagotavlja sredstva za plačilo subvencije najemnine. S tem členom se naredi obrat pri zagotavljanju sredstev za subvencije neprofitne najemnine in subvencije k plačilu prosto oblikovane, prej tržne, najemnine. Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb se zagotavljajo iz državnega proračuna. To pomeni, da se krije subvencija najemnine iz državnega proračuna ne le za neprofitne najemnine, temveč tudi za najemnine, ki jo v višini stroškovne najemnine ali prosto določene najemnine za namensko oddajanje stanovanj določajo zgoraj navedeni javni lastniki. Med letom pa izvajajo sprotne izplačila občine stalnega prebivališča upravičencev do subvencije najemnine in s tem zalagajo sredstva iz svojih proračunov. Po zaključku posameznega koledarskega leta bodo občine podale zahtevek za vse plačane subvencije najemnine, ki so jih izplačale zgoraj navedenim lastnikom – najemodajalcem najemnih stanovanj, to so državi, občini, javnim stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, pa zagotavljajo občine iz lastnih proračunov. Občine zagotavljajo sredstva za subvencijo najemnine za upravičence, ki imajo na njenem območju stalno prebivališče.

K 25. členu

V 141. členu se določa nova pristojnost države na stanovanjskem področju, in sicer se z namenom boljšega delovanja in v skrbi za urejanje najemnega trga predvideva financiranje pravnega svetovanja na stanovanjskem področju, ki bo za uporabnike brezplačno. Pravno svetovanje na stanovanjskem področju se uvaja, ker je bila zaznana potreba po taki obliki pomoči trgu najemnih stanovanj. Svetovanje se bo izvajalo pri zunanjih svetovalcih, ki bodo izbrani po postopku javnega naročanja. Ker se s konkretnimi vprašanji uporabnikov država ne bo seznanila, ne bo imela položaja upravljavca osebnih podatkov v skladu s Splošno uredbo o varstvu podatkov in zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov. Upravitelj osebnih podatkov uporabnikov bo izvajalec pravnega svetovanja. Uporabnik se bo za koriščenje svetovanja odločil prostovoljno, s strani države bo zagotovljeno, da bo z možnostjo seznanjen preko njenih objav.

K 26. členu

Glede nacionalnega stanovanjskega programa se v drugem odstavku 143. člena dodaja alineja, ki v nacionalni stanovanjski program dodaja novo vsebino, in sicer bo nacionalni stanovanjski program določal tudi prednostna območja na področju Republike Slovenije za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Dodatna vsebina se dodaja iz razloga boljšega celostnega planiranja gradenj javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj na ravni celotne države. Pri pripravi nacionalnega stanovanjskega programa se pridobi podatke o potrebah in o

primernosti območij za gradnjo po občinah in regijah ter pridobljene podatke ovrednoti na ravni države. S tem se pripomore k enakopravnejši obravnavi vseh geografskih področij v državi.

Na novo se uvaja spremljanje izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa, in sicer na vsaka tri leta ter po izteku veljavnosti programa. Vlada RS o izvajanju poroča državnemu zboru, ki poročilo obravnava in se do njega opredeli. Sistem poročanja se uvaja z namenom, da se s tem doprinese k doslednejšemu in resnejšemu uresničevanju zavez iz programa.

K 27. členu

Spremeni se pojem neprofitnih najemnih stanovanj z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji. Med pristojnostmi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je že sedaj določeno, da investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča ter posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa. Z dodano alinejo se v 148. členu določa, da lahko sklad iz zbranih sredstev zagotavlja in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu z določbami tega zakona.

Spremeni se tudi obseg zagotavljanja vrste stanovanj iz prejšnjih neprofitnih najemnih stanovanj na javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

K 28. členu

V a148.a členu je treba zaradi novih vrst najemnih stanovanj nadomestiti neprofitna najemna stanovanja z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji.

K 29. členu

V 150.a. členu je treba zaradi novih vrst najemnih stanovanj nadomestiti neprofitna najemna stanovanja z javnimi najemnimi stanovanji in javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji.

K 30. členu

Spremenjeni 151. člen se predstavlja osnovno določbo, ki razširja nabor subjektov, ki lahko pridobijo status neprofitnih stanovanjskih organizacij, tako da je med upravičene subjekte vključena tudi možnost, da status neprofitnih stanovanjskih organizacij pridobijo zadruge. Člen tako uvaja možnost, da status neprofitne stanovanjske organizacije lahko pridobijo tako pravne osebe, ki so organizirane kot gospodarske družba, kot zadruge.

Pogoj za pridobitev statusa je vpis v poseben register, ki ga vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

S spremenjenim členom se vzpostavlja formalni okvir, ki omogoča vključevanje širšega kroga deležnikov v sistem zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Namen ureditve je povečati število akterjev, ki delujejo v javnem interesu pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj.

K 31. členu

V novem 151.a členu se natančno določajo pogoji, ki jih mora izpolnjevati pravna oseba, da lahko pridobi in ohrani status neprofitne stanovanjske organizacije. Med bistvenimi pogoji so:

- usmerjenost v zasledovanje javnega interesa na stanovanjskem področju, s ciljem zagotavljanja javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- omejitev upravičenih subjektov na subjekte, katerih glavna dejavnost ne ena od dejavnosti s področja poslovanja z nepremičninami. Zaradi raznolikosti možnih subjektov, ki bi lahko opravljali dejavnost neprofitnih stanovanjskih organizacij, se je nabor dovoljenih glavnih dejavnosti razširil na vse dejavnosti iz skupine M po klasifikaciji SKD 2025;
- omejitve glede deleža prihodkov iz drugih (pridobitnih) dejavnosti, ki ne smejo presegati 40 % vseh letnih prihodkov, pri čemer posamezni posel ne sme presegati 30 % letnih prihodkov, s čimer se zagotavlja, da je opravljanje dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin z namenom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, primarna in osnovna dejavnost neprofitne stanovanjske organizacije in ne zgolj ena od številnih (obrobnih) dejavnosti;

Ker spremembe Stanovanjskega zakona prinašajo tudi več ugodnosti za neprofitne stanovanjske organizacije, ki se bodo financirale iz javnih sredstev, se zaradi zagotavljanja smotrne porabe sredstev, med pogoji za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij določa, da mora imeti organizacija sprejeto tudi ustrezno politiko plač vodenih, usklajeno z zakonodajo, ki ureja prejemke poslovnih oseb v javnem sektorju.

S ciljem lažjega nadzora nad spoštovanjem izpolnjevanja pogojev za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, novi a151.a člen določa tudi pravila za ločeno računovodsko evidentiranje prihodkov iz različnih virov ter opredeljuje, kako se upoštevajo prihodki iz naslova najemnin in subvencij ter prodaje nepremičnin.

S a151.a členom se utrjuje neprofitna narava neprofitnih stanovanjskih organizacij, saj se določa, da lahko neprofitna stanovanjska organizacija morebitni presežek prihodkov nad odhodki nameni zgolj za nadaljnji razvoj osnovne dejavnosti.

S spremembo zakona se v sistem poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij uvajajo mehanizmi, ki omogočajo lažji nadzor nad spoštovanjem določb Stanovanjskega zakona s strani neprofitnih stanovanjskih organizacij. Pomemben prispevek k lažjemu nadzoru predstavlja uvedba zakonske obveznosti revizije poslovanja, pri čemer je njena pogostost odvisna od obsega dejavnosti (število stanovanj v lasti neprofitne stanovanjske organizacije). Posebej je predpisana tudi vsebina poročila revizijske družbe.

Da bi se izognili navzkrižju interesov, člen prepoveduje hkratno članstvo v organih vodenja ali nadzora v povezanih pravnih osebah, ki opravljajo dejavnosti iz gradbeništva ali sorodnih panog.

S b151.a členom se pooblašča ministrstvo, da lahko s pravilnikom določi podrobnejše pogoje za pridobitev in ohranitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način njihovega delovanja in nadzora. S tem se zakonodajna ureditev dopolni z možnostjo podrobnejše in bolj prilagodljive ureditve preko podzakonskega akta, ki ga je mogoče lažje in hitreje prilagajati spremembam na stanovanjskem trgu, regulatornim zahtevam ter potrebam v praksi.

K 32. členu

S spremenjenim 151.a členom se določa različne oblike ugodnosti, do katerih so neprofitne stanovanjske organizacije upravičene zaradi njihovega delovanja v javnem interesu. Med te ugodnosti sodijo ugodna posojila za gradnjo ali prenovo stanovanj, sofinanciranje komunalnega urejanja zemljišč, donacije in subvencije, dodelitev zemljišč, davčne oprostitve in druge podpore.

Obvezno je pogodbeno določanje medsebojnih pravic in obveznosti med organizacijo in javnim partnerjem, kar prispeva k transparentnosti, jasnosti in odgovornosti pri uporabi javnih sredstev.

S tretjim odstavkom 151.a člena se v korist javnih sredstev, ki so namenjena spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, preprečuje izigravanje pravil o višini zahtevane soudeležbe občine v primeru, ko je predmet financiranja komunalno opremljanje zemljišč za namene gradnje javnih najemnih ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

K 33. členu

Spremenjeni 152. člen podrobneje določa postopek za vpis pravne osebe v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki ga vodi ministrstvo. Za priznanje statusa mora pravna oseba predložiti med drugim tudi utemeljitev delovanja v javnem interesu ter petletni načrt poslovanja. Namen predložitve petletnega načrta poslovanja je v tem, da se prepreči, da bi se v register neprofitnih stanovanjskih organizacij vpisovali subjekti, ki nimajo resničnega namena dejansko opravljati dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin z namenom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

K 34. členu

Novi 152.a člen določa razloge in postopek za odvzem statusa neprofitne stanovanjske organizacije in njen izbris iz registra. Neprofitna stanovanjska organizacija se iz registra izbriše na podlagi lastne vloge ali zaradi odvzema statusa s strani ministrstva. Razlogi za odvzem statusa vključujejo neaktivnost (npr. neizvedena gradnja stanovanj v zakonu predpisanih rokih), nepravilna poraba presežkov prihodkov nad odhodki, nenamensko porabo javnih sredstev, nepravočasno poročanje ter druge kršitve zakona ali poslovanje v nasprotju z akti, ki jo zavezujejo.

Ker so neprofitne stanovanjske organizacije deležne določenih ugodnosti, člen predvideva tudi, da neprofitna stanovanjska organizacija v času, ko je v teku postopek izbrisa iz registra (ali zaradi njene vloge ali zaradi postopka odvzema statusa), ni upravičena do novih ugodnosti,.

V zvezi s posledicami prenehanja statusa neprofitne stanovanjske organizacije se z zakonom uvaja pravila, ki veljajo glede že prejetih ugodnosti. Čeprav se bodo podrobnejša pravila v zvezi s temi ugodnostmi urejala v posameznih razpisih in pogodbeni dokumentaciji, zakon ministru, pristojnem za stanovanjske zadeve, daje pristojnost, da glede na okoliščine primera, in zaradi varstva javnega interesa in varstva pravic najemnikov neprofitne stanovanjske organizacije v vsakem posameznem primeru

odloči posebej. Če minister z odločbo ne odloči drugače, velja, da z izbrisom iz registra za neprofitno stanovanjsko organizacijo prenehajo vse ugodnosti.

Pravna oseba lahko po preteku 24 mesecev od izbrisa ponovno zaprosi za status, če poravna vse obveznosti in izpolnjuje vse pogoje.

K 35. členu

Spremenjeno besedilo v prvem odstavku 153. člena je zgolj nomotehnične narave, in sicer gre za uskladitev zaradi preštevilčenja členov. Podzakonski predpis se bo sprejel, v kolikor bo to potrebno.

Zaradi uvedbe novih vrst stanovanj se neprofitna najemna stanovanja spremenijo v javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

K 36. členu

Z novim 153.a členom se določa, da nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. S spremenjenim členom o nadzoru se ministrstvu, pristojnem za stanovanjske zadeve, podeljuje širša pooblastila za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, vključno s pravico do pregleda vseh poslovnih knjig in dokumentov organizacije, tudi če so podatki vodeni elektronsko. Ministrstvu se dovoljuje tudi, da brezplačno dostopa do podatkov iz uradnih evidenc. V okviru nadzora lahko ministrstvo zaveže različne deležnike (npr. poslovodstvo, člane organov, zaposlene) k posredovanju podatkov, če so ti relevantni za nadzor. Ukrepi ministrstva so sorazmerni glede na stanje zadeve, sodno varstvo zoper sklep pa ni mogoče, kar omogoča hitrejšo in učinkovitejšo izvajanje nadzora. V tem primeru je sodno varstvo zoper sklep mogoče, če ministrstvo na podlagi prejete dokumentacije zoper nadzorovano osebo sproži postopek izbrisa iz registra neprofitnih stanovanjskih organizacij.

K 37. členu

Novi a153.c člen ureja institut predkupne pravice v primeru prodaje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij. Namen določbe je zagotoviti, da stanovanja, zgrajena ali pridobljena z javnimi sredstvi namenjenimi gradnji ali obnovi javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ostanejo v javnem najemnem fondu. Predkupni upravičenci so najprej Stanovanjski sklad Republike Slovenije, nato občina, kjer se nepremičnina nahaja, oziroma občinski stanovanjski sklad. Postopek prodaje mora vključevati ponudbo z vsemi pogoji prodaje, posredovano po uradni poti. Če predkupni upravičenci pravice ne uveljavijo, se prodaja lahko opravi le pod enakimi ali manj ugodnimi pogoji. Kršitev predkupne pravice ima za posledico ničnost pogodbe.

K 38. členu

Družba D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. (v nadaljevanju besedila: »DSU«) v skladu z Odlokom o strategiji upravljanja naložb države izvaja gradnjo dostopnih stanovanj kot enega ključnih strateških ciljev pomembnega družbenega interesa. Predlagani člen družbi DSU daje izrecno podlago, da zgrajena (ali drugače pridobljena) stanovanja oddaja ali prodaja posameznim prednostnim

družbenim skupinam v javnem interesu. Družba DSU bo tako v okviru oblikovanja kriterijev za dodelitev (oddajo ali prodajo) dostopnih stanovanj lahko oblikovala ustrezna in primerna merila, ki učinkovito zajamejo ciljne oziroma prednostne družbene skupine, kot na primer glede spodnje in zgornje meje dohodka prosilcev, površinske normative in podobno.

Med prednostne družbene skupine v javnem interesu sodijo skupine tistih oseb, ki so na stanovanjskem, premoženjskem ali drugem področju v manj ugodnem položaju, oziroma je zagotovitev dostopnih stanovanj za te družbene skupine v širšem javnem interesu, kot na primer mladi, študenti, mlade družine, enostarševske družine, osebe, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, upokojenci, osebe, ki opravljajo deficitaren poklic ali poklic oziroma dejavnost državnega pomena ali pomena za lokalno skupnost. Z oddajo ali prodajo dostopnih stanovanj tem skupinam se tako zasleduje odprava njihovega manj ugodnega položaja.

K 39. členu

Določba 167.c člena se ustrezno prilagodi glede na novo opredelitev javnih najemnih stanovanj, ki se nanaša tudi na javna najemna stanovanja, do katerega so upravičeni najemniki denacionaliziranih stanovanj na podlagi javnega razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj.

K 40. členu

Z določbo se določi ustrezno poimenovanje priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter ter sklic na ustrezen člen, kjer je ta določena.

K 41. členu

S to določbo se posega v prehodne določbe Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21), v katerem je bilo določeno obdobje za prehod na poenoteno upravljanje stavb pet let. S poenotenim upravljanjem se želi odpraviti neskladje med tem, kako so posamezne stavbe evidentirane in je na njih vzpostavljena etažna lastnina, ter upravljanjem teh stavb v praksi (upravniki po vhodih). Ker je to zelo zahteven proces, v katerem morajo sodelovati vsi etažni lastniki posamezne stavbe, ki ima določene upravnike po vhodih, je potrebno podaljšati obdobje za prehod na poenoteno upravljanje. Posledično se predlaga poseg v prehodno določbo na način, da bi se podaljšalo obdobje za prehod na poenoteno upravljanje s pet na deset let.

Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki so imeli na dan uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21) določenih več upravnikov (po vhodih), bodo tako morali s spremenjenim 41. členom navedene novele v desetih letih od uveljavitve novele določiti enega upravnika za večstanovanjsko stavbo, ta pa nato za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

K 42. členu

Zaradi preimenovanja neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja ter zamejitve kroga najemodajalcev, ki lahko oddajajo tovrstna stanovanja, je predvidena prehodna določba. Najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije ob

začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, štejejo za javna najemna stanovanja.

Neprofitna najemna stanovanja, ki so jih ob začetku uporabe tega zakona oddajali ostali lastniki, štejejo za javna najemna stanovanja le do prenehanja (veljavnega) najemnega razmerja. Med ta stanovanja so načeloma zajeta stanovanja, ki so se za neprofitno najemnino oddajala prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice oziroma njihovim v času sprejema Stanovanjskega zakona leta 1991 zakonskim oziroma zunajzakonskim partnerjem, ki so nadaljevali najemno razmerje po prejšnjem imetniku stanovanjske pravice oziroma ki so se do 31. 8. 2009 oddala ožjim družinskim članom prejšnjega imetnika stanovanjske pravice, vendar so bila denacionalizirana v postopku denacionalizacije. Za navedene najemnike stanovanjski zakon določa izjeme v primerjavi z najemniki javnih najemnih stanovanj.

Za najemnike stanovanj, ki se ob začetku uporabe tega zakona oddajajo kot neprofitna najemna stanovanja v skladu s 167.a členom zakona, se poleg tega določa tudi sprememba v najemnini, ki od septembra leta 2034 ne more več biti v višini neprofitne najemnine, ampak se določi v višini prosto oblikovane najemnine.

K 43. členu

Postopek oddaje neprofitnih stanovanj (po novem javnih najemnih stanovanj) je bil do sedaj urejen v podzakonskem predpisu. Zakonska določba predvidi, da se že pričeti postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj končajo po prejšnjih predpisih, da pa se stanovanja, oddana v teh postopkih štejejo za javna najemna stanovanja v skladu z novo opredelitvijo najemnih stanovanj po 83. členu zakona.

K 44. členu

Določi se višina elementov neprofitne najemnine, dokler ni sprejet podzakonski akt, v katerem bo bolj podrobno določena metodologija izračuna neprofitna najemnine in višina stroškov vzdrževanja. Člen ohranja iste letne stopnje elementov najemnine kot so: stroški vzdrževanja, stroški upravljanja, amortizacijo in stroški financiranja. Le-ti skupaj določajo letno stopnjo neprofitne najemnine v višini do 4,68%.

Prav tako se v prehodni določbi določa, da se bo zakonsko urejeno letno usklajevanje stroškov vzdrževanja začne šele v letu 2029, po tem, ko se bo zaključila postopna uskladitev neprofitne najemnine.

K 45. členu

S prehodno določbo se posega v ZUPJS, saj je zaradi sprememb Stanovanjskega zakona prišlo do neskladnosti z določbami ZUPJS. Zaradi določitve Stanovanjskega zakona, da so do subvencije najemnine upravičeni najemniki najemnih stanovanj, ne glede na vrsto najema, je treba ustrezno uskladiti določbe ZUPJS, ki se nanašajo na vrste najemnih stanovanj. Tako je izvajalec pravice pri subvenciji najemnine lastnik najemnega stanovanja. Z drugim odstavkom se uskladi pojmovanje glede pravice, ki se sedaj poenoteno imenuje subvencija najemnine.

V tretjem odstavku 17. člena ZUPJS je sklic pri določitvi primerne velikosti stanovanja na površine stanovanja, pri katerem ni plačila varščine in lastne udeležbe. Sedaj je ta površina opredeljena pri postopku oddaje javnih najemnih stanovanj, pri kateri ni plačila lastne udeležbe.

Pri določitvi upravičencev do subvencije najemnine je v neskladju določba, ki določa kot upravičenca najemnika določene vrste stanovanj. 120.a člen določa, da so upravičeni do subvencije najemnine vsi najemniki ne glede na vrsto najemnega stanovanja. Prav tako se s tem zakonom drugače določi upravičence, saj je potrebno za upravičenost do stanovanja upoštevati tudi premoženjski pogoj. Pri določitvi meje dohodkov pa se z novelo uporabi priznana neprofitna oziroma priznana prosto oblikovana najemnina in ne več neprofitna najemnina, določena po predpisih, ki urejajo stanovanjska najemna razmerja, oziroma znesek priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih.

S petim odstavkom prehodne določbe se določi drugačen krog oseb, s katerimi ne sme biti povezan najemnik tržnega najemnega stanovanja, da je lahko upravičen do subvencije najemnine, kot je sedaj določen v četrtem odstavku 28. člena ZUPJS.

Uskladiti se mora tudi šesti odstavek 35. člena ZUPJS, saj ni več potrebno k vlogi za uveljavljanje subvencije najemnine predložiti točkovalnega zapisnika, temveč le najemno pogodbo, zadnje potrdilo o plačani najemnini in podatek o transakcijskem računu lastnika stanovanja.

Uskladiti je potrebno tudi določbo glede poročanja upravljavca centralne zbirke podatkov iz prvega odstavka 50. člena ZUPJS, saj občinam ni več treba posredovati deleža subvencije za tržni in neprofitni del najemnine, saj je višina subvencije poenotena.

K 46. členu

Ne glede na 121.b člen zakona se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine za najemna stanovanja iz prvega odstavka 121.b člena za celotno koledarsko leto 2025.

Prehodna določba je potrebna zaradi že načrtovanih in zagotovljenih proračunskih sredstev. S to določbo se omogoči občinam, da kljub nenačrtovanim državnim proračunskim sredstvom, zahtevajo povračilo za izplačane subvencije najemnine za stanovanja v lasti Republike Slovenije, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb (stanovanja z neprofitno najemnino) v celem letu 2025 z letom 2026.

Po veljavnem stanovanjskem zakonu zagotavljajo sredstva za subvencioniranje neprofitne najemnine v neprofitnih stanovanjih občine, za prosilce do neprofitnega najemnega stanovanja (najemnike tržnih stanovanj) pa država. Z novelo se naredi obrat financiranja subvencij najemnin in se sredstva za subvencije najemnine za zgoraj navedena stanovanja zagotavljajo iz državnega proračuna, za preostala najemna stanovanja pa se zagotavljajo sredstva za subvencijo najemnine iz občinskega proračuna stalnega prebivališča upravičenca do subvencije. Navedeni obrat se bo s to prehodno določbo vezal na celotno proračunsko leto ter bo določba o povračilih veljala že za izplačane subvencije najemnin v letu 2025.

Proračunska sredstva za subvencijo najemnin zgoraj navedenih stanovanj se lahko iz državnega proračuna zagotovijo z rebalansom državnega proračuna za leto 2026.

K 47. členu

Določi se prednost predkupne pravice, ki jo ima najemnik - prejšnji imetnik stanovanjske pravice v skladu s 176. členom zakona pred ostalimi predkupnimi upravičenci po novem 153.c členu zakona.

K 48. členu

Določi se rok za izdajo izvršilnih predpisov, ki jih izda minister na podlagi zakona.

K 49. členu

Določi se prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov, ki so bili izdani na podlagi prejšnjega zakona ter se določi začetek njihove uporabe.

Prenehala bo veljati tudi Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki se bo uporabljala do začetka uporabe pravilnika iz 117. člena zakona. Vendar zaradi neskladnosti nekaterih določb navedene uredbe z določbami o subvencijah najemnine v tem zakonu, se ne bo podaljšala uporaba določb 7., prvega odstavka 8., 9. in 10. člena navedene uredbe, temveč bo Stanovanjski zakon določil upravičence do subvencije najemnine in način izračuna višine subvencije.

Določi se prenehanje veljavnosti Pravilnika o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93 in 69/03 – SZ-1).

K 50. členu

Določi se začetek veljavnosti in začetek uporabe zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

2. člen (vrste stanovanjskih stavb)

(1) Stanovanjske stavbe se, glede na število stanovanjskih enot, ki so v njih in glede na način rabe, razvrščajo na enostanovanjske stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe za posebne namene.

(2) Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.

(3) Dvo in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno.

(4) Stanovanjske stavbe za posebne namene so stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

(5) Če so v stanovanjski stavbi tudi poslovni prostori in je več kot polovica površine namenjena stanovanjem, je takšna stavba po tem zakonu stanovanjsko-poslovna stavba.

9. člen (opredelitev upravljanja)

(1) Upravljanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

(2) Minister s pravilnikom natančneje določi posle upravljanja in pooblastila upravnika po tem zakonu ter ključ delitve obratovalnih stroškov.

(3) Določbe glede upravljanja veljajo tudi za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, posamezni deli pa še niso vpisani v zemljiško knjigo.

10. člen (primerno stanovanje)

Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.

11.a člen (pridobivanje osebnih podatkov)

Občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, ki zagotavlja stanovanjske enote, za potrebe ugotavljanje dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja neprofitnih stanovanj ali bivalnih enot, preverjanja izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, odobritve izredne pomoči, zamenjave stanovanj, izdaje mnenja centrom za socialno delo, ali je posameznik upravičen do pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja, brezplačno pridobivajo o najemnikih in drugih udeležencih v teh postopkih podatke iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

1. Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka), podatke o gospodinjstvu iz evidence gospodinjstev (osebno ime in EMŠO oseb v skupnem gospodinjstvu) ter iz evidence registriranih vozil podatke o lastništvu vozila in o vozilu;
2. centrov za socialno delo – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila porodniškega nadomestila, očetovskega nadomestila, nadomestila za nego in varstvo otroka, posvojiteljskega nadomestila, starševskega dodatka, dodatka za nego otroka, ki potrebuje posebno varstvo;
3. Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije – podatke o uživalcih pravic pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki jih izplačuje Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje (o vrsti, višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do posamezne pravice), in podatke o višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do dodatka za tujo nego in pomoč ter nadomestila za invalidnost;
4. Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost;
5. Jamstvenega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini, obdobju upravičenosti do nadomestil preživnine in izplačil ob insolventnosti delodajalca;
6. Finančne uprave Republike Slovenije – v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek, podatke o dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, ki niso oproščeni plačila dohodnine, podatke o davku in obveznih prispevkih za socialno varnost, ki se nanašajo na te dohodke, in podatke o normiranih oziroma dejanskih stroških, ki se nanašajo na te dohodke;
7. Geodetske uprave Republike Slovenije – podatke o vrednosti nepremičnin, podatke o vrsti nepremičnine, podatke o površini stanovanja;
8. Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu vodnih plovil posamezne osebe ter o vodnem plovilu;
9. okrajnih sodišč – podatke o lastništvu nepremičnin posamezne osebe;
10. Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – podatke o vrednosti lastniških deležev, podatek o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, podatek o številki transakcijskega računa;
11. Kapitalske družbe – podatke o višinah pokojninskih rent in odkupnih vrednostih;
12. Finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo – podatke o prihodkih oziroma prejemkih na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o imetnikih enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu;
13. Javnega sklada Republike Slovenije za razvoj kadrov in štipendije – obdobje upravičenosti do štipendije.

83. člen **(vrste najemnih stanovanj)**

Najemno stanovanje po tem zakonu je:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje);
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

VI.3 NEPROFITNO NAJEMNO STANOVANJE

87. člen **(oddajanje neprofitnega stanovanja v najem)**

(1) Kadar neprofitno najemno stanovanje, razen neprofitno najemno nadomestno stanovanje, zaradi rušenja, prenove ter elementarnih ali drugih nesreč in v primeru preselitve po četrtem odstavku 104.

člena tega zakona oddaja občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, se postopek dodelitve stanovanja v najem začne na podlagi javnega razpisa.

(2) O upravičenosti do uvrstitve na prednostno listo in hkrati o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena stanovanja po posameznem javnem razpisu ter o neuvrstitvi med tiste, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, se odloči v splošnem upravnem postopku v roku šestih mesecev po zaključku javnega razpisa. Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

(3) Tistemu upravičencu, za katerega bo zagotovljeno stanovanje, se odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe, vendar ne pred objavo seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

(4) S soglasjem upravičenca se lahko dodeli tudi stanovanje, ki po površini ni primerno.

(5) Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda minister.

(6) V pravilniku iz prejšnjega odstavka se predpišejo splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, kriteriji za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščina za uporabo stanovanja ter možni zavezanci zanju, površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj in napotki glede njihove uporabe ter postopek dodeljevanja teh stanovanj. Pogoji in merila se določijo tako, da ima pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem prednost ena ali več kategorij prosilcev kot, na primer, družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za posamezno lokalno skupnost, kar mora lokalna skupnost posebej opredeliti v razpisu. Najemodajalec v posameznem razpisu določi tudi, katera kategorija prosilcev ima prednost pri dodelitvi stanovanja, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk, ugotovljenih glede na prej navedena merila.

(7) Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem lahko najemodajalec predpiše, poleg pogojev, določenih s pravilnikom iz petega odstavka tega člena, še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji ne smejo presegati najvišjega možnega števila točk, ki ga določa pravilnik iz petega odstavka tega člena.

(8) Najemodajalec v posameznem razpisu posebej opredeli stanovanja, ki so predmet posameznega razpisa in so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku iz petega odstavka tega člena niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine. Najemodajalec pa lahko v posameznem razpisu razpiše tudi plačilo lastne udeležbe kot prednost pri pridobitvi stanovanja in vplačilo varščine, ki se najemniku povrne pod pogoji in na način, določen s pravilnikom iz petega odstavka tega člena ter pogodbo z upravičencem do pridobitve neprofitnega stanovanja. Morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine lahko najemodajalec predpiše za največ polovico stanovanj, ki so predmet posameznega razpisa. Najemodajalec pri posameznem razpisu ločeno objavi seznam upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine, od seznama ostalih upravičencev.

(9) Občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v vsakem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem opredeli tiste upravičence, ki so glede na razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidirati na posameznem razpisu, pri čemer mora občina oziroma javni stanovanjski sklad uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom.

89. člen

(zamenjava neprofitnega stanovanja ali preselitve)

O upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali o preselitvi se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

90. člen
(trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje)

- (1) Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas.
- (2) Najemodajalec neprofitnega stanovanja je dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice in najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemnik denacionaliziranega stanovanja) in je na podlagi 167.c člena tega zakona pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona.
- (3) Če najemnik iz prejšnjega odstavka ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine.
- (4) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

103. člen
(krivdni odpovedni razlogi)

- (1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:
1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
 2. če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
 3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;
 4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
 5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
 6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena tega zakona;
 7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
 8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 84. člen tega zakona;
 9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena tega zakona;
 10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
 11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;
 12. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom tega zakona.
- (2) Pogoj iz 11. točke prejšnjega odstavka ni izpolnjen, če je najemnik na zdravljenju, v domu za starejše za čas, krajši od šestih mesecev, ali če stanovanja ne uporablja iz drugih upravičenih razlogov (službena premostitev ali šolanje v drugem kraju, služenje vojaškega roka, prestajanje zaporne kazni in podobno).
- (3) Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni.

(4) Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

(5) Če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

104. člen (utemeljene okoliščine)

(1) Najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

(2) Če najemnik iz utemeljenih razlogov v roku iz prejšnjega odstavka ni mogel obvestiti lastnika o nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka, mora to storiti najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov.

(3) Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku iz prejšnjega odstavka, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

(4) V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko občina preseli najemnika tudi v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primerne stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

109. člen (sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika)

(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika.

(2) Če se ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(3) Po smrti najemnika, ki je živel v namenskem najemnem stanovanju, mora lastnik skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega, navedenega v najemni pogodbi, ali osebo, s katero je najemnik živel v zunajzakonski skupnosti, če ni s posebnimi predpisi ali v najemni pogodbi drugače določeno.

110. člen (sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti)

(1) Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli.

(2) Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera.

(3) Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom tega zakona.

- (4) Določbe prejšnjega in tega člena se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, določbe tega člena pa se ne uporabljajo tudi, kadar gre za stanovanje iz tretjega odstavka 109. člena tega zakona, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.
- (5) Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.

110.a člen

(izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa)

- (1) Če najemnik neprofitnega stanovanja, ki ga oddaja občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, trajno zapusti to stanovanje zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, sklene lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov, ki ob izselitvi najemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče, je naveden v najemni pogodbi in v primeru, da uporabniki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.
- (2) Pri sklepanju najemne pogodbe se smiselno upoštevata prvi in drugi odstavek 109. člena tega zakona.

111. člen

(uporaba stanovanja brez pravnega naslova)

- (1) Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe oziroma ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito.
- (2) Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno.
- (3) Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za prejšnje imetnike stanovanjske pravice in njihove družinske člane, če do sklenitve najemne pogodbe ni prišlo zaradi razlogov na strani lastnika.

115. člen

(stanovanjska najemnina)

- (1) Za uporabo najemnega stanovanja plačuje najemnik lastniku stanovanja najemnino, ki se določi z najemno pogodbo, vendar ne v nasprotju z določbami tega zakona.
- (2) Najemnina za službena, tržna in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina).
- (3) Najemnina za neprofitna stanovanja se oblikuje v skladu z metodologijo iz 117. člena tega zakona

117. člen

(metodologija za izračun neprofitne najemnine)

Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitnih najemnin, postopnost pri njihovi uveljavitvi ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine določi Vlada Republike Slovenije v 60 dneh od uveljavitve tega zakona. Metodologija upošteva pri določitvi neprofitne najemnine elemente iz prvega odstavka 118. člena tega zakona in natančneje določi postopnost pri uveljavitvi najemnin.

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 (lokacijski faktorji) določi Vlada Republike Slovenije s predpisom iz prejšnjega člena na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, in lahko znaša največ 30 % od najemnine.
- (10) Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

121. člen
(subvencija neprofitne najemnine)

- (1) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane neprofitne najemnine, se subvencija neprofitne najemnine določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v drugem odstavku tega člena, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Subvencija se določi največ v višini 85 % neprofitne najemnine, določene v drugem odstavku tega člena.

(2) Za določitev subvencionirane neprofitne 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.

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

(4) Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta.

(5) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu s 116. členom tega zakona se subvencija neprofitne najemnine uskladi tako, da se višina subvencije neprofitne najemnine preračuna z novo vrednostjo točke, pri tem pa se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

(6) Lastnika stanovanja in upravičenca do subvencije neprofitne najemnine center za socialno delo obvesti o usklajeni višini subvencije najemnine, občina pa se o usklajeni višini subvencije najemnine seznani s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo.

(7) Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencionirana neprofitna najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo.

121.a člen

(upravičenci za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine)

(1) Do subvencije k plačilu tržne najemnine so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Upravičen prosilec je najemnik ali član gospodinjstva, ki se je skupaj z najemnikom uvrstil na prednostno listo. Subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče.

(2) Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo najemnine neposredno na center za socialno delo. V takem primeru mora center za socialno delo pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer lokalna skupnost upošteva razmere ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine. V takem primeru je do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičen prosilec, ki plačuje tržno najemnino in izpolnjuje pogoje po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja ob upoštevanju razmer ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine.

(3) Če javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega bivališča prosilca ni bil objavljen, je do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičen prosilec, ki plačuje tržno najemnino ter izpolnjuje pogoje in merila iz 87. člena tega zakona.

121.b člen

(splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine)

(1) Subvencija pripada upravičencem iz prejšnjega člena, če izpolnjujejo dohodkovne cenzuse in druge pogoje glede premoženjskega stanja, določene s predpisi o socialnem varstvu, ki urejajo denarne socialne pomoči, ter nimajo v lasti drugega stanovanja.

(2) Subvencija k plačilu tržne najemnine je mesečni znesek, izračunan na način, določen v prvem 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). Subvencija k

plačilu tržne najemnine se izračuna od površine stanovanja, določene v drugem odstavku 121. člena tega zakona. 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, neprofitna najemnina pa se prizna v višini 4 eure za m² stanovanjske površine.

(4) Priznana neprofitna najemnina iz prejšnjega odstavka se uskladi na način iz šestega odstavka 116. člena tega zakona.

(5) Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino priznane neprofitne najemnine iz tretjega odstavka tega člena, ki se uporablja od 1. aprila dalje.

(6) Subvencija k plačilu tržne najemnine se odobri za čas trajanja najemne pogodbe, vendar največ za eno leto, in se izplačuje na način iz tretjega odstavka 121. člena tega zakona.

(7) Sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavlja državni proračun. Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.

(8) Podrobnejši način in postopek izračuna subvencij iz prejšnjega in tega člena se določa skladno s 117. in 118. členom tega zakona.

141. člen **(pristojnosti države na stanovanjskem področju)**

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

143. člen **(vsebina nacionalnega stanovanjskega programa)**

(1) Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju.

(2) Nacionalni stanovanjski program določa predvsem:

- programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje;
- letne akcijske programe;
- indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev;
- indikativen finančni načrt;
- prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami.

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;
- izvaja javni najem stanovanj;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

a148.a člen

(dolgoročna posojila za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj)

- (1) Sklad v imenu in za račun ustanovitelja daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj lokalnim skupnostim, javnim stanovanjskim skladom in pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. Sklad v ta namen z ustanoviteljem sklene pogodbo, s katero se določijo medsebojne pravice in obveznosti ter obseg, namen in pogoji opravljanja te naloge. V imenu ustanovitelja sklene pogodbo ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.
- (2) Sklad dodeljuje posojila iz prejšnjega odstavka na podlagi javnega poziva.
- (3) Sklad v javnem pozivu iz prejšnjega odstavka določi zlasti skupni obseg posojil, pogoje za njihovo pridobitev, posojilne pogoje, način zavarovanja posojila, merila za določitev višine posojila, upravičence in rok za vložitev vloge za ugodno financiranje oziroma sofinanciranje.
- (4) Vloge za ugodno financiranje oziroma sofinanciranje iz prejšnjega odstavka se obravnavajo po vrstnem redu prispetja, razen če je v javnem pozivu iz drugega odstavka tega člena določeno, da se šteje, da je vloga vložena takrat, ko je bila vložena vloga, s katero so bile odpravljene morebitne pomanjkljivosti.
- (5) Nadzorni svet sklada daje soglasje k aktu o organizaciji in vodenju dela ter poslovanja sklada v zadevah iz tega člena, ki ga sprejme uprava sklada.

148.c člen

(upravičenci za podnajem)

- (1) Sklad oddaja stanovanja iz drugega odstavka 148.a člena tega zakona v podnajem na podlagi stalno odprtega javnega razpisa.
- (2) Prosilci za podnajem stanovanja morajo za upravičenost do dodelitve stanovanja v podnajem izpolnjevati splošne pogoje glede premoženja in dohodkov, določene v predpisu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj.
- (3) Sklad o upravičenosti prosilca do podnajema stanovanja v 30 dneh od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem odloči z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Odločba o pritožbi se izda v enem mesecu od dneva vložitve pritožbe.
- (4) Vlada Republike Slovenije predpiše podrobnejšo vsebino javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena.

148.d člen
(dodeljevanje stanovanj v podnajem)

(1) Upravičenci do podnajema stanovanj se razvrstijo na sezname upravičencev, ki jih sklad vodi ločeno za območje vsake občine posebej, glede na število uporabnikov stanovanja. Na seznamu se vodijo naslednji podatki: ime in priimek upravičenca, datum vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem in prednostna kategorija, če upravičenec spada v katero izmed predpisanih prednostnih kategorij iz drugega odstavka tega člena.

(2) Na seznamu iz prejšnjega odstavka se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem. Če isti dan vlogo za dodelitev stanovanja v podnajem vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, imajo prednost:

- mladi (upravičenec, ki ni starejši od 35 let niti ni starejši od 35 let noben uporabnik stanovanja, ki je naveden v vlogi za dodelitev stanovanja v podnajem);
- mlade družine (družine z vsaj enim mladoletnim otrokom, katerih člani niso starejši od 40 let);
- upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstil na prednostni seznam iz drugega odstavka 87. člena tega zakona, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno.

(3) Upravičenec se uvrsti na seznam upravičencev 90. dan od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem.

(4) Pri dodelitvi stanovanja v podnajem se uporabljajo površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj, določeni za primere plačila varščine in lastne udeležbe, v skladu s predpisom, ki ureja oddajanje neprofitnih stanovanj v najem.

(5) Upravičenec lahko le enkrat zavrne v podnajem ponujeno in po velikosti primerno stanovanje. Po drugi zavrnitvi je izbrisan z vseh seznamov upravičencev.

(6) Upravičencu se lahko v podnajem ponudi po površini večje ali manjše stanovanje glede na število uporabnikov stanovanja, če za to stanovanje na seznamu upravičencev ni drugega ustreznega upravičenca. Če upravičenec stanovanje iz prejšnjega stavka zavrne, se prejšnji odstavek ne uporablja.

(7) Vlada Republike Slovenije predpiše podrobnejši način sklenitve podnajemne pogodbe iz tega člena.

150.a člen
(soinvestitorstvo in partnerstvo)

(1) V okviru soinvestitorstva sklad skupaj z občinami skrbi za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj.

(2) Natančnejši pogoji soinvestitorstva se določijo v pogodbi, sklenjeni med skladom in občino.

(3) Partnerstvo je sovlaganje sklada in občine ter zasebnih investorjev za pridobivanje neprofitnih in tržnih stanovanj. Zasebni investitorji, ki sodelujejo v partnerstvu, so vpisani v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

151. člen
(neprofitna stanovanjska organizacija)

(1) Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj je v javnem interesu Republike Slovenije. Javni interes se udejanja z zagotavljanjem ugodnosti sklada in občin, opredeljenih v 151.a členu tega zakona.

(2) Zaradi zagotavljanja javnega interesa pridobi pravna oseba status neprofitne stanovanjske organizacije z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. V register se lahko vpiše pravna oseba, ki je ustanovljena kot gospodarska družba, katere dejavnost je pridobivanje, upravljanje, oddajanje in prodaja stanovanj. Za vpis v register mora gospodarska družba predložiti statut družbe in izjavo, da ministrstvu dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja s tem zakonom in pravilnikom predpisanih pogojev. Podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske

organizacije, način poslovanja, partnerska razmerja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije predpiše minister s pravilnikom.

151.a člen (ugodnosti)

(1) Javni partner zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju na javnih razpisih, namenjenih gradnji neprofitnih stanovanj, dodeljuje neprofitni stanovanjski organizaciji naslednje ugodnosti:

- ugodno posojilo,
- sofinanciranje prenove z namenom pridobivanja novih stanovanjskih površin,
- ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije,
- komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele kot stvarni vložek javnega partnerja,
- sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel.

(2) Kadar je neprofitna stanovanjska organizacija deležna ene ali več ugodnosti iz prejšnjega odstavka, dogovori z javnim partnerjem medsebojne pravice in obveznosti s pogodbo.

(3) Če se kot ugodnost dodeli komunalno opremljena ali neopremljena zemljiška parcela, ima neprofitna stanovanjska organizacija pravico, da na takšni parceli poleg neprofitnih stanovanj zgradi določen delež stanovanj za trg, o čemer se v vsakem primeru dogovorijo partnerji s pogodbo.

152. člen (register neprofitnih stanovanjskih organizacij)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na podlagi predloga gospodarske družbe za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje, predpisane s pravilnikom iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(2) Ministrstvo mora o predlogu gospodarske družbe za vpis v register odločiti v roku 30 dni od njene prijave z odločbo.

(3) Če ministrstvo ugotovi, da prijavljena gospodarska družba izpolnjuje pogoje, jo vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

153. člen (prednost pri dodelitvi kredita)

(1) V pravilniku iz drugega odstavka 151. člena tega zakona se lahko predpiše, da so do kredita upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine.

(2) Občine, ki zagotovijo neprofitni stanovanjski organizaciji kakršnokoli pomoč v okviru svojih pristojnosti in možnosti, lahko zahtevajo, da se določen del neprofitnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev z najnižjimi dohodki.

153.a člen (nadzor)

(1) Za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij z vidika izvajanja določil stanovanjskih predpisov je pristojna stanovanjska inšpekcija.

(2) Če stanovanjski inšpektor ugotovi, da neprofitna stanovanjska organizacija ne izpolnjuje več katerega od pogojev, določenega v zakonu ali pravilniku iz drugega odstavka 151. člena tega zakona,

ali ga krši, jo pozove, da kršitve ali nepravilnosti odpravi v določenem roku. Če jih v tem roku ne odpravi, je skladno s predpisom, ki ureja splošni upravni postopek, izbrisana iz registra.

(3) Po izbrisu iz registra preide premoženje neprofitne stanovanjske organizacije, pridobljeno iz naslova partnerstva iz tretjega odstavka 150.a člena, na javnega partnerja sorazmerno z deleži dodeljenih ugodnosti.

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 začasnemu 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.

(3) Občina obvesti Stanovanjski sklad Republike Slovenije o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponudi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. Stanovanjski sklad Republike Slovenije v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji na zanesljiv način občino obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico. Če tega v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji ne stori, se šteje, da predkupne pravice ne bo izkoristil.

(4) Če občina proda zemljišče iz prejšnjega odstavka in prenese lastninsko pravico na tretjega, ne da bi ravnala v skladu prejšnjim odstavkom, lahko predkupni upravičenec iz prejšnjega odstavka v treh mesecih od dneva, ko je izvedel za prodajno pogodbo, zahteva, da se pogodba razveljavi in se zemljišče pod enakimi pogoji proda njemu. Upravičenje iz prejšnjega stavka preneha v dveh letih od prenosa lastninske pravice na tretjega.

157. člen **(občinski stanovanjski sklad)**

(1) Občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;

- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

(2) Dve ali več občin lahko ustanovijo skupni javni stanovanjski sklad.

160. člen

(izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije)

Ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti so pod pogoji iz tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov upravičeni do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, pomoči pri plačilu najemnine, kakor tudi do ugodnega posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter do varčevanja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme tudi državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

167.c člen

(pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja ali javnega najemnega stanovanja)

(1) Do dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ali do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti sklada za neprofitno najemnino so upravičeni tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom tega zakona.

(2) Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem imajo poleg oseb iz šestega odstavka 87. člena tega zakona prednost tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki se opredelijo kot obvezna prednostna kategorija v javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

(3) Podrobnejše pogoje in merila za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem osebam iz prvega odstavka tega člena predpiše minister v pravilniku iz petega odstavka 87. člena tega zakona.

167.č člen

(odpoved najemne pogodbe in preveritev lastništva)

(1) Če ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja najemno pogodbo odpove.

(2) Odpovedni razlog iz prejšnjega odstavka ni podan, če ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom tega zakona.

(3) Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, lahko enkrat letno za vsako stanovanje vloži zahtevo za preveritev lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v

zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Zahteva se vloži pri skladu. Sklad izda potrdilo, ki vsebuje katastrske podatke o stanovanju ali stanovanjski stavbi, podatke o lastniku nepremičnine kot so navedeni v zemljiški knjigi in informacijo o skladnosti stanovanja ali stanovanjske stavbe s površinskimi normativi.

167.d člen (doplačilo najemnine)

(1) Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki ima v lasti stanovanje, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, je upravičen do doplačila najemnine skladno s svojim lastniškim deležem.

(2) Doplačilo najemnine iz prejšnjega odstavka je zmnožek dejanske površine stanovanja in razlike med priznano tržno najemnino, določeno v skladu s tretjim odstavkom 121.b člena tega zakona in neprofitno najemnino, določeno v skladu s tretjim odstavkom 115. člena tega zakona. Za izračun doplačila najemnine se kot dejanska površina stanovanja upošteva uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Doplačilo najemnine iz prvega odstavka tega člena se upravičencu prizna največ za obdobje enega leta pred mesecem vložitve zahteve za doplačilo najemnine, pri čemer upravičencu pripada doplačilo najemnine najprej od začetka uporabe določb tega poglavja. Če najemna pogodba preneha veljati pred koncem koledarskega meseca, se upravičencu prizna sorazmerni del doplačila najemnine glede na trajanje najema.

(4) Lastnik denacionaliziranega stanovanja lahko ponovno zaprosi za doplačilo najemnine po poteku enega leta od vložitve zahteve za doplačilo najemnine. Ne glede na prejšnji stavek lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja ponovno zaprosi za doplačilo najemnine pred potekom enega leta od vložitve zahteve za preteklo leto, če v tem času ta člen preneha veljati.

(5) Zahtevo za doplačilo najemnine lastnik denacionaliziranega stanovanja vloži na sklad, ki o zahtevi odloči z odločbo, na podlagi katere izplača doplačilo najemnine lastniku denacionaliziranega stanovanja v enkratnem znesku v roku največ 30 dni od pravnomočnosti odločbe.

(6) Doplačilo najemnine se krije iz državnega proračuna.

(7) Prejemnik doplačila najemnine iz prvega odstavka tega člena, ki želi v zvezi s plačilom dohodnine uveljavljati dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem in ti presegajo znesek neprofitnih najemnin, prejetih na podlagi najemnega razmerja iz prvega odstavka tega člena, lahko uveljavlja dejanske stroške, ki presegajo znesek prejetih neprofitnih najemnin, na način, kot velja v primeru uveljavljanja dejanskih stroškov od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, kadar dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem izračuna plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja.

(8) Do doplačila najemnine v skladu s tem členom niso upravičeni država, občine, javni stanovanjski skladi in druge pravne osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je država ali občina, ter neprofitne stanovanjske organizacije.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21; SZ-1E)

41. člen (poenoteno upravljanje)

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki imajo na dan uveljavitve tega zakona določenih več upravnikov (po vhodih), v petih letih 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, inšpekcijski organ v skladu s 128. členom Stanovanjskega zakona (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, 59/19 in 189/20 – ZFRO) za začasnega upravnika določi enega izmed obstoječih upravnikov te večstanovanjske stavbe.

(3) Sredstva, ki jih etažni lastniki do vzpostavitve enotnega rezervnega sklada stavbe zberejo 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.

V. PRILOGE:

- Osnutek Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem,
- Osnutek Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin

OSNUTKA PODZAKONSKIH PREDPISOV

Na podlagi ____člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in ____) minister za solidarno prihodnost izdaja

Pravilnik

o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem

1. člen

(uporaba pravilnika)

Ta pravilnik uporabljajo država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pri oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

2. člen

(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa vsebino javnega razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, vsebino vloge za najem javnega najemnega stanovanja, delež dohodkov za uvrstitev na prednostno listo A in prednostno listo B, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo, ter podrobneje opredeljuje stanovanjske statuse in prednostne kategorije prosilcev in njihovo točkovanje ter površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

3. člen

(javni razpis)

(1) Za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem najemodajalec objavi javni razpis na spletni strani najemodajalca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(2) Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem določa zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja, vključno s posebnimi pogoji za najemnike denacionaliziranih stanovanj;
2. podatke, ki jih morajo udeleženci javnega razpisa navesti v vlogi;
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci javnega razpisa priložiti vlogi;
4. podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe na listi B ter pogoje glede plačila;

5. podatek o odločitvi najemodajalca o oblikovanju prednostnih list upravičencev in morebitnih prednostnih podlist upravičencev;
6. okvirno število razpoložljivih javnih najemnih stanovanj, ki bodo na voljo upravičencem na listi A in na morebitni listi B vključno s podatkom o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
7. opredelitev prednostnih kategorij prosilcev ter pripadajoče število točk;
8. opredelitev vrstnega reda prednostnih kategorij prosilcev, ki imajo prednost, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk;
9. okvirni rok, v katerem bodo javna najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago upravičencem za najem;
10. rok za oddajo vlog;
11. višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin;
12. informacijo o možnosti spremembe višine najemnine v primeru neizpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

4. člen

(vloga za najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Vlogi za najem javnega najemnega stanovanja morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva prosilca priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženju izven Republike Slovenije;
- dokazilo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, če gre za invalida;
- drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero prosilec dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa;
- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru najema bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja.

(2) V primeru, da so v javnem razpisu določene podliste po posameznih kategorijah prosilcev, prosilec ob prijavi izbere eno izmed podlist, na kateri kandidira.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva prosilca lahko najemodajalcu s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitve na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

5. člen

(delež dohodkov za uvrstitev prosilcev na prednostni listi A in B)

(1) Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za najem javnega najemnega stanovanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja (v nadaljevanju: pogoji), se uvrstijo na prednostno listo A, če dvanajstina dohodka gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87.a člena tega zakona, ne presega v spodnji tabeli navedenih odstotkov dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, (v nadaljnjem besedilu: lista A), preostali prosilci, ki izpolnjujejo pogoje, pa se uvrstijo na prednostno listo B (v nadaljnjem besedilu: lista B).

Velikost gospodinjstva prosilca	Dohodek izražen v odstotkih od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji
1-člansko	90 %
2-člansko	135 %
3-člansko	165 %
4-člansko	195 %
5-člansko	225 %
6-člansko	255 %

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

6. člen

(varščina za uporabo stanovanja)

(1) Varščina za uporabo stanovanja so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja ali za primer, ko najemnik ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

(2) Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

(3) Najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja opredelijo v najemni pogodbi medsebojne obveznosti v zvezi z vplačilom, vračilom in ohranjanjem vrednosti varščine za uporabo stanovanja.

(4) Varščino za uporabo stanovanja lahko ob prehodnem soglasju najemodajalca upravičenec do najema javnega najemnega stanovanja poravna tudi obročno v največ 24 mesečnih obrokih. Za obročno plačilo varščine najemnik vloži obrazloženo vlogo pri najemodajalcu.

(5) Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja, pri čemer je najemodajalec dolžan vrniti varščino v znesku, ki ustreza dejanski vrednosti varščine oziroma morebitnemu preostanku varščine ob prenehanju najemnega razmerja.

(6) Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik javnega najemnega stanovanja ni vzpostavil stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

7. člen

(lastna udeležba)

(1) Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje javni najemnih stanovanj v lasti najemodajalca.

(2) Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti javnega najemnega stanovanja po pravilniku, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredijo najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja s pogodbo, pri čemer se lastna udeležba najemniku vrne najkasneje po 10 letih z ohranjanjem vrednosti lastne udeležbe.

8. člen

(opredelitev stanovanjskih statusov)

(1) Najemodajalci na javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: javni razpis) točkujejo naslednje stanovanjske statuse:

1. Udeleženec javnega razpisa je brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču kot je baraka in podobno) in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča;
2. Udeleženec javnega razpisa prebiva v prostorih za začasno prebivanje (bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, zavetišču za brezdomce, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj ali v drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev));
3. Udeleženec javnega razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega najemnega stanovanja;
4. Udeleženec javnega razpisa prebiva za določen čas v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno;
5. Udeleženec javnega razpisa prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem skladno z zakonom, ki ureja stanovanjske zadeve;
6. Udeleženec javnega razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih;
7. Udeleženec javnega razpisa je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel

status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;

8. Udeleženec javnega razpisa je bivši hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno, in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991, po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje tržno najemnino;

9. Udeleženec javnega razpisa je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njega vložena tožba za izselitev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanja;

10. Udeleženec javnega razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primerne stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.

9. člen

(opredelitev prednostnih kategorij prosilcev)

(1) Najemodajalci v javnem razpisu točkujejo naslednje prednostne kategorije prosilcev:

1. najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice oziroma najemniki, ki so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

2. mlajši odrasli in mlade družine:

- mlajši odrasli: prosilec, ki v letu javnega razpisa ne bo dopolnil več kot 35 let,

- mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih nobeden od staršev v letu javnega razpisa ne bo dopolnil več kot 40 let, pri čemer se za mlade družine štejejo ne samo življenjska skupnost obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike;

3. brezdomci: osebe brez stanovanja, ki prebivajo v zasilnih nastanitvah oziroma v nastanitvah za osebe z izkušnjo brezdomstva;

4. starejši od 65 let;

5. enostarševska družina: skupnost enega od staršev z otroki, kadar je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje ali je drugi od staršev neznan ali kadar otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje. Točkuje se v primeru, da eden od staršev sam preživlja otroka, v primeru, da otrok po pokojnem staršu ne prejema družinske pokojnine in v primeru, da starš uveljavlja preživnino prek preživninskega sklada;

6. družina z večjim številom otrok: v družini so najmanj trije mladoletni otroci, pri čemer se upošteva tudi zdravniško izkazana nosečnost;

7. invalidi in družine z invalidnim članom: točkuje se, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

– družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma z odločbo po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter pravilniku, ki ureja organizacijo in način dela komisij za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, če je otrok v odločbi opredeljen kot I. otroci z motnjami v

duševnem razvoju, II. slepi in slabovidni otroci oziroma otroci z okvaro vidne funkcije, III. gluhi in naglušni otroci, IV. otroci z govorno-jezikovnimi motnjami (IV/c ali IV/d), V. gibalno ovirani otroci, VI. dolgotrajno bolni otroci, VIII. otroci s čustvenimi in vedenjskimi motnjami (VIII/2b), IX. otroci z avtističnimi motnjami (IX/2, IX/3),

- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje),
- družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico;

8. žrtve nasilja v družini: točkuje se na podlagi strokovnega mnenja centra za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v mrežo socialnovarstvenih programov na področju preprečevanja nasilja;

9. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja;

10. prosilci, ki se najmanj trikrat niso uspeli uvrstiti na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja (sem sodi tudi neuspeh na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja).

(2) Poleg prednostnih kategorij prosilcev, navedenih v prejšnjem odstavku, najemodajalci v javnem razpisu določijo točkovanje prednostnih kategorij prosilcev po svoji izbiri v razponu od 50 do 150 točk.

10. člen

(točkovanje stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev)

(1) Najemodajalec točkuje stanovanjske statuse in prednostne kategorije prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za najem javnega najemnega stanovanja, skladno s prilogo tega pravilnika in določili javnega razpisa.

(2) Če je mogoče udeleženca javnega razpisa točkovati po dveh ali več različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tisti, ki mu prinaša večje število točk. Če je mogoče udeleženca javnega razpisa točkovati po dveh ali več različnih prednostnih kategorijah prosilcev, se ga točkuje po vseh možnih prednostnih kategorijah prosilcev.

(3) V primeru, da najemodajalec v javnem razpisu v okviru liste A oziroma liste B oblikuje podliste, se smiselno uporabljajo določila tega člena o točkovanju stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev.

11. člen

(površinski normativi)

(1) Najemodajalci uporabljajo pri oddaji javnih najemnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva prosilca	Površina stanovanja na listi A	Površina stanovanja na listi B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

(1) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

(2) Za površino stanovanja iz prvega odstavka tega člena se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe (v nadaljnjem besedilu: ogrevana površina). Ogrevana površina je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras.

12. člen

(odprava arhitektonskih ovir)

Če je javno najemno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je oteženo oziroma preprečeno normalno gibanje, je potrebno ob oddaji javnega najemnega stanovanja upoštevati potrebo po odpravi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom oziroma drugimi pripomočki.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

13. člen

(prenehanje uporabe dosedanjih predpisov)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika se preneha uporabljati Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

14. člen

(uveljavitev pravilnika)

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

Na podlagi _____ člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in _____) minister za solidarno prihodnost izdaja

PRAVILNIK

o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije stanovanja, višino subvencije najemnine in višino priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine.

II. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Mesečna neprofitna najemnina se določi po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja neprofitne najemnine} / 12 \text{ (mesecev)} + \text{stroški vzdrževanja} \times \text{uporabna stanovanjska površina}$$

3. člen

(1) Vrednost stanovanja se izračuna v skladu z enačbo, določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Število točk, uporabna stanovanjska površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o točkovanju stanovanja v skladu s predpisom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Uporabna stanovanjska površina je uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(4) Uporabna stanovanjska površina iz prejšnjega odstavka se za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se za namene izračuna neprofitne najemnine pomnoži s količnikom 0,8.

(5) Vpliv lokacije stanovanja (v nadaljnjem besedilu: lokacijski faktor) se določi v skladu s tem pravilnikom.

4. člen

(1) Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek stroška amortizacije v deležu 3 %, stroška upravljanja v deležu 0,2 % in stroška financiranja v deležu do 1,5 %.

(2) Stroški vzdrževanja so določeni na kvadratni meter glede na starost stanovanja v višini, določeni v tabeli:

Starost (leta)	Stroški vzdrževanja (eur / m ²)
0-5	0,40
6-10	0,50
11-15	0,60
16-20	0,80
21-25	1,00
26-30	1,20
31-35	1,40
34-40	1,60
41 in več	1,80

(3) Minister najmanj vsaka tri leta določi novo višino stroškov vzdrževanja na kvadratni meter glede na starost stanovanja. Pri spremembi višine upošteva gibanja indeksov cen proizvajalcev za tekoče vzdrževanje in investicijsko vzdrževanje za pretekla tri leta.

5. člen

(1) Stanovanju se lokacijski faktor določi glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča, določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020.

(2) Pri določitvi lokacijskega faktorja se upošteva vrednostna raven tiste vrednostne cone modela za vrednotenje stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka, v kateri leži zemljiška parcela, na kateri stoji stavba s stanovanjem.

(3) Lokacijski faktorji so glede na vrednostno raven iz prejšnjega odstavka naslednji:

Št. vrednostne ravni	Lokacijski faktor
1	1,050
2	1,050
3	1,058
4	1,058
5	1,058
6	1,058
7	1,067
8	1,067
9	1,075
10	1,075
11	1,083
12	1,092
13	1,092
14	1,100
15	1,117
16	1,125
17	1,142
18	1,158
19	1,175
20	1,192
21	1,208
22	1,233
23	1,250
24	1,275
25	1,300

(4) Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor.

6. člen

(1) Ob vsakokratni spremembi višine neprofitne najemnine zaradi uskladitve vrednosti točke in spremembi stroškov vzdrževanja najemodajalec pisno obvesti najemnika o spremenjeni višini neprofitne najemnine in razlogih za spremembo.

(2) Najemnik lahko zahteva preveritev višine neprofitne najemnine in zahteva spremembo višine neprofitne najemnine v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

III. SUBVENCIJA NAJEMNINE

7. člen

(1) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in za izračun subvencije najemnine je pogodbeni najemnik mesečni znesek najemnine, določene v najemni pogodbi.

(2) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in izračun subvencije najemnine je primerna površina stanovanja največja površina stanovanja iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj, določena pri površinskih normativih za stanovanja na prednostni listi A (v nadaljnjem besedilu: primerna površina).

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kot primerna površina pri ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine in izračunavanju subvencije najemnine za osebo, ki živi v javnem najemnem stanovanju ali bivalni enoti sama, upošteva največ 40 m².

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se pri izračunavanju subvencije najemnine kot primerna površina za gospodinjstvo z invalidnim članom, ki mu je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, upošteva pogodbeni površina stanovanja, razen pri izračunavanju subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemnina v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine, se kot primerna površina upošteva primerna površina iz drugega odstavka tega člena, povečana za 10 m².

8. člen

(1) Subvencija najemnine se izračuna na naslednji način:

$$SN = (PN + 30 \% UD + MD) - UD,$$

pri čemer je:

- SN: subvencija najemnine;
- PN: priznana neprofitna najemnina oziroma priznana prosto oblikovana najemnina v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- UD: ugotovljeni dohodek v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- MD: minimalni dohodek, ki se ugotovi v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Ta se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka.

(2) Priznana neprofitna najemnina iz prejšnjega odstavka se izračuna na naslednji način:

$$PNN = (PoN / PoP) \times PP, \text{ pri čemer } PNN \geq PoN$$

Pri čemer je:

- PNN: priznana neprofitna najemnina
- PoN: pogodbeni najemnina (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PoP: pogodbeni površina stanovanja (površina stanovanja, navedena v najemni pogodbi)
- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

(3) Priznana prosto oblikovana najemnina iz prvega odstavka tega člena je:

$$PPON = PoN, \text{ pri čemer } PoN \leq PPON/m^2 \times PP$$

Pri čemer je:

- PPON: priznana prosto oblikovana najemnina
- PoN: pogodbeni najemnina (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PPON/m²: priznana prosto oblikovana najemnina na kvadratni meter stanovanjske površine

- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

9. člen

Višina priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije, znaša:

REGIJA	Priznana prosto oblikovana najemнина za m ² stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	8,0
Obalno-kraška	7,5
Gorenjska	7,5
Goriška	7,5
Podravska	7,0
Savinjska	6,0
Jugovzhodna Slovenija	6,0
Posavska	5,0
Koroška	5,0
Primorsko-notranjska	5,0
Pomurska	5,0
Zasavska	5,0

(3) Minister najmanj vsaka tri leta ugotovi vsoto višine indeksov cen življenjskih potrebščin za pretekla tri leta. Če vsota indeksov iz prejšnjega stavka v zadnjih treh letih preseže vrednost 105, minister določi novo višino priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

(1) Ne glede na tretji odstavek 4. člena tega pravilnika je višina stroškov vzdrževanja:

- od 1. aprila 2026 do 31. marca 2027 0,40 eurov/m²;
 - od 1. aprila 2027 do 31. marca 2028 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 0,80 eurov/m²;
 - od 1. aprila 2028 do 31. marca 2029 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 1,20 eurov/m².
- (2) Ne glede na tretji odstavek 4. člena in tretji odstavek 9. člena tega pravilnika začne teči rok iz navedenih odstavkov od 1. januarja 2029 dalje.

11. člen

Do objave podatkov o vrednostnih ravneh in lokacijskem faktorju stanovanja v skladu s tem pravilnikom v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor, podatke o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja na zahtevo posreduje ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

12. člen

(1) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika se uskladi tudi subvencija najemnine na način, kot se uskladi subvencija najemnine ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika najemodajalec stanovanja sporoči novo pogodbeno najemnino pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca.

(3) Najemodajalca, upravičenca do subvencije najemnine in občino center za socialno delo o novi višini subvencije najemnine obvesti na način, kot je določen v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za obveščanje o novi višini subvencije najemnine pri uskladitvi vrednosti točke, v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

13. člen

Z dnem uporabe tega pravilnika se preneha uporabljati 8. člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07).

14. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. aprila 2026.

Priloga:

Točkovanje stanovanjskih statusov in prednostnih kategorij prosilcev

1) Točkovanje stanovanjskih statusov

	Stanovanjski status	Število točk
1.	Udeleženec javnega razpisa je brez stanovanja.	240
2.	Udeleženec javnega razpisa prebiva v prostorih za začasno prebivanje.	220
3.	Udeleženec javnega razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega najemnega stanovanja.	190
4.	Udeleženec javnega razpisa prebiva za določen čas v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170
5.	Udeleženec javnega razpisa prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem skladno z zakonom, ki ureja stanovanjske zadeve.	180
6.	Udeleženec javnega razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190
7.	Udeleženec javnega razpisa je najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice in njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) imel status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in je po smrti najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.	230
8.	Udeleženec javnega razpisa je bivši hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno, in je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991, po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje tržno najemnino.	200
9.	Udeleženec javnega razpisa je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njega vložena tožba za izselitev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanja.	230
10.	Udeleženec javnega razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primernega stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.	160

2) Točkovanje prednostnih kategorij prosilcev

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
Obvezna prednostna kategorija	najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice oziroma najemniki, ki so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.	150
Obvezna prednostna kategorija	mlajši odrasli in mlade družine	od 50 do 150
1.	brezdomci:	od 50 do 150
2.	starejši od 65 let	od 50 do 150
3.	enostarševska družina	od 50 do 150
4.	družina z večjim številom otrok	od 50 do 150
5.	invalidi in družine z invalidnim članom	od 50 do 150
6.	žrtve nasilja v družini	od 50 do 150
7.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja	od 50 do 150
8.	prosilci, ki se najmanj trikrat niso uspeli uvrstiti na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja	od 50 do 150

Na podlagi _____ člena ter za izvrševanje _____ člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in _____) minister za solidarno prihodnost izdaja

PRAVILNIK

o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije stanovanja, višino subvencije najemnine in višino priznane prosto oblikovane najemnine.

II. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Mesečna neprofitna najemnina se določi po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja neprofitne najemnine} / 12 \text{ (mesecev)} + \text{stroški vzdrževanja} \times \text{uporabna stanovanjska površina}$$

3. člen

(1) Vrednost stanovanja se izračuna v skladu z enačbo, določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Število točk, uporabna stanovanjska površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o točkovanju stanovanja v skladu s predpisom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Uporabna stanovanjska površina je uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Uporabna stanovanjska površina iz prejšnjega odstavka se za stanovanja, katerih najemnik ali

uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se za namene izračuna neprofitne najemnine pomnoži s količnikom 0,8.

(4) Vpliv lokacije stanovanja (v nadaljnjem besedilu: lokacijski faktor) se določi v skladu s tem pravilnikom.

4. člen

(1) Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek stroška amortizacije v deležu 3%, stroška upravljanja v deležu 0,2% in stroška financiranja v deležu do 1,5 %.

(2) Stroški vzdrževanja so določeni na kvadratni meter glede na starost stanovanja v višini, določeni v tabeli, in se letno usklajujejo v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja:

Starost (leta)	Stroški vzdrževanja (eur / m ²)
0-5	0,40
6-10	0,50
11-15	0,60
16-20	0,80
21-25	1,00
26-30	1,20
31-35	1,40
34-40	1,60
41 in več	1,80

5. člen

(1) Stanovanju se lokacijski faktor določi glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča, določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020.

(2) Pri določitvi lokacijskega faktorja se upošteva vrednostna raven tiste vrednostne cone modela za vrednotenje stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka, v kateri leži zemljiška parcela, na kateri stoji stavba s stanovanjem.

(3) Lokacijski faktorji so glede na vrednostno raven iz prejšnjega odstavka naslednji:

Št. vrednostne ravni	Lokacijski faktor
1	1,050
2	1,050
3	1,058

Št. vrednostne ravni	Lokacijski faktor
4	1,058
5	1,058
6	1,058
7	1,067
8	1,067
9	1,075
10	1,075
11	1,083
12	1,092
13	1,092
14	1,100
15	1,117
16	1,125
17	1,142
18	1,158
19	1,175
20	1,192
21	1,208
22	1,233
23	1,250
24	1,275
25	1,300

(4) Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor.

6. člen

(1) Ob vsakokratni spremembi višine neprofitne najemnine zaradi uskladitve vrednosti točke in stroškov vzdrževanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, najemodajalec pisno obvesti najemnika o spremenjeni višini neprofitne najemnine in razlogih za spremembo.

(2) Najemnik lahko zahteva preveritev višine neprofitne najemnine in zahteva spremembo višine neprofitne najemnine v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

III. SUBVENCIJA NAJEMNINE

7. člen

(1) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in za izračun subvencije najemnine je pogodbeni najemnik mesečni znesek najemnine, določene v najemni pogodbi, pogodbeni površina stanovanja pa je površina stanovanja, navedena v najemni pogodbi.

(2) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in izračun subvencije najemnine je primerna površina stanovanja največja površina stanovanja iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj, določena pri površinskih normativih za stanovanja brez plačila lastne udeležbe iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: primerna površina).

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kot primerna površina pri ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine in izračunavanju subvencije najemnine za osebo, ki živi v javnem najemnem stanovanju ali bivalni enoti sama, lahko upošteva največ 40 m².

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se pri izračunavanju subvencije najemnine kot primerna površina za gospodinjstvo z invalidnim članom, ki mu je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, upošteva pogodbeni površina stanovanja, razen pri izračunavanju subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemnina v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine, se kot primerna površina upošteva primerna površina iz drugega odstavka tega člena, povečana za 10 m².

8. člen

(1) Subvencija najemnine se izračuna na naslednji način:

$$SN = (PN + 30 \% UD + MD) - UD,$$

pri čemer je:

- SN: subvencija najemnine;
- PN: priznana neprofitna najemnina oziroma priznana prosto oblikovana najemnina v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- UD: ugotovljeni dohodek v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- MD: minimalni dohodek, ki se ugotovi v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Ta se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka.

(2) Priznana neprofitna najemnina se izračuna na naslednji način:

$$PNN = (PoN / PoP) \times PP$$

Pri čemer je:

- PNN: priznana neprofitna najemnina
- PoN: pogodbeni najemnina (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PoP: pogodbeni površina stanovanja (površina stanovanja, navedena v najemni pogodbi)
- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

(3) Priznana prosto oblikovana najemnina je:

$$PPON = PoN, \text{ pri čemer } PoN \leq PPON/m^2 \times PP$$

Pri čemer je:

- PPON: priznana prosto oblikovana najemnina
- PoN: pogodbeni najemnina (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PPON/m²: priznana prosto oblikovana najemnina na kvadratni meter stanovanjske površine

- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

9. člen

Najvišje priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upoštevaje delitev države na statistične regije, znašajo:

REGIJA	Priznana prosto oblikovana najemnina za m ² stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	8,0
Obalno-kraška	7,5
Gorenjska	7,5
Goriška	7,5
Podravska	7,0
Savinjska	6,0
Jugovzhodna Slovenija	6,0
Posavska	5,0
Koroška	5,0
Primorsko-notranjska	5,0
Pomurska	5,0
Zasavska	5,0

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

Ne glede na tretji odstavek 4. člena tega pravilnika je višina stroškov vzdrževanja:

– od 1. aprila 2026 do 31. marca 2027 0,40 eurov/m²;

– od 1. aprila 2027 do 31. marca 2028 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 0,80 eurov/m²;

– od 1. aprila 2028 do 31. marca 2029 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 1,20 eurov/m².

11. člen

Do objave podatkov o vrednostnih ravneh in lokacijskem faktorju stanovanja v skladu s tem pravilnikom v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor, podatke o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja na zahtevo posreduje ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

12. člen

(1) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika se uskladi tudi subvencija najemnine na način, kot se uskladi subvencija najemnine ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika najemodajalec stanovanja sporoči novo pogodbeno najemnino pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca.

(3) Najemodajalca, upravičenca do subvencije najemnine in občino center za socialno delo o novi višini subvencije najemnine obvesti na način, kot je določen v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za obveščanje o novi višini subvencije najemnine pri uskladitvi vrednosti točke, v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

13. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika se preneha uporabljati Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

14. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. aprila 2026.