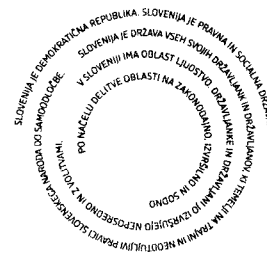




REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana
t: 01 478 94 73, f: 01 478 98 83, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Številka: 805-01/17-8/12
Datum: 11. 5. 2017

Na podlagi 42., 131., 133. in 142. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor kot matično delovno telo pripravil

POROČILO

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C), skrajšani postopek, EPA 1861-VII.

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor (Odbor) je na 28. seji 10. 5. 2017 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo po skrajšanem postopku predložila Vlada.

Kolegij predsednika Državnega zbora je na 91. seji 13. 4. 2017 sprejel odločitev, da se Predlog zakona obravnava po skrajšanem postopku.

Na seji Odbora so sodelovali predstavniki Ministrstva za okolje in prostor, Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj, Gospodarske zbornice Slovenije in Zakonodajno-pravne službe.

Članice in člani Odbora so kot **gradivo** za sejo (objavljeno na spletni strani Državnega zbora) imeli na voljo:

- Predlog zakona z dne 24. 3. 2017,
- Mnenje Zakonodajno-pravne službe z dne 21. 4. 2017,
- Mnenje Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj z dne 26. 4. 2017,
- Pojasnila Vlade k mnenju Zakonodajno-pravne službe z dne 9. 5. 2017,
- Mnenje Mestne občine Ljubljana z dne 19. 4. 2017 in
- Stališče občin članic Skupnosti občin Slovenije z dne 21. 4. 2017.

V poslovniskem roku sta bila **vložena amandmaja**:

- PS NSi k 2. členu in
- PS ZL k 8. členu.

* * *

V dopolnilni obrazložitvi je v imenu Vlade državna sekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor Lidija Stebernak poudarila, da je glavni razlog za predlagane spremembe zakona odločba Ustavnega sodišča, ki ugotavlja, da je 28. člen Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) v neskladju z ustavnim načelom enakosti pred zakonom. Zaradi odločitve Ustavnega sodišča, da so glede višine subvencije najemniki neprofitnih ter najemniki tržnih in hišniških stanovanj v različnih položajih, se predlaga sprememba 121.b člena, ki določa splošne pogoje za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine. Predlaga se, da se upravičencem do subvencije tržni najemniki poleg tržnega dela subvencije prizna tudi neprofitni del. Predlog zakona tudi jasneje določa, da so do subvencije plačilu tržne najemnine upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavi na javni razpis ter tudi uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Predlog zakona odpravlja tudi zahtevo, da mora imeti prosilec, najemnik tržnega stanovanja, v občini, kjer prosi za subvencijo, stalno ali vsaj začasno prebivališče sicer center za socialno delo vlogo za subvencijo zavrne. Predlaga se, 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.

Predlog zakona tudi omogoča, da se od vseh najemnikov neprofitnih stanovanj, razen najemnikov, ki so najemna razmerja sklenili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona (SZ-1), lahko zahteva, da predložijo dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja vsakih 5 let. Prav tako se v tem predlogu tudi daje podlaga za pridobivanje in obdelavo osebnih podatkov iz uradnih evidenc. V SZ-1 namreč ni ustrezne pravne podlage za pridobivanje in obdelovanje osebnih podatkov za potrebe odločanja in izvajanja nalog na stanovanjskem področju.

Poleg povečanega obsega zadolževanja se želi s Predlogom zakona omogočiti tudi dodatno zadolževanje javnim stanovanjskim skladom kot izvajalcem nalog na stanovanjskem področju. Pri tem se sledi cilju povečevanja fonda neprofitnih stanovanjskih enot, kar je v javnem interesu. Predlagano je zadolževanje dodatno do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada in to le pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (stanovanjski sklad).

Izmed pripomb Zakonodajno-pravne službe (ZPS) je dr. Samo Divjak izpostavil, da se subvencije najemnin uvrščajo med pravice iz javnih sredstev, ki so v pretežni meri urejene v posebnem zakonu, to je v ZUPJS. Glede na nاپotilo Ustavnega sodišča je umestitev urejanja subvencije tržnih najemnin izpeljana v okviru SZ-1, kljub temu pa je opozoril, da naj bi se pravice iz javnih sredstev urejale sistematično, pregledno in na enem mestu.

V nadaljevanju je izpostavil predlog novega 11.a člena, ki dopušča pridobivanje podatkov o najemnikih in drugih udeležencih iz zbirke podatkov različnih upravljavcev tudi neprofitni stanovanjski organizaciji. V zvezi s tem je med drugim opozoril na X. poglavje ZUPJS, ki ureja zbirko podatkov s podobno vsebino, ki jih kot upravljavec obdeluje eno ministrstvo na podlagi prvega odstavka 50. člena ZUPJS. Način in pogoje dostopa do podatkov iz centralne zbirke podatkov podrobneje določi minister, pristojen za socialno varstvo, ob tem pa mora pridobiti soglasje informacijskega pooblaščenca. Opozoril je na razmerje med vsebino novega 11.a člena SZ-1 in navedenimi določbami ZUPJS in poudaril, da se je treba izogibati nepotrebnemu podvajanju, ob hkratni zagotoviti ustreznih varovalk.

Omenil je še njihovo pripombo glede obveznosti občin po zagotavljanju subvencij k tržnim najemnim tudi takrat, kadar posamezni upravičenec pridobi tržno stanovanje izven te občine. Po mnenju ZPS bi v zvezi s to določbo veljalo razmisliti, da bi se ta obveznost občini naložila le v primeru, če prosilec v tej občini ne dobi ustreznega tržnega stanovanja.

Predsednik Komisije Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj (Komisija) **Jernej Verbič**, je poudaril, da Komisija sicer podpira Predlog zakona, vendar 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 je poudaril, da je edini konkretni prihranek iz naslova Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin prinesla prav ukinitvev subvencij neprofitnega dela tržne najemnine, ki pa se s Predlogom zakona ponovno uzakonja.

V nadaljevanju je v povezavi s 1. členom Predloga zakona, ki opredeljuje pridobivanje osebnih podatkov za potrebe dodeljevanja neprofitnih stanovanj in taksativno našteva 13 upravljavcev zbirk podatkov, opozoril na dosedanje zlorabe, ko imajo posamezni najemniki ali njihova družina veliko premoženje, a so upravičeni bivati v neprofitnih stanovanjih in do subvencij. Komisija se sprašuje, kako se lahko te anomalije dogajajo ob precejšnjem številu institucij, ki zbirajo podatke o premoženju najemnikov.

Med drugim je izpostavil tudi opozorilo Skupnosti občin Slovenije glede 5. člena 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. Poudaril je, da se Komisija pridružuje opozorilom občin, da se lahko zgodi, da bo najemnik najel stanovanje v regiji, kjer je priznana tržna najemna višja kot v regiji stalnega bivališča. To bi pomenilo, da bi morala občina stalnega prebivališča plačevati višjo subvencijo k plačilu tržne najemnine kot je priznana na njenem območju. Občine predlagajo uzakonitev dosedanje prakse, da mora imeti prosilec stalno in začasno prebivališče ter stanovanje v isti občini.

Predstavnika Gospodarske zbornice Slovenije – Zbornice za poslovanje z nepremičninami Boštjan Udovič in mag. Dušan Gorenčič sta izpostavila, da Predlog zakona v pretežni meri sledi predlogom, ki so jih v preteklosti že naslavljali na Ministrstvo za okolje in prostor. Poudarila pa sta, da ne upošteva njihove ključne pripombe, in sicer vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine. Trenutna višina neprofitne najemnine namreč ne omogoča niti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda še manj pa gradnje novih neprofitnih stanovanj, zato smo v zadnjih letih priča upadanju števila neprofitnih stanovanj. Predvsem lokalne skupnosti se ob veljavni vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine nerade odločajo za gradnjo novih neprofitnih stanovanj. Poudarila sta, da se MOP načeloma strinja z argumenti Zbornice za poslovanje z nepremičninami, vendar reševanje tega vprašanja predvideva ob sprejemu novega zakona.

* * *

V **razpravi** so poslanke in poslanci enotno podprli določbe Predloga zakona, ki sledijo odločbi Ustavnega sodišča, ki je presodilo, da je da je 28. člen ZUPJS v neskladju z ustavnim načelom enakosti. Izrazili so podporo rešitvi iz Predloga zakona, ki

ugotovljene protiustavnosti odpravlja in izenačuje upravičence do subvencije v neprofitnih in tržnih stanovanjih.

V zvezi z vsebino Predloga zakona je bila med drugim izpostavljena sprememba 121.a člena, ki občinam nalaga plačevanje subvencij svojim občanom, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje. Glede tega je bilo izpostavljeno, da obstaja možnost precejšnjih stroškov za nekatere občine, če bodo njeni občani najemali stanovanja v regijah, kjer je priznana tržna najemnina višja kot v regiji stalnega bivališča. V zvezi s tem je državna sekretarka odgovorila, da obstaja problem tudi iz nasprotno smeri, ker obstajajo nekatere občine z večjim prilivom prebivalstva z začasnim prebivališčem. Iz tega vidika bi bilo nepošteno do teh občin, da se jih dodatno obremeni, zato gre predlagana določba Predloga zakona v smeri spodbujanja občin, da same zagotovijo več neprofitnih stanovanj. Glede opozorila ZPS, da bi veljalo razmisliti, da se obveznost plačevanja subvencij svojim občanom, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje, občinam naloži le v primeru, če prosilec v tej občini ne dobi ustreznega tržnega stanovanja, pa je poudarila, da je zelo težko oziroma praktično nemogoče ugotovljati, koliko je v posamezni občini stanovanj za najem sploh na voljo.

V zvezi s predvidenim dodatnim zadolževanjem javnih stanovanjskih skladov je bilo izpostavljeno, da je bil podoben predlog podan s strani nekaterih poslank in poslancev pred približno letom in pol, ki mu je Vlada nasprotovala z argumentom, da dodatno zadolževanje zaradi fiskalnega okvira ni možno. Državna sekretarka je pojasnila, da se s Predlogom zakona uvaja možnost dodatnega zadolževanja pri stanovanjskem skladu še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, kar je obseg za katerega v tem trenutku Vlada ocenjuje, da je še vzdržno z vidika fiskalnega pravila. Izpostavila je še, da bi se občine že sedaj lahko zadolževale na podlagi Zakona o javnih skladih, pa te možnosti v pretežni meri ne izrabljajo.

Mimo predlaganih določb v Predlogu zakona je bilo v razpravi opozorjeno tudi, da na področju stanovanjske politike obstaja več drugih problemov, ki jih Predlog zakona ne rešuje. Med drugim je bilo opozorjeno na nekatere primere nepravilnosti, ki naj bi se jih posluževali upravniki večstanovanjskih stavb v razmerju do etažnih lastnikov. Izraženo je bilo tudi mnenje, da se bo prej ali slej treba soočiti tudi s spremembo vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine. Državna sekretarka je poudarila, da se bo izpostavljena problematika, poleg drugih vsebin, reševala celovito v predlogu novega Stanovanjskega zakona, ki bo predvidoma pripravljen do konca letošnjega leta.

* * *

Po razpravi je Odbor **sprejel amandma** Poslanske skupine NSi k 2. členu.

Odbor **ni sprejel amandmaja** Poslanske skupine ZL k 8. členu.

* * *

Odbor je v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval o vseh členih Predloga zakona skupaj in jih sprejel.

Glede na sprejet amandma je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo Dopolnjenega predloga zakona, v katerega je vključen sprejeti amandma. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.

Za poročevalca Odbora na seji Državnega zbora je bil določen predsednik Odbora Igor Zorčič.


Anton Pelko
sekretar Odbora



Predsednik
Igor Zorčič, l.r.

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA
o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C)

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 izplačilih 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 je dolžan 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, 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

Četrti 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.«.

Deveti 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 priznano neprofitno najemnino (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.