



ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1G)

Predlog za javno obravnavo (EVA 2025-2720-0009)

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

V dosedanjem izvajanju stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet leta 2003 ter spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017, 2019, 2021 in 2023, so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, uskladitev neprofitne najemnine) in stanovanjske politike.

Ključni izzivi obstoječe zakonodaje so povezani z nezadostnim številom javnih najemnih stanovanj, zapletenimi in dolgotrajnimi administrativnimi postopki pri oddaji le-teh, neustrezno delitvijo odgovornosti za financiranje subvencij in potrebo po prilagoditvi sistema neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Predlagani Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona izhaja iz številnih ugotovitev, ocen, predlogov in mnenj, povezanih z izvajanjem določb obstoječega stanovanjskega zakona. Predlagane rešitve temeljijo na pobudah stroke in zainteresirane javnosti, podlago imajo v akcijskem načrtu Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, hkrati pa sledijo zavezam Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2022 – 2026.

1.1. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a) v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Aktivno stanovanjsko politiko, s katero država pripomore k doseganju ciljev, zastavljenih v njenih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za

vse prebivalce, oblikuje stanovanjski program. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) je dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati se s tem dokumentom operativne narave zagotavljajo možnosti za izboljšanje urejanja stanovanjskega vprašanja prebivalcev.

Oblikovanje ReNSP15–25 je sledilo načelu javnega interesa pri ustvarjanju možnosti, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogočijo enakopravne možnosti za ureditev stanovanjskega vprašanja. ReNSP15–25 opozarja, da je v zadnjem času dostopnost do primernih stanovanj v Sloveniji otežena. Dostopnost do stanovanja pomeni zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj za različne skupine prebivalstva kot tudi za dostopnost do ponudbe kakovostnih stanovanj za različne potrebe. Ob tem v obstoječi zakonodaji ni zadostne podpore in fleksibilnosti za razvoj najemnega trga, pri čemer primanjkujejo uravnoteženi ukrepi za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 poudarja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj,
- lažja dostopnost stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja in
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

1.2. Ocena stanja dostopnosti javnih najemnih stanovanj v Sloveniji

Trenutno se v Sloveniji soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Delež javnih najemnih stanovanj je nižji od povprečja na ravni Evropske unije, ponudba javnih najemnih stanovanj ne sledi povpraševanju, otežen dostop do primernih stanovanj pa je še posebej pereč pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah.

Po razpoložljivih podatkih je na državni ravni zaznana potreba po vsaj dodatnih 20.000 javnih najemnih stanovanjih. Smo v položaju, ko:

- stanovanj primanjkuje na ključnih lokacijah, kjer je povpraševanje po njih največje;
- se gradi manj novih stanovanj kot je povprečje v Evropski uniji;
- upada delež javnih najemnih stanovanj na letni ravni in ne sledi naraščajočim potrebam;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranlivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega vprašanja;
- se javni stanovanjski fond stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;

- s strani javnih investitorjev (predvsem občin) ni interesa za vlaganje v gradnjo javnih najemnih stanovanj;
- je mobilnost prebivalstva nizka v smislu pripravljenosti na menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Med ključnimi razlogi za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj so: neustrezna politika določanja najemnin, dolgotrajni in kompleksni postopki dodeljevanja stanovanj, neustrezna politika subvencij najemnine in pa dojemanje vloge in namena javnih najemnih stanovanj s strani lastnikov teh stanovanj (občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije).

1.2.1 Ocena stanja na področju določanja najemnin in plačila subvencij v javnih najemnih stanovanjih

Ustrezno določanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih je ključnega pomena za uspešno delovanje sistema dostopnih najemnih stanovanj. Najemnine v javnem sektorju morajo zagotavljati vzdržno poslovanje lastnikov stanovanj, hkrati pa zagotavljati dostopne in varne domove širokemu krogu prebivalstva. Vzdržno poslovanje za lastnike pomeni, da z zbranimi najemninami in drugimi viri zberejo dovolj sredstev za zagotavljanje novih stanovanj ter vzdrževanje obstoječih. Dostopnost najemnin pa pomeni, da lahko širok krog prebivalstva pokriva izdatke za bivanje z lastnimi prihodki, pri čemer izdatki za bivanje (tako najemnine kot stanovanjskih stroškov) naj ne bi presegali 30% mesečnih prihodkov. Zagotavljanje obojega (vzdržanega poslovanja in dostopnosti) je zahtevna naloga, ki je povezana predvsem z ustreznimi viri financiranja gradnje novih stanovanj in ustreznim določanjem najemnin v že amortiziranih stanovanjih.

Trenutna politika najemnin v javnih najemnih stanovanjih zagotavlja dostopnost, a je ta dosežena na račun vzdržnega poslovanja lastnikov stanovanj. Obstoječe neprofitne najemnine lastnikom stanovanj ne omogočajo ustreznega vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj, hkrati pa je oteženo tudi pridobivanje novih stanovanj. Glavnino izziva predstavljajo najemnine v starejših stanovanjih, ki predstavljajo tudi glavnino stanovanjskega fonda v lasti javnih akterjev. Povprečna starost javnih najemnih stanovanj je 50 let, ker nakazuje, da ima večina akterjev (občine, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije) v lasti stara stanovanja. To ime dve pomembni posledici za lastnike javnih najemnih stanovanj: visoki stroški vzdrževanja in nižji prihodki iz najemnin. Slednje je posledica veljavnega sistema določanja najemnin, saj s staranjem stanovanj neprofitne najemnine hitro padajo. Posledično so najemnine v najstarejših stanovanjih tudi do 60% nižje kot v novih in se gibljejo okoli 3,5 evre na m².

Na težave, ki izhajajo iz določanja najemnin, opozarjajo tudi stanovanjski skladi in občine, ki poudarjajo, da jim zbrani prihodki iz najemnin ne omogočajo vzdrževanja obstoječega fonda stanovanj, otežujejo pa tudi zbiranje sredstev za prihodnje investicije. Starejša stanovanja, ki bi lahko bila pomemben vir prihodkov za nove investicije, predstavljajo tako finančno breme za lastnike, kar jih sili v manjše investiranje v nova stanovanja, slabše vzdrževanje obstoječih, pogosto pa tudi v odprodajo stanovanj z namenom zbiranja prihodkov za redno poslovanje. Prenizke najemnine v starih stanovanjih tako vodijo v osiromašenje obstoječega fonda in predstavljajo pomembno oviro za povečano investiranje v nova stanovanja.

Reforma neprofitne najemnine v letu 2021 je prinesla pomembne spremembe na področju ustreznega vrednotenja lokacije in zagotovila splošno rast najemnin s spremembo točke (na 3,5 eure). Hkrati je reforma uvedla usklajevanje najemnine z inflacijo. Čeprav ima reforma pozitivne učinke na prihodke skladov, pa so njeni učinki zelo neenakomerni ter so odvisni od lokacije stanovanj ter starosti ali kakovosti fonda. Občine in skladi, ki imajo stanovanja na boljših lokacijah in tudi novejši fond, so z reformo pridobili največ, tisti s starimi in na lokacijah z nizkim lokacijskim faktorjem pa malo. Posledično so se najbolj dvignile najemnine v stanovanjih z višjo najemnino in najmanj v stanovanjih z nižjo najemnino. Dvig v novih in posledično dražjih stanovanjih je bil v zadnjih 4 letih že znaten, zato je zanj manj manevrskega prostora, medtem ko je pri stanovanjih z nižjo najemnino še prostora z vidika zagotavljanja dostopnosti javnih najemnih stanovanj.

Takšno stanje neprofitne najemnine ogroža obstoj in delovanje javnih stanovanjskih skladov, zato je nujno ukrepati v smeri, ki bo skladom omogočila gospodarno ravnanje s fondom javnih najemnih stanovanj.

Za lastnike javnih najemnih stanovanj dodatno breme predstavlja tudi sistem subvencioniranja najemnin v neprofitnih stanovanjih. V skladu z veljavno ureditvijo so do subvencije najemnine upravičeni tako najemniki v neprofitnih stanovanjih kakor najemniki tržnih stanovanj. Vse subvencije čez leto plačuje občine, v kateri ima najemnik prijavljeno stalno prebivališče, v prihodnjem letu pa občini stroške subvencij k tržni najemnini za preteklo leto povrne država. V praksi to pomeni, da se z večanjem števila neprofitnih stanovanj v posamezni občini, večajo tudi občinski izdatki za subvencije najemnine. Ker so občine ključni lastniki neprofitnih stanovanj in so tudi glavni investitorji v nova stanovanja, takšen sistem ne predstavlja stimulacije za zagotavljanje novih enot, ampak pogosto občine vodi v razmišljanje, da fond javnih najemnih stanovanj celo krčijo.

1.2.2 Ocena stanja na področju oddaje javnih najemnih stanovanj

Pomembno oteževalno okoliščino pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj predstavljajo tudi dolgotrajni in kompleksni postopki njihovega dodeljevanja in oddajanja. Pri dodeljevanju so občine in javni skladi izpostavili tri ključne probleme: dolgotrajnost in kompleksnost postopkov, preverjanje pogojev za pridobitev subvencije k tržni najemnini in pa določanje prednostnih kategorij.

Dolgotrajnost postopkov je povezana tako z načinom zbiranja podatkov upravičencev kakor tudi z načinom točkovanja in razvrščanja upravičencev. Zaradi načina izvajanja razpisa pogosto izbor upravičencev traja tudi več kot pol leta. Časovno potratno je predvsem preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost zaradi velikega števila prednostnih kategorij prosilcev, preverjanje stanovanjskih razmer na terenu ter vodenje postopka skozi vse predvidene faze. Prav tako najemodajalci porabijo veliko časa za pridobivanje podatkov iz zbirk podatkov različnih upravljavcev, saj dostop do teh podatkov ni v celoti informatiziran.

Druga ovira, ki jo izpostavljajo lastniki stanovanj, so pogoji za pridobitev subvencije k tržni najemnini. Trenutna ureditev predvideva, da je pogoj za pridobitev subvencije uvrstitev na prednostno listo na zadnjem razpisu za pridobitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega prebivališča. To pomeni, da pomemben del prijaviteljev na razpis predstavljajo gospodinjstva, ki kandidirajo za stanovanje samo z namenom izpolnjevanja pogoja za pridobitev subvencije k tržni najemnini. Te prijave predstavljajo nepotrebno administrativno breme za ponudnike neprofitnih najemnih stanovanj in dodatno podaljšujejo postopek izvedbe razpisa.

Tretjo oviro pa predstavlja določanje prednostnih kategorij na razpisu za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Glede na veliko pomanjkanje cenovno dostopnih javnih najemnih stanovanj v trenutnem sistemu oddaje neprofitnih stanovanj niso ustrezno naslovljene stanovanjske potrebe posebnih skupin, pa tudi širšega kroga prebivalstva, ki segajo onkraj socialno najšibkejših skupin. Prav tako sistem ne upošteva v zadostni meri lokalno specifičnih stanovanjskih potreb na določenem območju.

1.3. Uskladitve z drugo zakonodajo

Predlog zakona je usklajen s predlogom Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki ureja zagotavljanje sredstev za nakup nepremičnin za namene rekonstrukcije, nakup zemljišč za potrebe gradnje, gradnjo, urejanja in rekonstrukcije obstoječih nepremičnin in objektov zemljišč, za sofinanciranje gradnje, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo in za spodbude za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Hkrati predlog zakona spreminja določbe Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B in 122/23 – ZŠtip-1C; v nadaljevanju besedila: ZUPJS), in sicer na področju subvencioniranja najemnin. V obstoječem ZUPJS so bili do subvencioniranja najemnine upravičeni najemniki, ki so izpolnjevali pogoje glede dohodkovnega cenzusa. Novi 20.a člen zakona kot pogoj za upravičenost do subvencije najemnine poleg dohodkovnega cenzusa določa še kriterij premoženjskega stanja. Prav tako novi 20.a člen zakona spreminja način ugotavljanja meje dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine. V ZUPJS se ta ugotavlja kot ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ki ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, določenega skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30 % ugotovljenega dohodka in za znesek neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjske zadeve, ali za znesek priznane neprofitne najemnine tržni in hišniških stanovanj. Spremenjeni člen pa spreminja zadnji del, in sicer na način, da se ugotovljeni dohodek poveča za 30 % ugotovljenega dohodka in za dejansko najemnino, pri čemer dodatno opredeljuje dejansko najemnino kot znesek pogodbene najemnine, deljen s pogodbeno površino stanovanja in pomnožen s primerno površino stanovanja iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj. Prav tako novi 20.a člen zakona določa, da pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera najemniki plačujejo 1,3 kratnik neprofitne najemnine, znesek pogodbene najemnine ni višji od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine, določene s pravilnikom, ki ureja metodologijo za izračun neprofitne najemnine in določitev višine subvencij najemnine in primerne površine stanovanja iz pravilnika iz prejšnjega stavka.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- zagotovitev ustreznih pogojev za povečanje števila javnih najemnih stanovanj;
- opredelitev javnih najemnih stanovanj;
- poenostavitev postopka oddaje javnih najemnih stanovanj ter večja ekonomičnost vodenj postopkov oddaje javnih najemnih stanovanj;

- preoblikovanje neprofitne najemnine, s čimer se zagotovi vzdržno izvajanje projektov ob hkratnem zagotavljanju dostopnosti javnih najemnih stanovanj;
- prenova sistema subvencioniranja, ki bo bolj stimulativen za občine (posedovanje javnih najemnih stanovanj ne bo predstavljalo finančnega bremena za občine) in manj administrativno obremenjujoč za ponudnike javnih najemnih stanovanj;
- ureditev statusa in pravil delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: NSO) in zadrug.

2.2 Načela

Načela predloga zakona so:

- načelo socialne države;
- z 78. členom Ustave RS določeno ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje;
- enaka obravnava najemnikov pri dodeljevanju javnih najemnih stanovanj
- zagotavljanje enakih možnosti za subvencije najemnine ne glede na vrsto stanovanja;
- načelo sodnega varstva.

2.3 Poglavitne rešitve

Poglavitne rešitve se nanašajo na spremembo obstoječega sistema vrst najemnih stanovanj in uvedbe zakonske definicije javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Dodatno se novelira področje zakonsko regulirane najemnine, subvencioniranja najemnin in statusa neprofitnih stanovanjskih organizacij ter zadrug. Predlog zakona je povezan tudi s predlogom Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, saj Stanovanjski zakon podaja jasne definicije posameznih vrst najemnih stanovanj, način njihove oddaje in določanja najemnine, ki bodo lahko deležna finančnih sredstev in drugih oblik podpore.

2.3.1 Vrste najemnih stanovanj, načinov najema

- Jasna opredelitev javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- Jasna opredelitev načina oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj
- Poenostavi in nadgradi se postopek oddaje javnih najemnih stanovanj, tako da:

- se ukinejo obvezne prednostne kategorije, ki jih ni mogoče preveriti v javnih evidencah ter ocenjevanje stanovanjskih razmer, ki zahtevajo ogled na terenu,
 - se zmanjša število prednostnih kategorij in poveča avtonomija najemodajalcev pri njihovem določanju, ki po novem lahko izberejo določeno število prednostnih kategorij prosilcev iz nabora obveznih prednostnih kategorij in določeno po lastni izbiri,
 - se uvede delitev upravičencev na listo A in B, pri čemer je lista A primarno namenjena socialno šibkejšim prosilcem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe, na listo B pa se uvrščajo prosilci, ki so lahko zavezanci za plačilo lastne udeležbe in se z njo omogoča dostop širšemu krogu prebivalstva,
 - je možno uvajanje podlist, ki omogočajo ciljno dodeljevanje stanovanj posameznim skupinam upravičencev,
 - je za vse najemnike obvezno plačilo varščine,
 - se ohrani možnost plačila lastne udeležbe za najemnike z liste B,
 - se prilagodi način obrestovanja vplačanih sredstev lastne udeležbe.
- Določijo se pogoji in postopek najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja;
 - Prilagodijo se določbe glede najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki so pod posebnimi pogoji upravičeni do najema javnih najemnih stanovanj;
 - Dodatno se uredijo določbe, ki urejajo pridobivanje podatkov, s čimer se okrepi digitalizacija postopkov izvajanja razpisa za oddajanje javnih najemnih stanovanj;
 - Uvajajo se novi odpovedni razlogi za javna najemna stanovanja;
 - Določi se sistem prehoda iz sistema neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja.

2.3.2 Prilagoditev neprofitne najemnine

- Prilagoditev formule za določanje neprofitne najemnine na način, da zagotovi zbiranje sredstev za vzdrževanje in obnovo obstoječega stanovanjskega fonda ter zbira sredstva za zagotavljanje novih stanovanj;

- Prilagoditev najemnin predvsem v starejših stanovanjih, ki so danes izrazito podcenjena in zbrane najemnine ne omogočajo ohranjanja ter vzdrževanja fonda, vpliv prilagoditve najemnin na najemnike pa je zaradi današnje nizke stopnje manjši;
- Dvig prihodkov lastnikov stanovanj bo omogočil vzdrževanje obstoječega fonda in krepitev investicij v nova stanovanja;
- Uvede se letni pribitek za upravljanje in pribitek za vzdrževanje, ki raste s starostjo stanovanj, ter na novo določi lokacijski faktor za posamezna stanovanja, saj ta danes ni ustrezno ovrednoten;
- Uvedba letne valorizacije stroška upravljanja in pribitka za vzdrževanje;
- Ohranjanje dostopnosti neprofitne najemnine, ki se bo tudi po prilagoditvi gibala med 4,5 za starejša in 7,5 EUR na m² za nova stanovanja;
- Ohranitev obstoječega sistema subvencije najemnine za zagotavljanje dostopnosti stanovanj za najranljivejše;
- Prilagoditev najemnin bo postopna in se bo izvajala v štiriletnem prehodnem obdobju.

2.3.3 Subvencija najemnine

- Poenoti se način ugotavljanja upravičenosti do subvencije neprofitne najemnine in subvencije k tržni najemnini;
- Prijava na javni razpis za javna najemna stanovanja (*prej neprofitna stanovanja*) ni več pogoj za pridobitev subvencije prosto oblikovane najemnine;
- Država financira subvencije najemnine za vsa javna najemna stanovanja, razen za stanovanja v službenem najemu, občine pa za tržna stanovanja (obratno od obstoječe ureditve);
- Dvigne se vstopni prag za upravičenost do subvencije prosto oblikovane najemnine;
- Priznana prosto oblikovana (tržna) najemnina se ustrezno prilagodi višini neprofitne najemnine v posameznih regijah, in sicer z namenom obravnave pod čim bolj enakimi pogoji tako glede upravičenosti kot glede zneska subvencije najemnine, ne glede na to ali plačujejo prosto oblikovano ali neprofitno najemnino.

2.3.4 Neprofitne stanovanjske organizacije

- Opredelitev neprofitnih stanovanjskih organizacij in širitev možnosti pridobitve statusa tudi za zadruge;

- Natančnejša opredelitev pogojev za pridobitev status, načina poslovanja in načina preverjanja teh pogojev;
- Uvedba zunanje revizije poslovanja in opredelitev dogovorjenih postopkov nadzora, ki vključujejo tudi nadzor nad načinom rabe in oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- Uvedba nadzora nad delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki ga izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

2.3.5 Najemna razmerja

- Pospešitev sodnih postopkov za odpoved najemnih in podnajemnih pogodb, ki postanejo nujne zadeve, sodišča pa morajo zadeve po naravi vsakega posameznega primera hitro rešiti;
- Možnost izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa je razširjena tudi na sorojence;
- Možnost sklenitve najemne pogodbe po smrti najemnika je razširjena tudi na sorojence.

2.3.6 Druge spremembe

- Opredelitev dodatnih nalog države na stanovanjskem področju, in sicer skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju;
- Opredelitev novih nalog Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, in sicer oddaja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem v skladu z določbami tega zakona;
- Opredelitev novih vsebin, ki morajo biti zajete v Nacionalni stanovanjski program, in sicer opredelitev prednostnih območij za gradnjo javnih najemnih stanovanj;
- Uvedba obveze rednega poročanja vlade državnemu zboru o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa.

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

Predlog zakona ima finančne posledice za državni proračun in druga javna finančna sredstva (občinski proračuni). Finančne posledice so povezane s prilagoditvijo neprofitnih najemnin in posledično višjimi izplačili subvencij za najemnike v javnih najemnih stanovanjih. Na spremembo izdatkov državnega in občinskih proračunov bo vplivala tudi sprememba kritja stroškov za subvencije med državo in občino. Prilagoditev

najemnin pa bo pozitivno vplivala na prihodke lastnikov javnih najemnih stanovanj: to so javni stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije.

a) Sprememba izplačila subvencije

Glede izplačila subvencij najemnine in kritja stroška le-teh predlog zakona predvideva, da najemodajalec za višino subvencije najemnine zniža znesek najemnine, to višino pa najemodajalcu plača pristojna občina. Skladno s sedanjo zakonodajo občine krijejo subvencije neprofitne najemnine, država pa krije subvencije prosto oblikovane najemnine. Z zakonsko spremembo se predvideva obrat tega sistema. Občine bodo tako krile subvencije najemnine za tržna stanovanja, država pa bo krila subvencije najemnine za vsa javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

Občine bodo lahko po zaključku koledarskega leta naknadno zahtevale iz državnega proračuna povračilo izplačanih sredstev za plačilo subvencije najemnine najemodajalcem, ki so osebe javnega prava, medtem ko izplačana sredstva za plačilo subvencije najemnine najemodajalcem tržnih najemnih stanovanj krije proračun občine.

Zaradi spremembe neprofitne najemnine se bodo izdatki države za subvencije zaradi postopne prilagoditve neprofitne najemnine povečevali vsako leto (na način, kot je razviden iz spodnje tabele) na skupno vrednost izdatkov 20.386.878,00 EUR v letu 2030. Predlog zakona in podzakonskih aktov predvideva postopno prilagajanje najemnin v štiriletnem prehodnem obdobju, kar pomeni, da se bodo izdatki države višali postopoma. Ker država subvencije občinam povrača, se bodo proračunske posledice odražale z enoletnim zamikom. Tako v letu 2025 ni proračunskih posledic, bi se pa te pojavile v letu 2026, ko bi država občinam že povračala sredstva po novih določbah zakona. Izdatki bi potem naraščali skladno s postopnim povečevanjem neprofitnih najemnin. Ocena izdatkov po posameznih letih, ta je ocenjena na podlagi trenutnega obsega prejemnikov subvencije, bi bila sledeča:

	Razlika od leta 2025	Ocena izdatkov
2025		12.840.000,00
2026	2.547.212,00	15.387.212,00
2027	5.274.401,00	18.114.401,00
2028	6.530.328,00	19.370.328,00

2029	7.165.392,00	20.005.392,00
2030	7.546.878,00	20.386.878,00

Zaradi obrata v sistemu financiranja subvencij, na podlagi katerega bodo s spremembo zakona občine krile subvencije najemnine za tržna stanovanja, država pa bo krila subvencije najemnine za vsa javna najemna stanovanja, razen za javna najemna stanovanja za službeni najem, se bodo izdatki občin za subvencije znižali.

Skladno s trenutno veljavnim zakonom, na podlagi katerega občine krijejo subvencije najemnine za neprofitna stanovanja, država pa krije subvencije najemnine za tržna stanovanja, plačujejo občine za financiranje subvencije najemnine za neprofitna stanovanja znesek v višini 13.968.962,00 EUR v letu 2024. Država za financiranje subvencije najemnine za tržna stanovanja plačuje manj, in sicer znesek v višini 10.706.691,00 EUR v letu 2024. S predlagano spremembo bi se izdatki občin znižali oziroma bi bile občine deležne višjega povračila stroškov z naslova povračila sredstev za plačilo subvencij v javnih najemnih stanovanjih. Ocenjujemo, da bi se izdatki občin znižali za okoli 4,7 milijona evrov. Po postopnem dvigu najemnin, pa bi bili izdatki nižji za okoli 10 milijonov evrov.

Z vidika ocene finančnih posledic je treba omeniti tudi povišane prihodke lastnikov stanovanj zaradi prilagoditev najemnin. Med njimi so ključni stanovanjski skladi in občine. Ker bo prilagoditev najemnin višja pri starejših stanovanjih, se bodo prihodki bolj povečali pri tistih lastnikih stanovanj, ki imajo v lasti starejši fond. Ocenjuje se, da se bodo po koncu prehodnega obdobja prihodki lastnikov povečali za med 20 in 40%.

4. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

4.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona prinaša več administrativnih razbremenitev lastnikov javnih najemnih stanovanj, s čimer se bodo pospešili in poenostavili postopki oddaje javnih najemnih stanovanj. Med ključnimi so:

- Vzpostavljane pogojev za digitalizacijo zbiranja podatkov o upravičencih na razpisih, kar bo prispevalo k manjšemu administrativnemu bremenu izvajanja razpisov.

- Poenostavitve izvajanja razpisov z manjšanjem števila kategorij, ki se ocenjujejo in točkujejo, ter ukinjanjem kategorij, ki jih ni moč preveriti iz uradnih evidenc. Na takšen način se bo izvajanje razpisa za dodelitev javnega najemnega stanovanja poenostavilo.
- Ukinitvev pogoja prijave na javni razpis za javna najemna stanovanja za pridobitev subvencije najemnine za tržna stanovanja. S tem se administrativno razbremenjuje postopek razpisa za dodeljevanje javnega najemnega stanovanja v najem.
- Poenostavitev postopkov preverjanja upravičenosti do subvencije najemnine, kar bo privedlo do razbremenitev centrov za socialno delo v postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine.
- Poenostavitev postopka ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnin.

Predlog zakona prinaša administrativno obremenitev za najemodajalce javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, saj je zanje predvideno ugotavljanje izpolnjevanja podobnih splošnih pogojev, kot so predvideni za oddajo javnih najemnih stanovanj.

S spremenjenim zakonom se sodišču nalaga obveznost, da morajo pri določanju rokov in narokov v zvezi s spori glede odpovedi najemne in pogodbe vselej posebej paziti na to, da je treba zadevo po naravi vsakega posameznega primera rešiti hitro. Poleg tega bodo na podlagi predloga zakona postopki za odpoved najemne in podnajemne pogodbe obravnavani kot nujne zadeve.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Uvedba postopkov revizije in dogovorjenih postopkov nadzora nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami predstavlja dodatno aktivnost za pravne osebe s statusom neprofitne stanovanjske organizacije, ki pa je nujna z vidika varovanja javnega interesa na stanovanjskem področju, predvsem pa varovanja pravic najemnikov v javnih najemnih stanovanjih in v javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij.

4.2 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitivne učinke za gospodarstvo, saj bo prispeval k večji aktivnosti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda ter h krepitvi gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. S povečanjem števila prebivalcev, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih in v javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih, se bo zmanjšala tudi njihova obremenjenost s stanovanjskimi stroški, kar bo sprostilo sredstva za druge izdatke.

4.3 Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona predvideva dvig neprofitnih najemnin, ki se bodo postopoma prilagajale do leta 2029. Dvig prihodkov lokalnih skupnosti, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij bo pozitivno vplival na socialno področje, saj bo lastnikom omogočil vzdrževanje obstoječega fonda in s tem ohranjanje njegove kakovosti, zmanjšal bo potrebo po prodaji najemnih stanovanj, ki danes vodi v krčenje fonda in omogočil povečano gradnjo javnih najemnih stanovanj. Dvig prihodkov bo tako pomenil, da se število javnih najemnih stanovanj ne bo več zmanjševalo, ampak se bo začelo povečevati, s čimer se bo širšemu krogu prebivalcev omogočil dostop do dostopnih najemnih stanovanj. Hkrati bodo zbrana sredstva omogočila boljše vzdrževanje stanovanjskega fonda, kar bo pomenilo ohranitev in celo dvig njegove kakovosti ter s tem dvig kakovosti bivanja za obstoječe ter prihodnje najemnike.

Prilagoditev najemnin bo imelo posledice za najemnike javnih najemnih stanovanj, vendar predlog sprememb ohranja dostopnost neprofitnih najemnin. Predlog sprememb predvideva višje prilagoditve pri stanovanjih, ki imajo zelo nizko najemnino, pri kateri bo dvig predstavljal manjše breme za najemnike. Sistem subvencij najemnin bo ohranil dostopnost tudi za najbolj ranljive najemnike, saj sistem predvideva, da se z dvigom najemnin dviga cenzus za upravičenost do subvencije kakor tudi višina subvencije, ki jo lahko prejme posamezen najemnik.

5. PODZAKONSKA PREDPISA

V gradivu sta priložena tudi osnutka novega Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem in novega Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin.

II. OSNUTEK PREDPISA

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1G)

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, 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) se v 9. členu tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Določbe glede upravljanja veljajo tudi za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ter za večstanovanjske stavbe:

- ki še niso vpisane v zemljiški knjigi (izvenknjižna etažna lastnina) ali
- ki še niso vpisane v zemljiški knjigi, pri zemljiški parceli, na kateri stoji stavba (nepremičnina kot celota) pa je vpisana solastnina v korist lastnikov po idealnih deležih, če so se prenosi lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigi evidentirali z vpisom solastninske pravice na nepremičnini kot celoti (navidezna solastnina) ali
- ki so že vpisane v zemljiško knjigo, vendar v zemljiški knjigi niso vpisani vsi posamezni ali skupni deli stavbe ali niso vpisani solastniški idealni deleži na skupnih delih stavbe (nedokončana etažna lastnina).«.

2. člen

V 10. členu se v drugem stavku besedilo »iz 87. člena tega zakona« nadomesti z vejico in besedilom »ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.«.

3. člen

11.a člen se spremeni tako, da se glasi:

**»11.a člen
(dostop do osebnih podatkov)**

Občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih ugotavljanja upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in najema javnega najemnega

oskrbovanega stanovanja, do izrednega najema javnega najemnega stanovanja zaradi začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ugotavljanja upravičenosti pred oddajo javnega najemnega stanovanja najem in v postopku preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za upravičenost do nadaljevanja najema javnega najemnega stanovanja brezplačno pridobivajo podatke za osebe po tem zakonu tudi z neposrednim elektronskim povezovanjem zbirk podatkov o pravicah s področja najemnih razmerij, o katerih odločajo občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije v skladu s tem zakonom na podlagi povezovalnega znaka EMŠO ali davčne številke ali parcelne številke oziroma številke dela stavbe iz obstoječih zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

1. Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka, državljanstvo, prebivališče in vrsta prebivališča);
2. Ministrstva za infrastrukturo - podatke o lastništvu vozila in o vozilu iz evidence registriranih vozil (datum prve registracije vozila, podatke o lastniku, podatke o osebi, na katero je vozilo registrirano, pa ni lastnik vozila, podatke o vozilu);
3. Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter centrov za socialno delo – podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja zavarovanje za starševsko varstvo in družinske prejemke (vrsta pravice, višina, obdobje upravičenosti in datum izplačila), podatek o izplačilih izredne socialne pomoči, pogrebne, osmrtnine in prispevka za socialno varnost, podatki o izplačilih rejnine in plačila dela rejniku;
4. 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;
5. Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost;
6. Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini izplačil nadomestil preživnine, izplačilih pravic delavcev v primeru insolventnosti delodajalca in podatke o višini izplačil štipendije, ki jih dodeljuje;
7. 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, ter podatke o številkah plačilnih računov izven Republike Slovenije;
8. Geodetske uprave Republike Slovenije – iz katastra nepremičnin podatke o parceli oziroma delu stavbe in površini dela stavbe ter podatke iz evidence vrednotenja o posplošeni vrednosti nepremičnine;

9. Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu morskega čolna ali ladje ter o vrsti plovila;
10. Informacijskega sistema e-ZK – podatke iz zemljiške knjige o lastništvu nepremičnin posamezne osebe (tip nepremičnine, parcelno številko, številko stavbe, številko dela stavbe in lastniški delež);
11. Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatke o višini, datumu upravičenosti in datumu izplačila nadomestila plače med začasno zadržanostjo od dela iz evidence zavarovancev obveznega zdravstvenega zavarovanja;
12. Regionalne razvojne agencije – podatek, ali oseba prejema kadrovske štipendije ali ne;
13. Ministrstva za obrambo – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o prostovoljnem služenju vojaškega roka, podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o vojaški službi v rezervni sestavi, podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila izplačanega dohodka na podlagi pogodbe o službi v Civilni zaščiti;
14. Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – podatek o vrednosti lastniških deležev posamezne osebe, podatek o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, katerih lastnik je posamezna oseba, podatek o številki transakcijskega računa;
15. Kapitalske družbe – podatke o višinah pokojninskih rent in odkupnih vrednostih;
16. finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo – podatke o višini sredstev na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (številka pogodbe in stanje na trgovalnem računu/skladih v posamezni valuti);
17. družb za upravljanje – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatke o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);
18. borznoposredniških družb – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatke o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);
19. zavarovalnic – podatke o višinah zavarovalnih rent in podatke o dohodkih iz življenjskih zavarovanj, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatke o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot).«.

4. člen

V 83. členu se prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- stanovanje, ki je v izključni lasti Republike Slovenije, lokalne samoupravne skupnosti, javnega stanovanjskega sklada, neprofitne stanovanjske organizacije ali v izključni solasti teh oseb in se oddaja v skladu z določbami tega zakona o oddaji javnih najemnih stanovanj (javno najemno stanovanje);«

Doda se nova druga alineja, ki se glasi:

»- oskrbovano stanovanje, ki je v izključni lasti Republike Slovenije, lokalne samoupravne skupnosti, javnega stanovanjskega sklada, neprofitne stanovanjske organizacije ali v izključni solasti teh oseb in se oddaja v skladu z določbami tega zakona o oddaji javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (javno najemno oskrbovano stanovanje);«.

Dosedanja druga, tretja in četrta alineja postanejo tretja, četrta in peta alineja.

5. člen

Poglavje VI.3 se preimenuje tako, da se glasi »Javno najemno stanovanje«.

6. člen

87. člen se spremeni tako, da se glasi:

»87. člen
(splošni pogoji oddaje javnih najemnih stanovanj)

(1) Javna najemna stanovanja se oddajajo upravičencem na podlagi javnega razpisa za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če ni v tem zakonu določeno drugače. Javna najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se lahko ob predhodni sklenitvi posebnega dogovora oddajajo v najem tudi preko javnih razpisov, ki jih vodijo občine, lokalni javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije.

(2) Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje splošne pogoje:

- ima državljanstvo Republike Slovenije;
- ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja;

- je poslovno popolnoma sposobna oseba;
- on ali kdo izmed oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo prosilca), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- člani gospodinjstva prosilca niso lastniki ali solastniki drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali lastniki drugega premoženja, ugotovljenega skladno s prvim odstavkom 87.a člena tega zakona, ki skupaj presegajo 60 % vrednosti primerne stanovanja, kot je določena s pravilnikom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki ali solastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
- dvanajstina dohodka gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87.a člena tega zakona, se giblje v naslednjih mejah:

Velikost gospodinjstva prosilca	Dohodek ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije
1-člansko	200 %
2-člansko	250 %
3-člansko	315 %
4-člansko	370 %
5-člansko	425 %
6-člansko	470 %
vsak nadaljnji član	+ 25 %

- prosilec, ki ponovno prosi za najem javnega najemnega stanovanja, in drugi člani gospodinjstva prosilca so poravnali vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru najema bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

(3) Ne glede na drugo alinejo prejšnjega odstavka so žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.

(4) Če je prosilec žrtev nasilja v družini, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski stavbi, se ne glede na prvi

odstavek tega člena v delu, ki se nanaša na trajanje najema, in peto alinejo drugega odstavka tega člena ta solastniški delež ne upošteva v premoženju in se ob izpolnjevanju vseh drugih splošnih pogojev javno najemno stanovanje lahko upravičencu izjemoma odda za določen čas enega leta oziroma najdlje do pravnomočne odločitve sodišča o razdelitvi premoženja zakoncev oziroma oseb, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti. Če žrtev nasilja po preteku obdobja iz prejšnjega stavka izpolnjuje splošne pogoje za najem javnega najemnega stanovanja v skladu s tem členom, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

(5) Ne glede na drugo alinejo drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije upravičeni invalidi, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v tej občini oziroma na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

(6) Ne glede na drugo alinejo drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču) v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je imela prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali kjer ima določeno zakonsko prebivališče.

(7) Ne glede na drugo alinejo drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena oseba, ki prebiva v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb ali v drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev), materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, zavetišču ali centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, če ne gre za primere iz tretjega odstavka tega člena, tudi v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer ima prijavljeno začasno prebivališče.

(8) Ne glede na prvo alinejo drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu

o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

(9) Ne glede na prvo alinejo drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

(10) Ne glede na drugo alinejo drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičen tudi prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji zunaj občine ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja, če je to posebej opredeljeno v javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.«.

7. člen

Za 87. členom se dodajo novi 87.a, 87.b in 87.c členi, ki se glasijo:

»87.a člen

(ugotavljanje premoženja in dohodkov)

(1) Pri ugotavljanju upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in javnega najemnega oskrbovana stanovanja, do izrednega najema javnega najemnega stanovanja zaradi začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in v postopku preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za najem javnega najemnega stanovanja se za ugotavljanje vrste in višine premoženja upoštevajo določbe zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva. Ne glede na prejšnji stavek se v premoženje šteje tudi lastniško stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva in ima prijavljeno stalno prebivališče kdo izmed članov gospodinjstva prosilca.

(2) Dohodek se v postopkih iz prejšnjega odstavka ugotavlja na način, kot določajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, pri čemer se ne upoštevajo določbe glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se v premoženje všteta vrednost poslovnih prostorov in opreme le nad vrednostjo primernega stanovanja, določeno s pravilnikom,

ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, če gre za dejavnost, s katero se kdo izmed članov gospodinjstva prosilca preživlja.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se v primeru, če gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva prosilca odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

87.b člen

(postopek oddaje javnega najemnega stanovanja v najem)

(1) Najemodajalec lahko pred sklenitvijo najemne pogodbe ponovno preveri izpolnjevanje splošnih pogojev upravičenca za najem javnega najemnega stanovanja in v primeru neizpolnjevanja splošnih pogojev izda novo odločbo.

(2) Javna najemna stanovanja se oddajajo v najem v skladu s površinskimi normativi, določenimi v pravilniku, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem. Pod pogoji, ki so določeni v pravilniku iz prejšnjega stavka, se lahko v najem odda tudi stanovanje, ki po površini ni primerno.

(3) V javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem se opredelijo stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi A, lahko pa tudi stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi B. Na vsakem javnem razpisu je upravičencem iz prednostne liste A namenjenih najmanj 50% javnih najemnih stanovanj.

(4) Na posamezno prednostno listo upravičencev se uvrstijo prosilci, ki izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do najema javnega najemnega stanovanja in dohodkovni cenzus, določen v pravilniku, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, pri čemer so upravičenci na obeh prednostnih listah zavezanci za plačilo varščine, upravičenci na listi B pa so lahko tudi zavezanci za plačilo lastne udeležbe.

(5) Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s prejšnjim odstavkom, se na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja razvrstijo na podlagi točkovanja njihovega stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev, na podlagi naključnega izbora pa le v primerih, opredeljenih v pravilniku, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem. Prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega stavka se določijo v pravilniku iz prejšnjega stavka tako, da imajo pri oddaji javnih najemnih stanovanj v najem prednost določene kategorije prosilcev glede na njihove osebne okoliščine, pri čemer se mladi in mlade družine v vsakem javnem razpisu za oddajo

javnih najemnih stanovanj opredelijo kot obvezna prednostna kategorija na prednostni listi A in na morebitni prednostni listi B.

(6) V okviru posamezne prednostne liste upravičencev se na javnem razpisu lahko oblikujejo prednostne podliste upravičencev glede na različne kategorije upravičencev.

(7) O upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev v upravnem postopku odloči v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa za stanovanja v lasti lokalne skupnosti pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni organ najemodajalca. V primeru oddaje stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, preko javnih razpisov, ki jih vodijo občine, lokalni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije, o upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev odloči pristojni organ izvajalca javnega razpisa.

(8) Zoper odločitev pristojnega organa občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana. Zoper odločitev pristojnega organa neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na njen poslovodni organ. Zoper odločitev pristojnega organa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dopustna pritožba na upravo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada. Sprožen upravni spor zoper odločbo o upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev ne zadrži objave seznama upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja in sklenitev najemnih pogodb.

(9) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, izda pravilnik, v katerem podrobneje opredeli vrednost primerne stanovanja, dohodkovni cenzus za uvrstitev na posamezno prednostno listo, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo, površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, stanovanjske statute, prednostne kategorije prosilcev in njihovo točkovanje ter vsebino javnega razpisa in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj v najem.

87.c člen

(izredni najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Javno najemno stanovanje se oddaja upravičencem v primeru začasnega reševanja izrednih stanovanjskih situacij pod pogoji, določenimi v tem členu.

(2) Lastnik odda javno najemno stanovanje v izredni najem v primeru, ko ne razpolaga z bivalnimi enotami za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

(3) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe na podlagi seznama upravičencev v primeru nastopa enega izmed naslednjih razlogov:

- oddaja stanovanja je nujna za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- stanovanjska enota, v kateri je upravičenec dejansko prebival, je zaradi naravne ali druge hujše nesreče trajno ali huje poškodovana, tako da bi bil za obnovo stanovanjske enote ali ponovno vselitev potreben daljši čas,
- center za socialno delo je izdal mnenje, da je začasna preselitev družine potrebna zaradi varstva interesov otrok ali je začasna preselitev posameznikov potrebna zaradi zaščite pred nasiljem,
- v drugih utemeljenih primerih, ko je začasna preselitev upravičenca nujna zaradi neposredne hujše ogroženosti njega oziroma članov njegovega gospodinjstva.

(4) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja niso upravičene osebe, pri katerih je sicer nastopil eden izmed razlogov iz prejšnjega odstavka, vendar imajo same ali kdo izmed članov gospodinjstva v lasti drugo primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, v kateri bi lahko bivali, in ne gre za primere iz tretje ali četrte alineje tretjega odstavka tega člena.

(5) V primeru iz prve alineje tretjega odstavka tega člena je do izrednega najema javnega najemnega stanovanja upravičen najemnik, ki izpolnjuje splošne pogoje za najem javnega najemnega stanovanja, razen pogoja državljanstva. Morebitne dodatne pogoje oddaje javnih najemnih stanovanj za izredni najem v primeru iz prve alineje tretjega odstavka tega člena s pravilnikom predpiše za stanovanja v lasti države predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti lokalne skupnosti pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.

(6) Izredni najem javnega najemnega stanovanja na podlagi tega člena je mogoč za določen čas, in sicer do odprave razlogov iz tretjega odstavka tega člena.

(7) Javna najemna stanovanja v lasti občine, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij se oddajo upravičencem v izredni najem praviloma v občini stalnega prebivališča upravičenca oziroma v občini, na območju katere deluje javni stanovanjski sklad oziroma neprofitna stanovanjska organizacija.

(8) Javno najemno stanovanje se odda upravičencu za izredni najem neposredno s sklenitvijo najemne pogodbe. Postopek se začne na zahtevo prosilca ali po uradni dolžnosti ob ugotovitvi nastopa enega izmed razlogov iz četrtega odstavka tega člena.

(9) O upravičenosti do izrednega najema javnega najemnega stanovanja v upravnem postopku odloči za stanovanja v lasti države predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti lokalne skupnosti pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.«.

8. člen

89. člen se spremeni tako, da se glasi:

»89. člen
(zamenjava stanovanja)

(1) Najemodajalci v okviru svojih možnosti omogočajo menjave javnih najemnih stanovanj, pri čemer upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov javnih najemnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) ter višini najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

(2) O upravičenosti do zamenjave javnega najemnega stanovanja najemodajalec odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.«.

9. člen

90. člen se spremeni tako, da se glasi:

»90. člen
(preverjanje izpolnjevanja splošnih pogojev za najem javnega najemnega stanovanja)

»(1) Najemodajalec javnega najemnega stanovanja v času trajanja najema najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje splošnih pogojev za najem javnega najemnega stanovanja, in sicer za najemnika in za uporabnike javnega najemnega stanovanja ne glede na to, ali so osebe navedene v najemni pogodbi ali ne, razen najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemnik denacionaliziranega stanovanja) in je na podlagi 167.c člena tega zakona pridobil v

najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije.

(2) Najemnik mora na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase, in za uporabnike javnega najemnega stanovanja ne glede na to, ali so osebe navedene v najemni pogodbi ali ne, v roku 30 dni od prejema zahteve.

(3) Najemodajalec v upravnem postopku odloči o upravičenosti najemnika do nadaljevanja najema javnega najemnega stanovanja v 30 dneh po poteku roka za predložitev dokazil iz prejšnjega odstavka.

(4) Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje premoženjskih ali dohodkovnih pogojev za najem javnega najemnega stanovanja, ostane najemno razmerje v veljavi in se najemnina v pogodbi določi v višini prosto oblikovane najemnine, razen v primeru iz petega odstavka 103. člena tega zakona.

(5) Najemnik, ki plačuje prosto oblikovano najemnino v skladu s prejšnjim odstavkom, lahko zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino, če se dohodek najemnikovega gospodinjstva v obdobju treh mesecev pred mesecem preveritve zniža pod mejo, določeno za upravičenost do najema javnega najemnega stanovanja.«.

10. člen

Za 90. členom se doda se novo VI.4A poglavje, ki se glasi »Javno najemno oskrbovano stanovanje« in se pod njim doda nov 90.a člen, ki se glasi:

»90.a člen

(oddaja javnega najemnega oskrbovanega stanovanja)

(1) Javno najemno oskrbovano stanovanje se oddaja na podlagi odprtega javnega poziva ali javnega razpisa upravičencem, starejšim od 65 let oziroma upokojevcem, ki so državljani Republike Slovenije za nedoločen čas in neprofitno najemnino, če ni v tem zakonu določeno drugače.

(2) Do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje premoženjske in dohodkovne pogoje, določene v tem zakonu, ki veljajo za prosilca do najema javnega najemnega stanovanja in člane njegovega gospodinjstva.

(3) Najemodajalec lahko v pravilniku iz četrtega odstavka tega člena določi, da so do najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja upravičene tudi osebe, starejše od 65 let ali upokojenci, ki imajo sami ali kateri izmed drugih članov gospodinjstva prosilca v lasti ali solasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo ali drugo premoženje, ki skupaj presegajo vrednost 60% primerne stanovanja, pod pogojem, da se ob prijavi na javni razpis ali javni poziv zavežejo, da bodo do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja:

- oddali svoje stanovanje ali stanovanjsko stavbo v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu za nadaljnjo oddajo za čas trajanja najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če so za to izpolnjeni pogoji v skladu z določbami tega zakona o izvajanju javnega najema stanovanj ali
- skladu ponudili odkup stanovanja v njihovi lasti po ceni, ki jo določi s strani sklada imenovani sodni cenilec nepremičnin, ter v primeru primernosti stanovanja s skladom sklenili in notarsko overili ustrezno prodajno pogodbo ali
- se zavezali k plačevanju najemnine v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

(4) Morebitne dodatne pogoje za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter postopek oddaje za stanovanja v lasti države predpiše upravljavec stanovanj s pravilnikom, ki ga sprejme predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti lokalne skupnosti pristojni občinski organ za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.

(5) O upravičenosti do najema oskrbovanega stanovanja v upravnem postopku odloči za stanovanja v lasti države predstojnik upravljavca, za stanovanja v lasti lokalne skupnosti pristojni občinski organ, za stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni poslovodni organ.

(6) Za javna najemna oskrbovana stanovanja se smiselno uporablja določba 89. člena tega zakona o zamenjavi stanovanja.«.

11. člen

Za 92. členom se doda nov 92.a člen, ki se glasi:

»92.a člen
(predkupna pravica)

(1) V primeru prodaje javnega najemnega stanovanja in javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v lasti neprofitne stanovanjske organizacije imajo predkupno pravico po naslednjem vrstnem redu:

1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
2. občina, na območju katere leži stanovanje, ki se prodaja oz. občinski javni stanovanjski sklad, če je le ta ustanovljen s strani občine,
3. druga neprofitna stanovanjska organizacija.

(2) Neprofitna stanovanjska organizacija, ki namerava prodati javno najemno stanovanje ali javno najemno oskrbovano stanovanje, mora predkupnim upravičencem iz prvega odstavka tega člena po pošti s povratnico ali z vlogo po sodišču poslati ponudbo o prodaji in jim sporočiti ceno ter druge prodajne pogoje.

(3) Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, tako da v 15 dneh od prejema ponudbe izjavi, da ponudbo sprejema, lahko neprofitna stanovanjska organizacija proda stanovanje vsakomur, ki je ponudbo sprejel pravočasno, vendar samo pod enakimi ali za kupca manj ugodnimi pogoji.

(4) Če lastnik javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja proda stanovanje, pa ga ne ponudi predkupnemu upravičencu ali ga proda po ugodnejših pogojih, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu, je takšna pogodba nična.«.

12. člen

V 103. členu se v četrtem odstavku doda nov drugi stavek, ki se glasi:

»V primeru odpovednega razloga iz 2. in 8. točke prvega odstavka tega člena velja, da lahko lastnik najemnika za isto kršitev opomni samo enkrat, tudi v primeru, če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto, vendar ne več kot dve leti.«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Če ima najemnik javnega najemnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ali drugo premoženje, razen obveznega dodatnega pokojninskega zavarovanja in predmetov, ki so izvzeti iz izvršbe po zakonu, ki ureja izvršbo in

zavarovanju, ki skupaj presega 100 % vrednosti primerne stanovanja, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo. Vrednost premoženja iz tega člena se uskladi enkrat letno z indeksom cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.«.

13. člen

Prvi odstavek 109. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je najemnik v času smrti živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov ali sorojencev, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika. Najemna pogodba se z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.«.

14. člen

V 110. členu se v prvem odstavku dodan nov drugi stavek, ki se glasi:

»V primeru spremembe najemnika se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.«.

15. člen

V 110.a členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Če najemnik javnega najemnega stanovanja, ki ga oddaja občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, trajno zapusti to stanovanje zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, sklene lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov ali sorojencev, ki ob izselitvi najemnika že najmanj dve leti prebiva v stanovanju, ima v njem najmanj dve leti prijavljeno stalno prebivališče, je najmanj dve leti naveden v najemni pogodbi in v primeru, da uporabniki izpolnjujejo pogoje za dodelitev javnega najemnega stanovanja.

Najemna pogodba se z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne od prenehanja veljavnosti obstoječe najemne pogodbe.«.

16. člen

V 112. členu se v petem odstavku doda drugi stavek, ki se glasi:

»Sodišče mora pri določanju rokov in narokov vselej posebno paziti na to, da je treba zadevo po naravi vsakega posameznega primera hitro rešiti.«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Postopki za odpoved najemne in podnajemne pogodbe so nujni.«.

Dosedanji šesti odstavek postane sedmi odstavek.

17. člen

V 115. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(3) Najemnina za javno najemno stanovanje in javno najemno oskrbovano stanovanje se oblikuje v skladu z metodologijo na podlagi tega zakona (neprofitna najemnina).«.

18. člen

117. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitne najemnine in način izračuna višine subvencije najemnine se določi v pravilniku, ki ga sprejme minister, pristojen za stanovanjske zadeve. Metodologija upošteva pri določitvi neprofitne najemnine elemente iz prvega odstavka 118. člena tega zakona.«.

19. člen

118. člen se spremeni tako, da se glasi:

»118. člen
(elementi neprofitne najemnine)

(1) Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele, ter zemljišče stanovanjske stavbe.

(2) Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja so določeni nominalno na kvadratni meter in v razponu glede na starost stanovanja. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja glede na starost stanovanja se določijo s pravilnikom iz prejšnjega člena. Lastniki morajo priznana sredstva iz naslova vzdrževanja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(3) Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in so določeni nominalno kot letni strošek na stanovanjsko enoto. Višina stroškov za upravljanje se določi s pravilnikom iz prejšnjega člena.

(4) Stroški vzdrževanja in stroški upravljanja iz tega člena se uskladijo enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino stroškov iz prejšnjega stavka, ki se uporablja od 1. aprila dalje.

(5) Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in se izračunava v višini 3 % letno od vrednosti stanovanja.

(6) Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Obresti za najeta posojila so obresti, izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5 % od vrednosti stanovanja.

(7) Lastniki morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

(8) Seštevek amortizacije in stroškov financiranja je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

(9) Na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije.

(10) Vpliv lokacije na višino najemnine (lokacijski faktorji) se določi v pravilniku iz prejšnjega člena na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, in lahko znaša največ 30 % od najemnine.

(11) Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.«.

20. člen

Za 120. členom se pod poglavjem »VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE« doda nov 120.a člen, ki se glasi:

»120.a člen

(upravičenost do subvencije najemnine)

(1) Do subvencije najemnine je upravičen najemnik najemnega stanovanja in bivalne enote, razen najemnik službenega stanovanja.

(2) Do subvencije najemnine so upravičeni najemniki iz prejšnjega odstavka, ki so državljani Republike Slovenije ter skupaj z osebami, navedenimi v najemni pogodbi, izpolnjujejo pogoje glede premoženjskega stanja in dohodkovni cenzus v skladu s tem zakonom.

(3) Premoženjski pogoj za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine je izpolnjen, če najemnik iz prvega odstavka tega člena skupaj z osebami, navedenimi v najemni pogodbi, nima premoženja, ki dosega ali presega višino 48 osnovnih zneskov minimalnega dohodka, pri čemer najemnik ali katera izmed oseb, navedenih v najemni

pogodbi nima v lasti ali solasti drugega stanovanja. Premoženje iz prejšnjega stavka se upošteva skladno z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, osnovni znesek minimalnega dohodka pa je določen skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke.

(4) Meja dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine (dohodkovni cenzus) je ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ki ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, kot je določen skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30% ugotovljenega dohodka in za dejansko najemnino iz tega člena. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Ne glede na določbe zakona, ki ureja socialnovarstvene prejemke, se pri izračunu minimalnega dohodka najemnik in osebe, ki so navedene v najemni pogodbi, štejejo v družino.

(5) Dejanska najemnina iz prejšnjega odstavka je znesek pogodbene najemnine, deljen s pogodbeno površino stanovanja in pomnožen s primerno površino stanovanja iz pravilnika, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj. Ne glede na prejšnji odstavek pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in za javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera najemniki plačujejo 1,3 kratnik neprofitne najemnine, znesek pogodbene najemnine ni višji od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine, določene s pravilnikom, ki ureja metodologijo za izračun neprofitne najemnine in določitev višine subvencij najemnine in primerne površine stanovanja iz pravilnika iz prejšnjega stavka.

(6) Priznana prosto oblikovana najemnina se določi s pravilnikom, ki ureja metodologijo za izračun neprofitne najemnine in določitev višine subvencij najemnine, in se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino priznane prosto oblikovane najemnine, ki se uporablja od 1. aprila dalje.

(7) Za osebe, navedene v najemni pogodbi, ki niso osebe iz prvega odstavka 10. člena tega zakona, se pri izračunu minimalnega dohodka upošteva višina minimalnega dohodka, ki pripada vsaki naslednji odrasli osebi po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

(8) Subvencija najemnine je mesečni znesek, izračunan na način kot določa zakon, ki ureja stanovanjske zadeve.

(9) Najemnik v tržnem najemnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje, ni upravičen do subvencije najemnine. Najemnik tržnega najemnega stanovanja je upravičen do subvencije najemnine, če ima na naslovu tržnega najemnega stanovanja prijavljeno stalno ali začasno prebivališče.«.

21. člen

121. člen se spremeni tako, da se glasi:

»121. člen
(višina subvencije najemnine)

(1) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija najemnine določi v višini razlike med dejansko najemnino, kot je določena v tem zakonu, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek brez dodatka za delovno aktivnost, kot je določen skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, in za 30 % ugotovljenega dohodka, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Subvencija se določi največ v višini 85 % dejanske najemnine, kot je določena v tem zakonu.

(2) Pri izračunu subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in za javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera najemniki plačujejo 1,3 kratnik neprofitne najemnine, se upošteva dejanska najemnina, kot je določena v prejšnjem členu.

(3) Za izračunani znesek subvencije najemnine najemodajalec zniža najemnino najemniku, najemodajalcu pa ta znesek plača pristojni občinski organ občine stalnega prebivališča upravičenca.

(4) Najemniki so do subvencije najemnine upravičeni za čas enega leta oziroma za čas trajanja najemne pogodbe, če je ta krajši od enega leta. Po preteku časa, za katerega je bila najemniku odobrena subvencija najemnine, lahko ponovno zaprosi zanjo.

(5) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke oziroma višine priznane prosto oblikovane najemnine v skladu s 116. členom tega zakona in uskladitvi stroškov vzdrževanja in

upravljanja v skladu s četrtem odstavkom 118. člena tega zakona se subvencija najemnine uskladi tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z novo pogodbeno najemnino, ki jo pristojnemu centru za socialno delo sporoči najemodajalec stanovanja, oziroma se preračuna z usklajeno vrednostjo priznane prosto oblikovane najemnine, pri čemer se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

(6) Najemodajalca stanovanja in upravičenca do subvencije najemnine center za socialno delo obvesti o usklajeni višini subvencije najemnine, občina pa se o usklajeni višini subvencije najemnine seznanja s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo.

(7) Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi za določitev subvencije najemnine v bivalnih enotah.

(8) Podrobnejši način in postopek izračuna subvencije najemnine iz tega člena se določi s pravilnikom, ki ureja metodologijo za izračun neprofitne najemnine in določitev višine subvencije najemnine.«.

22. člen

121.a člen se črta.

23. člen

121.b člen se spremeni tako, da se glasi:

»121.b člen

(povračilo plačanih sredstev za subvencijo najemnine)

Po zaključku posameznega koledarskega leta se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine najemodajalcem javnih najemnih stanovanj in najemodajalcem bivalnih enot v lasti Republike Slovenije, lokalne skupnosti, javnega stanovanjskega sklada, neprofitne stanovanjske organizacije ali v izključni solasti teh oseb, v preteklem koledarskem letu.«.

24. člen

V 141. členu se doda nova osma alineja, ki se glasi:

»- skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju.«.

25. člen

V 143. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Nacionalni stanovanjski program določa predvsem:

- programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje;
- letne akcijske programe;
- indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev;
- indikativen finančni načrt;
- prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami;
- prednostna območja na področju Republike Slovenije za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Vlada predloži vsaka tri leta državnemu zboru delno poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa z ovrednotenimi rezultati, po izteku obdobja veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa pa zaključno poročilo. Državni zbor poročilo obravnava in se do njega opredeli.«.

26. člen

V 148. členu se za tretjo alinejo doda nova četrta alineja, ki se glasi:

- oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu z določbami tega zakona;«.

Dosedanja četrta do deveta alineja postanejo peta do deseta alineja.

27. člen

151. člen se spremeni tako, da se glasi:

»151. člen
(neprofitne stanovanjske organizacije)

Pravna oseba zasebnega prava, ki je organizirana v obliki gospodarske družbe ali zadruga, lahko pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije, če izpolnjuje pogoje iz tega zakona in z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljnjem besedilu: register). Register vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.«.

28. člen

Za dosedanjim 151. členom se dodata nova 151.a in 151.b člen, ki se glasita:

»151.a člen
(pogoji za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije in odvzem statusa)

(1) Pravna oseba iz prejšnjega člena status neprofitne stanovanjske organizacije pridobi, če kumulativno izpolnjuje naslednje pogoje:

- ustanovljena je z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, in sicer zaradi zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- je neodvisna in organizacijsko samostojna v odnosu do pridobitnih gospodarskih družb, pravnih oseb javnega prava ali lokalnih skupnosti, pri čemer ta zahteva ne predstavlja obveznosti po lastniškem ločevanju;
- ima kot glavno dejavnost registrirano dejavnost oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin;
- ima kot druge dejavnosti registrirane izključno dejavnosti, ki so nujno povezane z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin z namenom oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, pod pogojem, da prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnost oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30 % ustvarjenega letnega prihodka in
- ima sprejeto plačno politiko vodstva in vodilnih kadrov, ki je usklajena s sistemom plač skladno z zakonom, ki ureja prejemke poslovodnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Če vlogo za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije vloži zadruga, ki hkrati z vlogo za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije vloži tudi zahtevo za pridobitev statusa stanovanjske zadruga, zadruga status neprofitne

stanovanjske organizacije pridobi tudi, če ne izpolnjuje pogojev iz prve in pete alineje prejšnjega odstavka.

(3) Pri izračunu prihodkov, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija ustvari z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, se za potrebe izračuna deleža iz prejšnjega odstavka kot prihodek neprofitne stanovanjske organizacije iz dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj šteje:

- celotna najemnina za javno najemno stanovanje ali javno najemno oskrbovano stanovanje, ki jo plača najemnik, ter morebitne subvencije, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija prejme neposredno od Republike Slovenije, lokalne skupnosti, stanovanjskega sklada ali drugega subjekta z namenom kritja stroškov bivanja upravičencev do javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in
- prihodek iz naslova prodaje nepremičnin, pod pogojem, da neprofitna stanovanjska organizacija takšen prihodek nameni za poplačilo obveznosti, povezanih z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddaje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ali pa ga nameni za nadaljnji razvoj dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(4) Kadar neprofitna stanovanjska organizacija poleg glavne dejavnosti v skladu s tem zakonom opravlja tudi druge dejavnosti, mora ločeno na posebnih podračunih izkazovati rezultate poslovanja po posameznih dejavnostih.

(5) Pravna oseba mora pogoje za dodelitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije izpolnjevati ves čas, ko je vpisana v register. Če pravna oseba katerega koli pogoja ne izpolnjuje več, lahko ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, začne postopek izbrisa pravne osebe iz registra. Začetek postopka izbrisa neprofitne stanovanjske organizacije se zaznamuje v registru. V času do pravnomočne odločitve o izbrisu iz registra, takšna neprofitna stanovanjska organizacija ne more biti deležna novih ugodnosti na temelju statusa neprofitne stanovanjske organizacije.

(6) Neprofitni stanovanjski organizaciji minister, pristojen za stanovanjske zadeve, z odločbo odvzame status neprofitne stanovanjske organizacije, če ne izpolnjuje katerega od naslednjih pogojev, in sicer če:

1. novoustanovljena neprofitna stanovanjska organizacija v 5 letih od vpisa v register ne prične z razvojem lastnega stanovanjskega fonda,

2. neprofitna stanovanjska organizacija deli premoženje, neposredno ali posredno deli presežke prihodkov nad odhodki ali jih namenja v nasprotju z določbami tega zakona,

3. neprofitna stanovanjska organizacija nenamensko uporablja prejeta javna sredstva iz naslova posojil, namenjenih neprofitnim stanovanjskim organizacijam,

4. neprofitna stanovanjska organizacija skladu ali ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, kljub opozorilu ne posreduje poročil, ki jih mora posredovati skladno s tem zakonom ali

5. neprofitna stanovanjska organizacija ne posluje v skladu z aktom o ustanovitvi, v skladu s tem zakonom ali v skladu s pogodbami, sklenjenimi z Republiko Slovenijo, občino ali javnim stanovanjskim skladom.

(7) Neprofitni stanovanjski organizaciji, ki se statusu pisno odpove, pristojni minister z odločbo odvzame status neprofitne stanovanjske organizacije.

(8) Pravnomočno odločbo o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije pristojni minister posreduje javnemu stanovanjskemu skladu in lokalni skupnosti, ki je takšni neprofitni stanovanjski organizaciji namenila javna sredstva na temelju statusa neprofitne stanovanjske organizacije.

(9) Če minister z odločbo zaradi varstva javnega interesa in varstva pravic najemnikov neprofitne stanovanjske organizacije ne odloči drugače, z dnem pravnomočnosti odločbe o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije za neprofitno stanovanjsko organizacijo prenehajo vse oblike spodbud, pridobljene na podlagi zakona. Morebitna neporabljena javna sredstva in sredstva, ki so bila porabljena v nasprotju z določbami zakona ali pogodbe z Republiko Slovenijo ali javnim stanovanjskim skladom, mora neprofitna stanovanjska organizacija vrniti v roku, višini in na način, določenem v pogodbi.

(10) Pravna oseba, ki ji je bil na podlagi pravnomočne odločbe odvzet status neprofitne stanovanjske organizacije, lahko ponovno zaprosi za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije v roku 24 mesecev po pravnomočnosti odločbe o odvzemu statusa. Status neprofitne stanovanjske organizacije lahko takšna pravna oseba ponovno pridobi pod pogoji iz tega zakona ter v primeru, da je poravnala vse obveznosti iz naslova prejetih ugodnosti in ugodnejše obravnave zaradi statusa neprofitne stanovanjske organizacije na podlagi zakona.

(11) Z dnem izbrisa iz registra pravni osebi preneha status neprofitne stanovanjske organizacije.

151.b člen

(pravila poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij)

(1) Neprofitna stanovanjska organizacija mora dejavnost opravljati z nepridobitnim namenom, morebitni presežek prihodkov nad odhodki pa sme neprofitna stanovanjska organizacija uporabiti le za opravljanje in razvoj dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin ali dejavnosti gradnje stanovanjskih stavb za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, če ni s tem zakonom določeno drugače.

(2) Neprofitna stanovanjska organizacija javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ne sme oddajati prosto na trgu, temveč lahko stanovanja oddaja le v skladu s tem zakonom.

(3) Neprofitna stanovanjska organizacija sme javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v njeni lasti, ne glede na to, ali so bila pridobljena ali rekonstruirana s sredstvi iz proračuna, ali s sredstvi, ki jih je pridobila na podlagi razpisa ali neposredne pogodbe z javnim skladom, v najem oddajati le tistim upravičencem, ki so na podlagi tega zakona upravičeni do najema takšnega stanovanja, ob upoštevanju posebnih pogojev, ki veljajo za oddajo takšnih stanovanj.

(4) Neprofitna stanovanjska organizacija, ki ima v lasti 50 ali več najemnih stanovanj, mora vsako leto zagotoviti revizijo računovodskih izkazov za preteklo poslovno leto ter opraviti dogovorjene postopke v skladu z Mednarodnim standardom sorodnih storitev (MSS) 4400 – Posli opravljanja dogovorjenih postopkov, s katerimi revizijska družba, ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ugotovi:

- ali je neprofitna stanovanjska organizacija morebitni presežek prihodkov nad odhodki obračunskega obdobja uporabila le za opravljanje in razvoj dejavnosti, kot je navedeno v prvem odstavku tega člena,
- ali je neprofitna stanovanjska organizacija javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja oddajala le v skladu z zakonom,
- ali je neprofitna stanovanjska organizacija javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem oddajala le tistim upravičencem, ki so na podlagi tega zakona upravičeni do najema takšnega stanovanja,
- ali je neprofitna stanovanjska organizacija odtujila javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja subjektom, ki niso predkupni upravičenci po tem zakonu,
- ali je nova neprofitna stanovanjska organizacija v petih letih od vpisa v register pričela z razvojem lastnega stanovanjskega fonda.

(5) Velikost vzorca za pregled iz prejšnjega odstavka, ki ga izvede pooblaščen revizor, znaša najmanj 10 % stanovanj v lasti ali upravljanju neprofitne stanovanjske organizacije in ga določi neprofitna stanovanjska organizacija pred sklenitvijo pogodbe o izvedbi dogovorjenih postopkov. Če ima neprofitna stanovanjska organizacija več kot 200 stanovanj v svoji lasti ali upravljanju, znaša velikost vzorca najmanj 30 % stanovanj v njeni lasti ali upravljanju. Revizijo poslovanja izvede ena od revizijskih družb pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Revidirano poročilo se pošlje na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, do 30. junija tekočega leta za preteklo leto.

(6) Člani oziroma družbeniki in člani organov vodenja in nadzora neprofitne stanovanjske organizacije ob vpisu v register in ves čas veljavnosti statusa ne smejo biti hkrati družbeniki ali člani oziroma člani organov vodenja ali nadzora v drugih pravnih osebah, če te opravljajo katerokoli izmed dejavnosti gradbeništva oziroma arhitekturno ali inženirsko dejavnost, tehnično preizkušanje ali analiziranje iz skupine F in N71 po standardni klasifikaciji dejavnosti 2025.«.

29. člen

Dosedanji 151.a člen postane 151.c člen in se spremeni tako, da se glasi:

»151.c člen

(ugodnosti neprofitnih stanovanjskih organizacij)

(1) Zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju so neprofitne stanovanjske organizacije upravičene do ugodnosti in ugodnejše obravnave, kot to določa zakon.

(2) Republika Slovenija in sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju sprejmeta ukrepe za dostop neprofitnih stanovanjskih organizacij do ugodnega financiranja v obliki:

- ugodnih posojil za nakup nepremičnine ali gradnjo nove nepremičnine ali rekonstrukcijo obstoječe nepremičnine;
- sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel, pod pogojem, da pri sofinanciranju komunalnega urejanja v višini najmanj 40 % sodeluje tudi občina, na območju katere ležijo zemljiške parcele;
- donacij domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb, proračunskih in drugih subvencij oziroma dotacij, ugodnih posojil, pridobljenih od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, občinskih stanovanjskih skladov in občinskih proračunov, posojil, za katera jamči sklad ali druga javna oseba, garancij, dodelitve komunalno opremljenega ali neopremljenega stavbnega zemljišča,

sofinanciranja komunalnega urejanja že pridobljenega stavbnega zemljišča, oprostitve plačila davkov in taks, ki so izvorni prihodek občine in drugo, ter na enak način pridobljeni osnovni kapital;

- drugih ugodnosti, v skladu z nacionalnim ali občinskimi stanovanjskimi programi.

(3) Delež sofinanciranja in udeležbe občine v primeru iz 2. alineje prejšnjega odstavka se določi glede na predvidene stroške komunalnega urejanja, ki so bili predvideni s programom opremljanja stavbnih zemljišč, ki je urejal načrt komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča, ki je predmet sofinanciranja komunalnega urejanja in ki je veljal na dan sprejema tega zakona. Če glede na občinski prostorski akt, ki je veljal na dan sprejema tega zakona na območju stavbnega zemljišča, ki je predmet sofinanciranja komunalnega urejanja, ni bila mogoča gradnja stanovanj, ki so predmet sofinanciranja, ali če program opremljanja stavbnih zemljišč, ki je veljal na dan sprejema tega zakona, ni predvideval izvedbe komunalne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo projekta gradnje stanovanj, ki so predmet sofinanciranja, se delež sofinanciranja in udeležbe občine lahko določi tudi glede na predvidene stroške komunalnega urejanja, ki so predvideni s programom opremljanja stavbnih zemljišč, ki je sprejet po sprejemu tega zakona.

(4) Kadar je neprofitna stanovanjska organizacija deležna ene ali več ugodnosti iz drugega odstavka tega člena, dogovori z javnim partnerjem medsebojne pravice in obveznosti s pogodbo.

(5) Republika Slovenija in lokalne skupnosti smejo, ne glede na določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, neprofitnim stanovanjskim organizacijam neodplačno oziroma ugodno podeliti stavbno pravico na zemljišču ali nepremičnini v njihovi lasti. V tem primeru načrt ustanovitve stavbne pravice ne vsebuje utemeljitve ekonomske upravičenosti.«.

30. člen

Za novim 151.c členom se doda novi 151.č člen, ki se glasi:

»151.č člen
(podrobnejša pravila)

Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, lahko s pravilnikom predpiše podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način poslovanja, partnerska razmerja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije.«.

31. člen

152. člen se spremeni tako, da se glasi:

»152. člen

(zahteva za pridobitev statusa in register)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na podlagi vloge pravne osebe za vpis v register ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje iz tega zakona in pravilnika iz 151.č člena tega zakona.

(2) Vlogo za priznanje statusa neprofitne stanovanjske organizacije pravna oseba vloži pri ministrstvu, pristojnem za stanovanjske zadeve. Vlogi mora priložiti:

- utemeljitev izpolnjevanja javnega interesa na stanovanjskem področju, s predvidenim načrtom poslovanja za obdobje treh let od pridobitve statusa neprofitne stanovanjske organizacije;
- statut ali akt o ustanovitvi gospodarske družbe ali zadruga;
- kopijo sklepa o vpisu v register pravnih oseb pri pristojnemu sodišču s prilogami;
- overjeno izjavo družbenikov ali ustanoviteljev, da so v kapitalu gospodarske družbe ali kot ustanovitelji zadruga udeleženi v lastnem imenu in za svoj račun in da v zvezi s pravno osebo ne obstajajo tihi družbeniki ali druge osebe, ki bi imele kakršnekoli pravice upravljanja ali do udeležbe na dobičku pravne osebe;
- izjavo poslovodstva, da ministrstvu dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja s tem zakonom in pravilnikom predpisanih pogojev.
- Izjavo poslovodstva, da ministrstvu dovoljuje pregled poslovanja letnih izkazov poslovanja, ločeno za neprofitni in profitni del.

(3) Ministrstvo o zahtevi pravne osebe za vpis v register odloči z odločbo v roku 30 dni od oddaje popolne vloge.«.

32. člen

153.a člen se spremeni, tako da se glasi:

»(1) Za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij in posebnih določil tega zakona, po katerih se stanovanjske zadruga ustanovijo, registrirajo in delujejo, je pristojno ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(2) Če ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotovi, da neprofitna stanovanjska organizacija ne izpolnjuje več katerega od pogojev, določenih v zakonu ali pravilniku iz 151.č člena tega zakona, ali ga krši, jo pozove, da kršitve ali nepravilnosti odpravi v določenem roku. Če jih v tem roku ne odpravi, se jo skladno z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, izbriše iz registra.«.

33. člen

V 167.c členu se naslov člena spremeni tako, da se glasi »(pogoji za najem javnega najemnega stanovanja«).

V prvem odstavku se besedilo »dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ali do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti sklada za neprofitno najemnino« nadomesti z besedilom »najema javnega najemnega stanovanja«.

Drugi in tretji odstavek se spremenita tako, da se glasita:

»(2) Pri oddaji javnih najemnih stanovanj se najemniki denacionaliziranih stanovanj opredelijo kot obvezna prednostna kategorija na prednostni listi A in na morebitni prednostni listi B v vsakem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj.

(3) Podrobnejša merila in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj najemnikom denacionaliziranih stanovanj predpiše minister v pravilniku, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj.«.

34. člen

V 167.d členu se v drugem odstavku v prvem stavku beseda »tržno« nadomesti z besedno zvezo »prosto oblikovano«, besedilo »tretjim odstavkom 121.b člena« pa se nadomesti z besedilom »petim odstavkom 120.a člena«.

35. člen

V 104., 148.d in 160. členu se besedilo »neprofitnega stanovanja« nadomesti z besedilom »javno najemno stanovanje« v ustreznem sklonu.

36. člen

V 148.c, 148.d, 153., 154. in 157., členu se besedilo »neprofitnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj«.

37. člen

V a148.a, 148. in 150.a. členu se besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

38. člen

V 150.a členu se beseda »neprofitnih« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

(1) Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki imajo na dan uveljavitve tega zakona določenih več upravnikov (po vhodih), v petih letih od uveljavitve tega zakona določijo enega upravnika, ki za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

(2) Če v roku iz prejšnjega odstavka etažni lastniki ne določijo upravnika za večstanovanjsko stavbo, inšpekcijski organ v skladu s 128. členom 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) za začasnega upravnika določi enega izmed obstoječih upravnikov te večstanovanjske stavbe.

(3) Sredstva, ki jih etažni lastniki do vzpostavitve enotnega rezervnega sklada stavbe zberejo v rezervne sklade po vhodih, se uporabijo za vzdrževanje skupnih delov teh vhodov.

(4) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo je izvršbo na sredstva, zbrana po vhodih stavbe, mogoče

dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki posameznega vhoda, zoper katere teče izvršba.

40. člen **(uskladitev klasifikacije stanovanj po tem zakonu)**

Stanovanja, ki so v lasti Republike Slovenije, lokalne skupnosti, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije in so se do uveljavitve tega zakona oddajala kot neprofitna najemna stanovanja, se z dnem uveljavitve tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja.

41. člen **(elementi neprofitne najemnine v prehodnem obdobju in prva uskladitev stroškov vzdrževanja in upravljanja z inflacijo)**

(1) Ne glede na novi 118. člen zakona smejo znašati elementi neprofitne najemnine do uveljavitve podzakonskega predpisa iz 117. člena zakona v sledečih letnih stopnjah:

- stroški vzdrževanja ter zavarovanja največ 1,11% od vrednosti stanovanja letno, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81% od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let;
- stroški za opravljanje upravniških storitev največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno;
- strošek amortizacije v višini 1,67% letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let, pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja;
- stroški financiranja največ 1,5% od vrednosti stanovanja letno.

(2) Do uveljavitve podzakonskega predpisa iz 117. člena zakona je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine iz prejšnjega odstavka zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

(3) Stroški vzdrževanja in stroški upravljanja iz novega 118. člena zakona se prvič uskladijo z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije dne 1. aprila 2029.

42. člen
(subvencija najemnine v prehodnem obdobju)

(1) Do uskladitve Zakona u o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 - ZUJF, 57/12 - ZPCP-2D, 3/13 - ZŠolPre-1, 14/13, 56/13 - ZŠtip-1, 99/13, 14/15 - ZUUJFO, 57/15, 69/15, 90/15, 38/16 - odl. US, 51/16 - odl. US, 88/16 - ZSVarPre-E, 88/16, 61/17 - ZUPŠ, 75/17, 64/18, 77/18, 46/19, 47/19, 49/20 - ZIUZEOP, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21 - SZ-1E, 206/21 - ZDUPŠOP, 17/22, 54/22 - ZUPŠ-1, 117/22 - ZZUOPD, 25/23, 76/23 - ZŠolPre-1B, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 122/23 - ZŠtip-1C, 136/23 - ZIUZDS, 15/24, 61/24 - ZŠolPre-1C, 9/25; v nadaljnjem besedilu: ZUPJS) z določbami spremenjenega zakona, se določbe ZUPJS, ki se nanašajo na neprofitna najemna stanovanja ali neprofitna stanovanja, nanašajo na javna najemna stanovanja.

(2) Do uskladitve drugega odstavka 17. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona se kot primerna velikost stanovanja upošteva dvakratnik največje površine stanovanja, določene s pravilnikom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, pri kateri ni plačila lastne udeležbe.

(3) Do uskladitve prvega odstavka 28. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona, ki urejajo subvencijo najemnine, se pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine:

- kot upravičenci upoštevajo najemniki v stanovanjih, opredeljenih v 120.a členu zakona,
- pri določitvi meje dohodkov namesto neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjske zadeve in namesto zneska priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih, upošteva dejanska najemnina kot je določena v novem 120.a členu zakona.

(4) Do uskladitve šestega odstavka 35. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona so ob uveljavljanju subvencije najemnine k vlogi priloženi tudi najemna pogodba, zadnje potrdilo o plačani najemnini in podatek o transakcijskem računu lastnika stanovanja.

43. člen
(ohranitev veljavnosti obstoječih najemnih razmerij)

(1) Ne glede na drugi odstavek novega 151.b člena zakona, se stanovanja, ki se na podlagi tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja za splošni najem, javna najemna stanovanja za izjemni najem in javna najemna stanovanja za namenski najem ter v zvezi s katerimi je bila najemna pogodba sklenjena pred sprejemom tega zakona

in se na dan uveljavitve tega zakona oddajajo po najemnici, ki presega znesek neprofitne najemnine po tem zakonu, tudi po uveljavitvi tega zakona lahko oddajajo za najemnico, ki presega znesek neprofitne najemnine, in sicer do prenehanja najemnega razmerja, ki je bilo sklenjeno pred sprejemom tega zakona in je bilo v veljavi na dan uveljavitve tega zakona.

(2) Ne glede na drugi odstavek novega 151.c člena zakona lahko status stanovanjske organizacije pridobi tudi pravna oseba, ki izpolnjuje vse pogoje za pridobitev statusa iz novega 151.a člena zakona, ne glede na to, da na dan uveljavitve tega zakona stanovanja v svoji lasti oddaja prosto na trgu ali za najemnico, ki presega znesek omejeno profitne najemnine. V tem primeru neprofitna stanovanjska organizacija stanovanja, ki jih je na dan uveljavitve tega zakona oddajala prosto na trgu ali za najemnico, ki presega znesek omejeno profitne najemnine, lahko oddaja pod temi pogoji do prenehanja veljavnosti najemnih razmerij, ki so bila sklenjena pred sprejemom tega zakona. Po prenehanju teh najemnih razmerij pa takšna stanovanja lahko odda le pod pogoji iz tega zakona.

44. člen

(uveljavitev in prenehanje veljavnosti podzakonskih predpisov)

(1) Minister, pristojen za stanovanjske zadeve, izda pravilnik iz spremenjenega 117. člena zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Minister, pristojen za stanovanjske zadeve, izda pravilnik iz devetega odstavka novega 87.c člena zakona v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21),
- Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF), uporablja pa se do začetka uveljavitve predpisa iz prejšnjega odstavka,
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

(4) Predpisi iz prejšnjega odstavka se uporabljajo do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov, izdanih na podlagi tega zakona.

(5) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93 in 69/03 – SZ-1).

45. člen

(predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

V primeru, da v zvezi z javnim najemnim stanovanjem velja predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice v skladu s 176. členom zakona, ima takšen najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ne glede na določbe novega 92. a člena zakona, prednost pred ostalimi predkupnimi upravičenci.

46. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne šest mesecev po njegovi uveljavitvi.

III. OSNUTKA PODZAKONSKIH PREDPISOV

Na podlagi ____ člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in _____) minister za solidarno prihodnost izdaja

PRAVILNIK

o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem

1. člen

(uporaba pravilnika)

Ta pravilnik uporabljajo država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pri oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

2. člen

(vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa vrednost primerne stanovanja, dohodkovni cenzus za uvrstitev na posamezno listo upravičencev, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo, površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, stanovanjske statuse, prednostne kategorije prosilcev in njihovo točkovanje ter vsebino javnega razpisa in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj v najem.

3. člen

(vrednost primerne stanovanja)

Vrednost primerne stanovanja se določi skladno s predpisi, ki urejajo vrednost stanovanja kot osnovno za določitev neprofitne najemnine, pri čemer se za primerno šteje stanovanje, točkovano s 320 točkami. Upoštevatata se vsakokratna vrednost točke, kot je določena s stanovanjskimi predpisi, in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, in sicer v višini gornjih razponov

površinskih normativov za stanovanja na prednostni listi B v skladu s tem pravilnikom. Faktor vpliva lokacije je 1.

4. člen

(dohodkovni cenzus za uvrstitev prosilcev na prednostni listi A in B)

(1) Prosilci, ki izpolnjujejo splošne pogoje za najem javnega najemnega stanovanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: splošni pogoji) in katerih dohodki gospodinjstva prosilca v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo spodaj navedenih odstotkov dohodkov od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, se uvrstijo na prednostno listo A (v nadaljnjem besedilu: lista A), preostali prosilci, ki izpolnjujejo splošne pogoje, pa se uvrstijo na prednostno listo B v nadaljnjem besedilu: lista B).

Velikost gospodinjstva prosilca	Dohodek izražen v odstotkih od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji
1-člansko	90%
2-člansko	135%
3-člansko	165%
4-člansko	195%
5-člansko	225%
6-člansko	255%

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

5. člen

(varščina za uporabo stanovanja)

(1) Varščino za uporabo stanovanja zahteva najemodajalec kot denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja.

(2) Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

(3) Najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja opredelijo v najemni pogodbi medsebojne obveznosti v zvezi z vplačilom, vračilom in ohranjanjem vrednosti varščine za uporabo stanovanja.

(4) Varščino za uporabo stanovanja lahko ob prehodnem soglasju najemodajalca upravičenec do najema javnega najemnega stanovanja poravna tudi obročno.

(5) Varščina se vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja, pri čemer je najemodajalec dolžan vrniti varščino v znesku, ki ustreza dejanski vrednosti varščine oziroma morebitnemu preostanku varščine ob prenehanju najemnega razmerja.

(6) Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik javnega najemnega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

6. člen **(lastna udeležba)**

(1) Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje javni najemnih stanovanj v lasti najemodajalca.

(2) Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti javnega najemnega stanovanja po pravilniku, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredijo najemodajalci in upravičenci do najema javnega najemnega stanovanja s pogodbo, pri čemer se lastna udeležba najemniku vrne najkasneje po 10 letih z ohranjanjem vrednosti lastne udeležbe.

7. člen **(površinski normativi)**

(1) Najemodajalci uporabljajo pri oddaji javnih najemnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva prosilca	Površina stanovanja na listi A	Površina stanovanja na listi B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²

3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

(1) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva prosilca se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

(2) Za površino stanovanja iz prvega odstavka tega člena se šteje ogrevana površina posameznega dela stavbe (v nadaljnjem besedilu: ogrevana površina). Ogrevana površina je zaprta in ogrevana neto tlorisna površina posameznega dela stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, razen neogrevanih kleti, garaž, balkonov, lož in teras.

(3) Najemodajalec lahko upravičencu odda v najem tudi manjše stanovanje kot bi mu pripadalo glede na površinske normative, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

(4) Najemodajalec lahko upravičencu odda v najem tudi večje stanovanje kot bi mu pripadalo glede na površinske normative, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v površini lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

(5) Najemodajalec lahko upravičencu odda v najem večje stanovanje kot bi mu pripadalo glede na površinske normative tudi v primeru, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere kot na primer, če gre za tri generacije v družini, enostarševsko družino, težjo invalidnost, težjo bolezen, ki terja trajno nego in podobno. O odstopanju od površinskih normativov odloča najemodajalec ob pridobitvi predhodnega mnenja pristojnega centra za socialno delo, ki ga predloži upravičenec.

8. člen **(odprava arhitektonskih ovir)**

Če je javno najemno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je oteženo oziroma preprečeno normalno gibanje, je potrebno ob oddaji javnega najemnega stanovanja upoštevati potrebo po odpravi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom oziroma drugimi pripomočki.

9. člen

(opredelitev prednostnih kategorij prosilcev)

(1) Najemodajalci v javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: javni razpis) v okviru liste A opredelijo prednostni kategoriji mladih in mladih družin ter najemnikov denacionaliziranih stanovanj, poleg tega pa še najmanj štiri prednostne kategorije prosilcev za najem javnega najemnega stanovanja izmed naslednjih prednostnih kategorij prosilcev:

- brezdomci,
- starejši od 65 let oziroma upokojenci,
- enostarševske družine,
- družine z večjim številom otrok,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- žrtve nasilja v družini,
- osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja,
- prosilci, ki se najmanj trikrat niso uspeli uvrstiti na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja.

Poleg navedenih prednostnih kategorij prosilcev lahko najemodajalci v javnem razpisu v okviru liste A opredelijo še največ štiri druge prednostne kategorije prosilcev po svoji izbiri, ki jim dodelijo pripadajoče število točk v razponu od 50 do 150 točk.

(2) Najemodajalci v javnem razpisu v okviru liste B opredelijo prednostni kategoriji mladih in mladih družin ter najemnikov denacionaliziranih stanovanj ter najmanj dve prednostni kategoriji prosilcev izmed prednostnih kategorij, navedenih v prejšnjem odstavku. Poleg navedenih prednostnih kategorij prosilcev lahko najemodajalci v javnem razpisu opredelijo še največ štiri druge prednostne kategorije prosilcev po svoji izbiri, ki jim dodelijo pripadajoče število točk v razponu od 50 do 150 točk.

10. člen

(javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem)

(1) Za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem najemodajalec objavi javni razpis na spletni strani najemodajalca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(2) Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj za splošni najem določa zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do splošnega najema javnega najemnega stanovanja, vključno s posebnimi pogoji za najemnike denacionaliziranih stanovanj;
2. podatke, ki jih morajo udeleženci javnega razpisa navesti v vlogi;
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci javnega razpisa priložiti vlogi;
4. podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe na listi B ter pogoje glede plačila;
5. podatek o odločitvi najemodajalca o oblikovanju prednostnih list upravičencev in morebitnih prednostnih podlist upravičencev;
6. okvirno število razpoložljivih javnih najemnih stanovanj, ki bodo na voljo upravičencem na listi A in na morebitni listi B vključno s podatkom o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
7. opredelitev prednostnih kategorij prosilcev ter pripadajoče število točk;
8. informacijo o naključnem izboru v primeru, da dosežejo enako število točk dva ali več prosilcev iz iste kategorije prosilcev;
9. okvirni rok, v katerem bodo javna najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago upravičencem za najem;
10. rok za oddajo vlog;
11. višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin;
12. informacijo o možnosti spremembe višine najemnine v primeru neizpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev pri preverjanju izpolnjevanja splošnih pogojev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjske zadeve.

11. člen

(vloga za najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Vlogi za najem javnega najemnega stanovanja morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva prosilca priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženju izven Republike Slovenije;
- dokazilo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, če gre za invalida;
- drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero prosilec dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa;

- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru najema bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja.

(2) V primeru, da so v javnem razpisu določene podliste po posameznih kategorijah prosilcev, prosilec ob prijavi izbere eno izmed podlist, na kateri kandidira.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva prosilca lahko najemodajalcu s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

12. člen

(razpisni postopek)

Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

13. člen

(točkovanje stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev ter izbor upravičencev)

(1) Najemodajalec izvede točkovanje stanovanjskega statusa in prednostnih kategorij prosilcev, ki izpolnjujejo splošne pogoje za najem javnega najemnega stanovanja, skladno s priložo tega pravilnika in določili javnega razpisa.

(2) Če je mogoče udeleženca javnega razpisa točkovati po dveh ali več različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tisti, ki mu prinaša večje število točk. Če je mogoče udeleženca javnega razpisa točkovati po dveh ali več različnih prednostnih kategorijah prosilcev, se ga točkuje po vseh možnih prednostnih kategorijah prosilcev.

(3) V primeru, da dosežejo enako število točk dva ali več prosilcev iz iste kategorije prosilcev, se po rešitvi vseh pritožb zoper odločbe o upravičenosti do splošnega najema javnega najemnega stanovanja in uvrstitvi na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja opravi naključni izbor med prosilci iz te kategorije.

(4) Naključni izbor se opravi ob prisotnosti tričlanske komisije najemodajalca in notarja, ki o žrebu sestavi notarsko potrdilo v skladu z zakonom, ki ureja notariat. Pri vsaki kategoriji se izžrebata še dva nadomestna upravičenca, s katerima se v vrstnem redu, kot sta izžrebana, sklene najemna pogodba v primeru, če s katerim od upravičencev iz seznama najemna pogodba ne bi bila sklenjena.

(5) V primeru, da najemodajalec v javnem razpisu v okviru prednostne liste A oziroma prednostne liste B oblikuje podliste, se smiselno uporabljajo določila tega člena za točkovanje in izbor upravičencev na listi A in listi B.

14. člen

(določitev in objava seznama upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja)

(1) Najemodajalec na podlagi določb zakona, ki ureja stanovanjske zadeve, tega pravilnika in pogojev javnega razpisa po rešitvi vseh pritožb zoper odločbe o upravičenosti do najema javnega najemnega stanovanja in uvrstitvi na prednostno listo upravičencev ter morebitnem naključnem izboru določi in objavi seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja (v nadaljnjem besedilu: seznam upravičencev) na enak način kot javni razpis.

(2) Seznam upravičencev se določi in objavi ločeno za listo A in listo B ter morebitne podliste upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja.

15. člen

(sklenitev najemne pogodbe)

(1) Najemodajalec skladno s seznamom upravičencev pozove upravičence k sklenitvi najemne pogodbe.

(2) Če se upravičenec iz seznama upravičencev ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe, se črta iz seznama upravičencev.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

16. člen **(prenehanje uporabe dosedanjih predpisov)**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika se preneha uporabljati Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

17. člen **(uveljavitev pravilnika)**

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

Priloga:

Točkovanje stanovanjskih statusov in prednostnih kategorij prosilcev

1) Točkovanje stanovanjskih statusov

	Stanovanjski status	Število točk
1.	Udeleženec javnega razpisa je brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču kot je baraka in podobno) in ima določeno zakonsko prebivališče v skladu z zakonom, ki ureja prijavo prebivališča.	240
2.	Udeleženec javnega razpisa prebiva v prostorih za začasno prebivanje (bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, zavetišču za brezdomce, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj ali v drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev).	220
3.	Udeleženec javnega razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega najemnega stanovanja.	190
4.	Udeleženec javnega razpisa prebiva za določen čas v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu in podobno.	170
5.	Udeleženec javnega razpisa prebiva v javnem najemnem stanovanju, ki mu je bilo oddano v izredni najem skladno z zakonom, ki ureja stanovanjske zadeve.	180
6.	Udeleženec javnega razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih.	190
7.	Udeleženec javnega razpisa je najemnik denacionaliziranega stanovanja.	230
8.	Udeleženec javnega razpisa je bivši hišnik oziroma oseba, ki je hišniško stanovanje dobila v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno, in je pravico do	200

	bivanja v hišniškem stanovanju pridobila pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991, po njeni smrti pa njegov zakonec oziroma oseba, s katero je najemnik ob smrti živel v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti ter za uporabo stanovanja plačuje tržno najemnino.	
9.	Udeleženec javnega razpisa je oseba, opredeljena v prejšnji točki, ki ji je bilo že odpovedano najemno razmerje ali je bila zoper njega vložena tožba za izselitev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanja.	230
10.	Udeleženec javnega razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 60 % vrednosti zanj primerne stanovanja, in v tem stanovanju prebiva.	160

2) Točkovanje prednostnih kategorij prosilcev

	Prednostne kategorije prosilcev	Število točk
Obvezna prednostna kategorija	najemniki denacionaliziranih stanovanj: najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice oziroma najemniki, ki so nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.	150
Obvezna prednostna kategorija	mladi in mlade družine: - mladi: prosilec v letu javnega razpisa ne bo dopolnil več kot 35 let, - mlade družine: družine z najmanj enim otrokom, v katerih nobeden od staršev v letu javnega razpisa ne bo dopolnil več kot 40 let, pri čemer se za mlade družine štejejo ne samo življenjska skupnost obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike	od 50 do 150
1.	brezdomci: osebe brez stanovanja, ki prebivajo v zasilnih nastanitvah oziroma v nastanitvah za osebe z izkušnjo brezdomstva	od 50 do 150
2.	starejši od 65 let oziroma upokojenci	od 50 do 150

3.	enostarševska družina: skupnost enega od staršev z otroki, kadar je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje ali je drugi od staršev neznan ali kadar otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje. Točkuje se v primeru, da eden od staršev sam preživlja otroka, v primeru, da otrok po pokojnem staršu ne prejema družinske pokojnine in v primeru, da starš uveljavlja preživnino prek prežvninskega sklada.	od 50 do 150
4.	družina z večjim številom otrok (tri ali več): v družini so najmanj trije mladoletni otroci, pri čemer se upošteva tudi zdravniško izkazana nosečnost	od 50 do 150
5.	<p>invalidi in družine z invalidnim članom: točkuje se, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma z odločbo po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter pravilniku, ki ureja organizacijo in način dela komisij za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, če je otrok v odločbi opredeljen kot I. otroci z motnjami v duševnem razvoju, II. slepi in slabovidni otroci oziroma otroci z okvaro vidne funkcije, III. gluhi in naglušni otroci, IV. otroci z govorno-jezikovnimi motnjami (IV/c ali IV/d), V. gibalno ovirani otroci, VI. Dolgotrajno bolni otroci, VIII. Otroci s čustvenimi in vedenjskimi motnjami (VIII/2b), IX. Otroci z avtističnimi motnjami (IX/2, IX/3); – družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje); – družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico. 	od 50 do 150
6.	žrtve nasilja v družini: točkuje se na podlagi strokovnega mnenja centra za socialno delo ali organizacij, katerih	od 50 do 150

	verificirani programi so vključeni v mrežo socialnovarstvenih programov	
7.	osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja	od 50 do 150
8.	prosilci, ki se najmanj trikrat niso uspeli uvrstiti na seznam upravičencev do najema javnega najemnega stanovanja (sem sodi tudi neuspeh na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja)	od 50 do 150

Na podlagi _____ člena ter za izvrševanje _____ člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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, 61/24 in _____) minister za solidarno prihodnost izdaja

PRAVILNIK

o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije stanovanja, višino subvencije najemnine in višino priznane prosto določene najemnine.

II. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Mesečna neprofitna najemnina se določi po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja neprofitne najemnine} / 12 \text{ (mesecev)} + \text{stroški upravljanja} / 12 \text{ (mesecev)} + \text{stroški vzdrževanja} * \text{uporabna stanovanjska površina}$$

3. člen

(1) Vrednost stanovanja se izračuna v skladu z enačbo, določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Število točk, uporabna stanovanjska površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o točkovanju stanovanja v skladu s predpisom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Uporabna stanovanjska površina je uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Uporabna stanovanjska površina iz prejšnjega odstavka se za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se za namene izračuna neprofitne najemnine pomnoži s količnikom 0,8.

(4) Vpliv lokacije stanovanja (v nadaljnjem besedilu: lokacijski faktor) se določi v skladu s to uredbo.

4. člen

(1) Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek stroška amortizacije v deležu 3% in stroška financiranja v deležu do 1,5 %.

(2) Stroški upravljanja znašajo 125 evrov letno za posamezno stanovanje in se letno usklajujejo v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) Stroški vzdrževanja in zavarovanja so določeni na kvadratni meter glede na starost stanovanja v višini, določeni v tabeli, in se letno usklajujejo v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja:

Starost (leta)	Stroški vzdrževanja (eur / m ²)
0-5	0,40
6-10	0,50
11-15	0,60
16-20	0,80
21-25	1,00
26-30	1,20
31-35	1,40
34-40	1,60
41 in več	1,80

5. člen

(1) Stanovanju se lokacijski faktor določi glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča, določen

z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020.

(2) Pri določitvi lokacijskega faktorja se upošteva vrednostna raven tiste vrednostne cone modela za vrednotenje stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka, v kateri leži zemljiška parcela, na kateri stoji stavba s stanovanjem.

(3) Lokacijski faktorji so glede na vrednostno raven iz prejšnjega odstavka naslednji:

Št. vrednostne ravni	Lokacijski faktor
1	1,050
2	1,050
3	1,058
4	1,058
5	1,058
6	1,058
7	1,067
8	1,067
9	1,075
10	1,075
11	1,083
12	1,092
13	1,092
14	1,100
15	1,117
16	1,125
17	1,142
18	1,158
19	1,175
20	1,192
21	1,208
22	1,233
23	1,250
24	1,275
25	1,300

(4) Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor.

6. člen

(1) Ob vsakokratni spremembi višine neprofitne najemnine zaradi uskladitve vrednosti točke, stroškov upravljanja in stroškov vzdrževanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, najemodajalec pisno obvesti najemnika o spremenjeni višini neprofitne najemnine in razlogih za spremembo.

(2) Najemnik lahko zahteva preveritev višine neprofitne najemnine in zahteva spremembo višine neprofitne najemnine v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

III. SUBVENCIJA NAJEMNINE

7. člen

(1) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in za izračun subvencije najemnine je pogodbeno najemnina mesečni znesek najemnine, določena v pogodbi, pogodbeno površina stanovanja pa je površina stanovanja, navedena v najemni pogodbi.

(2) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in izračun subvencije najemnine je primerna površina največja površina iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj, določena pri površinskih normativih za stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine iz predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: primerna površina).

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kot primerna površina pri ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine in izračunavanju subvencije najemnine za osebo, ki živi v javnem najemnem stanovanju sama, lahko upošteva največ 40 m².

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se pri izračunavanju subvencije najemnine kot primerna površina za gospodinjstvo z invalidnim članom, ki mu je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, upošteva pogodbeno površina stanovanja, razen pri izračunavanju subvencij najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in stanovanja z najemnino z reguliranim donosom, kjer se kot primerna površina upošteva primerna površina, povečana za 10 m².

8. člen

Subvencija najemnine se izračuna po naslednji enačbi:

$$SN = DN - (UD - MD - 30 \% UD),$$

pri čemer je:

- SN: subvencija najemnine;
- DN: dejanska najemnina v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- UD: ugotovljeni dohodek v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;

- MD: minimalni dohodek, ki se ugotovi v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Ta se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka.

9. člen

Najvišje priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije, znašajo:

REGIJA	Priznana prosto oblikovana najemnina za m ² stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	8,0
Obalno-kraška	7,5
Goriška	7,5
Podravska	7,0
Gorenjska	6,5
Savinjska	6,0
Jugovzhodna Slovenija	6,0

Spodnje posavska	5,0
Koroška	5,0
Notranjsko-kraška	5,0
Pomurska	5,0
Zasavska	5,0

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

(1) Ne glede na tretji odstavek 4. člena uredbe je višina stroškov vzdrževanja in zavarovanja:

– od 1. aprila 2026 do 31. marca 2027 0,40 eurov/m²;

– od 1. aprila 2027 do 31. marca 2028 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena uredbe, vendar največ 0,80 eurov/m²;

– od 1. aprila 2028 do 31. marca 2029 kot je določen v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena uredbe, vendar največ 1,20 eurov/m².

11. člen

(2) Do objave podatkov o vrednostnih ravneh in lokacijskem faktorju stanovanja v skladu s tem pravilnikom v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor, podatke o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja na zahtevo posreduje ministrstvo, pristojno za stanovanjska najemna razmerja.

12. člen

(1) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja in zavarovanja iz tretjega odstavka 4. člena uredbe se uskladi tudi subvencija najemnine tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z upoštevanjem postopnega dviga neprofitne najemnine.

(2) Subvencija najemnine iz tega člena se uskladi na način, kot se uskladi ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke oziroma priznane prosto določene najemnine in uskladitvi stroškov vzdrževanja in upravljanja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) Najemodajalca, upravičenca do subvencije najemnine in občino center za socialno delo o novi višini subvencije najemnine obvesti na način, kot je določen v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za obveščanje o novi višini subvencije najemnine pri uskladitvi vrednosti točke oziroma priznane prosto določene najemnine in uskladitvi stroškov vzdrževanja in upravljanja.

13. člen

Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15).

14. člen

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