



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20–25, SI-1001 Ljubljana

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	23 -03- 2017		
Šifra:	805-01/17-8/1		
Povezava:			
EPA:	1861-VII	EU:	
Sign. zn.:			
Priloga:	1000		

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

Predsednik Državnega zbora

EVA: 2016-2550-0113
Številka: 00719-7/2017/10
Datum: 23. 3. 2017

Vlada Republike Slovenije je na 127. redni seji dne 23. 3. 2017 določila besedilo:

- Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – skrajšani postopek,

ki vam ga pošiljam v obravnavo in sprejem na podlagi 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13).

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da predlog zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za spremembe in dopolnitve zakona v zvezi z odločbo Ustavnega sodišče U-I-109/15-14 z dne 19. 2. 2016 (Uradni list RS, št. 38/16). Hkrati pa gre tudi za manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona. S predlogom zakona se odpravlja ugotovljena protiuslavnost in izenačuje upravičence do subvencij v neprofitnih in tržnih stanovanjih. S predlogom se odpravljajo tudi težave in nejasnosti, ki so se pokazale pri izvajanju obstoječega zakona v praksi na področju najema. S predlogom zakona se povečuje tudi obseg zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, kar bo spodbudilo graditev javnih najemnih stanovanj in omogočilo upravičencem dostojno bivališče.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 45. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12 in 10/14) in 235. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10 in 80/13) določila, da bodo kot njeni predstavniki pri delu Državnega zbora in njegovih delovnih teles sodelovali:

- Irena Majcen, ministrica za okolje in prostor,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Vesna Dragan, vodja sektorja za stanovanja Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Sonja Ristanović, sekretarka v Službi za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor.

Mag. Lilijana Kozlovič
generalna sekretarka

Priloga: 1



SKRAJŠANI POSTOPEK
EVA 2016-2550-0113

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje zakona

Subvencije tržnih najemnin:

Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (ZUUJFO)¹ je črtal drugi stavek 3. odstavka 28. člena Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS)², kar pomeni, da je bila subvencija tržne najemnine znižana za znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine – torej do 80% priznane neprofitne najemnine. Ustavno sodišče je na zahtevo Varuha človekovih pravic odločalo o ustavnosti 28. člena ZUPJS³, ki ureja pravico do subvencije najemnine. Iz obrazložitve odločbe Ustavnega sodišča U-I-109/15-14 z dne 19. 5. 2016 izhaja, da je Ustavno sodišče presojo opravilo z vidika splošnega načela enakosti pred zakonom (drugi odstavek 14. člena Ustave RS) in ugotovilo, da je zakonodajalec s črtanjem 3. odstavka 28. člena ZUPJS različno uredil način ugotavljanja višine subvencije za najemnike v neprofitnih stanovanjih in najemnike v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, za kar pa ni imel razumnega razloga. Ustavno sodišče je ugotovilo, da je 28. člena ZUPJS v neskladju z ustavnim načelom enakosti. V obrazložitvi odločbe je Ustavno sodišče navedlo, da je mogoče ugotovljeno protiustavnost odpraviti s spremembo Stanovanjskega zakona⁴. Odločitev Ustavnega sodišča bo tako realizirana s predlagano spremembo in dopolnitvijo SZ-1.

¹ Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (Uradni list RS, št. 14/15)

² Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 - ZUJF, 57/12 - ZPCP-2D, 3/13 - ZŠolPre-1, 14/13, 56/13 - ZŠtip-1, 99/13, 14/15 - ZUUJFO, 57/15, 90/15 in 38/16 - odl. US)

³ 28. člen ZUPJS se glasi:

(1) Do subvencioniranja najemnine je upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju, bivalni enoti, tržnem najemnem in hišniškem stanovanju. Meja dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine je ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ki ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, določenega skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30% ugotovljenega dohodka, in za znesek neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjske zadeve, ali za znesek priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih. Ne glede na določbe zakona, ki ureja socialnovarstvene prejemke, se pri izračunu minimalnega dohodka najemnik in osebe, ki so navedene v najemni pogodbi, štejejo v družino.

(2) Za osebe, navedene v najemni pogodbi, ki niso osebe iz prvega odstavka 10. člena tega zakona, se pri izračunu minimalnega dohodka upošteva višina minimalnega dohodka, ki pripada vsaki naslednji odrasli osebi po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

(3) Subvencija najemnine se določi v višini kot določa zakon, ki ureja stanovanjska razmerja.

(4) Najemnik v tržnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje, ni upravičen do subvencije najemnine. Najemnik tržnega stanovanja je upravičen do subvencije najemnine, če ima na naslovu tržnega stanovanja prijavljeno stalno ali začasno prebivališče.

⁴ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF)

Ker pa so se v praksi pokazale tudi nekatere druge težave v zvezi s subvencioniranjem najemnin (prijava na javni razpis za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, prijava prebivališča,...), ki prav tako vplivajo na učinkovito varstvo z Ustavo zagotovljenih pravic, ki so bile glede na predmetno odločbo Ustavnega sodišča RS kršene, se poleg sprememb, ki so neposredno povezane z navedeno odločbo Ustavnega sodišča, predlaga še spremembe in dopolnitve, ki bodo odpravile zaznane težave.

Temeljni cilj predlaganih sprememb je torej odprava ugotovljene protiustavnosti in izenačitev upravičencev do subvencije v neprofitnih in tržnih stanovanjih. Poleg tega pa tudi odprava nejasnosti in težav, ki se kažejo pri izvajanju obstoječega Stanovanjskega zakona v praksi na področju najema.

Pridobivanje in obdelava osebnih podatkov iz uradnih evidenc

V SZ-1 ni ustrezne pravne podlage za pridobivanje in obdelovanje osebnih podatkov iz uradnih evidenc za potrebe odločanja in izvajanja nalog na stanovanjskem področju. Za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem in v vseh ostalih postopkih na stanovanjskem področju, se po nepotrebnem obremenjuje prosilce, ki morajo sami predložiti podatke o dohodkih zase in za svoje družinske člane in podatke o ostalem premoženju, pri čemer prihaja tudi do nepravilnih in neažurnih podatkov.

Izenačitev vseh najemnikov neprofitnih stanovanj

Po sedANJI ureditvi (90. in 195. člen SZ-1) je mogoče preverjati izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem le za najemnike neprofitnih stanovanj, ki so stanovanje pridobili po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003). Posledično se nekaterih neprofitnih najemnih razmerij ne bi nikoli preverjalo, ne glede na to, kakšno je aktualno dohodkovno in premoženjsko stanje najemnika in uporabnikov, ki skupaj z njim uporabljajo neprofitno stanovanje, kar pa ni pravično in ne more biti v javnem interesu. Praksa kaže, da številni najemniki dejansko ne izpolnjujejo več predpisanih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem (dohodki so v nekaterih primerih že skoraj ekscesni, enako tudi premoženjsko stanje), ne glede na to pa je, glede na predmetno zakonsko določbo, njihov status najemnika neprofitnega najemnega stanovanja z zakonom varovan in torej ta dejstva ne predstavljajo krivdnega razloga za odpoved najemnega razmerja.

Zadolževanja javnih stanovanjskih skladov

Glede na znano veliko pomanjkanje javnih najemnih stanovanj in pomanjkanje sistemskega vira financiranja je povečanje obsega zadolževanja nujno in glede na trenutne pogoje dolžniškega financiranja, v katerih so obrestne mere na zgodovinsko nizki ravni, še posebej utemeljeno. Zadolževanje javnih stanovanjskih skladov je predpisano s 37. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)⁵, ki določa skupni obseg zadolženosti javnega sklada, hkrati pa dopušča možnost drugačne ureditve z drugim zakonom. Tak primer je na primer ureditev na področju spodbujanja skladnega regionalnega razvoja.

2. Cilji, načela in poglobitve rešitve predloga zakona

2.1. Cilji

⁵ Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 - ZSKZ-B; 37. člen se glasi: (1) Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in skladno s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javne finance.

(2) Če drug zakon ne določa drugače, skupni obseg zadolženosti javnega sklada ne sme preseči

- 10% kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada, oziroma

- 10% skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

S predlaganimi spremembami in dopolnitvami se predvsem sledi ustavni odločbi in odpravi ugotovljene protiustavnosti. Skuša se poenotiti postopek glede pridobivanja osebnih podatkov zaradi potreb organov pri odločanju in izvajanju nalog na stanovanjskem področju in z zakonom omogočiti brezplačno dostopnost do nekaterih obstoječih zbirk podatkov. S spremembo se predlaga tudi izenačitev vseh najemnikov v neprofitnih stanovanjih tako, da za vse velja možnost preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. To ne bi veljalo le za najemnike-bivše imetnike stanovanjske pravice, ki na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91) niso odkupili stanovanja, v katerem so imeli stanovanjsko pravico, in bivše imetnike stanovanjske pravice, ki so ostali v neprofitnem najemu v denacionaliziranih stanovanjih.

2.2. Načela

Predlog zakona zasleduje uresničitev ustavnega načela enakosti pred zakonom, saj zagotavlja enako obravnavo upravičencev do subvencije najemnine.

Hkrati se zagotavlja načelo socialne države.

2.3. Poglavitne rešitve predloga zakona

Poglavitne rešitve sledijo odločbi Ustavnega sodišča ter drugim ugotovljenim nejasnostim in nedoslednostim v praksi.

Omogočeno naj bi bilo, da občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije za lažje izvajanje nalog in pristojnosti po Stanovanjskem zakonu in podzakonskih predpisih pridobivajo in obdelujejo osebne podatke o najemnikih in drugih udeležencih v postopku. Tako bi glede ugotavljanja dohodkov gospodinjstva in drugega premoženja brezplačno dostopali do posameznih obstoječih zbirk. Zaprošeni organi in organizacije bodo dolžni zaprosene podatke sporočiti tistemu organu, ki je zanje zaprosil.

V smislu načela enakosti bi tudi izenačili vse najemnike v neprofitnih stanovanjih, ne glede na to, kdaj je bilo sklenjeno najemno razmerje, razen najemnikov-bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91) niso odkupili stanovanja, v katerem so imeli stanovanjsko pravico, in bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki so ostali v neprofitnem najemu v denacionaliziranih stanovanjih. To bi omogočilo preverjanje upravičenosti do neprofitne najemnine tudi za tiste najemnike, ki so sklenili najemno razmerje za neprofitno najemnino pred 14. 10. 2003, ko je stopil v veljavo Stanovanjski zakon. Nedopustno je, da so upravičeni do neprofitne najemnine kljub temu, da so se jim razmere bistveno izboljšale in ob upoštevanju tega dejstva ne bi bili več upravičeni do neprofitne najemnine. Izenačitev bi pomenila le možnost preverjanja in posledično spremembo neprofitne najemnine v tržno, ne pa tudi prenehanje najemnega razmerja.

S povečanjem obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov bi spodbujali in omogočili graditev javnih najemnih stanovanj in tako omogočili več upravičencem dostojno bivališče.

3. Ocena finančnih posledic za državni proračun in druga javnofinančna sredstva

Zakon ne bo imel posledice za državni proračun, za proračune občin pa, saj je bilo ravno zmanjšanje izdatkov občinskih proračunov razlog za ukinitve subvencij neprofitnega dela tržne najemnine z ZUUJFO. Tak zaključek izhaja tudi iz naslednjih dejstev.

Nesporno je, da se povečuje število upravičencev do subvencije v tržnih stanovanjih (približno 20%letno) in hkrati se povečuje število občin, ki plačujejo del te subvencije, kar je posledica pomanjkanja neprofitnih stanovanj in tudi povečane subvencije v tržnih stanovanjih v letu 2012

z uveljavitvijo in učinki Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev. Predlagani predlog zakona vrača pravno ureditev subvencioniranja v tržnih stanovanjih na čas pred sprejemom Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin, torej na ureditev, kot jo je imel Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev. Iz spodnje tabele A izhaja rast sredstev in upravičencev od leta 2011, ko je bila možna le subvencija v tržnih stanovanjih v višini, ki predstavlja razliko med priznано tržno najemnino in priznано neprofitno najemnino, v letu 2012, ko je bila prvič omogočena tudi subvencija za »neprofiten del« tržne najemnine, ko se kaže že občutna rast sredstev in upravičencev. Ta rast se nadaljuje v letih 2013, 2014 in tudi 2015, ko učinkov Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin še ni bilo. Tako je pričakovati, da bo zakon na področju javnih financ učinkoval najmanj enako, kot v letu 2015, pri čemer pa je potrebno upoštevati naraščanje števila upravičencev do subvencij (ob pomanjkanju neprofitnih stanovanj) približno 20% letno, kar je upoštevano pri finančnih posledicah v naslednjih letih.

Za tekoče leto je ocenjeno, da povečanja občinskih odhodkov glede na pretekli leti ne bo, ker bodo v veljavi še stare odločbe o upravičenosti do subvencije, za naslednje leto pa je, do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona, pričakovati cca 20% povečanje odhodkov (500.000 EUR).

TABELA A

LETO	ŠT. UPRAVIČEN CEV V RS	VIŠINA IZPLAČANE SUBVENCije SKUPAJ	VIŠINA NEPROFITNE GA DELA SUBVENCije	VIŠINA TRŽNEGA DELA SUBVENCije	50% TRŽNEGA DELA IZPLAČA DRŽAVA
2011 še po starem	816	609.300,00	0,00	609.300,00	304.650,00
2012	1406	1.744.936,48	753.081,78	991.854,70	495.927,35
2013	2062	3.260.751,90	1.624.196,96	1.636.554,94	818.277,47
2014	2946	4.696.065,23	2.264.205,87	2.431.859,36	1.215.929,68
2015	3519	5.255.498,58	2.126.959,36	3.128.539,22	1.564.269,61

Če bi bilo omogočeno zadolževanje javnih skladov na predlagani način, bi se zagotovila vzdržnost povečanja izdatkov tudi v odnosu do fiskalnega pravila.

4. Navedba, da so sredstva za izvajanje zakona v državnem proračunu zagotovljena

Za izvajanje zakona ni potrebno zagotoviti dodatnih finančnih sredstev v že sprejetem državnem proračunu.

5. Prikaz prilagojenost predlagane ureditve v pravu EU in ureditve v drugih pravnih sistemih

5.1. Prikaz prilagojenosti ureditve pravu Evropske unije

Predlog ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

EU nima nikakršnih posebnih pristojnosti v zvezi z vprašanjem nastanitve; to področje je v pristojnosti nacionalnih vlad, ki oblikujejo svojo stanovanjsko politiko. Kljub temu se številne države članice EU soočajo s podobnimi izzivi: na primer, kako prenoviti stanovanja, kako

načrtovati širjenje mestnega območja in se spoprijemati z njim, kako spodbujati trajnostni razvoj, kako pomagati mladim in prikrajšanim skupinam pri vstopanju na stanovanjski trg ter kako spodbujati energetske učinkovitost med lastniki stanovanj.

Zato so vprašanja o socialnih stanovanjih, brezdomstvu in vključevanju pomembna znotraj agende EU o socialni politiki. Listina Evropske unije o temeljnih pravicah v členu 34(3) naslova IV določa, da „[v] boju proti socialni izključenosti in revščini Unija priznava in spoštuje pravico do socialne pomoči in pomoči pri pridobitvi stanovanj, ki naj zagotovita dostojno življenje vsem, ki nimajo zadostnih sredstev, v skladu s pravili, ki jih določajo pravo Unije ter nacionalne zakonodaje in običaji.“ V tem okviru je Evropski svet na zasedanju v Nici leta 2000 dosegel soglasje o sklopu skupnih ciljev za strategijo EU proti revščini in socialni izključenosti, med drugim dveh ciljev v zvezi s stanovanji, in sicer „izvajanje politik s ciljem zagotovitve dostopa vse do dostojnega prebivališča ter vseh osnovnih storitev, ki so potrebne za normalno življenje ob upoštevanju lokalnih razmer (elektrika, voda, ogrevanje itd.)“ ter „oblikovanje politike za preprečevanje kriznih življenjskih dogodkov, ki lahko privedejo do socialne izključenosti, na primer zadolženost, izključitev iz šole in izguba prebivališča.“ Ta naloga je bila leta 2010 razširjena, ko je Evropska platforma proti revščini in socialni izključenosti (COM(2010) 758 final) določila vrsto ukrepov za zmanjšanje števila oseb na pragu tveganja revščine ali socialne izključenosti za vsaj 20 milijonov do leta 2020 (v primerjavi z letom 2008).

5.2. Pregled ureditve v drugih pravnih sistemih

5.2.1 Avstrija

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

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

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

Ponudniki socialnih stanovanj so občine, javna podjetja in zasebni ponudniki. Zasebni ponudniki so oblikovani kot zadruga in podjetja. Sheme pospeševanja gradnje stanovanj v zveznih

deželah vključujejo ugodna posojila in nepovratna sredstva, ki predstavljajo v povprečju 50% stroškov gradnje. V večini primerov se gradnja financira iz lastnih sredstev, z bančnimi posojili in lahko tudi s finančnimi prispevki bodočih najemnikov.

Najemnine so strogo regulirane in določene z zakonom. Zakon o najemnih pogodbah ureja najvišji znesek najemnine, za katerega upravičenec lahko zaprosi za stanovanje glede na lokacijo, pravni status in obdobje gradnje. Samo v izjemnih primerih se lahko najemnina poveča. Večina gospodinjstev na Dunaju razpolaga s pogodbo za nedoločen čas, ki jo je lahko prenesti na otroke, ki zasedajo isto stanovanje. Najemnina občinskega stanovanja na Dunaju je trenutno 4,75 € / m² ali 6-7 € skupaj s stroški. Hkrati lahko tisti z nizkimi dohodki zaprosijo za individualno subvencijo oz. stanovanjski dodatek. Omejitev za dodelitev socialnega stanovanja je dohodek, ki je na Dunaju 20% višji, kot v drugih provincah.

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

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

Upravičenost do subvencije najemnine oz. stanovanjskega dodatka je odvisna od dohodka gospodinjstva. Standardna stopnja za prejetje subvencije je mesečni neto dohodek, ki je za leto 2016 določen: za odraslo osebo 837,76 €, dve odrasli osebi 1.256,08 € in dodatno za vsakega otroka 129,26 €. Upošteva se tudi kvadratura stanovanja, ki pa je določena: 50m² za eno osebo, 70m² za dve osebi in za vsako naslednjo osebo dodatnih 15m².

5.2.2 Hrvaška

Stanovanjska najemna razmerja so urejena v Zakonu o najemu stanovanj. Med drugim je v njem določena obličnost najema in trajanje najema, ki je lahko dogovorjeno za določen ali nedoločen čas. Urejeni sta tudi dve vrsti najemnin in sicer varstvena najemnina in svobodna pogodbeni najemnina. Varstvena najemnina je odvisna od plačilne sposobnosti gospodinjstva v najemu, ne more pa biti nižja od višine, ki še zagotavlja pokrivanje stroškov vzdrževanja stanovanj. Pogoje in merila za oblikovanje varstvene najemnine določa Vlada. Upravičenci do varstvene najemnine so najemniki stanovanj, ki so bila zgrajena za osebe s slabšim premoženjskim stanjem, imetniki posebnih pravic hrvaških branilcev iz domovinske vojne, imetniki stanovanjske pravice do dneva uveljavitve zakona (28.10.1996) in če je tako določeno v posebnih predpisih.

Zakon ureja tudi evidenco najemnih pogodb in sicer je najemodajalec dolžan najemno pogodbo in vse spremembe najemnine poslati upravnemu organu lokalne samouprave in davčni upravi. Enota lokalne samouprave vodi evidenco (popis) stanovanj, najemodajalcev, najemnikov in višine najemnin. Enaka je tudi obveznost priprave podnajema s strani najemnikov tudi za najemodajalca.

Subvencioniranje najemnin Hrvaška nima urejenega v posebnem zakonu, temveč se uporablja splošni sistem socialnih pomoči, ki pa posebej ne ureja subvencioniranja najemnin.

V Zakonu o družbeno spodbujani stanovanjski gradnji so predpisani ukrepi za stanovanjsko gradnjo iz javnih sredstev. Ti ukrepi se ne nanašajo le na gradnjo javnih stanovanj, ampak urejajo tudi spodbujanje gradnje zasebnih stanovanjskih hiš. Ukrepi spodbujajo javno zasebno partnerstvo države in neprofitnih organizacij, ki so lahko zasebne ali pa so organizirane v okviru lokalne samouprave. Z ukrepi spodbujajo tudi nakupe stanovanj, ki jih gradi država ali lokalna samouprava. Viri financiranja so proračuni države in proračuni enot lokalne samouprave, delno iz vračil danih kreditov in prihodki od najemnin. Za vojne osebe, policiste ter druge državne uslužbenke, o čemer odloča Vlada, se zagotavljajo gradbena zemljišča in druga sredstva za stanovanja.

5.2.3. Slovaška

Stanovanjska politika na Slovaškem je v pristojnosti Ministrstva za promet, gradnjo in regionalni razvoj Slovaške republike. Gradnja stanovanj je močno podprta z Razvojno subvencijsko shemo, ki je na voljo prek posebnega programa razvoja stanovanjskega fonda, s katerimi država neposredno podpira občine pri razvoju financiranja stanovanj.

Stanovanjska politika Slovaške republike je sprejeta do leta 2020 in je zapisana v obliki resolucije, ki določa cilje in prednostne naloge države na stanovanjskem področju, opredeljuje načine doseganja ciljev in določa vlogo različnih akterjev, ki so vključeni v stanovanjsko gradnjo.

Dostopna je na naslovu :

http://www.telecom.gov.sk/index/open_file.php?file=vystavba/bytovapolitika/dokumenty/koncepcie/KSBP_en_final_version.pdf

V spodnji tabeli je prikaz stanovanjskega fonda na Slovaškem:

Table No. 1: Housing stock by occupancy in regions

Region	Dwellings by occupancy			
	Occupied	Unoccupied	Unknown occupancy	Total
Bratislava region	264 629	14 202	353	279 184
Trnava region	184 059	21 263	1 665	206 987
Trenčín region	199 546	27 691	1 870	229 107
Nitra region	236 923	32 376	1 654	270 953
Žilina region	214 934	29 497	1 615	246 046
Banská Bystrica region	222 606	34 175	1 707	258 488
Prešov region	219 651	22 810	1 654	244 115
Košice region	234 350	23 715	1 952	260 017
SR total	1 776 698	205 729	12 470	1 994 897

Source: Statistical Office SR. Population and housing census 2011

V skladu z Zakonom št 443/2010 o subvencijah za razvoj in socialna stanovanja je pomoč usmerjena na tri področja: gradnja socialnih stanovanj v najem v javnem sektorju, izgradnja tehnične infrastrukture in obnovo stanovanjskih stavb. Zakon določa socialna stanovanja kot "stanovanja pridobljena z uporabo javnih sredstev, ki so ustrezna in dostojna za stanovanja državljanom, ki ne zmorejo zagotoviti stanovanja z lastnim naporom in izpolnjujejo pogoje po

tem zakonu". Glavno merilo za dostop do stanovanj se določi glede na višino dohodka gospodinjstev.

Financiranje občinskih stanovanj je urejeno z možnostjo pridobitve nepovratnih sredstev za občine. Za izgradnjo občinskih stanovanj država zagotavlja nepovratna sredstva max. do 50% nabavne vrednosti za običajni standard, ki ne presega zneska 900 € na m² in max. do 85% nabavne vrednosti za osnovni standard, ki ne presega zneska 525 € na m². Dodatna sredstva je možno pridobiti z dolgoročnim kreditom z nizko obrestno mero, ki jih ponuja razvojni stanovanjski sklad države.

Na Slovaškem so januarja 2004 uvedli stanovanjski dodatek, ki ni več na voljo kot posebna stanovanjska subvencija, vendar je urejen v okviru ostalih socialnih transferov. Določen je z Zakonom št. 417/2013. Zakonodaja stanovanjskega dodatka, proračun za subvencije in administracija v zvezi s tem spada v pristojnosti Ministrstva za delo, socialne zadeve in družino Slovaške republike.

Zakon št. 417/2013, ki je v pristojnosti Ministrstva za delo, socialne zadeve in družino, omogoča pomoč državljanom, ki so v materialni stiski in jim zagotavlja zagotovitev osnovnih pogojev za življenje (en topel obrok dnevno, oblačila in bivanje). To je na voljo v izplačilu denarja. Zakon določa potrebe in stanje in sicer na način, da se določi dohodek na državljana oziroma družino (dohodek na družinskega člana). Opredeljen je življenjski minimum na državljana oziroma družino, ki si ne morejo več zagotoviti ali povečati prihodkov z lastnimi prizadevanji.

Za namene ugotavljanja dohodka in zagotavljanja osnovnih življenjskih pogojev, ki so osnova za državno socialno pomoč, se upoštevajo naslednje fizične osebe: mož in žena, starši in njihovi vzdrževani otroci, ki živijo z njimi v gospodinjstvu ter starši in njihovi otroci, stari do 25 let, ki nimajo dohodkov ali pa dohodek ne presega zneska minimalne plače in živijo s svojimi starši v gospodinjstvu. Izjema so otroci, ki so iskalci prve zaposlitve in imajo pravico do nadomestila za brezposelnost ali so otroci, ki prejemajo invalidsko pokojnino. Cilj zakona je, da se državljanom in družinam v stiski zagotovi osnovne življenjske pogoje.

Poleg socialne pomoči za osnovne življenjske potrebe zakon predvideva tudi druge pravice in sicer dodatek za stanovanja, dodatek za aktivacijo, dodatke za zaščito in otroški dodatek, ki so vsi del socialnih pomoči. Stanovanjski dodatek ali nadomestilo za nastanitev se izplača le državljanu, ki je v stiski, in njegovi družini, ki je ocenjena po dohodku in živijo na istem naslovu. Izplačan je enemu od naslednjih upravičencev:

- lastniku stanovanja, lastniku družinske hiše, najemniku stanovanja, najemniku družinske hiše, najemniku prostora v objektu, namenjenem za stanovanja
- državljanu, ki plača stroške za bivanje in dokaže z dokumentom o plačilu stroškov v zadnjih šestih zaporednih koledarskih mesecih ali utemeljuje priznanje dolga in dogovor o pologu v primeru, ko gre za plačilo zaostalih obveznosti, povezanih za kritje stroškov stanovanja.

Višina stanovanjskega dodatka, ki se izplača, je 55,80 € na mesec na državljana ali 89,20 € na mesec na družino oz. skupino oseb v istem gospodinjstvu. Potrebno je poudariti, da se stanovanjski dodatek izplačuje le državljanom, ki redno plačujejo svoje stroške nastanitve in druge obveznosti. Prosilec za stanovanjski dodatek mora predložiti izjavo o lastništvu ali najemno pogodbo, potrdilo o plačilu stroškov, ki so povezani s stanovanjem, potrdilo o plačanih davkih na premoženje ali potrdilo o najemu za preteklo leto. Izjema velja za upokojece, ki imajo poseben status. Nadomestilo se odobri tudi osebam, ki imajo pravico do vseživljenjskega najema (poseben status) in tistimi v materialni stiski, ki živijo v domovih za ostarele in socialnih stanovanjih. V primeru večjega števila državljanov v eni nepremičnini, se nadomestilo plača le enemu.

5.2.4 Srbija

Stanovanjska politika v delu, ki se nanaša na socialna stanovanja, je urejena v Zakonu o socialnem stanovanju. Ta zakon ureja pogoje za razvoj socialnih stanovanj in način zagotavljanja in uporabe sredstev za razvoj socialnega stanovanja. Za ugotavljanje stanovanjskih potreb, za uresničevanje stanovanjskih projektov in razdelitev je pristojna lokalna samouprava. V ta namen lokalne skupnosti sprejemajo lokalno stanovanjsko strategijo v skladu z Nacionalno strategijo socialnega stanovanja, ki jo sprejme Vlada, in planirajo proračunska sredstva za izvajanje lokalne stanovanjske strategije. Za realizacijo strategije in Akcijskega plana, ki ga prav tako sprejme Vlada RS na predlog ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, se sprejemajo programi socialnih stanovanj. Lokalne skupnosti zagotavljajo razvoj socialnih stanovanj s pomočjo ustrezne zemljiške politike, planiranja in urejanja prostora. Lokalne skupnosti samostojno ali v povezavi z drugimi lokalnimi skupnostmi ustanovijo neprofitno stanovanjsko organizacijo (stanovanjsko agencijo) zaradi izvajanja lokalne stanovanjske politike, realizacije programa socialnih stanovanj in upravljanja z njimi.

V času, ko je Republika Srbija začela z reformo stanovanjskega sektorja v letu 2003 preko programa stanovanj za begunce (SIRP – Settlement and Integration of Refugees), so še vedno obstajali skladi solidarne stanovanje gradnje (kot nasledniki prejšnjih samoupravnih interesnih skupnosti). Ti skladi so se preoblikovali v mestne stanovanjske agencije. Druge neprofitne stanovanjske organizacije niso zaživele. Ekonomska liberalizacije in deregulacija je uničila vse neprofitne sektorje. Zaradi izvajanja reforme iz leta 2003 se skuša povečati vlogo republiških institucij na področju stanovanjske politike in je bila zato ustanovljena Republiška agencija za stanovanja.

Ena glavnih nalog Republiške agencije za stanovanja je upravljanje s sredstvi za socialna stanovanja. Ocenjujejo, da navedena agencija ni prav uspešna in se predvideva, da bo s sprejetjem novega zakona o stanovanjih, katerega sprejemanje je v teku, postala del pristojnega ministrstva.

Pravico do socialnega stanovanja imajo osebe, ki nimajo stanovanja, ki nimajo ustreznega stanovanja in osebe, ki si z dohodki, ki jih imajo, ne morejo pridobiti stanovanja po tržnih zakonitostih. Osnovni kriteriji za uvrstitev na prednostno listo so stanovanjske razmere, višina dohodkov, zdravstveno stanje, invalidnost, število članov gospodinjstva, premoženjsko stanje. Prednost imajo mladi, otroci brez staršev, samohranilci, družine z več otroki, vojaški invalidi, civilni vojni invalidi, begunci in razseljene osebe, Romi in člani drugih ranljivih skupin. Lokalna skupnost v svojem programu socialnega stanovanja predpiše posebne pogoje in merila za reševanje stanovanjskih potreb.

Gospodinjstva, katerih najemnina je večja od 30% njihovih skupnih dohodkov, imajo pravico do stanovanjskega dodatka. Vendar je le malo izvedenih programov socialnega stanovanja, zato inštitut stanovanjskega dodatka v praksi ni zaživel. Stanovanjski dodatek je tudi sicer predviden le pri neprofitni najemnini in ne pri tržnih najemih.

V teku je sprejemanje novega zakona o stanovanju in vzdrževanju stavb, ki naj bi uvedel stanovanjsko subvencijo. Predvideno je tudi več načinov za reševanje stanovanjskih potreb (dajanje stanovanj v neprofitni najem, izboljšanje bivalnih pogojev, možnost nakupa stanovanj po neprofitnih pogojih, dodelitev hiše na vasi, možnost začasnega bivanja). Kriterij za pridobitev stanovanjske subvencije bi bila stanovanjska ogroženost in višina dohodkov. Med drugim je predvideno, da bodo imela gospodinjstva z nižjimi dohodki možnost olajšav pri izvajanju programov energetske obnove stavb.

6. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

6.1. Administrativne in druge posledice

Zakon bo olajšal delo pristojnih organov, saj bodo zaproseni organi dolžni posredovati zahtevane podatke.

6.2. Presoja posledic za okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike

Zakon ne bo imel tovrstnih posledic.

6.3. Presoja posledic za gospodarstvo

Zakon ne bo imel tovrstnih posledic.

6.4. Presoja posledic na socialnem področju

Zakon bo izenačil najemnike v tržnih stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, s tistimi, ki so v neprofitnem najemu.

6.5. Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Zakon ne bo imel tovrstnih posledic.

6.6. Izvajanje sprejetega predpisa

a) Predstavitev sprejetega zakona

Zakon bo po sprejetju predstavljen občinam in zainteresirani javnosti.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

MOP bo spremljal izvajanje Zakona.

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

Drugih pomembnih okoliščin v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona, ni.

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Osnutek zakona je bil v javni obravnavi (hkrati s prvo medresorsko obravnavo) v času od 2. 11. do 11. 11. 2016. Svoje pripombe je v tem času podalo Združenje stanovanjskih skladov, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami. Navajajo, da predlog sledi njihovim pripombah in hkrati predlagajo zvišanje vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine. Ker je še v tem letu pričakovati nov Stanovanjski zakon, ki bo na drugačen način urejal vprašanje najemnin, kar je že zajeto v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, v predlogu novele ni omogočen dvig vrednosti točke. Menijo, da tudi ni nobenega razloga, da se ne bi preverjali pogoji tudi za bivše imetnike stanovanjske pravice, ki so neprofitno stanovanje pridobili do leta 1991. Vendar gre pri stanovanjski pravici po prejšnji ureditvi za pridobljeno pravico, ki jo je treba v skladu z načeli pravne države spoštovati (odločba Ustavnega sodišča RS št. U-I-128/08 in Up-933/08), zato ta navedba ni bila upoštevana.

Mreža za prostor predlaga, da bi se zaradi obremenitve občinskih proračunov morale predstaviti finančne in drugačni podporni ukrepi za občine. Pri predlagani spremembi gre le za vrnitev pravnega stanja na pravno stanje, kot je veljalo pred sprejemom ZUUJFO, iz tega razloga pripomba ni bila upoštevana. Predlagajo tudi, da se kot upravičenci do subvencije štejejo le tisti prosilci, ki plačujejo priznano tržno najemnino. Predlog se ne upošteva, ker se v izračunu subvencije tako ali tako upošteva zgolj priznana tržna najemnina. Država ne more omejevati lastnika stanovanja, za kakšno tržno najemnino bo oddal stanovanja, priznava le najemniku, da lastniku izplača najemnino v delu do priznane tržne najemnine. Ker gre pri tržnem najemu za pogodbeni odnos dveh strank, se država v ta odnos ne more vpletati. Predlagajo tudi povečanje

možnosti zadolževanja skladov do 50%. Vendar zaradi vzdržnosti javnih financ tega predloga ni mogoče sprejeti. V ponovljeni medresorski obravnavi je Mreža za prostor ponovila svoje pripombe, ki iz prej navedenih razlogov niso bile upoštevane, in dodala, da skladi pri preverjanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja po zakonu niso imeli večjih problemov. Predlagatelj navaja, da je predlagani tekst 2. člena predloga zakona nastal ravno na predlog javnih stanovanjskih skladov in zaradi neusklajenosti obstoječega teksta 90. člena SZ-1 in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Zato tudi te pripombe pripravljavec sprememb zakona ni upošteval.

Energetika Maribor predlaga uvedbo posebne socialne pravice do pokrivanja stroškov stanovanj. Menimo, da so temu namenjeni ukrepi, ki jih zajema Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in ne Stanovanjski zakon. Predlagajo mesečno preverjanje najemnikov. Menimo, da bi takšna pogostnost preverjanja pomenila preveliko administrativno breme. Stroški dobaviteljev energije in drugih niso zajeti v strošek najemnine, zato ni mogoče, da bi dobavitelj zahteval sklenitev pogodbe in obračun stroškov neposredno z lastnikom.

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

- Irena Majcen, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor
- Lidija Stebernak, državna sekretarka, Ministrstvo za okolje in prostor
- Vesna Dragan, vodja sektorja za stanovanja Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor
- Sonja Ristanović, sekretarka v Službi za sistem okolja in prostora, Ministrstvo za okolje in prostor

II. BESEDILO ČLENOV PREDLOGA ZAKONA

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A in 40/12 – ZUJF) se za 11. členom doda nov 11.a člen, ki se glasi:

»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.«.

2. člen

Drugi in tretji odstavek 90. člena se spremenita tako, da se glasita:

»(2) Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice, 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, lahko spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine.«.

3. člen

Peti odstavek 116. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Vrednost točke je 2,63 eura.«.

4. člen

Četrty odstavek 121. člena se spremeni tako, da se glasi:

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

Devety odstavek se črta.

5. člen

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

»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.«.

6. člen

Drugi odstavek 121.b člena se spremeni tako, da se glasi:

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

7. člen

V prvem odstavku 147. člena se na koncu šeste alineje pika nadomesti s podpičjem in doda nova sedma alineja, ki se glasi :

»- s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še za 20 % izkazanega namenskega premoženja sklada.«.

8. člen

V tretjem odstavku 158. člena se za 3. točko doda nova 4. točka, ki se glasi:

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

KONČNA DOLOČBA

9. člen

(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu

V SZ-1 ni ustrezne pravne podlage za pridobivanje in obdelovanje osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov, ki so sicer nujno potrebni za realizacijo nalog na stanovanjskem področju. Gre za postopke, ki se vodijo po SZ-1 kot npr. dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, dodeljevanje bivalnih enot, preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja. To posledično pomeni, da ni mogoče v celoti spoštovati določb Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) in vladnega sklepa o odpravi administrativnih ovir, saj se sedaj predvsem strankam nalaga, da predložijo podatke o dohodkih in ostalem premoženju zase in za družinske člane, s katerimi kandidirajo na javnih razpisih za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem. Tudi organi sami več ali manj uspešno s pisnimi zahtevami od drugih organov pridobivajo podatke iz različnih evidenc (GURS, CRP,...), čeprav so vsi navedeni podatki zbrani v uradnih evidencah in jih uporabljajo centri za socialno delo za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v 19. člena določa, da se dohodki upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev. Novela navedenega pravilnika iz leta 2011 določa, da do vzpostavitve informacijskega sistema za prenos in prevzem podatkov po 19. členu predloži prosilec sam potrebne podatke o dohodkih. Tako je prepuščeno stranki v upravnih postopkih po Stanovanjskem zakonu, da predložijo podatke, ki pa jih predložijo ali pa tudi ne, velikokrat odvisno od tega, kako to vpliva na odločanje v zadevi.

Poleg tega se je v praksi tudi že pokazalo, da zaradi neobstoja zakonske podlage ni mogoče z vpogledi pridobivati podatkov iz evidenc Geodetske uprave RS, podatkov o lastnikih motornih vozil in tudi ne EMŠO, ki je identifikator, na podlagi katerega se pridobivajo podatki o posamezniku iz različnih evidenc.

Cilj predlagane zakonske določbe je uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju - zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot za ljudi, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti sami, torej socialno najšibkejšega dela prebivalstva, kar pa je mogoče le na ta način, da se pridobi za posameznega prosilca ažurne podatke o njegovem celotnem premoženjskem stanju (dohodki in drugo premoženje). Splošno znano je, da je pomanjkanje neprofitnih stanovanjskih enot veliko, prosilcev na vsakokratnih razpisih za dodelitev enot pa izjemno veliko – npr. v Ljubljani je mogoče zagotoviti neprofitna stanovanja le za okrog 10 % prosilcev, ki so na javnih razpisih identificirani kot upravičenci do neprofitnih najemnih stanovanj (na zadnjih razpisih cca 3500 upravičencev).

Na podlagi obrazloženega je nujno sprejeti ustrezno dopolnitev SZ-1, ki bo omogočala pravnim osebam javnega prava izvajanje nalog na stanovanjskem področju z brezplačnim pridobivanjem podatkov iz različnih uradnih evidenc. Zaprošeni organi in organizacije bodo podatke morale posredovati. Za pridobitev teh podatkov v skladu z 9. členom Zakona o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo) ni potrebna privolitev stranke.

Predlagano je, da se zbirajo tisti osebni podatki, ki so relevantni v postopkih, ki se vodijo na podlagi SZ-1 (dodeljevanje stanovanjskih enot, preverjanje stanja med trajanjem najemnega razmera, odobritev izredne pomoči, zamenjava stanovanj), in ti podatki se nanašajo zgolj na najemnike in druge udeležence v teh postopkih. Ti drugi udeleženci so prosilci in ožji družinski člani, ki kandidirajo s prosilci za pridobitev stanovanjske enote, ter uporabniki, ki poleg najemnika uporabljajo stanovanjsko enoto.

K 2. členu

Po sedANJI ureditvi je dopustno voditi upravne postopke pet letnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja po 2. in 3. odstavku 90. člena SZ-1 izključno za najemna razmerja, sklenjena po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003). V prehodni določbi 1. odstavka 195. člena SZ-1 je namreč določeno, se določbe 90. člena ne uporabljajo za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo SZ-1.

Tako se nekaterih neprofitnih najemnih razmerij naj ne bi nikoli preverjalo samo iz razloga, ker je bila najemna pogodba sklenjena pred 14. 10. 2003 oziroma ali se je navedeno najemno razmerje kasneje prenašalo na uporabnike, navedene v taki najemni pogodbi, ne glede na to, kakšno je aktualno dohodkovno stanje najemnika in uporabnikov, ki skupaj z njim uporabljajo neprofitno stanovanje. Med drugim je bilo na to problematiko opozorjeno tudi po objavi odločbe Ustavnega sodišča RS iz leta 2009 (U-I-128/08-23 z dne 7. 10. 2009), s katero je bilo odločeno, da je bil 56. člena Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (SZ) v neskladju z Ustavo, prvi odstavek 150. člena istega zakona in tretja alineja prvega odstavka 196. člena SZ-1 pa sta v neskladju z Ustavo, če se navedene določbe razlagajo tako, da je lastnik stanovanja po smrti najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice – dolžan skleniti najemno pogodbo za neprofitno najemnino z ožjimi družinskimi člani iz 6. člena SZ, razen z osebo, ki je imela ob uveljavitvi tega zakona položaj zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja prejšnjega imetnika stanovanjske pravice. Iz navedene odločbe izhaja, da je lastnik neprofitnega stanovanja dolžan skleniti najemno pogodbo z neprofitno najemnino le, če gre za prenos najemnega razmerja z najemnika – bivšega imetnika stanovanjske pravice - na zakonca oz. zunajzakonskega partnerja, ki je imel ta položaj na dan uveljavitve SZ iz leta 1991, v vseh drugih primerih pa se lahko določi prosto oblikovano najemnino. Stališče Ustavnega sodišča RS je, da sprememba višine najemnine ne pomeni posega v pridobljene pravice.

V praksi so primeri, ko ima posamezen najemnik oz. njegova družina visoke dohodke (primer: 4 člansko gospodinjstvo ima povprečni mesečni dohodek za leto 2015 v višini 4.600 EUR in hkrati v lasti vozili v skupni vrednosti več kot 38.000 EUR; primer: v lasti večje premoženje - več zemljišč v skupni vrednosti več kot 100.000,00 EUR; primer: nedograjena hiša večje vrednosti; primer: 4 članska družina ima visoke prihranke v banki v znesku 180.000,00 EUR, pri čemer znaša njihov mesečni neto dohodek za leto 2015 skupaj le okrog 1.100,00 EUR, primer: dvo člansko gospodinjstvo ima v solasti hišo, prihranke vrednosti 69.000 EUR, delnice v višini okrog 10.000 EUR, mesečne dohodke v višini okrog 2000 EUR, primer: solastnina na več večstanovanjskih stavbah v skupni vrednosti okrog 160.000 EUR), pri čemer po sedaj veljavnem SZ-1 ne gre za krivdni odpovedni razlog, saj najemnik nima v lasti primerne stanovanja.

S predlagano spremembo, ki sledi stališču iz navedene odločbe Ustavnega sodišča iz leta 2009 in načelu pravičnosti, se izenačuje najemnike neprofitnih najemnih stanovanj. Pravico preverjati pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja na vsakih 5 let, kot to določata drugi in tretji odstavek 90. člena zakona, pa po predlogu tega zakona ne bi veljala za najemnike-bivše imetnike stanovanjske pravice (imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih in imetniki, ki po »Jazbinškovem« zakonu niso odkupili stanovanja). Ti najemniki so namreč sklenili najemno razmerje izključno na podlagi zakona, ob pogojih tranzicije, ko je šlo za prehod stanovanjske pravice na najemna razmerja. To med drugim izhaja tudi iz sodbe Ustavnega sodišča RS št. U-I-303/00-12 z dne 20. februarja 2003. V tej sodbi je med drugim navedeno, da je ustavno dopustno z institutom neprofitnih najemnin varovati položaj bivših imetnikov stanovanjske pravice.

K 3. členu

V členu gre za redakcijski popravek v tem, da se črta navezava na tolar in se ohrani zgolj vrednost točke v evrih.

K 4. členu

Predlaga se sprememba četrtega odstavka, saj se obstoječe besedilo sklicuje na prvi odstavek, ki pa je prenehal veljati z uveljavitvijo ZUPJS. V besedilo spremenjenega četrtega odstavka se tako vnese besedilo, na kakšen način se ugotovi ugotovljeni dohodek.

Ker so vse pravice iz javnih sredstev, med katere spada tudi subvencija najemnine, urejene v ZUPJS, se predlaga črtanje 9. odstavka 121. člena, ki določa, da lahko pristojni občinski organ v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo po tem členu tudi najemniku v tržnem stanovanju. ZUPJS v 62. členu določa, da z njegovo uveljavitvijo med drugim prenehajo veljati 1., 2. in 8. odstavek 121. člena SZ-1. Ker 9. odstavek 121. člena ni prenehal

veljati, je pa v nasprotju z ureditvijo po ZUPJS, ki je kot pristojen organ za odločanje o vseh pravicah iz javnih sredstev določil center za socialno delo, je treba to določbo črtati.

K 5. členu

Pri vodenju postopkov upravičenosti do subvencije so bile zaznane težave pri določanju upravičencev za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine v zvezi z izpolnjevanjem pogoja udeležbe na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, saj je v sedanjem besedilu 121. a člena navedeno, da zadošča »prijava« na zadnji javni razpis. Skladno s tolmačenji, ki jih je Ministrstvo za okolje in prostor v preteklosti dajalo v zvezi z navedenimi težavami, se predlaga, da so do subvencije najemnine k plačilu tržne najemnine upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se ne le prijavili na javni razpis, ampak tudi uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča. Ker se v praksi pojavljajo tudi primeri, ko se prosilec na listi uvrsti tako visoko, da se zanj zagotovi stanovanje, pa ga odkloni, je nujno določiti, da tak prosilec ne more biti upravičenec do subvencije k plačilu tržne najemnine.

Težave so bile zaznane tudi v primerih, ko se je na prednostno listo uvrstil družinski član prosilca (prosilec je kandidiral skupaj z družinskim članom npr. ženo, ki je podala vlogo) oziroma član gospodinjstva, vlogo za subvencijo pa poda prosilec, ki ima sklenjeno najemno pogodbo za tržno stanovanje. Po sedanji praksi oseba, ki ni kandidirala na javnem razpisu, ne more pridobiti subvencije. Zato se predlaga, da je upravičen prosilec za subvencijo najemnine ali najemnik ali član gospodinjstva, ki se je skupaj z najemnikom uvrstil na prednostno listo.

Poleg tega se predlaga, da se z zakonsko ureditvijo odpravi nepravilnosti v primerih, ko je prosilec najemnik tržnega stanovanja v občini začasnega prebivališča, stalno prebivališče pa ima v drugi občini. Sedaj velja praksa, da mora biti v isti občini stalno in začasno prebivališče (na naslovu tržnega najemnega stanovanja vsaj začasno prebivališče), sicer center za socialno delo vlogo zavrne. Z namenom odprave navedene anomalije se predlaga, da se jasno določi, da 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. Na ta način bodo občine še dodatno stimulirane k aktivnostim za sprejem stanovanjskih programov in zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj.

Lokalne skupnosti in javni stanovanjski skladi so opozorili na situacije, ko je od zadnjega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem preteklo že več kot eno leto in so dolžni centri za socialno delo sami preveriti, ali prosilec izpolnjuje pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Praksa je pokazala, da centri za socialno delo tega ne opravijo zadovoljivo (dejansko se je preverjalo le dohodkovno stanje), zato se predlaga, da bi to nalogo prevzele lokalne skupnosti oz. njihovi javni stanovanjski skladi. Predlaga se, da mora v primeru take vloge center za socialno delo pridobiti mnenje pristojne lokalne skupnosti o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu, pri čemer lokalna skupnost upošteva razmere ob vložitvi vloge (npr. podatke o neto plači preteklega leta in ne npr. treh let nazaj, če je bil razpis pred dvema letoma, ipd).

Ker so v Sloveniji številne občine, kjer nikoli niso imeli javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj in bi bili torej tamkajšnji občani v neenakopravnem položaju z drugimi prebivalci Slovenije, je omogočeno, da za subvencijo k plačilu tržne najemnine zaprosi tudi občan take občine. Pri tem pa se kot kriterij za upravičenost do subvencije upoštevajo pogoji in merila iz zakona, ki se nanašajo na oddajanje neprofitnih stanovanj v najem.

K 6. členu

Z ZUUJFO je bil črtan drugi stavek 3. odstavka 28. člena ZUPJS, kar pomeni, da je bila subvencija tržne najemnine znižana za znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine – torej do 80% priznane neprofitne najemnine. Na ta način je bilo glede višine subvencije tržne najemnine vzpostavljeno stanje pred 1. 1. 2012, ko se je začel uporabljati ZUPJS. Ustavno sodišče je z odločbo iz maja 2016 ugotovilo, da je 28. člen ZUPJS v neskladju z ustavo, ker so glede višine subvencije najemniki neprofitnih ter najemniki tržnih in hišniških stanovanj v različnih položajih in da mora državni zbor ugotovljeno neskladje odpraviti

v roku enega leta po objavi. Glede izvršitve navedene odločbe je odločilo, da se do odprave ugotovljenega neskladja upravičencem do subvencije v tržnih in hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, prizna še subvencija do priznane neprofitne najemnine na način, kot je določen za subvencije neprofitnih najemnin.

Ugotovljeno neskladje se odpravlja s predlagano spremembo in dopolnitvijo SZ-1. Predlaga se spremembo 121. b člena, ki določa splošne pogoje za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine. S ciljem izenačitve položaja vseh upravičencev do subvencije najemnine glede višine se predlaga, da se, smiselno enako kot je veljalo pred črtanjem drugega stavka 3. odstavka 28. člena ZUPJS, določi izračun mesečnega zneska subvencije k plačilu tržne najemnine tako, da se k znesku, ki se izračuna na enak način oz. po formuli za izračun neprofitne najemnine (4. odstavek 121. člena), upošteva priznana neprofitna najemnina, prišteje znesek - razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Subvencija k tržni najemnini je tako sestavljena iz dela, ki se izračuna na enak način, kot subvencija k neprofitni najemnini (neprofiten del) in iz dela, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino (tržni del).

K 7. členu

V ZJS-1 je na splošno urejeno področje javnih skladov in zakon dopušča možnost drugačne ureditve obsega zadolževanja s posebnim zakonom. S predlogom tega zakona se daje možnost, da se Stanovanjski sklad RS, poleg 10 % zadolževanja na podlagi ZJS-1, zadolži še za dodatnih 20% izkazanega namenskega premoženja sklada brez omejitev. Takšna možnost zadolževanja je posledica nujnosti spodbujanja dejavnosti javnih skladov.

K 8. členu

Dolgoletno izvajanje nalog na stanovanjskem področju je pokazalo, da za vse potrebe na stanovanjskem področju s SZ-1 predvidena sredstva ne zadoščajo in posledično ni mogoče rešiti stanovanjskih vprašanj najbolj ogroženega dela prebivalstva, kaj šele vseh tistih, ki na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem izpolnjujejo vse pogoje za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem in se uvrstijo na prednostno listo, pa jim, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, le tega ni mogoče zagotoviti. Poleg tega se znajdejo brez strehe nad glavo posamezniki in družine v različnih primerih, npr. ko jim grozi deložacija zaradi neplačevanja najemnine ali drugih krivdnih razlogov, ko pride do rubeža nepremičnin zaradi poplavljal dolgov upnikom, zaradi naravnih nesreč, ko se morajo ženske same ali z otroki umikati pred nasilnežem ali ko se morajo izseliti iz varne hiše ali zavetišča in ko razpadejo družine in se mora eden od partnerjev in odrasli otroci odseliti iz stanovanja. Na nujnost učinkovitega izvajanja stanovanjske politike kažejo statistični podatki glavnega mesta države, kjer potreba po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah narašča⁶. Podatki kažejo, da število prosilcev za neprofitno najemno stanovanje iz leta v leto narašča, odstotek rešenih prosilcev pa se vseskozi giblje okrog 11%.

ZJS-1 kot krovni zakon, ki ureja javne sklade, daje možnost ureditve obsega zadolževanja posameznega področja z drugim zakonom. Na tak način je že urejeno področje skladnega

⁶ Tabela 1 – neprof. stanovanja – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Leto neprofit. razpisa	Razpisano št. stanovanj	Št. prispelih vlog	Št. uspešnih upravičencev	Odstotek rešenih prosilcev
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
2010	450	3985	456	11,44
2012	350+40	4028	392	9,73
2014	425	3432	424	12,35

regionalnega razvoja, saj Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja⁷ določa v 10. členu, da skupni obseg zadolženosti sklada ne sme preseči celo enainpolkratnika kapitala sklada.

Vloga občine na stanovanjskem področju je natančno opredeljena v poglavju »XIV. Pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju« v členih od 154 do 159 SZ-1. Med temi nalogami je, poleg že navedenega, tudi obveznost sprejema in uresničevanja stanovanjskega programa v občini, kjer je dan poudarek na posebnih programih, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide. V 157. členu je določeno, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju z odlokom ustanovi javni stanovanjski sklad. Dalje je v 3. odstavku 158. člena opredeljeno, da se sredstva zagotavljajo v občinskem proračunu, iz presežka prihodkov nad odhodki in z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.

Znano je, da bi se javni stanovanjski skladi lahko zadolževali v višjem znesku, kot to dopušča sedanja ureditev po ZJS-1, in na ta način zagotavljali precej večje število prepotrebnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, kar potrjuje tudi ocena obsega dodatnega zadolževanja, izdelana pri pripravi besedila predloga sprememb ZJS-1 v smislu dopustitve večjega obsega zadolževanja, ki jo je pripravila dr. Andreja Cirman z Ekonomske fakultete v Ljubljani. Ocena dr. Cirmanove je bila izdelana na podlagi podatkov AJPes o kapitalu in obstoječi zadolžitvi za pet občinskih in medobčinskih javnih stanovanjskih skladov v Republiki Sloveniji. Izračunan je bil možen dodaten obseg zadolžitve ob upoštevanju predlagane dopolnitve ZJS-1, ki bi omogočala večji obseg zadolževanja. Iz ocene (tabela 2)⁸ izhaja, da bi ob predpostavki, da bi javni stanovanjski skladi v celoti izkoristili dano možnost dodatne zadolžitve in bi se zadolžili v višini 50% kapitala, kumulativna dodatna zadolžitev znašala 157,8 mio EUR, v primeru zadolžitve v višini 70% kapitala pa 238,0 mio EUR.

Predmetna tabela kaže, da javni stanovanjski skladi tudi v obdobju, ko je bilo dovoljeno zadolževanje ob soglasju ustanovitelja do vrednosti kapitala, niso zašli v prezadolženost, nasprotno, samo dva javna sklada sta bila zadolžena v višini več kot 10 % kapitala. Tako je bil Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana takrat zadolžen v višini 17,13 % kapitala in za vsa najeta posojila vseskozi redno plačuje zapadle anuitete in se razdolžuje.

V obdobju po izdelavi navedene ocene obsega dodatnega zadolževanja, ki jo je izdelala dr. Cirmanova, se je vrednost namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana povečala na 253.075.665,00 EUR. Knjigovodski podatki kažejo, da bi bil ta sklad sposoben iz sredstev, prejetih iz naslova neprofitne najemnine, torej brez dodatnih finančnih virov, plačevati anuitete za dodatno zadolžitev, vendar sedanja določila ZJS-1 onemogočajo novo zadolževanje. Tako se, kljub velikim potrebam in pripravljenim projektom, ta sklad že nekajkrat ni mogel prijaviti na javne razpise Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za posojila za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj.

⁷ Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16)

⁸ Tabela 2: Kapital in zadolžitev javnih stanovanjskih skladov občin na dan 31.12.2011 in izračun možne dodatne zadolžitve

	Javni stanovanjski skladi					JSS SKUPAJ
	Ljubljana	Medobčinski sklad Maribor	Koper	Nova Gorica	Murska Sobota	
Namensko premoženje	191.208.189	116.072.661	67.999.493	20.656.427	4.904.517	
Zadolžitev	32.758.350	5.129.795	2.052.710	1.309.210	1.376.047	
Možen doda. dolg (50% kapitala)	62.845.745	52.906.536	31.947.037	9.019.004	1.076.212	157.794.532
Možen doda. dolg (70% kapitala)	101.087.382	76.121.068	45.546.935	13.150.289	2.057.115	237.962.789

Na podlagi javno dostopnih podatkov o višini kapitala javnih nepremičninskih stanovanjskih skladov na lokalni ravni smo pripravili finančno oceno glede višine, do katere bi se navedeni javni subjekti lahko zadolžili. Iz tabele 3⁹, ki je pripravljena za istih 5 javnih stanovanjskih skladov po stanju ob koncu leta 2015, je razvidno, da pri treh javnih skladih še ni izčrpana možnost zadolževanja, ki jo dopušča 37. čl. ZJS-1, kar kaže, da v teh primerih ni potrebe po povečanjem zadolževanju. Potreba je vsekakor izkazana v glavnem mestu. Pripravljen izračun kaže, da bi, upoštevaje obstoječe stanje zadolžitve, lahko prišlo do dodatnega javnega dolga v glavnem mestu do okrog 99.500.000,00 EUR oz. na ravni države največ 180.500.000,00 EUR ob dopustni 50% zadolžitvi oziroma v glavnem mestu 0, na ravni države pa največ 10.500.000 EUR ob dopustni 10% zadolžitvi.

Po predlaganem 8. členu bi bilo omogočeno dodatno zadolževanje zgolj specifičnim javnopravnim subjektom – javnim stanovanjskim skladom kot izvajalcem nalog na stanovanjskem področju, torej izključno za povečanje fonda neprofitnih stanovanjskih enot (skladno z ReNSP15-25 javnih stanovanj), kar vsekakor je v javnem interesu. Predlagano je zadolževanje dodatno do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada in to le pri Stanovanjskem skladu RS. Predlagano je postopno zadolževanje 2% letno, kar bi vse skupaj zagotovilo vzdržnost povečanja izdatkov v odnosu do fiskalnega pravila.

K 9. členu

V 9. členu je določen začetek veljavnosti predlaganih sprememb.

⁹ Tabela 3: Kapital in zadolžitev javnih stanovanjskih skladov občin na dan 31. 12. 2015 in izračun možne dodatne zadolžitve

Vsebine	Javni stanovanjski skladi					JS SKUPAJ
	Ljubljana	Maribor	Keper	Nova Gorica	Murska Sobota	
Namensko premoženje	251.946.126	100.255.696	51.056.676	21.299.899	4.384.915	428.943.312
Zadolžitev	26.383.056	4.197.576	1.627.718	920.146	942.534	34.071.030
% zadolženosti	10,47	4,19	3,19	4,32	21,49	7,94
Možen dodatni dolg do (10% kapitala)	0	5.827.994	3.477.950	1.209.844	0	10.515.787
Možen dodatni dolg do (50% kapitala)	99.590.007	45.930.272	23.900.620	9.729.804	1.249.924	180.400.626

IV. BESEDILO ČLENOV SZ-1, KI SE SPREMINJAJO

90. člen

(trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje)

(1) Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas.

(2) Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona.

(3) Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.

(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.

116. člen

(določitev vrednosti stanovanja)

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

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

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

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

$$\text{vrednost stanovanja} = \text{število točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{uporabna stanovanjska površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)} \times \text{vpliv lokacije stanovanja}.$$

(5) Vrednost točke je 2,63 EUR v tolaški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

121. člen

(subvencioniranje najemnine)

(1) **(prenehal veljati)**

(2) **(prenehal veljati)**

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

(4) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v prejšnjem odstavku in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30% ugotovljenega dohodka, v skladu s prvim odstavkom tega člena. Subvencija se določi največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v prejšnjem odstavku.

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

(6) Najemniki so upravičeni do subvencioniranih najemnin največ za dobo enega leta in se med letom zneski subvencij ne spreminjajo. V primeru, da se najemniku med letom poviša najemnina zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno s 117. členom tega zakona, ali spremeni ugotovljeni dohodek iz prvega odstavka tega člena ali spremeni število

oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije.

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

(8) (prenehal veljati)

(9) Pristojni občinski organ lahko v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo po tem členu tudi najemniku v tržnem stanovanju.

121.a člen

(upravičenci za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine)

(1) Ne glede na deveti odstavek 121. člena tega zakona pripada subvencija prosilcem, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijaviли na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega bivališča.

(2) Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v najem nazadnje objavljen pred več kakor letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo neposredno na občinski organ.

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 po prejšnjem odstavku je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo tržno najemnino od priznane tržne, se subvencija izračuna od nižje najemnine.

(3) Pri izračunu pripadajoče subvencije se upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene s podzakonskim predpisom, ki ga izda minister, pristojen za prostor, neprofitna najemnina pa se prizna v višini 3,00 eurov za m² stanovanjske površine.

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

(5) Sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavljajo državni proračun in občinski proračuni, vsak do ene polovice. Potrebna sredstva se med letom zagotavljajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.

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

147. člen

(sredstva za poslovanje sklada)

(1) Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo:

- v državnem proračunu;
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

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

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

158. člen
(odlok o ustanovitvi sklada)

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

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

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

1. v občinskem proračunu iz:
 - rednih proračunskih sredstev;
 - dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
 - vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
 - prihodkov od najemnin;
2. iz presežka prihodkov nad odhodki;
3. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.