



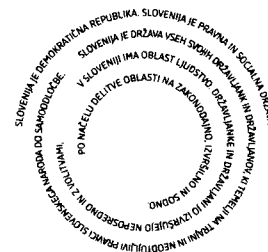
REPUBLIKA SLOVENIJA

DRŽAVNI ZBOR

nepovezani poslanec Janko Veber

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 96 36, e: janko.veber@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Poslanec Janko Veber

Datum: 9. 2. 2018

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE	
Prejeto:	13 -02- 2018
Šifra:	805-01/18-6 3
Povezava:	
EPA:	2605-VIII EU:
Sign. zn.:	
Kratika:	

Državni zbor Republike Slovenije
dr. Milan BRGLEZ,
predsednik

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13, 47/13 in 75/16), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 112/05 - uradno prečiščeno besedilo, 20/06 - ZNOJF-1 in 109/08, 39/11 in 48/12) in 114. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 - uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17) vlagam spodaj podpisani poslanec

**PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN
DOPOLNITVI STANOVANJSKEGA ZAKONA**

ki vam ga pošiljamo v obravnavo in sprejem po skrajšanem postopku na podlagi 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije.

Pri obravnavi predloga zakona na seji Državnega zbora RS in pri delu njegovih delovnih teles bo v imenu predlagatelja sodeloval poslanec Janko Veber.

Priloge:

- predlog Zakona o spremembah in dopolnitvi Stanovanjskega zakona
- podpis poslanca

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVI STANOVANJSKEGA ZAKONA

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je skupaj s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami radikalno posegel v razmerja na stanovanjskem področju. Dotedanjo stanovanjsko pravico, značilno za prej veljaven pravni sistem, je spremenil v različne nove oblike najemnih razmerij. V sklopu procesa lastninskega preoblikovanja tedanjega družbenega premoženja je omogočil ugoden nakup stanovanja takratnim imetnikom stanovanjske pravice in prispeval k temu, da je danes Slovenija v vrhu po deležu lastniških stanovanj na stanovanjskem trgu. Ob tej veliki transformaciji pa sta se zgodili dve veliki krivici, ki se ju je v več kot dvajset letnem obdobju bolj ali manj uspešno poskušalo popraviti ali vsaj omiliti. V prvo skupino prizadetih sodijo imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih, v drugo pa najemniki v tako imenovanih hišnikih stanovanjih, saj obojim omenjeni zakon ni priznal enake pravice kot imetnikom stanovanjske pravice v stanovanjih v družbeni lasti.

Zakon je sicer uredil status hišniških stanovanj, vendar na način, da je hišniško stanovanje postalo solastnina solastnikov ene ali več večstanovanjskih hiš, pri čemer so se takšna hišniška stanovanja obravnavala v enakem režimu, ki velja za skupne prostore v večstanovanjskih hišah. Za najemnike v hišniških stanovanjih zakon namreč ni predvidel možnosti ugodnega odkupa stanovanja, niti jim ni zavaroval najemnega razmerja in neprofitne najemnine, temveč je hišniško stanovanje obravnaval kot službeno stanovanje, ki je vezano le na čas opravljanja hišniških del, ne glede na to, iz katerih razlogov in po čigavi krivdi so se hišniška dela prenehala opravljati. Ob sprejemu stanovanjskega zakona v letu 1991 bi zakonodajalec moral tudi najemnikom v hišniških stanovanjih omogočiti podobne pravice kot drugim nosilcem stanovanjske pravice, omejene le z dejstvom opravljanja hišniških del. Le če je po lastni volji hišnik ta dela prenehal opravljati ni imel do hišniškega stanovanja nobenih pravic. V vseh drugih primerih pa bi moral biti njegov najem stanovanja varovan vsaj na podoben način, kot najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih. V svojem 157. členu je stanovanjski zakon iz leta 1991 le deloma in nejasno določil položaj in pravice hišnikov. Tako je drugi odstavek 157. člena zavaroval pravice hišnika ob upokojitvi, podobno kot dotlej veljavna zakonodaja, medtem ko so bili v vseh drugih pogledih njihove pravice nejasno določene. Iz prvega odstavka 157. člena so nastopila mnoga različna razmerja, mnoge pravde in različna razlaga spornih določb. Če bi želeli povsem korektno urediti to vprašanje, bi moral prvi odstavek 157. člena zavarovati pravico hišnika do najema hišniškega stanovanja v vseh primerih, razen tedaj, če je naloge hišnika ta oseba prenehala opravljati po lastni odločitvi. Če pa jih je nehala opravljati zaradi razlogov, ki jih ni povzročila sama ali zaradi upokojitve, bi morala biti njena izselitev mogoče le, če ji je bilo zagotovljeno drugo primerno stanovanje. Namesto tega pa se je v prehodne določbe zakona umestilo sporno določilo, po kateri so imetniki hišniških stanovanj, ki ne glede na razloge in tudi brez svoje

krivde ne opravljajo več hišniških nalog, dolžni izprazniti hišniško stanovanje v roku enega leta, ne da bi jim pripadale kakršnikoli pravice, če se z lastniki hiše ne dogovorijo drugače.

Takšna ureditev po našem prepričanju ni bila ustrezna, še manj pa pravična. Ustrezna ni bila, saj ni upoštevala specifičnega položaja najemnikov v hišniških stanovanjih, tako pravnega položaja kot tudi stvarnega oziroma dejanskega položaja. Pravična pa ni bila predvsem zaradi tega, ker so posledice takšnega razlikovanja, še zlasti po letu 1991, najemnike v hišniških stanovanjih postavile v zelo negotov in nezavidljiv položaj. Žal se je to včasih pokazalo na način, da so bili ti najemniki bolj kot ne prepuščeni na milost in nemilost lastnikov hišniških stanovanj.

Res je sicer, da se je pravna ureditev za najemnike v hišniških stanovanjih, ki so opravljali hišniška ali sorodna dela, povezana s stavbo, v času obstoja prejšnje države. Slednje je tudi botrovalo temu, da so nekateri najemniki v hišniških stanovanjih imeli stanovanjsko pravico, nekateri pa so imeli pravico začasne uporabe na hišniškem stanovanju, in sicer za čas opravljanja hišniških del na stavbi. Prišlo je torej do pravnega razlikovanja med obema kategorijama najemnikov v hišniških stanovanjih, posledično pa se je predvsem po letu 1991 pokazalo, kakšni so učinki oziroma posledice takšnega razlikovanja. Pri tem pa sta obe pravici temeljili na vsebinsko enaki ali vsaj zelo podobni podlagi. Pravno je torej med njima obstajalo razlikovanje, čeprav za to ni bilo utemeljenega vsebinskega razloga. Na to dejstvo je zelo argumentirano opozorila poglobljena pravna študija, ki so jo pripravili na Inštitutu za nepremičninsko pravo v Mariboru in na to so opozarjali tudi najemniki v hišniških stanovanjih, pri svojih večletnih prizadevanjih za pravičnejšo ureditev svojega položaja.

Na podlagi 175. člena stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet leta 2003, so bile sicer prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih zagotovljene podobne pravice kot najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, prejšnjim imetnikom pravice uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju pa omenjeni zakon teh pravic žal ni omogočil.

Po večletnih prizadevanjih najemnikov v hišniških stanovanjih je v oktobru leta 2011 Državni zbor sprejel novelo stanovanjskega zakona, na podlagi katere je omogočil prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice ali prejšnjim imetnikom pravice začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju (v nadaljevanju: prejšnji imetniki) koriščenje istih ugodnosti, kot jih imajo prejšnji imetniki stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih, in sicer v skladu s 173. členom Stanovanjskega zakona. Tako je zakon določal, da so prejšnji imetniki, ki so še prebivali v hišniškem stanovanju lahko:

- kot predkupni upravičenci pod ugodnejšimi pogoji odkupili hišniško stanovanje, če so se etažni lastniki odločili za prodajo ali
- zahtevali, da se jim v višini vrednosti hišniškega stanovanja zagotovijo nadomestila, s pomočjo katerih bi si zagotovili drugo lastniško stanovanje ali stanovanjsko hišo ali
- uveljavljali pravico do subvencije najemnine na način, da bi plačevali neprofitno najemnino, če so prebivali v hišniškem stanovanju, v katerem so za najem plačevali tržno najemnino.

Ob tem je zakon določal, da v primerih, ko so prejšnji imetniki reševali svoje stanovanjsko vprašanje, bodisi z odkupom hišniškega stanovanja bodisi z

nakupom drugega stanovanja ali stanovanjske hiše, so morali pristojnemu ministrstvu predložiti tudi dokazilo o dodelitvi hišniškega stanovanja pred letom 1991 in dokazilo o opravljanju hišniških ali sorodnih del v večstanovanjski stavbi. Novela zakona je določila tudi, da so prejšnji imetniki, ki so uveljavili materialne spodbude in si na ta način drugje rešili stanovanjsko vprašanje, dolžni v 3 letih od prejema materialnih spodbud izprazniti hišniško stanovanje ter o tem obvestiti pristojno ministrstvo. V nasprotnem primeru bi morali vrniti prejete materialne spodbude. Zakon je določil tudi, da imajo prejšnji imetniki možnost uveljavljanja pravice ugodnejših pogojev odkupa hišniškega stanovanja ali uveljavljanja pravice do nadomestila, s pomočjo katerega bi si zagotovili drugo lastniško stanovanje ali stanovanjsko hišo, in sicer v roku petih let od uveljavitve zakona.

Vendar pa je ta novela stanovanjskega zakona veljala le približno 7 mesecev. Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF), ki je bil sprejet maja 2012, je namreč v ključnih členih in temeljnih rešitvah razveljavil novelo stanovanjskega zakona, in sicer kot trajni ukrep. Ministrstvo za okolje in prostor je v odgovoru na pisno poslansko pobudo poslanke mag. Bojane Muršič v zvezi s hišniškimi stanovanji, z dne 17. 12. 2014, navedlo podatke glede števila vlog najemnikov v hišniških stanovanjih za uveljavljanje pravic, ki jih je uzakonila omenjena novela, in sicer: *»...saj je za uveljavitev pravic, v času veljavnosti citiranega člena, vlogo dalo 64 hišnikov, od tega jih je zakonske pogoje za izdajo pozitivne odločbe izpolnjevalo le 21. V postopkih je bilo ugotovljeno, da so si drugi rešili stanovanjsko vprašanje bodisi z izgradnjo stanovanjske hiše ali z nakupom drugega stanovanja, zato niso bili upravičeni do ugodnosti iz 173. člena ZS-1. Od 21 izdanih pozitivnih odločb je šlo v realizacijo samo pet upravičencev. Po 31. 5. 2012, ko je prenehala veljati SZ-1B, je bilo podanih še šest zahtev, ki so bile iz formalnih razlogov zavrnjene.«*. Po kasneje pridobljenih podatkih iz ministrstva za okolje in prostor se je izkazalo, da se je, po izdanih odločbah 21 upravičencem, za realizacijo nakupa drugega stanovanja odločilo šest upravičencev (in ne pet), in sicer trije iz Ljubljane in trije iz Maribora. O dejanskih razlogih, zakaj je v teh postopkih od odobrenih 21 vlog zakonsko pravico realiziralo zgolj 6 upravičencev, lahko zgolj ugibamo. Najverjetnejši razlog pa je v tem, da si mnogi upravičenci, tudi pod ugodnejšimi pogoji niso mogli privoščiti nakupa nadomestnega stanovanja oziroma odkupa stanovanja, v katerem kot najemniki prebivajo.

Novela stanovanjskega zakona iz leta 2011 je torej veljala le 7 mesecev. Ker je ob uveljavitvi predvidevala, da bodo imeli prejšnji imetniki možnost uveljavljanja pravic v roku petih let po uveljavitvi zakona, se je s tem naredila nova krivica oziroma novo razlikovanje med prejšnjimi imetniki. Nekateri prejšnji imetniki so tako v času veljavnosti omenjene novele zakona uspeli začeti postopke uveljavljanja pravic po zakonu, čeprav so bili pri tem različno uspešni. Na drugi strani pa nekateri prejšnji imetniki, tudi zaradi relativno kratke veljavnosti zakona, niso uspeli niti sprožiti ustreznih postopkov za uveljavljanje pravic po zakonu. Zaradi navedenega je nastalo novo razlikovanje med prejšnjimi imetniki oziroma upravičenci po zakonu, ki ni moglo imeti in nima stvarno utemeljenega razloga. Zato je po našem prepričanju potrebno ponovno uveljaviti ustrezne spremembe oziroma dopolnitve Stanovanjskega zakona, ki bodo prejšnjim imetnikom pod enakimi pogoji in v enakem obdobju, kot je to določala ureditev pred sprejemom ZUJF-a, omogočile vnovično uveljavljanje že pridobljenih pravic.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2. 1. Cilji in načela

Cilj predloga zakona je ponovna uveljavitev ustreznih sprememb oziroma dopolnitev Stanovanjskega zakona, ki bodo prejšnjim imetnikom prejšnjim stanovanjske pravice ali prejšnjim imetnikom pravice začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju (prejšnji imetniki) omogočili koriščenje istih ugodnosti, kot jih imajo prejšnji imetniki stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih, in sicer v skladu s 173. členom Stanovanjskega zakona. Takšna zakonska rešitev je bila v oktobru leta 2011 že uveljavljena, pa je bila s sprejemom in uveljavitvijo Zakona za uravnoteženje javnih financ (ZUJF) trajno razveljavljena. Zaradi navedenega je potrebno pod enakimi pogoji in v enakem obdobju, kot je to določala novela Stanovanjskega zakona iz leta 2011, omogočiti prejšnjim imetnikom vnovično uveljavljanje že pridobljenih pravic.

Predlagatelji zakona zasledujemo načelo zaupanja v pravo, ki izhaja iz 2. člena Ustave Republike Slovenije ter določa, da je Slovenija pravna in socialna država. Po uveljavitvi novele Stanovanjskega zakona v letu 2011 prejšnjim imetnikom ni bilo omogočeno uveljavljanje opisanih pravic v roku petih let od uporabe zakona, kot je to predvidela ureditev omenjene novele. Po približno sedmih mesecih od uveljavitve novele Stanovanjskega zakona je uveljavitev ZUJF trajno razveljavila določila Stanovanjskega zakona, ki so urejala uveljavljanje pravic prejšnjim imetnikom, pri čemer za takšno razveljavitev ni bilo nikakršnega utemeljenega vsebinskega razloga. Na ta način se je na sporen, najbrž tudi nezakonit, način poseglo v pravice oziroma upravičena pričakovanja prejšnjih imetnikov, kar je po oceni predlagateljev pomenilo kršitev načela zaupanja v pravo. Zato je potrebno z ustreznimi spremembami Stanovanjskega zakona zasledovati prav omenjeno načelo in tako popraviti storjene krivice.

2.2. Poglavitne rešitve

Temeljne rešitve predloga zakona ponovno vzpostavljajo pravno podlago v Stanovanjskem zakonu, po kateri bodo prejšnji imetniki stanovanjske pravice ali prejšnji imetniki pravice začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju (prejšnji imetniki) imeli pod enakimi pogoji in v enakih rokih možnost uveljaviti pravice, ki jim jih je zagotovila uveljavitev novele Stanovanjskega zakona v letu 2011, pa je upravičencem Zakon za uravnoteženje javnih financ po približno sedmih mesecih te pravice odvzel.

Predlog zakona tako predvideva, da lahko prejšnji imetniki pod določenimi pogoji uveljavijo enake ugodnosti, kot so jih skladno s 173. členom Stanovanjskega zakona deležni najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih. Gre za materialne ugodnosti, ki jih prejšnji imetniki koristijo v primerih, ko bodisi rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje z lastniškim stanovanjem ali stanovanjsko hišo, bodisi v primerih, ko uveljavljajo pravico do subvencije, če za najem stanovanja plačujejo tržno najemnino. Pri uveljavljanju pravic pa morajo prejšnji imetniki dokazati:

- da so na dan uveljavitve Stanovanjskega zakona v letu 1991 stanovali v hišniškem stanovanju in opravljali hišniška ali sorodna dela, povezana s stavbo ali
- da so hišniška oziroma sorodna dela prenehali opravljati pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona zaradi upokojitve ali pa iz razlogov, ki bi bili na njihovi strani, pri čemer jim stanodajalec ali stanovanjska skupnost ni zagotovila drugega primerne stanovanja ali
- da so se upokojili ali prenehali opravljati hišniška oziroma sorodna dela brez svoje krivde po uveljavitvi Stanovanjskega zakona, pa jim etažni lastniki ali drug lastnik hišniškega stanovanja ni zagotovil najema drugega primerne neprofite stanovanja.

Predlog zakona predvideva tudi, da prejšnji imetniki dokazujejo svojo upravičenost do reševanja stanovanjskega vprašanja s predložitvijo ustreznih dokumentov, ki dokazujejo, da jim je bilo hišniško stanovanje dodeljeno v najem pred letom 1991. S pogodbo o delu pa morajo dokazati tudi opravljanje hišniških ali sorodnih del, povezanih s stavbo. V primerih, ko prejšnji imetniki uveljavijo materialne ugodnosti pri nakupu drugega lastniškega stanovanja ali stanovanjske hiše, morajo hišniško stanovanje izprazniti v roku 3 let od uveljavitve materialnih ugodnosti, sicer morajo le-te vrniti. Prav tako pa se s predlogom zakona predvideva, da bodo prejšnji imetniki imeli možnost uveljavljati pravice, povezane z reševanjem svoje stanovanjskega vprašanja z lastniškim stanovanjem ali stanovanjsko hišo v roku petih let od začetka uporabe tega zakona.

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

Sprejem predloga zakona ne bo imel posledic za proračun Republike Slovenije v primerih, ko bo prejšnji imetniki uspešno uveljavili materialne ugodnosti po Stanovanjskem zakonu, in sicer pri odkupu hišniškega stanovanja ali pri nakupu drugega lastniškega stanovanja oziroma stanovanjske hiše. V teh primerih bodo obveznosti države do prejšnjih imetnikov na podlagi 173. člena Stanovanjskega zakona realizirane v obliki nadomestil na tri različne načine:

- v višini 36% od vrednosti stanovanja od Slovenske odškodninske družbe v gotovini,
- v višini 25% od vrednosti stanovanja od Slovenske odškodninske družbe v obliki obveznic in
- v višini 13% od vrednosti stanovanja od Republike Slovenije v vrednostnih papirjih.

Pri tem pa je potrebno vedeti, da se pri tem upošteva administrativno določeno vrednost stanovanja, ne pa njegove tržne vrednosti.

Po pridobljenih podatkih Ministrstva za okolje in prostor je v času veljavnosti novele Stanovanjskega zakona, sprejete v letu 2011, le šest prejšnjih imetnikov (hišnikov) uspešno uveljavilo zakonske materialne ugodnosti za nakup drugega lastniškega stanovanja. V ta namen je bilo s strani Republike Slovenije skupno zagotovljenih 214.250,86 evrov nepovratnih sredstev, pri čemer je najvišji znesek države v posamičnem primeru znašal 37.326,40 evrov, najnižji pa 30.299,42 evrov. Povprečno je Republika Slovenija v omenjenih šestih primerih

za posamezen nakup drugega lastniškega stanovanja namenila 35.708,48 evrov.

Po podatkih iniciativnega odbora najemnikov v hišniških stanovanjih naj bi bilo v Sloveniji še približno 70 hišnikov (prejšnjih imetnikov), ki bi želeli rešitvi svoje stanovanjsko vprašanje. Ob predpostavki, da bi vseh 70 hišnikov uspešno uveljavilo pravice do prejema materialnih ugodnosti za nakup drugega lastniškega stanovanja po predlogu zakona in ob predpostavki, da bi povprečno Republika Slovenija za posamezen primer nakupa prispevala 35.708,48, potem bi v ta namen morala skupno nameniti 2.499.593,60 evrov.

Vendar pa so se po podatkih Statističnega urada RS cene stanovanjskih nepremičnin so v letu 2014 glede na leto 2013 znižale za 4,4%, v letu 2013 so se znižale za 4,4% glede na leto 2012, v letu 2012 pa so se znižale za 8,8% glede na leto prej. Na podlagi tega podatka je zato potrebno upoštevati znižanje cen stanovanjskih nepremičnin v obdobju od leta 2011 do vključno leta 2014.

Če se torej upošteva realno znižanje cen nepremičnin v omenjenem obdobju, potem je posledično temu potrebno ustrezno znižati tudi izračunano potencialno obveznost Republike Slovenije (2.499.593,60 evrov), ki temelji na podatkih o vrednosti nepremičnin iz leta 2011. V primeru, da upoštevamo znižane vrednosti nepremičnin v letu 2014 v primerjavi z letom 2011 po podatkih iz Statističnega urada RS, potem bi **obveznost Republike Slovenije za nakup 70 drugih lastniških stanovanj znašala 2.083.435,34 evrov.**

Že po sedaj veljavni ureditvi v Stanovanjskem zakonu hišnikom (prejšnjim imetnikom), ki so sklenili najemno pogodbo za hišniško stanovanje pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in v stanovanju še prebivajo ter opravljajo hišniška dela ali pa zaradi upokojitve oziroma razlogov, ki niso na njihovi strani hišniških del ne opravljajo več, pripada subvencija, če za svoj najem stanovanja plačujejo tržno najemnino. Sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin najemnikom v hišniških stanovanjih zagotavlja državni proračun.

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 PREJET

Predlog zakona ne predvideva dodatnih obveznosti za državni proračun. S sprejetim državnim proračunom mora Republika Slovenija že po veljavni ureditvi v Stanovanjskem zakonu zagotavljati sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin najemnikom v hišniških stanovanjih, ki za najem stanovanja plačujejo tržno najemnino. Ta sredstva so v veljavnem proračunu Republike Slovenije zagotovljena.

Predlog zakona prav tako ne predvideva obveznosti za proračun Republike Slovenije v primerih, ko bo prejšnji imetniki uspešno uveljavili materialne ugodnosti po Stanovanjskem zakonu, in sicer pri odkupu hišniškega stanovanja ali pri nakupu drugega lastniškega stanovanja oziroma stanovanjske hiše, saj

se sredstva za izvajanje zakona v teh primerih ne zagotavljajo iz državnega proračuna.

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

Predlog zakona ni povezan s pravnim redom Evropske unije. Predlog zakona predvideva reševanje specifičnega stanovanjskega vprašanja, ki ni bilo deležno zadostne pozornosti pri sprejemanju privatizacijske zakonodaje ob prehodu iz bivše v sedanjo družbeno ureditev. Ker gre za posebno zakonsko materijo, ki je druge države ne poznajo, primerjano-pravnega pregleda ni mogoče opraviti.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL PREDLOG ZAKONA

Sprejem predloga zakona poleg navedenega, drugih posledic ne bo imel.

7. RZLOGI ZA OBRAVNAVO PO SKRAJŠANEM POSTOPKU

Predlagam, da se predlog sprememb in dopolnitev zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za manjše spremembe in dopolnitve zakona.

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 in 40/12 – ZUJF) se v 175. členu naslov spremeni tako, da se glasi: »(izenačevanje pravic)« in črta besedilo, ki se glasi: »Prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih in«.

2. člen

Za 175.a členom se doda se novi 175.b člen, ki se glasi:

»175.b člen (pravice iz bivših hišniških stanovanj)

Prejšnji imetniki stanovanjske pravice ali prejšnji imetniki pravice začasne uporabe stanovanja na hišniškem stanovanju (v nadaljevanju: prejšnji imetniki), ki v hišniškem stanovanju še prebivajo in:

- so na dan uveljavitve Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91 – popr., 21/94, 23/96, 1/00 – odločba US, 22/00 - ZJS, 87/02 – SPZ; v nadaljnjem besedilu: Stanovanjski zakon (SZ)) prebivali v hišniškem stanovanju ter opravljali hišniška ali sorodna dela, povezana s stavbo, ali
- so svoje delo prenehali opravljati pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (SZ) iz razlogov, ki niso bili na njihovi strani, pa jim stanodajalec oziroma stanovanjska skupnost ni zagotovila drugega primernega stanovanja ali
- so se upokojili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (SZ) ali
- so se upokojili, ali iz razlogov, ki niso na njihovi strani, prenehali opravljati hišniška dela ali sorodna dela, povezana s stavbo, po uveljavitvi Stanovanjskega zakona (SZ), pa jim etažni lastniki ali drug lastnik hišniškega stanovanja ni zagotovil najema drugega primernega neprofitnega stanovanja,

imajo naslednje pravice:

1. če se etažni lastniki ali drug lastnik odloči za prodajo stanovanja, imajo prejšnji imetniki predkupno pravico pri nakupu stanovanja pred vsemi drugimi predkupnimi upravičenci. Pri prodaji hišniškega stanovanja v večstanovanjski stavbi se za ugotavljanje soglasja za prodajo uporabljajo določbe tega zakona o odločanju etažnih lastnikov o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Glede pogojev odkupa se smiselno uporabljajo določbe 173. člena tega zakona,
2. če se prejšnji imetniki odločijo, da si bi zagotovili drugo lastniško stanovanje ali stanovanjsko hišo, imajo pravico zahtevati, da se jim za vrednost hišniškega stanovanja zagotovijo nadomestila pod pogoji in na način, kot to določa 173. člen tega zakona,

3. če za hišniško stanovanje, v katerem prebivajo, prejšnji imetniki plačujejo tržno najemnino, imajo pravico do subvencije najemnine v skladu s 40. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08).«.

PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

3. člen

(pogoji za uveljavljanje pravic)

(1) Prejšnji imetnik dokazuje svojo upravičenost do reševanja stanovanjskega vprašanja po tem zakonu s predložitvijo dokumenta, s katerim mu je bilo hišniško stanovanje dodeljeno pred letom 1991 ter pogodbo o delu, ki dokazuje opravljanje hišniških ali sorodnih del, povezanih s stavbo.

(2) Prejšnji imetnik, ki je uveljavil materialne spodbude po 2. točki 175.b člena zakona, je dolžan izprazniti hišniško stanovanje v roku treh let od uveljavitve materialnih spodbud, sicer jih je dolžan vrniti.

(3) O izpraznitvi stanovanja mora prejšnji imetnik obvestiti ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ki je odločilo o pravici do rešitve stanovanjskega vprašanja.

4. člen

(rok za uveljavitev pravic in uporaba določb tega zakona)

(1) Pravice iz hišniških stanovanj, ki jih določata 1. in 2. točka 175.b člena zakona, se lahko uveljavijo v roku petih let od začetka uporabe tega zakona.

(2) V pravnih postopkih glede pravic iz hišniških stanovanj, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega zakona in še niso pravnomočno zaključeni, se od dneva uveljavitve tega zakona uporabljajo določbe tega zakona.

5. člen

(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se, razen določila 3. točke 175.b člena, začne 1. januarja 2019.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu

V veljavnem 175. členu stanovanjskega zakona se črta ureditev pravnega položaja, ki velja za prejšnje imetnike stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih, saj se le-ta podrobneje ureja v predlaganem novem 175.b členu omenjenega zakona. V skladu s tem se spremeni tudi naslov 175. člena.

K 2. členu

S tem členom se želi prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice ali pravice začasne uporabe hišniških stanovanj, ki v hišniškem stanovanju še prebivajo, omogočiti materialno pomoč:

- pri odkupu hišniškega stanovanja, če se etažni lastniki ali drug lastnik odloči za prodajo tega stanovanja, pri čemer se glede pogojev odkupa smiselno uporabljajo določbe 173. člena Stanovanjskega zakona ali
- pri zagotovitvi drugega lastniškega stanovanja ali stanovanjske hiše, pri čemer se jim za vrednost hišniškega stanovanja zagotovijo ustrezna nadomestila, pod pogoji in na način, kot to določa 173. člena Stanovanjskega zakona,
- pri plačevanju tržne najemnine za najem hišniškega stanovanja, in sicer v obliki subvencije za pokrivanje razlike med višino neprofitne najemnine, do katere so upravičeni, in višine tržne najemnine, ki jo morajo plačevati.

Za to, da bi prejšnji imetniki lahko uspešno uveljavili katero izmed teh pravic, morajo izpolnjevati vsaj enega izmed (statusnih) pogojev, in sicer:

- so na dan uveljavitve Stanovanjskega zakona leta 1991 prebivali v hišniškem stanovanju ter opravljali hišniška ali sorodna dela, povezana s stavbo ali
- so svoje delo prenehali opravljati pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991 iz razlogov, ki niso bili na njihovi strani, pa jim stanodajalec ali stanovanjska skupnost ni zagotovila drugega primernege stanovanja ali
- so se upokojili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona iz leta 1991 ali
- so se upokojili ali prenehali opravljati hišniška oziroma sorodna dela, povezana s stavbo, iz razlogov, ki niso na njihovi strani, po uveljavitvi Stanovanjskega zakona iz leta 1991, pa jim etažni lastniki ali drug lastnik hišniškega stanovanja ni zagotovil najema drugega primernege neprofitnega stanovanja.

K 3. členu

S tem členom se v postopkih uveljavljanja zakonskih pravic določajo pogoji, po katerih prejšnji imetniki dokazujejo svojo upravičenost do reševanja stanovanjskega vprašanja po tem zakonu, in sicer s predložitvijo dokumentov, ki dokazujejo dodelitev hišniškega stanovanja v najem pred letom 1991 ter dokazujejo opravljanje hišniških ali sorodnih del, povezanih s stavbo (pogodba o delu).

Člen določa tudi tri letni rok za izpraznitev hišniškega stanovanja od dneva, ko je prejšnji imetnik prejel z zakonom predvidena nadomestila s strani Republike Slovenije za nakup drugega lastniškega stanovanja ali stanovanjske hiše. Če v tem roku prejšnji imetnik hišniškega stanovanja ne izprazni, mora vrniti omenjena nadomestila, ki jih je prejel. O izpraznitvi stanovanja mora prejšnji imetnik obvestiti ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

K 4. členu

S tem členom se določa, da imajo prejšnji imetniki možnost uveljavljati pravice iz tega zakona v roku petih let od začetka njegove uporabe.

V primerih, kjer glede pravic iz hišniških stanovanj potekajo pravdni postopki, začeti pred uveljavitvijo tega zakona in še niso pravnomočno zaključeni, velja, da se od dneva uveljavitve tega zakona uporabljajo njegove določbe.

K 5. členu

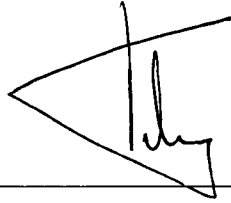
Ta člen določa začetek veljavnosti zakona ter začetek uporabe posameznih njegovih določil.

IV. BESEDILO ČLENA ZAKONA, KI SE SPREMINJA**175. člen
(najemnik hišniškega stanovanja)**

Prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih in prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, gredo iste pravice kot najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

PODPIS POSLANCA

Janko VEBER



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janko VEBER', is written over a horizontal line. The signature is stylized, with a large, sweeping 'J' and a distinct 'V'.