



PRAVILNIK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PRAVILNIKA O DODELJEVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

Predlog za javno obravnavo (EVA 2024-2720-0014)

1. Povzetek vsebine, ključna vprašanja in cilji

Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik) je pripravljen na podlagi petega 87. člena in v povezavi s tretjim odstavkom 167.c člena Stanovanjskega zakona (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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24; v nadaljevanju: SZ-1).

Na podlagi tretjega odstavka 167.c člena SZ-1 se v Pravilniku uredijo podrobnejši pogoji in merila za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem najemnikom denacionaliziranih stanovanj, ki lahko kandidirajo na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj pod posebnimi pogoji. Naveden ukrep je bil uveljavljen z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 61/24), ki je sledil odločbi Ustavnega sodišča RS št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023, ki je ugotovilo neustavnost določb 107. člena in prvega odstavka 173. člena Stanovanjskega zakona, kolikor se nanašata na neprofitna najemna razmerja za nedoločen čas, ki so jih s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice sklenili zavezanci za vrnitev stanovanja v denacionalizaciji in v katera so kot najemodajalci pozneje vstopili upravičenci do denacionalizacije oziroma njihovi univerzalni pravni nasledniki.

Poleg tega so v predlog Pravilnika vključene tudi nekatere druge spremembe. Tako se najemodajalcem omogoči, da se odločijo, ali bodo pogoj stalnega prebivališča razširili na območje izven občine oziroma območja delovanja stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije. Nadalje se žrtvam nasilja, ki začasno bivajo v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, omogoči kandidiranje na javnih razpisih ne glede na to, kje v Republiki Sloveniji imajo prijavljeno stalno prebivališče. Dviguje se cenzus glede lastništva drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ter drugega premoženja kot pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Kategorija zdravstvenih razmer, ki se v skladu s točkovanjem zapisnikom točkuje v okviru kategorije socialnih razmer, pa se prenese med prednostne kategorije oseb kot nova prednostna kategorija oseb s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami.

2. Osnutek predpisa

Na podlagi petega odstavka 87. člena Stanovanjskega zakona (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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24) minister za solidarno prihodnost izdaja

P R A V I L N I K

o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

1. člen

V Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) se v 3. členu v prvem odstavku v četrti alineji besedilo »ne presega vrednosti 40%« nadomesti z besedilom »presega vrednost 60%«.

V peti alineji se delež »40%« nadomesti z deležem »60%«.

Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Ne glede na drugo alinejo prejšnjega odstavka žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj, če imajo prijavljeno stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.«

Sedmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(7) Ne glede na drugo alinejo prvega odstavka tega člena lahko sodeluje na razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj tudi prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji izven občine ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja, če je to posebej opredeljeno v razpisu.«

2. člen

V 5. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Dohodkovni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja iz prejšnjega in prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo za prosilce, ki so najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice in najemniki, ki so imeli ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91-I – popr., 21/94, 23/96 in 1/20) položaj zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja prejšnjega imetnika stanovanjske pravice in so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemniki denacionaliziranih stanovanj).«

3. člen

V 6. členu v prvem odstavku se med besedama »nasilje« in »ter« doda vejica in besedilo »osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami, najemniki denacionaliziranih stanovanj«.

Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredelijo prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka, pri čemer v vsakem razpisu obvezno opredelijo prednostno kategorijo najemnikov denacionaliziranih stanovanj. Najemodajalci lahko po svoji presoji vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

4. člen

V 18. členu se v 1. točki na koncu doda vejica in besedilo »vključno s posebnimi pogoji, ki veljajo za najemnike denacionaliziranih stanovanj«.

5. člen

V 19. členu se v prvem odstavku doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:
»(7) Vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morata prosilec, ki je najemnik denacionaliziranega stanovanja in njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, priložiti izjavo o premoženjskem stanju v skladu s tretjo alinejo prvega odstavka 167.c člena Stanovanjskega zakona.«

6. člen

V 30. členu v prvem odstavku se za besedo »pravice« doda besedilo »oziroma najemnika denacionaliziranega stanovanja, ki je na podlagi 167.c člena tega zakona pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije«.

7. člen

Priloga Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev se nadomesti z novo Prilogo Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev, ki je kot priloga št. 1 sestavni del tega Pravilnika.

KONČNA DOLOČBA

8. člen

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

3. Obrazložitev k posameznim členom

K 1. členu

Pogoj stalnega prebivališča se določi tako, da je najemodajalcu prepuščena odločitev o tem, ali bo pogoj stalnega prebivališča vezan izključno na območje občine razpisa oziroma območje delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ali pa tudi na druga območja oziroma celotno ozemlje Republike Slovenije. Sprememba omogoča zainteresiranim občinam, da podprejo priseljevanje prebivalcev na njeno območje, pozitivno pa vpliva tudi na notranje migracije glede na zaposlitvene in druge možnosti.

V četrti alineji prvega odstavka 3. člena zakona se odpravi redakcijska napaka, saj pogoj lastništva drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe predstavlja negativni pogoj enako kot to velja za lastništvo drugega premoženja, ki je ustrezno določeno v peti alineji prvega odstavka.

Pogoj lastništva ali solastništva drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ter drugega premoženja, se s 40% vrednosti primerne stanovanja poviša na 60% vrednosti primerne stanovanja. Povišanje je potrebno zaradi splošnega povišanja tržnih vrednosti nepremičnin, kar neposredno vpliva na posplošeno vrednost nepremičnin, ki je relevantna za presojo doseganja premoženjskega cenzusa.

Posplošena vrednost nepremičnin je izračunana po metodologiji množičnega vrednotenja nepremičnin, ki se pridobi iz zbirke podatkov, ki vsebuje podatke o vrednosti nepremičnin, torej iz evidence vrednotenja, ki se vodi v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). V skladu z ZMVN-1 se cikel vrednotenja izvede takoj, ko pride do bistvenih sprememb na trgu nepremičnin, najkasneje pa vsaki dve leti. Nov cikel vrednotenja je trenutno v zadnji fazi priprave in bodo nove vrednosti na voljo spomladi 2025.

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primerne stanovanja se za primerno šteje stanovanje, točkovano s 320 točkami, upoštevata se vsakokratna vrednost točke, kot je določena s stanovanjskimi predpisi, in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu Pravilnika. Faktor vpliva lokacije je 1.

Glede na trenutno veljavno vrednost točke, ki znaša 3,65 eur, znaša premoženjski cenzus za štiričlansko gospodinjstvo 36.394,88 eur. Ob povišanju na 60% vrednosti primerne stanovanja znaša premoženjski cenzus za štiričlansko gospodinjstvo 54.592,32 eur. Gre za sredstva v takšnem obsegu, ki glede na npr. cene nepremičnin (npr. v primeru lastništva kmetijskih zemljišč), drugega premoženja (npr. lastništva avtomobila nižjega srednjega razreda) ter splošen dvig življenjskih stroškov dovolj širokemu krogu prosilcev še vedno omogočajo kandidiranje na javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja.

Za žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj se odpravi omejitev glede pogoja stalnega prebivališča tako, da lahko kandidirajo na razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, če imajo prijavljeno stalno prebivališče kjerkoli v Republiki Sloveniji in izpolnjujejo druge pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Navedeno pomeni, da prosilec lahko kandidira na razpisu kjerkoli v državi in ne le v kraju svojega stalnega prebivališča.

K 2. členu

V skladu s 167.c členom Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1) je najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogočena pridobitev neprofitnega oziroma javnega najemnega stanovanja pod posebnimi pogoji, med katerimi ni dohodkovnega pogoja. Glede na navedeno se za najemnike denacionaliziranih stanovanj dohodkovni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja ne uporabljajo. Kljub temu pa zanje enako kot za vse ostale prosilce veljajo določbe IV. poglavja, ki ureja kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter zavezance zanj ter V. poglavja, ki ureja površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

K 3. členu

Dopolnitev prvega odstavka 6. člena in sprememba drugega odstavka 6. člena sledita drugemu odstavku 167. c člena SZ-1, ki določa, da imajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem poleg oseb iz šestega odstavka 87. člena tega zakona prednost tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki se opredelijo kot obvezna prednostna kategorija v javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Prav tako se kot nova prednostna kategorija opredelijo osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami. Najemodajalci se odločijo, ali bodo to kategorijo kot prednostno opredelili v javnem razpisu. Doslej je bila ta kategorija urejena v okviru ocenjevanja stanovanjskih in socialnih razmer (7 Zdravstvene razmere).

K 4. členu

Obvezna vsebina razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je med drugim določitev pogojev, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem (v skladu s SZ-1 in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik)). Glede na to, da so najemniki denacionaliziranih stanovanj upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja pod posebnimi pogoji v skladu s 167.c členom SZ-1, je potrebno posebne pogoje, ki veljajo zanje, prav tako navesti v besedilu razpisa.

K 5. členu

Vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva med drugim priložiti izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika. Za najemnike denacionaliziranih stanovanj je premoženjski pogoj, ki ga morajo izpolnjevati, da bi bili upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, določen v tretji alineji 167.c člena SZ-1. Glede na navedeno mora biti tudi izjava o premoženjskem stanju skladna s to določbo, v skladu s katero najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, ne sme imeti v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom tega zakona. Izjava se nanaša le na najemnika denacionaliziranega stanovanja in njegovega zakonca oziroma osebo, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti.

K 6. členu

Najemnik denacionaliziranega stanovanja, ki na podlagi 167.c člena tega zakona pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ni podvržen preverjanju izpolnjevanja splošnih pogojev na vsakih pet let v skladu s Pravilnikom, zato se ga (enako kot vsakega najemnika – bivšega imetnika stanovanjske pravice) izvzame od obveznosti predložitve dokazil v ta namen.

K 7. členu

V Prilogi Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev se v I. točki v podtočki 1.7 število točk 190 nadomesti z 230. S povišanjem števila točk se najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogoči večja možnost pridobitve neprofitnega stanovanja na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj. S tem se zasleduje cilj, da država najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogoči trajno rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja, saj so bili v času prehoda v nov družbeni sistem za to prikrajšani. Ukrep doplačila najemnine iz 167.d člena SZ-1 je lastnikom denacionaliziranih stanovanj na voljo v obdobju desetih let, po preteku tega obdobja pa se v skladu s 167.f člena SZ-1 najemnina po najemni pogodbi med najemnikom denacionaliziranega stanovanja in lastnikom denacionaliziranega stanovanja oblikuje prosto. Glede na navedeno se z večjo dostopnostjo neprofitnih stanovanj najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogoči, da svoje stanovanjsko vprašanje trajno rešijo do izteka navedenega desetletnega obdobja. Kljub temu pa bo ta ukrep najemnikom denacionaliziranih stanovanj na voljo tudi po preteku tega obdobja.

V točki III. se doda nova prednostna kategorija »Osebe s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami«, ki je bila doslej urejena v točki II (7 Zdravstvene razmere). V primeru, da se odloči zanjo, se najemodajalcu prepusti določitev števila točk, pri čemer je treba upoštevati razpon med 50 in 150 točk.

Prav tako se doda nova prednostna kategorija prosilcev »najemniki denacionaliziranih stanovanj«, ki se ji določi 150 točk. Določitev točk v primeru prednostne kategorije najemnikov denacionaliziranih stanovanj ni prepuščena najemodajalcem, temveč se določi z najvišjim možnim številom točk (150 točk). Na ta način se najemnikom denacionaliziranih stanovanj omogoči večja možnost pridobitve neprofitnega stanovanja na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj. Dopolni se tudi določilo, v skladu s katerim najemodajalec določi število točk v okviru posameznih prednostnih kategorij pod točko III ob upoštevanju razpona med 50 in 150 točkami, razen prednostne kategorije najemnikov denacionaliziranih stanovanj, kjer se število točk določi s Pravilnikom.

V Pojasnilih za uporabo obrazca se pod naslovom »K 6. členu pravilnika, prednostne kategorije prosilcev« doda pojasnilo, da je opredelitev prednostne kategorije najemnikov denacionaliziranih stanovanj obvezna v vsakem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Besedilo sledi spremenjeni in dopoljeni določbi 6. člena Pravilnika oziroma drugemu odstavku 167. c člena SZ-1, v skladu s katerim imajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem poleg oseb iz šestega odstavka 87. člena tega zakona prednost tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki se opredelijo kot obvezna prednostna kategorija v javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V Pojasnilih za uporabo obrazca se v točki III. doda pojasnilo o točkovanju nove prednostne kategorije oseb s trajnim obolenjem, pogojenim s slabimi stanovanjskimi razmerami.

Prav tako se v Pojasnilih za uporabo obrazca v točki III. na koncu doda pojasnilo v delu, ki se nanaša na prednostno kategorijo najemnikov denacionaliziranih stanovanj. To določilo velja za najemnika –

prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

K 8. členu

Določi se vakacijski rok, in sicer Pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.