



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET

Številka: 805-01/17-1/ EPA 1861-VII  
Ljubljana, 17. 5. 2017

Državni svet Republike Slovenije je na 51. seji 17. 5. 2017, na podlagi druge alineje prvega odstavka 97. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13 in 75/16), sprejel naslednje

**M N E N J E**

**k Dopolnjenemu predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah  
Stanovanjskega zakona (SZ-1C) - skrajšani postopek**

Državni svet **ne podpira** Dopolnjenega predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona.

Zaradi odločitve Ustavnega sodišča, da so glede višine subvencije najemniki neprofitnih in najemniki tržnih in hišniških stanovanj v različnih položajih, se predlaga izenačitev položaja vseh upravičencev do subvencije najemnine tako, da se upravičencem do subvencije k tržni najemnini, poleg tržnega dela subvencije, prizna tudi neprofitni del. Jasneje se določa, da so do subvencije 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 dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja. Hkrati se predlaga, da subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega bivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec najemno tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče. Na ta način bodo občine po mnenju predlagatelja še dodatno spodbujene k sprejetju stanovanjskih programov in zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Prav tako se bodo lahko po novem od vseh najemnikov neprofitnih stanovanj, razen najemnikov, ki so najemno razmerje sklenili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona, torej bivših imetnikov stanovanjske pravice, zahtevala dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja vsakih pet let. Občinam in javnim stanovanjskim skladom ter neprofitnim stanovanjskim organizacijam se tudi omogoča, da bi lahko brezplačno pridobivale in obdelovale osebne podatke iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost in občutljivost osebnih podatkov, ki so nujni za realizacijo nalog na stanovanjskem področju. Po besedah predlagatelja je namen zakona tudi povečanje obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, s čimer bi spodbudili in omogočili graditev javnih najemnih stanovanj in tako omogočili več upravičencem dostojno bivališče.

Državni svet je bil seznanjen, da je Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj na 95. seji 26. aprila 2017 podprla Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga je predložila Vlada, ter mnenje

posredovala na Odbor Državnega zbora za infrastrukturo, okolje in prostor, ki je na 28. seji 10. maja 2017 pripravil dopolnjen predlog zakona. Ob podpori je pristojna komisija Državnega sveta opozorila tudi na predloge občin, ki pa niso bili upoštevani.

Državni svet ne more podpreti dopolnjenega predloga zakona, ki sicer sledi odločbi Ustavnega sodišča v zvezi z izenačitvijo položaja najemnikov neprofitnih ter najemnikov tržnih in hišniških stanovanj glede subvencije najemnin, vendar ne ureja ključnih problemov na stanovanjskem področju oz. vprašanja zagotavljanja zadostnega števila (neprofitnih) stanovanj.

Državni svet izpostavlja prikaz pregleda ureditve tega področjih v drugih pravnih sistemih, kjer je kot primer naveden primer Srbije. V zvezi s tem Državni svet meni, da bi morali navajati primere držav z dobrimi praksami in dobro urejenim pravnim sistemom.

Državni svet opozarja, da bodo finančno podhranjene občine zaradi ponovnega subvencioniranja neprofitnega dela tržne najemnine še bolj obremenjene, še posebej ob upoštevanju naraščanja števila upravičencev, kar je tudi posledica pomanjkanja neprofitnih stanovanj. Ob tem poudarja, da je edini konkretni prihranek iz naslova Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin prinesla prav ukinitve subvencij neprofitnega dela tržne najemnine, ki pa se s to novelo ponovno uzakonja.

Ob finančni podhranjenosti občin in dodatnih finančnih obveznosti je težko govoriti o spodbujanju gradnje neprofitnih stanovanj, saj občine nimajo dovolj sredstev niti za izvajanje zakonskih nalog, kaj šele za gradnjo stanovanj. Občine bi za namene zagotavljanja stanovanj čim širšemu krogu ljudi, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo sami rešiti, potrebovale dodatna sredstva.

Državni svet tudi opozarja, da je sicer res, da zakon ne bo imel posledic za državni proračun, bo pa imel večje posledice za občinske proračune. V zvezi z institutom subvencioniranja najemnin se Državni svet sprašuje, zakaj je to naloga občin, saj bi po naravi stvari morala biti nosilec zagotavljanja sredstev za subvencioniranje najemnin država, npr. preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je kot nacionalna institucija zadolžena za reševanje stanovanjskih potreb prebivalcev. Opozorjeno je tudi bilo, da bi morali zakonsko določiti in opredeliti zgolj najemnino za stanovanje, centri za socialno delo pa so tiste institucije, ki so pristojne ugotavljati upravičenost do subvencij in jih tudi plačevati.

Glede upoštevanja načela enakosti, kar izhaja iz odločbe Ustavnega sodišča, je treba opozoriti, da se načelo enakosti nanaša tako na pravice kot tudi na odgovornosti, kar pomeni, da bi morali biti vsi (polnoletni) stanovalci v neprofitnih stanovanjih enakopravno odgovorni za poravnavo vseh stroškov in ne samo tisti, ki so sklenili najemno razmerje. V praksi se namreč dogaja, da kljub bistvenemu izboljšanju premoženjskega stanja družinskih članov nosilec najema neprofitnega stanovanja ne plačuje nobenih stroškov, ker je brez dohodka. To je nepravilno in te anomalije predlog zakona oz. dopolnjen predlog zakona ne odpravlja. Dodatno se opozarja na določilo, da je upravičeni prosilec najemnik ali član gospodinjstva, ki se skupaj z najemnikom uvrsti na prednostno listo. To pomeni, da pride na prednostno listo tudi član gospodinjstva, ki pa ni dolžan plačevati stroškov stanovanja.

Državni svet tudi opozarja, da bi moral zakon določiti obvezno in bolj pogosto ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in ne le vsakih pet let.

Državni svet, podobno kot Skupnost občin Slovenije, opozarja na 5. člen dopolnjenega predloga zakona, ki določa, da subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče. Državni svetniki se pridružujejo opozorilom občin, da se lahko zgodi, da bo najemnik najel stanovanje v regiji, kjer je priznana tržna najemnina višja kot v regiji stalnega bivališča, kar bi pomenilo, da bi morala občina stalnega prebivališča plačevati višjo subvencijo k plačilu tržne najemnine kot je priznana na njenem območju. Občine so predlagale uzakonitev dosedanje prakse, da mora imeti prosilec stalno in začasno prebivališče ter stanovanje v isti občini, kar pa ni bilo upoštevano.

Državni svet izpostavlja tudi opozorilo Skupnosti občin Slovenije, da bo lahko najemnik zavrnil ponujeno neprofitno stanovanje v občini stalnega prebivališča in bil zato sicer izbrisan s prednostne liste oz. izgubil pravico do subvencije za tržno stanovanje, a le za čas po preteku enega leta od objave javnega razpisa, ko bo lahko oddal vlogo neposredno na center za socialno delo in pridobil pravico do subvencije. V izogib temu so zato občine predlagale, da prosilci, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje, po izteku enega leta od zadnjega objavljenega javnega razpisa ne bi mogli biti upravičeni do subvencije k plačilu tržne najemnine. Tudi ta predlog ni bil upoštevan.

Državni svet opozarja tudi na 7. člen dopolnjenega predloga zakona, ki Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije omogoča, da se poleg 10 % zadolževanja na podlagi Zakona o javnih skladih, dodatno zadolži še za 20 % izkazanega namenskega premoženja sklada brez omejitev. V zvezi s tem se opozarja na neustrezno prakso ugotavljanja vrednosti nepremičnin, ki je privedla do bančne luknje. Predlagana rešitev lahko, ob neustreznem načinu vrednotenja premoženja (stanovanj) sklada, povzroči nenadzorovano dodatno zadolževanje. Če se dodatno zadolževanje že dopušča, bi morala biti osnova za zadolževanje tržna vrednost premoženja oz. nepremičnin. V zvezi z 8. členom dopolnjenega predloga zakona, ki dopušča dodatno (postopno) zadolževanje javnih skladov pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, Državni svet opozarja na dva javna sklada, ki sta zadolžena več, kot to dopušča veljavna ureditev, in se sprašuje, ali bo kdo za to odgovarjal, saj gre za skupno premoženje in je pomembno, kako se s tem premoženjem upravlja.

Državni svet opozarja tudi na neurejeno evidenco stanovanj v lasti države. Sprašuje se, ali sploh zna kdo povedati, koliko stanovanj je v lasti države.

Mitja Bervar, mag. manag.  
predsednik