



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET

*Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj*

Številka: 805-01/17-1/ EPA 1861-VII  
Ljubljana, 26. 4. 2017

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je, na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05-uradno prečiščeno besedilo, 95/09 - odl. US in 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15), sprejeli naslednje

**M N E N J E**

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

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na 95. seji 26. aprila 2017 obravnavala Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada.

Komisija **podpira** predlog zakona.

Vlada predlaga novelo Stanovanjskega zakona prvenstveno zaradi odločbe Ustavnega sodišča, ki je ugotovilo, da je 28. člen Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev v neskladju z Ustavo. Poleg tega se odpravljajo nejasnosti in težave, ki se kažejo pri izvajanju veljavnega Stanovanjskega zakona v praksi na področju najema. Na podlagi 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. Novela zakona jasneje 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 zakona še dodatno spodbujene k sprejetju stanovanjskih programov in zagotavljanju neprofitnih stanovanj.

Pomembna je tudi odločba, na podlagi katere se bo od vseh najemnikov neprofitnih stanovanj, razen najemnikov, ki so najemno razmerje sklenili pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona, torej bivših imetnikov stanovanjske pravice, lahko zahtevala predložitev dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega

stanovanja vsakih pet let. V skladu z veljavno ureditvijo se je namreč lahko ugotavljalo premoženjsko in dohodkovno stanje najemnikov, ki so najemno razmerje sklenili po 14. 10. 2003, ko se je uveljavil Stanovanjski zakon, kar pomeni, da se nekaterim najemnikom in uporabnikom neprofitnega stanovanja aktualno dohodkovno stanje sploh ne preverja. Z novelo zakona se občinam in javnim stanovanjskim skladom ter neprofitnim stanovanjskim organizacijam 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. Cilj te dopolnitve je uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju v okviru zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot za ljudi, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo sami rešiti. 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. Predlog zakona tako omogoča, da se Stanovanjski sklad Republike Slovenije, poleg 10 % zadolževanja na podlagi Zakona o javnih skladih, zadolži še za dodatnih 20 % izkazanega namenskega premoženja sklada brez omejitev. Hkrati se predlaga dodatno (postopno) zadolževanje javnih skladov za 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije.

Komisija sicer podpira predlog zakona, ki sledi Ustavni odločbi v zvezi z izenačitvijo položaja najemnikov neprofitnih ter najemnikov tržnih in hišniških stanovanj glede subvencije najemnin, 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 poudarja, 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 to novelo zakona 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.

V zvezi z institutom subvencioniranja najemnin se komisija 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.

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

Komisija izpostavlja opozorilo Skupnosti občin Slovenije glede 5. člena novele 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 predlagajo uzakonitev dosedanje prakse, da mora imeti prosilec stalno in začasno prebivališče ter stanovanje v isti občini.

Komisija 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 zato občine predlagajo dopolnitev 5. člena novele zakona tako, da bi bili prosilci, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje, po izteku enega leta od zadnjega objavljenega javnega razpisa avtomatično neupravičeni do subvencije k plačilu tržne najemnine.

Komisija je predlog zakona obravnavala skupaj z Interesno skupino lokalnih interesov, ki pa predloga zakona ni podprla, ker meni, da ne rešuje ključnih problemov na stanovanjskem področju oz. vprašanja zagotavljanja zadostnega števila (neprofitnih) stanovanj ter v povezavi s predlagano možnostjo dodatnega zadolževanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in javnih stanovanjskih skladov ter vezanostjo obsega njihovega zadolževanja na izkazano namensko premoženje opozarja na neustrezno prakso ugotavljanja vrednosti nepremičnin, ki je privedla do bančne luknje, a zato ni odgovarjal nihče.

\* \* \*

Za poročevalca je bil določen predsednik komisije Jernej Verbič.

Sekretarka  
Meta Štembal, l.r.

Predsednik  
Jernej Verbič, l.r.