

Ime predpisa:

Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2)

Št. zadeve:

2018-2550-0117

Datum objave:

14. 10. 2019

Rok za sprejem mnenj in pripomb:

28. 11. 2019

Ime odgovorne osebe in e-naslov:

Pripombe posredujte na gp.mop@gov.si

STANOVANJSKI ZAKON

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 in 2017 so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja (soglasja, delitev stroškov, mandat upravnika), najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, stroškovna najemnina) in instrumentov stanovanjske politike (javna najemniška služba, stanovanjske zadruga).

Predlagani osnutek novega stanovanjskega zakona izhaja iz številnih ugotovitev, ocen, predlogov in mnenj povezanih z izvajanjem določb obstoječega stanovanjskega zakona. Predlagane rešitve tako na eni strani temeljijo na pobudah stroke, zainteresirane javnosti in akcijskega načrta Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, na drugi strani pa imajo podlago v Koalicijskem sporazumu o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2018–2022 in Sporazumu o sodelovanju med strankami Lista Marjana Šarca, Socialni demokrati, Stranka modernega centra, Stranka Alenke Bratušek ter Demokratična stranka upokoencev Slovenije in Levico za leto 2019.

1.1. Uvodne določbe, lastninskopravna razmerja in upravljanje večstanovanjskih stavb

Pri uvodnih določbah so spremembe potrebne predvsem zaradi uskladitve pojma večstanovanjska stavba glede na zakonodajo s področja graditve (poenotena uporaba CC-SI klasifikacije objektov v zakonodaji s področja graditve, evidentiranja in upravljanja z nepremičninami). Z namenom odprave nejasnosti bo potrebno v zakonu opredeliti pojem dejanske etažne lastnine.

Na področju lastninskopravnih razmerij se stanovanjski zakon navezuje na Stvarnopravni zakonik in zakonodajo s področja evidentiranja nepremičnin. V sled sprememb zakonodaje s področja evidentiranja nepremičnin je potrebno uskladiti predvsem pojmovanje in evidentiranje atrijev ter parkirnih mest. Prav tako so v javni obravnavi spremembe Stvarnopravnega zakonika, ki uvaja solastnino na skupnih delih, ki služi večstanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam. V obstoječem stanovanjskem zakonu je na takšnih delih določena skupna lastnina vsakokratnega etažnega lastnika posameznega dela stanovanjskih stavb. V tem delu je potrebno uskladiti ureditev skupnih delov v stanovanjskem zakonu s predvideno ureditvijo v Stvarnopravnem zakoniku.

Na področju upravljanja se v prvi vrsti upoštevajo predlogi etažnih lastnikov in upravnikov, kot ključnih deležnikov; tako bodo spremembe in dopolnitve segale na področje načina odločanja etažnih lastnikov ter potrebnih soglasij za posle rednega upravljanja in posle, ki redno upravljanje presegajo. Ravno tako se bodo opredelitve glede vzdrževanja stavbe uskladile z določbami lansko leto sprejete gradbene zakonodaje. Zaradi primerov oškodovanja etažnih lastnikov in njihovih sredstev rezervnega sklada bodo dopolnjene in spremenjene določbe glede zbiranja sredstev rezervnega sklada, namenskosti sredstev in načina razpolaganja s sredstvi. Ravno tako bo zakon upošteval dejstvo, da dosedanja zakonska obveznost sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih ni dosegla pričakovanega učinka. Iz tega naslova bodo dopolnjene tudi nekatere zakonske določbe glede načina delitve stroškov. Atomizirano lastništvo stanovanj in s tem povezane težave glede sklepčnosti pri odločanju bodo med drugim vodile tudi v spremembe glede časa trajanja

mandata upravnika in vpisovanja upravnikov v enotni register upravnikov.

1.2. 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 prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje Nacionalni stanovanjski program. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati gre za dokument operativne narave, s katerim se zagotavlja pogoje za izboljšanje razmer pri reševanju stanovanjskega problema prebivalcev.

Pri oblikovanju ReNSP15–25 se je sledilo načelu javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. ReNSP15–25 izpostavlja, da je dostopnost do primernih stanovanj v Sloveniji v zadnjem obdobju otežena. Dostopnost do stanovanja predstavlja 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 naj podpora razvoju najemnega trga v obstoječi zakonodaji ne bi bila zadostna, pri čemer primanjkuje uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe:

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

1.3. Ocena stanja dostopnosti primernih stanovanj v Sloveniji

Trenutno se v Sloveniji soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj, zaradi česar je dostop do primerne stanovanja otežen. Problematika oteženega dostopa je še posebej opazna pri mladih, socialno ogroženih in drugih marginaliziranih skupinah. Po podatkih SSRS iz leta 2017 je na državni ravni izražena potreba po dodatnih 9.167 javnih najemnih stanovanjih, 599 bivalnih enotah in 540 oskrbovanih stanovanjih. Nahajamo se v situaciji, ko:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
- se stanovanjski fond stara – ne ustreza energetske in funkcionalni standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- podpora razvoju najemnega trga v obstoječi zakonodaji ni zadostna, pri čemer primanjkuje uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
- je mobilnost prebivalstva nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Eden od razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj je neustrezna višina neprofitne najemnine. Ta je po veljavni zakonodaji določena na podlagi podatkov, pridobljenih iz

zapisnika o stanovanju, vrednosti točke in letne stopnje najemnine. Zaradi nerevalorizacije vrednostne točke je neprofitna najemnina prenizka za delovanje stanovanjskih skladov, saj se vrednost vložka v stanovanje preko najemnin povrne šele po 38 letih namesto po 21 letih, kot je bilo predvideno z zakonom leta 2003. Obstoječe neprofitne najemnine tako stanovanjskim skladom ne omogočajo niti ohranitve obsega obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj, niti investicij v gradnjo novih javnih stanovanj.

Za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj je prav tako pomembno, da se aktivira obstoječi, a nenaseljeni stanovanjski fond in se na ta način vsaj delno poveča obseg uporabnega stanovanjskega fonda. Statistični podatki kažejo, da število stanovanj v Sloveniji presega število gospodinjstev. V Sloveniji je približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega, pri čemer se je v Ljubljani število praznih stanovanj v obdobju od leta 2011 do leta 2018 povečalo z 22.300 (17,8 %) na 24.400 (19,0 %). Del praznih stanovanj je neprimernih za bivanje oziroma so prazna zaradi neprimerne lokacije ali nevdrževanosti, mnogi lastniki pa si svojih stanovanj ne želijo plasirati na najemniški trg tudi zaradi bojazni, da najemnika, ki ne plačuje najemnine in stroškov ali drugače krši najemno pogodbo ne bodo mogli izseliti iz stanovanja.

1.4. Koalicijski sporazum o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2018–2022

V koalicijskem sporazumu, ki so ga za mandatno obdobje 2018–2022 podpisale stranke Stranka Lista Marjana Šarca (LMS), Socialni demokrati (SD), Stranka modernega centra (SMC), Stranka Alenke Bratušek (SAB) in Demokratična stranka upokoјencev Slovenije (DeSUS), je bil v točki 3.10 prepoznani izziv Reševanje stanovanjske problematike mladih, v sklopu katerega so bili predvideni sledeči ukrepi:

- Evidentirali bomo obstoječe kapacitete in stanje na področju najemniških stanovanj za mlade.
- Glede na obstoječe možnosti se bodo zagotovili smiselni razpisi preko Stanovanjskega sklada RS, ki bodo dejansko prilagojeni za mlade ter mlade družine.
- Zagotovili bomo pogoje za delovanje stanovanjskih zadrug. Stanovanjski sklad naj začne ponujati t. i. »rent&buy« možnosti.
- Politiko Stanovanjskega sklada RS bomo preusmerili v gradnjo javnih najemnih stanovanj, proračunska sredstva za stanovanja bomo do konca mandata dvignili na 0,4 % BDP.
- Uvedli bomo možnost poroštva države za stanovanjske kredite pri državljanih, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje in imajo dohodek, vendar je vezan na prekarno delo.
- Povečali bomo kapacitete v študentskih domovih in ob morebitnih prostih kapacitetah mladim tudi v študentskih domovih omogočili prehodno bivanje. Povečali bomo fond najemnih stanovanj na 10.000 stanovanj (predvidoma v dveh mandatih), dostopnih za vse generacije (po zgledu Dunaja), pri čemer bodo prednost imeli mladi.

1.5. Sporazum o sodelovanju med strankami Lista Marjana Šarca, Socialni demokrati, Stranka modernega centra, Stranka Alenke Bratušek ter Demokratična stranka upokoјencev Slovenije in Levico za leto 2019

V Sporazumu o sodelovanju med strankami Lista Marjana Šarca, Socialni demokrati, Stranka modernega centra, Stranka Alenke Bratušek ter Demokratična stranka upokoјencev Slovenije in Levico za leto 2019 je predviden projekt prenove stanovanjske politike, pri katerem bosta sodelovala Ministrstvo za okolje in prostor ter Levica. V okviru projekta je predvidena ukrep vzpostavitve pogojev za gradnjo javnih najemnih stanovanj, s katerim se bo politiko stanovanjskih skladov preusmerilo od gradnje stanovanj za prodajo na trgu h gradnji javnih najemnih stanovanj. V ta namen so v sporazumu predvidene sledeče rešitve:

- dopustitev višje zadolžitve stanovanjskim skladom, in sicer do 50% vrednosti premoženja,
- ureditev ustreznih državnih garancij za kredite, ki jih stanovanjski skladi najemajo za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- ustrezna ureditev sistema določanja najemnin,
- vzpostavitev javne evidence najemniških stanovanj na MOP. Na MOP se bo ustanovil poseben oddelek za zbiranje, analiziranje in javno objavo podatkov o stanovanjskem področju,
- zakonska določitev postopnega zvišanja sredstev za stanovanjsko politiko na vsaj 0,4% BDP do konca mandata,
- določitev cilja izgradnje 10.000 najemnih stanovanj v naslednjih sedmih letih (v skladu s koalicijsko pogodbo).

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilji predloga zakona so:

- varovanje stanovanjskega fonda;
- učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb;
- varstvo etažnih lastnikov pred zlorabami upravnikov;
- transparentno zbiranje sredstev za večja vzdrževalna dela v rezervnem skladu;
- olajšati sprejem odločitev glede izboljšav in posegov, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje;
- omogočiti razpustitev stanovanjske skupnosti, ki to ne želi več biti;
- vzpostavitev sistema za pregledno in učinkovito dodeljevanje javnih stanovanj;
- ažurno določanje najemnine v javnih stanovanjih, ki omogoča povrnitev sredstev, vloženih v gradnjo javnih stanovanj, v doglednem času;
- pravično, pregledno in učinkovito dodeljevanje pomoči pri plačevanju najemnine;
- povečanje obsega fonda javnih najemnih stanovanj;
- aktiviranje obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda;
- spodbujanje in podpora alternativnim oblikam zagotavljanja najemnih stanovanj;
- zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva;
- spodbujanje stanovanjske mobilnosti prebivalstva;
- skrajšan postopek odpovedi najemne pogodbe in izročitve stanovanja lastniku;
- zagotovitev inšpekcijskega nadzora nad vzdrževanjem stavb ter stanovanjskih enot, neodvisno od tega, kje se nahajajo;
- uskladitev z ostalimi zakoni.

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 subvencij najemnine ne glede na vrsto stanovanja,
- načelo sodnega varstva preglasovanih etažnih lastnikov,
- načelo učinkovitega inšpekcijskega varstva,
- načelo učinkovanja in javnosti registra upravnikov, in
- načelo varovanja osebnih podatkov.

2.3 Poglavitne rešitve

2.3.1 Lastninskopravna razmerja in upravljanje večstanovanjskih stavb

- Zakon ureja stanovanjske stavbe v takem obsegu kot do sedaj, kar pomeni upravljanje večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb. Kar se tiče ukrepov glede vzdrževanja stanovanj in varovanja najemnih razmerij v stanovanjih, ki so v nestanovanjskih stavbah v etažni lastnini, se pristojnost inšpekcije razširja tudi na ta stanovanja z namenom varovanja funkcije stanovanj, ne glede na to v kakšni stavbi v etažni lastnini se nahajajo.
- Pri razvrščanju večstanovanjskih stavb se bo upoštevala CC-SI klasifikacija (enotna klasifikacija vrst objektov) tako glede razvrščanja stanovanjskih stavb po številu stanovanj kot namenskosti.
- Veljavnost določbe o upravljanju tudi v stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji ter v vseh stavbah, kjer je vzpostavljena ne samo etažna lastnina, temveč tudi dejanska etažna lastnina pri čemer se bo zakonsko definiral pojem dejanska etažna lastnina.
- Natančnejša ureditev subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanjske enote za stroške obratovanja stavbe, ki bi jih moral plačati najemnik stanovanjske enote. Le-ta ne bo nastopila, v kolikor v določenem roku upnik ne obvesti lastnika o neplačilu stroškov.
- Podrobnejša opredelitev načina upravljanja s skupnimi deli, ki služijo večjemu številu stanovanjskih stavb.
- Določeni bodo obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe ločeno. Urejena bo zunanja revizija nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada.
- Sprememba višine potrebnih soglasij za opravljanje dejavnosti v delu stanovanjske enote.
- Taksativno določeni posli rednega upravljanja in posli, ki presegajo redno upravljanje, pri čemer bo izvedena sprememba glede soglasij pri izboljšavah in pri gradbenih delih, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Zaradi nižanja soglasij je predvideno dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču. Sodno varstvo bo zagotovljeno tudi v primeru povišanja vplačil v rezervni sklad izven sprejemanja načrta vzdrževanja.
- Podrobnejša opredelitev dolžnosti in pooblastila upravnika.
- Vpeljava konstitutivnega registra upravnikov.
- Določen bo mandat za upravnika, ki bo trajal največ 5 let.
- Podrobnejša ureditev glede razdelitve obratovalnih stroškov, pri čemer se stroški ne bodo več razdeljevali po merilu število uporabnikov, temveč se bodo le-ti razdeljevali po merilu ogrevane uporabne površine.
- Razširitev inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del brez soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo.
- Razširitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije na področju vzdrževanja stanovanjskih enot tudi na oskrbovana stanovanja in bivalne enote.

2.3.2 Najemniška razmerja

- Delitev najemnih stanovanj glede na lastništvo na javna, zasebna in državna.
- Obstoječa neprofitna stanovanja se preimenujejo v javna stanovanja, za katera se uredijo splošni pogoji za upravičenost do njih, način preverjanja teh pogojev, dostop do podatkov iz javnih evidenc ter pravna podlaga za vodenje zbirk podatkov pri lastnikih javnih stanovanj.
- Zakonska podlaga za vzpostavitev javneajemniške službe, ki bo omogočala javnim lastnikom stanovanj, da najamejo stanovanje na trgu ob določeni povrnitvi stroškov s strani države. Javna najemniška služba bo imela vlogo posrednika, upravitelja in

vzdrževalca najemnih stanovanj, ki bo lastnike razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov.

- Periodično letno preverjanje pogojev za najem javnega stanovanja in možnost zvišanja najemnine za stanovanje, v kolikor najemnik z uporabniki ne izpolnjuje pogojev za dodelitev javnega stanovanja.
- Izjemno nadaljevanje najema javnega stanovanja brez javnega razpisa, v kolikor pred izselitvijo najemnik poravnava vse obveznosti do lastnika javnega stanovanja.
- Skrajšan postopek odpovedi in izpraznitve stanovanja v primeru odpovedi najemne pogodbe sklenjene v obliki notarske listine.
- Omejitev rasti najemnin do 10% v enem letu, vendar ne več kot za 15% v treh letih.

2.3.3 Stroškovna najemnina

- Neprofitno najemnino nadomesti stroškovna najemnina, ki se bo izračunala na podlagi stroškovne vrednosti stanovanja in letne stopnje najemnine.
- Letna stopnja najemnine bo zakonsko omejena na največ 5,2% stroškovne vrednosti stanovanja.
- Stroškovna vrednost stanovanja se bo določila na podlagi:
 - posplošene vrednosti gradbenih, obrtniških in inštalacijskih stroškov na m² korigirane uporabne površine,
 - podatkov o starosti stanovanja in površinah stanovanja, morebitnih obnovah gradbenih elementov, lokaciji komunalno opremljenega zemljišča na katerem stoji stanovanjska stavba,
 - korekcijskega faktorja velikosti stanovanja.
- Stroškovna najemnina se bo določala za vsako naslednje leto ob izteku tekočega leta. Tako se bo stroškovna najemnina ustrezno ažurirala glede na starost stanovanja in vzdrževanost njegovih delov, indeksacijo GOI stroškov ter glede na spremembo višine letne stopnje najemnine.
- Podatek o stroškovni vrednosti stanovanja oz. posameznega dela stanovanja se bo določil preko aplikacije, ki bo dostopna na spletni strani MOP.

2.3.4. Subvencija najemnine

- Do subvencije najemnine bo upravičen najemnik stanovanjske enote, ki ne more plačevati priznane (primerne po velikosti) stroškovne najemnine za stanovanje, ki ga ima v najemu, potem ko od ugotovljenega dohodka njegovega gospodinjstva odštejemo minimalni dohodek gospodinjstva in 40% ugotovljenega dohodka gospodinjstva. Upravičenost do stanovanjskega dodatka je pogojena tudi z lastništvom premoženja, ki ne sme preseči 48-kratnik osnovnih zneskov minimalnega dohodka oz. 20% vrednosti stroškovne vrednosti primerne stanovanja.
- Subvencija najemnine lahko znaša največ 90% priznane stroškovne najemnine.
- Subvencijo najemnine bodo najemnikom tržnih stanovanj financirale občine, najemnikom v ostalih stanovanjih pa država.

2.3.5. Stanovanjska politika – interesna združenja, skladi, občine, stanovanjske zadruga

- Stanovanjski sklad RS in občinski stanovanjski skladi bodo imeli možnost višjega zadolževanja, s čimer se jim bo zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj.
- Stanovanjski sklad RS bo z ustreznimi ukrepi spodbujal stanovanjsko zadružništvo, nudil poročstva fizičnim osebam pri pridobitvi kredita v namen nakupa stanovanja in opravljal naloge javne najemniške službe.
- Občinam se da možnost, da na svojem območju ali na delu območja določijo omejitve

- maksimalne višine tržne najemnine.
- Občinam se omeji razpolaganje občin z zazidljivimi zemljišči primernimi za večstanovanjsko gradnjo.
 - Uredi se zakonska podlaga za ustanavljanje stanovanjskih zadrug.
 - Stanovanjski svet bo postal posvetovalno telo vlade.

II. BESEDILO ČLENOV

I. poglavje: SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja vrste stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, lastninskopravna razmerja in upravljanje v stanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

(2) Če s tem zakonom ni določeno drugače, se za lastninskopravna razmerja v stanovanjskih stavbah ter upravljanje stanovanjskih stavb uporabljajo določbe zakona, ki ureja stvarnopravna razmerja.

2. člen

(stanovanjska stavba)

(1) Stanovanjska stavba je stavba, ki jo kot tako opredeljuje predpis, ki ureja razvrščanje objektov.

(2) Stanovanjske stavbe se razvrščajo v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov.

3. člen

(stanovanjske enote)

(1) Stanovanjske enote so posamezni deli stavb, ki se uporabljajo za stanovanjski namen, in se delijo na stanovanja, oskrbovana stanovanja ter bivalne enote.

(2) Stanovanje po tem zakonu je funkcionalno zaključena skupina prostorov, namenjenih trajnemu prebivanju z vsaj enim vhodom. Stanovanje je namenjeno bivanju, spanju, osebni higieni ter pripravljanju in uživanju hrane.

(3) Oskrbovana stanovanja so stanovanja, ki so arhitektonsko prilagojena za bivanje starejših ljudi z lastnim gospodinjstvom.

(4) Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

(5) K stanovanjski enoti lahko spadajo tudi drugi individualni prostori kot so atriji, kleti, drvarnice, garaže, parkirna mesta, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del stanovanjske enote in če so del stanovanjske stavbe, v kateri se nahaja stanovanjska enota.

(6) Atrij in odmerjeno parkirno mesto na delu pripadajočega zemljišča stavbe sta del stanovanjske enote in ne samostojna zemljiška parcela. Evidentirata se kot sestavina delov stavbe po zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

4. člen

(skupni deli)

(1) Skupni deli večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji so skupni prostori, zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema.

(2) Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji so lahko: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno).

(3) Zemljišče je lahko pripadajoče zemljišče stavbe, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

(4) Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji so konstrukcija stavbe (temelji, nosilni zidovi in drugi deli konstrukcij, tla, stropi, streha), ovoj stavbe (fasada) in dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal ter drugi podobni elementi stavbe.

(5) Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, telekomunikacijski vodi, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

(6) Kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija stanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati ovoj stavbe in podobno).

5. člen

(posebni skupni deli)

Za posebne skupne dele se lahko določijo samo skupni prostori in skupne naprave, ne pa tudi del pripadajočega zemljišča stavbe.

6. člen

(tehnični pravilnik)

Minister pristojen za stanovanjske zadeve predpiše standarde vzdrževanja večstanovanjskih stavb in stanovanj ter minimalne tehnične zahteve za graditev:

- stanovanjskih stavb in stanovanj,
- oskrbovanih stanovanj za starejše ter
- bivalnih enot.

7. člen

(opredelitev upravljanja)

(1) Upravljanje po tem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti stavbe.

(2) Določbe o upravljanju veljajo za večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (v nadaljevanju: stanovanjske stavbe), ki so v etažni lastnini, in tudi za stanovanjske 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).

II. poglavje: LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA V STANOVANJSKI STAVBI

II.1 oddelek: Lastninskopravna razmerja na posameznih delih v etažni lastnini

8. člen

(izvrševanje lastninske pravice)

V stanovanjski stavbi morajo vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

9. člen

(etažna lastnina)

Etažna lastnina na stanovanjski stavbi nastane pod pogoji, ki jih določa stvarnopravni zakonik.

10. člen

(opravljanje dejavnosti v delu stanovanjske enote)

(1) Del stanovanjske enote se lahko v skladu z določbami tega zakona uporablja tudi za opravljanje dejavnosti, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanjskih enot (ne povzroča hrupa, smradu, tresljajev) in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stanovanjske stavbe (stranke). Prepovedano je opravljanje katerekoli dejavnosti v več kot polovici uporabne površine stanovanjske enote.

(2) Za opravljanje dejavnosti, ki moti stanovalce pri mirni rabi stanovanjskih enot ali povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stanovanjske stavbe, izvajalec dejavnosti pridobi soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev na skupnih delih, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s stanovanjsko enoto, kjer se dejavnost opravlja. Soglasje velja do zamenjave lastništva vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo s stanovanjsko enoto iz prejšnjega stavka oz. preklica soglasja z isto večino, kot je dano.

(3) Pri uporabi stanovanjske enote za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja ne gre za spremembo namembnosti stanovanjske enote skladno s predpisi o graditvi objektov.

(4) Ob začetku opravljanja dejavnosti v delu stanovanjske enote izvajalec dejavnosti o tem obvesti upravnika.

(5) Pravica opravljati dejavnost v delu stanovanjske enote ne preide na pravnega naslednika v primeru prenosa etažne lastnine.

(6) Če je izvajalec dejavnosti najemnik stanovanjske enote, potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanjske enote.

11. člen

(izvedbena dela v posameznem delu)

(1) Etažni lastnik sme brez soglasja ostalih etažnih lastnikov opraviti izvedbena dela v svojem posameznem delu, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen drug posamezni del ali skupne dele stanovanjske stavbe in ne spreminja zunanjšega videza stanovanjske stavbe.

(2) Kadar izvedbena dela v posameznem delu pomenijo tudi poseg v skupne dele ali spremembo zunanjšega videza stanovanjske stavbe, etažni lastnik ne sme pričeti z izvajanjem del brez soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na teh skupnih delih, vključno s soglasji etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s tem posameznim delom. Če je za izvedbena dela iz prejšnjega stavka potrebno gradbeno dovoljenje, potem etažni lastnik pridobi soglasje v skladu s 65. členom tega zakona.

(3) Upravnik ali katerikoli etažni lastnik lahko zahteva, da se preneha z izvajanjem del ali da se odstranijo spremembe, ki so nastale v nasprotju z določbami prejšnjih odstavkov.

12. člen

(odgovornost za škodo)

(1) Etažni lastnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz njegovega posameznega dela in ki nastane na drugih posameznih delih ali skupnih delih, v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost.

(2) Etažni lastnik, ki sam uporablja posamezni del, ali najemnik solidarno s povzročitelji škode odgovarjata za škodo, ki jo na drugih posameznih delih ali skupnih delih povzročijo osebe, ki pridejo v stanovanjsko stavbo s povabilom oziroma pozivom tega etažnega lastnika ali najemnika ali oseb, ki z njima uporabljajo posamezni del.

13. člen

(obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela)

(1) Etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico s pravnim poslom, mora upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku. Upravnik sme osebne podatke iz prodajne pogodbe zbirati za namene upravljanja s stanovanjsko stavbo.

(2) Če se lastninska pravica na posameznem delu spremeni na podlagi drugega pravnega naslova, kot je določen v prejšnjem odstavku, mora pridobitelj lastninske pravice

upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastništva.

II.2 oddelek: Lastninskopravna razmerja na skupnih delih

14. člen

(način uporabe skupnih delov)

Skupne dele stanovanjske stavbe uporabljajo etažni lastniki v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov.

15. člen

(lastništvo skupnih delov stanovanjske stavbe)

(1) Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (splošni skupni deli) ali solastnina nekaterih etažnih lastnikov posameznih delov (posebni skupni deli).

(2) Posebni skupni deli se določijo v postopku nastanka etažne lastnine in so solastnina tistih etažnih lastnikov, katerim služijo.

16. člen

(obličnost preoblikovanja skupnih delov)

Za preoblikovanje posebnega skupnega dela v splošni skupni del in obratno je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov v obliki, ki je potrebna za nastanek etažne lastnine.

17. člen

(omejitve in spremembe na posameznih in skupnih delih)

(1) Za posebne omejitve uporabe posameznih delov in skupnih delov, za spreminjanje namembnosti skupnih delov in posameznih delov, za uporabo stanovanja v druge namene ter za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov stanovanjske stavbe.

(2) Če pri odločanju o posebnih omejitvah uporabe posameznih delov in skupnih delov ter o spreminjanju namembnosti skupnih delov in posameznih delov ni doseženo soglasje, lahko etažni lastniki, ki imajo več od polovice solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

18. člen

(skupni deli, ki služijo več stanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

(1) Skupni deli, ki so v posebni stavbi ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidrofori in hišniška stanovanja), ki služijo stanovanjski stavbi kot celoti ali več stanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam, so solastnina etažnih lastnikov teh stavb oziroma solastnina etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin.

(2) Za skupne dele iz prejšnjega odstavka se štejejo samo tisti skupni deli, ki so bili zgrajeni s tem namenom in katerih gradnjo so plačali lastniki oziroma etažni lastniki ali njihovi pravni predniki.

19. člen

(upravljanje s skupnim delom, ki služi več stanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam)

(1) S skupnim delom, ki služi več stanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam (v nadaljevanju: skupni del) v imenu in za račun lastnikov upravljajo upravniki vseh stavb, ki jim takšen del služi. Če stanovanjska stavba nima upravnika, lahko lastniki imenujejo enega od njih, da sodeluje pri upravljanju takšnega skupnega dela.

(2) Lastniki za upravljanje s skupnim delom sprejemajo sklepe z ustrezno večino v stanovanjski stavbi glede na vrsto upravljanja. Da je sklep sprejet, ga sprejmejo lastniki vsake posamezne stavbe ali druge nepremičnine, v čigar lasti je skupni del.

(3) Pri upravljanju je treba zagotoviti, da se takšen skupni del ohranja za doseganje skupnega namena za vse stanovanjske stavbe in druge nepremičnine, ki jim služi.

(4) Stroški upravljanja takšnega skupnega dela se razdelijo po stanovanjskih stavbah in drugih nepremičninah glede na solastniški delež stavbe in drugih nepremičnin. Strošek posamezne stanovanjske stavbe se glede na vrsto stroška porazdeli v skladu z določbami tega zakona.

(5) Če dogovora glede vsebin upravljanja, ki niso predmet urejanja tega člena, ni mogoče doseči, lahko vsak od upravnikov ali lastnikov, ki sodelujejo pri upravljanju skupnega dela, predlaga, da o tem vprašanju odloči sodišče v nepravdnem postopku.

II.3 oddelek Razmerje lastnik stanovanjske enote – najemnik

20. člen

(izvrševanje pravic najemnika)

(1) Če lastnik svojo stanovanjsko enoto odda v najem, lahko z najemno pogodbo prenese izvrševanje pravic, ki jih ima kot lastnik, na najemnika.

(2) V razmerju do drugih lastnikov stavbe nastopa najemnik kot zastopnik lastnika, ki odda stanovanjsko enoto v najem, če ga lastnik za to pooblasti v skladu z določbo 53. člena tega zakona.

(3) Najemnik ima glede rabe stanovanjske enote in skupnih delov enake pravice in dolžnosti kot lastnik.

21. člen

(delitev stroškov pri najemu stanovanjske enote)

(1) Če najemna pogodba ne določa drugače, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja stavbe (v nadaljevanju: obratovalni stroški) najemnik stanovanjske enote, dolžnik vseh ostalih terjatev iz naslova stavbe pa lastnik stanovanjske enote.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek odgovarja lastnik stanovanjske enote za obratovalne stroške stavbe subsidiarno, v kolikor upnik lastnika o neplačilu zapadle terjatve obvesti v roku 30 dni od zapadlosti upnikove terjatve. Subsidiarna odgovornost lastnika nastane, ko lastnik prejme obvestilo iz prejšnjega stavka.

(3) Obratovalni stroški zastarajo v enem letu po poteku leta, v katerem je terjatev dospela v plačilo.

(4) Lastnik stanovanjske enote mora o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika. Do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja stanovanjske stavbe lastnik stanovanjske enote.

III. poglavje: UPRAVLJANJE S STANOVANJSKO STAVBO

III.1 oddelek: Upravnik

22. člen

(določitev upravnika)

(1) Če ima stanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, etažni lastniki določijo upravnika ali ustanovijo skupnost lastnikov po določbah tega zakona.

(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami, oziroma je eden od etažnih lastnikov v stanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.

(3) V stanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, morajo etažni lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po tem zakonu sodijo v krog opravljanja upravniških storitev.

(4) V kolikor etažni lastniki v stanovanjski stavbi z več kot osmimi posameznimi deli in z več kot dvema etažnima lastnikoma ne določijo upravnika ali ne ustanovijo skupnosti lastnikov, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga začasno določi sodišče v nepravdnem postopku ali stanovanjska inšpekcija. Sodišče v tem primeru smiselno upošteva določbe o določitvi začasnega upravnika z odločbo stanovanjskega inšpektorja.

23. člen

(pravila zastopanja)

(1) Upravnik stanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje stanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov.

(2) Za zastopanje etažnih lastnikov se uporabljajo pravila obligacijskega prava o pogodbi o naročilu (mandat), če ta zakon ne določa drugače.

III.1.1 odsek: Pogodba o opravljanju upravniških storitev

24. člen

(sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev)

(1) Razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom se uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev (v nadaljevanju: pogodba), ki je sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in več kot polovica etažnih lastnikov stanovanjske stavbe po solastniških deležih.

(2) Etažni lastniki lahko, ob določitvi upravnika, za sklenitev pogodbe pooblastijo enega ali več etažnih lastnikov. V tem primeru se šteje pogodba za sklenjeno, ko jo podpišejo upravnik in vsi pooblaščeneci za sklenitev pogodbe.

(3) Pogodba učinkuje tudi proti etažnim lastnikom, ki je niso podpisali, oziroma proti etažnim lastnikom, ki so glasovali proti imenovanju pooblaščenecv za sklenitev, in proti vsem pravnim naslednikom etažnih lastnikov.

(4) Upravnik mora vsakokratnemu etažnemu lastniku vročiti kopijo sklenjene pogodbe. Šteje se, da je vročitev opravljena, ko upravnik kopijo sklenjene pogodbe vrže v hišne predalčnike, ob sklenitvi pa jo tudi objavi na oglasni deski.

(5) Upravnik začne opravljati upravniške storitve po pogodbi s prvim dnevom naslednjega meseca od meseca dokončnega vpisa v register upravnikov, vendar ne pred iztekom mandata prejšnjemu upravniku. Do začetka opravljanja upravniških storitev opravlja te storitve predhodni upravnik.

(6) V primeru pravnomočne odločitve o odpravi odločbe o vpisu v register upravnikov, stanovanjska inšpekcija določi upravnika v skladu z določbami tega zakona. Dočasne določitve upravnika z odločbo stanovanjske inšpekcije opravlja te storitve upravnik vpisan na podlagi odpravljenе odločbe.

25. člen

(vsebina pogodbe)

(1) Pogodba mora vsebovati:

- identifikacijsko oznako stavbe (številka stavbe) iz katastra nepremičnin ter naslov stanovanjske stavbe, za katero je določen upravnik;
- pooblastila in obveznosti upravnika;
- mesečno plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje storitev in rok njegove zapadlosti;
- čas, za katerega velja pogodbeno razmerje;
- podpise etažnih lastnikov v zakonsko določeni večini in podpis upravnika.

(2) V kolikor s pogodbo ni določeno drugače, se nanaša mesečno plačilo iz prejšnjega odstavka za izvajanje pooblastil in obveznosti iz 31. člena tega zakona.

26. člen

(čas trajanja pogodbenega razmerja)

(1) Pogodbeno razmerje se določi za mandat največ pet let.

(2) Pri prvi določitvi upravnika s strani investitorja po določbah zakona, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se pogodbeno razmerje sklene za tri leta.

(3) Etažni lastniki določijo bodočega upravnika ne prej kot pol leta pred potekom obstoječe pogodbe o opravljanju upravniških storitev. V primeru podaljšanja mandata obstoječemu upravniku, se lahko mandat podaljša s sklenitvijo aneksa, ki se ga podpiše na način, kot je določen za pogodbo.

(4) V kolikor gre za izredno odpoved pogodbe etažni lastniki bodočega upravnika določijo v treh mesecih od dneva odpovedi pogodbe.

III.1.2 odsek: Enotni register upravnikov stanovanjskih stavb

27. člen

(register upravnikov)

(1) Ministrstvo pristojno za stanovanja vzpostavi enotni register upravnikov (v nadaljevanju: register), v katerega se vpišejo upravniki oz. skupnosti lastnikov na posamezno stanovanjsko stavbo.

(2) V registru se spremlja stanje in javne objave podatkov o upravljanju stanovanjskih stavb za potrebe varstva pravnega prometa ter izvajanje zakonsko določenih pristojnosti ali nalog sodišč, državnih organov, organov samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil ter za izvajanje ukrepov stanovanjske politike.

(3) Pristojni upravni organi iz 28. člena tega zakona vpisujejo v register naslednje podatke:

1. identifikacijska oznaka stavbe (številka stavbe) iz katastra nepremičnin ;
2. naslov stanovanjske stavbe;
3. osebno ime ali firma, enotna matična številka občana ali matična številka pravne osebe ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča oz. sedež upravnika oz. ime in sedež skupnosti lastnikov;
4. pravilna številka in navedba organa, ki je izdal pravni akt, na podlagi katerega je določen upravnik (odločba upravne enote, inšpekcijska odločba, sklep sodnega registra, sodba nepravdnega sodišča);
5. datum dokončnosti odločbe o vpisu v register v primeru vpisa na podlagi pogodbe;
6. datum izteka mandata iz pogodbe oz. roka iz sodbe ali inšpekcijske odločbe;
7. zaznamba o stanju mandata upravnika (aktiven ali neaktiven) in
8. zaznamba, da je v teku upravni postopek.

(4) Podatke iz prejšnjega odstavka v register vpisujejo pristojne upravne enote na podlagi odločb iz 28., 29. in 30. člena tega zakona.

(5) Podatki iz tretjega odstavka tega člena so javni, razen podatkov o enotni matični številki občana.

(6) Podatek o upravniku posamezne stavbe se povzame v kataster nepremičnin.

28. člen

(vpis v register)

(1) Predlog za vpis v register pri katerikoli upravni enoti vloži upravnik oziroma predsednik skupnosti lastnikov v 15 dneh od sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev oz. od vročitve sklepa o vpisu v sodni register, oz. od pravnomočnosti sodne odločbe ali pravnomočne odločbe stanovanjskega inšpektorja o določitvi začasnega upravnika. Ob prejemu vloge iz prejšnjega stavka upravni organ v registru poda zaznambo, da je v teku upravni postopek.

(2) Predlogu za vpis v register se priloži:

1. pogodba oz. sklep o vpisu v sodni register oz. pravnomočna sodna odločba ali pravnomočna odločba stanovanjskega inšpektorja o določitvi začasnega upravnika;
2. dokazilo o vročitvi izredne odpovedi pogodbe prejšnjemu upravniku v primeru izredne odpovedi.

(3) Upravna enota pri vpisu v register preveri ali je pogodba podpisana z ustrezno večino in ali je upravnik registriran za opravljanje poslov upravljanja s stavbami.

(4) Upravna enota za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v postopku vpisa v register upravnikov brezplačno pridobivajo od sledečih upravljavcev podatkov naslednje podatke:

- Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalcev (osebno ime, EMŠO, stalno ali začasno prebivališče, naslov za vročanje, odvzem in vrnitev poslovne sposobnosti);

- Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) - podatki o vpisu in izbrisu v Poslovni register Slovenije in o registrirani dejavnosti;

- okrajnih sodišč – podatke o lastništvu posameznega dela stavbe, ki je del pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

(5) Upravna enota iz prvega odstavka tega člena izda v primeru vpisa na podlagi pogodbe odločbo o vpisu v register v 30 dneh od prejema popolne vloge. Vpis v register na podlagi sklepa o vpisu v sodni register oz. pravnomočne sodne odločbe ali pravnomočne odločbe stanovanjskega inšpektorja o določitvi začasnega upravnika se opravi brez izdaje odločbe o vpisu v register.

(6) O pritožbah zoper upravni akt iz tega člena odloči ministrstvo pristojno za stanovanja v 30 dneh od vložitve pritožbe.

29. člen

(izbris iz registra)

(1) V primeru izredne odpovedi odloči upravna enota skupaj z odločbo o vpisu novega upravnika tudi o izbrisu starega upravnika. Pri postopku izbrisa iz registra upravnikov upravna enota preveri pretek odpovednega roka in podpis sklepa o odpovedi z ustrezno večino.

(2) V kolikor v roku štirinajst dni po preteku mandata ni vložena vloga za vpis upravnika, stanovanjska inšpekcija lastnikom stanovanjske stavbe odredi, da v roku 30 dni od prejema inšpekcijske odločbe določijo upravnika, sicer ga bo določila inšpekcija po določbah tega zakona.

(3) Upravna enota po uradni dolžnosti izda odločbo o izbrisu upravnika iz registra v primeru smrti oz. prenehanja upravnika. Po pravnomočnosti odločbe iz prejšnjega stavka se upravnik izbriše iz registra.

30. člen

(sprememba podatkov v registru)

(1) Upravnik ali predsednik skupnosti pristojni upravni enoti sporoči spremembo podatkov, ki se vodijo v registru najpozneje v petnajstih dneh od nastale spremembe. Za spremembo podatkov se šteje tudi podaljšanje mandata na podlagi sklepa iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona.

(2) Vlogi iz prejšnjega odstavka se priloži priloga, s katero se izkazuje sprememba podatkov iz tretjega odstavka 27. člena tega zakona.

(3) Za odločanje o vpisu sprememb v register se smiselno uporabljajo določbe 28. člena tega zakona. O vpisu sprememb se izda sklep.

III.1.3 odsek: Obveznosti upravnika

31. člen

(pooblastila in obveznosti upravnika)

(1) Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s stvarnopravnim zakonikom, še naslednje obveznosti (upravniške storitve):

1. zastopa etažne lastnike v skladu s tem zakonom;
2. pripravi načrt vzdrževanja stanovanjske stavbe in skrbi za njegovo izvedbo;
3. opravlja redna vzdrževalna dela manjše vrednosti;
4. sklepa pravne posle s tretjimi osebami pod pogoji iz tega zakona;
5. sestavi obračun stroškov upravljanja stanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike v skladu s tem zakonom ali pogodbo o medsebojnih razmerjih;
6. izstavlja mesečne obračune in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;
7. poroča etažnim lastnikom o svojem delu;
8. hrani listine in omogoči vpogled vanje;
9. omogoči revizijo nad vodenjem poslov upravljanja za posamezno stanovanjsko stavbo.

(2) Za opravljanje upravniških storitev iz prejšnjega odstavka lahko upravnik pooblasti tretjo osebo. Za ravnanje tretjega upravnik odgovarja, kot da bi posel opravil sam.

(3) Poleg obveznosti iz prvega odstavka tega člena lahko upravnik in etažni lastniki v pogodbi o opravljanju upravniških storitev določijo še druga pooblastila in obveznosti, ki pa ne smejo biti v nasprotju s kogentnimi določbami tega zakona.

(4) Upravnik je na podlagi tega zakona pooblaščen za obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom.

32. člen

(načrt vzdrževanja stanovanjske stavbe)

(1) Za zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov stanovanjske stavbe sprejmejo etažni lastniki načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik.

(2) Načrt vzdrževanja vsebuje zlasti:

- navedbo vzdrževalnih del, ki se bodo opravila,
- terminsko izvedbo del,
- oceno finančnih posledic načrtovanih del v celoti in za posameznega etažnega lastnika, ter
- način zagotavljanja denarnih sredstev.

(3) Denarna sredstva se zagotovijo z enkratnim plačilom etažnih lastnikov oziroma z višjimi mesečnimi vplačili v rezervni sklad, kot je določeno s stvarnopravnim zakonikom, v kolikor trenutno razpoložljiva sredstva rezervnega sklada in predvidena minimalna obvezna vplačila v rezervni sklad ne zadoščajo za izvedbo načrta vzdrževanja.

(4) Če katerikoli etažni lastnik meni, da načrt vzdrževanja ne zagotavlja ohranjanja pogojev za bivanje v posameznem delu ali osnovnega namena stanovanjske stavbe kot celote, lahko predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku naloži preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu. Če etažni lastnik uspe s predlogom v nepravdnem postopku, se stroški postopka štejejo za strošek rednega upravljanja stavbe in se lahko izplačajo iz rezervnega sklada, če je ta oblikovan.

(5) Sprejet načrt vzdrževanja stavbe je neposredna podlaga upravniku za izvršitev načrtovanih del.

(6) Upravnik izvrši dela, določena v sprejetem načrtu vzdrževanja stavbe. Če pride pri izvajanju načrta vzdrževanja do časovnega zamika, se lastniki lahko odločijo, da neizvršena vzdrževalna dela postanejo sestavni del novega načrta vzdrževanja.

33. člen

(redna vzdrževalna dela manjše vrednosti)

(1) Upravnik tekoče skrbi za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti na skupnih delih stanovanjske stavbe, navedena v podzakonskem aktu o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Za izvedbo del iz prejšnjega odstavka upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, mora pa o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov.

34. člen

(sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami)

(1) Upravnik za namene upravljanja s stanovanjsko stavbo sklepa pravne posle s tretjimi osebami v imenu in za račun etažnih lastnikov, pri čemer odgovarja za izbiro tretje osebe.

(2) Šteje se, da je pravni posel sklenjen v imenu etažnih lastnikov, če pravni posel vsebuje navedbo »Etažni lastniki« skupaj z navedbo naslova stanovanjske stavbe.

(3) Upravnik ob podpisu pogodbe izroči dobavitelju storitev seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek etažnega lastnika oz. najemnika, naslov, številko stanovanja, površino stanovanja in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja, ter delilnik stroškov med etažnimi lastniki.

(4) Pridobitelj etažne lastnine stopi na mesto svojega pravnega prednika v vseh pravnih poslih, ki jih v okviru svojih pooblastil sklene upravnik s tretjimi osebami.

35. člen

(prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov)

(1) Pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami v zvezi z upravljanjem stanovanjske stavbe, upravnik ne sme dogovoriti solidarne odgovornosti etažnih lastnikov za izpolnjevanje obveznosti.

(2) Pogodbeno določilo v nasprotju z določbo prejšnjega odstavka nima pravnega učinka proti etažnim lastnikom, ki tretji osebi odgovarjajo za izpolnitev po pravilih, ki veljajo za deljive obveznosti. V tem primeru tretji osebi za izpolnitev obveznosti etažnih lastnikov solidarno odgovarja upravnik.

36. člen

(samostojno opravljanje poslov vzdrževanja in obratovanja stanovanjske stavbe)

(1) Upravnik sam opravi določene posle glede obratovanja in vzdrževanja stanovanjske stavbe, če je tako posebej dogovorjeno s pogodbo in če izpolnjuje pogoje za opravljanje takih poslov. V tem primeru mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe predložiti tudi cenik svojih storitev, ki se nanašajo na opravljanje takih poslov. Cenik storitev je del pogodbe, sicer so določbe pogodbe o opravljanju storitev obratovanja in vzdrževanja s strani upravnika nične.

(2) S pogodbo se lahko določi, da upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo predlog pogodbe pošlje v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru.

37. člen

(zbiranje ponudb)

(1) V kolikor ocenjena vrednost posameznega dela ali dobave presega znesek 10.000 eurov, upravnik na podlagi povabila za predložitev ponudbe zbere najmanj dve ponudbi dobaviteljev ali izvajalcev del. Povabilo za predložitev ponudbe obsega zlasti: predmet naročila s popisom del, rok, do katerega se zbirajo ponudbe, obrazec ponudbe in merila za izbiro najugodnejše ponudbe, ki jih določi skupaj z nadzornim odborom ali enim izmed etažnih lastnikov, ki ga za to imenujejo etažni lastniki. Upravnik lahko zahteva, da ponudniki formalno nepopolno ponudbo v določenem roku popravijo, dopolnijo ali pojasnijo, pri čemer pa niso dovoljene spremembe ali dopolnitve, ki bi vplivale na razvrstitev ponudbe glede na merila za izbiro najugodnejše ponudbe.

(2) Upravnik izdela poročilo, ki vsebuje zlasti naslednje podatke: navedbo ponudnikov, ki jim je bilo poslano povabilo k predložitvi ponudb, datum odpiranja ponudb, navedbo prejetih ponudb, ocenjevanje ponudb, obrazložen predlog za izbiro najugodnejše ponudbe. Poročilo iz prejšnjega stavka predloži nadzornemu odboru ali enemu izmed etažnih lastnikov, ki ga za to imenujejo etažni lastniki, in s soglasjem izbereta najugodnejšo ponudbo. V kolikor soglasje iz prejšnjega stavka ni doseženo, upravnik postopek zbiranja ponudb v celoti ponovi.

(3) S pogodbo o opravljanju upravniških storitev se lahko določi, da se postopa v skladu s prejšnjima odstavkoma tudi v drugih primerih ali da lahko opravi postopek izbire najugodnejše ponudbe upravnik sam.

(4) V kolikor dveh ponudb ni mogoče pridobiti, je potrebno pred naročilom del ali dobav o tem obvestiti nadzorni odbor ali etažnega lastnika iz prvega odstavka tega člena.

(5) Pri pridobivanju ponudb je upravnik odgovoren za pravilno in smotrno izvedbo postopka ter preverjanje najugodnejše ponudbe.

38. člen

(izstavljanje obračuna stroškov)

(1) Upravnik vsakemu etažnemu lastniku mesečno ločeno izstavi obračun stroškov obratovanja, vzdrževanja in upravniških storitev ter ločeno obračun rezervnega sklada.

(2) V obračunu stroškov obratovanja, vzdrževanja in upravniških storitev upravnik ločeno prikaže vsak strošek za celotno stanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, in navedbo ključa razdelitve stroška.

(3) Pri obračunu stroškov rezervnega sklada upravnik prikaže višino mesečnega vplačila v rezervni sklad za etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, stanje rezervnega sklada na zadnji dan preteklega meseca za celotno stanovanjsko stavbo z navedbo vseh terjatev rezervnega sklada ter porabo sredstev rezervnega sklada v preteklem mesecu in tekočem koledarskem letu.

39. člen

(zbiranje sredstev in plačevanje obveznosti)

(1) Upravnik v imenu etažnih lastnikov vsake stanovanjske stavbe odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada in ločen fiduciarni račun za sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja (dva ločena računa).

(2) V pogodbi se lahko določi, da etažni lastniki zbirajo sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja na upravnikovem transakcijskem računu.

(3) Upravnik za vsakega etažnega lastnika vodi ločeno knjigovodsko evidenco.

(4) Zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada se lahko porabijo samo namensko.

(5) Določbe prejšnjih odstavkov ne veljajo za plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje upravniških storitev.

40. člen

(poravnava zapadlih obveznosti)

(1) Upravnik brez odlašanja izpolni zapadle denarne obveznosti tretjim osebam iz pogodb glede upravljanja stanovanjske stavbe, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika ali najemnika.

(2) Če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike ali najemnika, mora upravnik tretji osebi v roku osmih delovnih dni od prejema njene zahteve posredovati podatke o etažnemu lastniku ali najemniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe.

(3) Upravnik ne sme zalagati sredstev za poravnavo obveznosti do tretjih oseb, razen če se v pogodbi o opravljanju upravniških storitev to posebej določi.

41. člen

(neporavnava zapadlih obveznosti)

(1) V kolikor upravnik po prejetem opominu s strani tretje osebe za plačilo obveznosti te obveznosti ne poravna oz. ne posreduje podatka o etažnem lastniku ali najemniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, mora o tem tretja oseba obvestiti etažne lastnike stanovanjske stavbe v osmih dneh od zapadlosti terjatve po drugem pozivu za plačilo obveznosti.

(2) Tretja oseba etažne lastnike obvesti tako, da vsakemu etažnemu lastniku v predalčniku pusti obvestilo in ga objavi na oglasni deski stanovanjske stavbe.

(3) V kolikor tretja oseba etažne lastnike ne obvesti, ne more več terjati obveznosti od etažnih lastnikov, v kolikor etažni lastnik izkaže plačilo obveznosti upravniku.

(4) V kolikor upravnik obveznosti ne poravna v skladu s prejšnjim členom, je to razlog za izredno odpoved pogodbe.

42. člen

(potrdilo o stanju neplačanih obveznosti)

(1) Upravnik etažnemu lastniku ali najemniku na njegovo zahtevo izda potrdilo o stanju neplačanih obveznosti na določen dan.

(2) Strošek izdaje potrdila iz prejšnjega odstavka se ne šteje za strošek opravljanja upravniških storitev.

43. člen

(poročanje etažnim lastnikom)

(1) Upravnik izdela poročilo o svojem delu v skladu z navodilom, ki ga izda minister, pristojen za stanovanjske zadeve, vsaj enkrat letno, razen če lastniki sklenejo, da je potrebno med letom narediti dodatno poročilo.

(2) Etažni lastniki se s poročilom iz prejšnjega odstavka seznanijo in ga potrdijo ali pa ga lahko zavrnejo, če ugotovijo, da:

- poročilo ne vsebuje vseh podatkov določenih z navodili iz prvega odstavka tega člena, ali

- da so podatki napačni ali nerazumljivi.

(4) Upravnik v roku štirinajst dni od zavrnitve poročila ponovno poda ustrezno popravljeno poročilo etažnim lastnikom v ponovno potrditev.

(5) V kolikor etažni lastniki ponovno zavrnejo poročilo, je to lahko razlog za izredno odpoved pogodbe.

44. člen

(hramba listin)

(1) Upravnik trajno hrani dokumentacijo vezano na graditev, vzdrževanje, obratovanje in upravljanje s stavbo (pogodbe s tretjimi osebami) ter vse pogodbe, vezane na spremembe lastništva skupnih prostorov.

(2) Zapisniki zborov lastnikov, listine o glasovanju in načrti vzdrževanja se hranijo pet let oz. dokler so podlaga za opravljanje del in zbiranja sredstev v rezervni sklad.

(3) Računovodske in finančne listine se hranijo skladno z materialnimi predpisi.

45. člen

(vpogled v listine)

(1) Upravnik vsakemu etažnemu lastniku na njegovo zahtevo enkrat mesečno omogoči vpogled v listine iz prejšnjega člena. Na zahtevo in račun etažnega lastnika naredi tudi fizično kopijo posameznih listin iz prejšnjega člena.

(2) Upravnik lahko listine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena elektronsko objavi in jih posreduje v elektronski obliki, v kolikor se etažni lastniki s tem strinjajo.

46. člen

(revizija nad upravnikovim delovanjem)

(1) Etažni lastniki se lahko odločijo za revidiranje delovanja upravnika na način, da naročijo revizorju posle opravljanja dogovorjenih postopkov, kot so opredeljeni v pravilih Mednarodne zveze računovodskih strokovnjakov.

(2) Revizor kot dogovorjeni postopek opravi naslednje posle:

- preveri, ali je poročilo o upravnikovem delu skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi,

- preveri, ali se sredstva rezervnega sklada uporabljajo za namene določene s tem zakonom,

- preveri, ali je bila izbira ponudbe skladna z določbami 37. člena tega zakona,

(3) Revizija se lahko zahteva za največ dve predhodno poslovodsko zaključeni leti.

(4) V kolikor je poročilo revizije, da upravnik posluje nepravilno, je to lahko razlog za izredno odpoved pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

III.1.4 odsek: Obveznost etažnih lastnikov

47. člen

(izpolnjevanje obveznosti)

(1) Etažni lastniki ali najemniki upravniku na podlagi izstavljenega mesečnega obračuna ali drugega ustreznega izračuna redno in v roku izpolnjujejo svoje obveznosti.

(2) Etažnega lastnika ali najemnika, ki zamuja s plačilom, upravnik pisno opomni.

III.1.5 odsek: Prenehanje pogodbe o opravljanju upravniških storitev

48. člen

(prenehanje pogodbenega razmerja)

Pogodbeno razmerje preneha po preteku obdobja, za katerega je bila pogodba sklenjena, z izredno odpovedjo pogodbe ali odpovedjo pogodbe s strani upravnika.

49. člen

(izredna odpoved pogodbe o opravljanju upravniških storitev)

(1) Etažni lastniki lahko izredno odpovejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev iz naslednjih razlogov (določenih v tem zakonu):

- nesprejetja poročila iz 43. člena tega zakona,
- ravnanje v nasprotju z 40. členom tega zakona,
- negativne ugotovitve revizije izvedene v skladu z 46. členom tega zakona,
- upravnik vsaj dvakrat letno ne izvede nalog iz zakonito sprejetih sklepov v roku iz sklepa, razen če obstajajo objektivni razlogi za neizvedbo nalog,
- upravnik ne izvede letnega zbora.

(2) V pogodbi se lahko določi tudi druge razloge za izredno odpoved pogodbe.

(3) Izredna odpoved se poda z odpovednim rokom treh mesecev.

50. člen

(upravnikova odpoved pogodbe)

Upravnik lahko kadarkoli odpove pogodbo z odpovednim rokom najmanj treh mesecev. Odpoved pogodbe mora upravnik sporočiti na zboru lastnikov ali s pisnim sporočilom, ki ga pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika, in objavi na oglasni deski stanovanjske stavbe. Odpovedni rok začne teči z dnem, ko odpoved objavi na oglasni deski.

51. člen

(obveznosti upravnika ob prenehanju upravljanja)

(1) Upravnik po stanju na dan prenehanja pogodbenega razmerja izdela končno poročilo in sestavi končni obračun, ki ju v roku 15 dni po prenehanju pogodbenega razmerja izroči novemu upravniku.

(2) Končni obračun mora vsebovati saldo sredstev rezervnega sklada, saldo sredstev obratovalnih in drugih stroškov vzdrževanja stavbe, stanje neporavnanih obveznosti lastnikov in neporavnanih računov dobaviteljem.

(3) Sredstva, zbrana na računu za zbiranje sredstev za plačevanje stroškov obratovanja in upravljanja, ki so se zbirala na upravnikovem računu, na dan prenehanja pogodbe prenese na račun novega upravnika, če je tako dogovorjeno v pogodbi.

(4) Po prenehanju pogodbe o opravljanju upravniških storitev upravnik novemu upravniku izroči vse pogodbe, dovoljenja in druge listine, ki se nanašajo na upravljanje stanovanjske stavbe, ter obvesti tiste dobavitelje in izvajalce storitev, ki izvršujejo dobavo oziroma opravljajo storitve za stanovanjsko stavbo, katere upravnik je bil. V kolikor nov upravnik ni določen, se dokumentacija iz prejšnjega odstavka izroči enemu izmed etažnih lastnikov, ki ga pooblastijo etažni lastniki.

III.2 oddelek: Način odločanja etažnih lastnikov

52. člen

(način odločanja)

(1) Etažni lastniki stanovanjske stavbe odločajo na zboru etažnih lastnikov (v nadaljevanju: zbor) ali s podpisovanjem listine.

(2) Zbor lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.

(3) Postopek odločanja s podpisovanjem listine lahko vodi upravnik, nadzorni odbor, eden ali več etažnih lastnikov.

(4) Tisti, ki skliče zbor ali vodi postopek podpisovanja listine, tudi oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

53. člen

(odločanje po pooblastilu)

(1) Etažni lastnik lahko trajno ali za posamezno odločanje pooblasti drugo osebo.

(2) Trajno pooblastilo mora biti upravno ali notarsko overjeno in se ga v overjeni kopiji predloži upravniku.

(3) Pooblastilo za posamezno odločanje se v originalu predloži k podpisni listini.

54. člen

(prvi sklic)

(1) Če v stanovanjski stavbi upravnik še ni določen, skliče in vodi zbor kdorkoli od etažnih lastnikov.

(2) Tako sklican zbor mora najprej glasovati o določitvi upravnika.

55. člen

(zbor)

- (1) Zbor je sestavljen iz vseh etažnih lastnikov stanovanjske stavbe.
- (2) Vsak etažni lastnik predstavlja solastniški delež stanovanjske stavbe, določen v skladu s predpisi o stvarnopravnih razmerjih.
- (3) Zbor se skliče s pisnim vabilom vsaj štirinajst dni pred zborom. Vabilo se pusti vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.
- (4) Vabilo za sklic zбора mora vsebovati zlasti dan in uro zбора, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.
- (5) Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor najmanj enkrat letno.
- (6) Zbor se praviloma opravi v stanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

56. člen

(vodenje in odločanje na zboru)

- (1) Zbor praviloma vodi upravnik oziroma tisti, ki je zahteval sklic zбора, lahko pa tudi etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor (v nadaljevanju: voditelj zбора).
- (2) Zbor veljavno odloča, če je na seji zбора prisotna takšna večina, ki se v skladu s tem zakonom zahteva za odločanje. Sklepčnost pred pričetkom odločanja preveri voditelj zбора tako, da pridobi podpise prisotnih na seznamu lastnikov, s pripisanimi solastniškimi deleži.
- (3) V primeru solastništva posameznega dela stavbe, se pri odločanju šteje, da vsak solastnik odloča le v višini svojega solastniškega deleža.

57. člen

(zapisnik zбора)

- (1) Voditelj zбора iz prejšnjega člena najpozneje v 15 dneh po zboru sestavi zapisnik. Zapisnik vsebuje podatke o kraju in času zбора, seznam navzočih etažnih lastnikov z njihovimi podpisi, navedbo solastniških deležev etažnih lastnikov, predloge sklepov, o katerih se je na zboru posamično glasovalo, in rezultate glasovanja za vsak posamezen sklep.
- (2) Zapisnik morata v roku sedem dni po njegovem prejemu podpisati etažna lastnika, ki ju za podpis zapisnika (v nadaljnjem besedilu: overovitelja) pooblastijo prisotni na zboru. V kolikor ugotovita, da zapisnik ni zapisan skladno z vsebino in sklepi zбора, v roku iz prejšnjega stavka s pisno obrazložitvijo odklonita podpis zapisnika.
- (3) Voditelj zбора pomanjkljivosti ali nepravilnosti, ugotovljene s strani overoviteljev, odpravi v novem zapisniku v roku sedem dni po prejemu zavrnitve podpisa in ga da v ponovno potrjevanje.
- (4) Sprejeti sklepi se začnejo izvrševati, ko je zapisnik potrjen s strani overoviteljev oziroma po preteku roka iz drugega odstavka tega člena, če overovitelja v tem času pisno ne odklonita podpisa zapisnika.
- (5) Voditelj zбора iz prejšnjega člena zapisnik objavi na način, kot se sklicuje zbor, brez poimenske navedbe navzočih etažnih lastnikov.

58. člen

(podpisovanje listine)

(1) Pisno se glasuje tako, da etažni lastnik podpiše listino, na kateri je naveden predlog posameznega sklepa, njegova obrazložitev, večina, potrebna za njegov sprejem, datum objave sklepa na oglasni deski, ime lastnika in datum podpisa listine, solastniški delež etažnega lastnika in odločitev za ali proti sklepu.

(2) Kadar se odloča s podpisovanjem listine, se predlog sklepa objavi na oglasni deski in je sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od dveh mesecev od dneva objave na oglasni deski, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(3) Tisti, ki je vodil postopek pisnega glasovanja, skupaj z upravnikom ugotovita rezultat glasovanja, ki se ga objavi na oglasni deski in pošlje lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem. Rezultat glasovanja vsebuje navedbo sklepa in seštevek solastniških deležev, s katerimi je bil posamezni sklep sprejet ali zavržen.

(4) Etažni lastniki lahko glasujejo tudi elektronsko z elektronskimi potrdili, v kolikor imajo vsi etažni lastniki možnost elektronskega potrjevanja (glasovanja).

59. člen

(nadzorni odbor)

(1) Etažni lastniki lahko imenujejo nadzorni odbor stanovanjske stavbe, ki je sestavljen iz najmanj dveh članov.

(2) Član nadzornega odbora je lahko etažni lastnik, njegov zakonec ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, ali njun polnoletni otrok, ki uporablja stanovanjsko enoto v tej stavbi.

(3) Nadzorni odbor se imenuje za največ štiri leta.

(4) Nadzorni odbor opravlja le naslednje naloge:

- nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe sklenjene z upravnikom,
- predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine,
- daje pobude upravniku,
- opravi izbiro najugodnejše ponudbe skupaj z upravnikom.

III.3 oddelek: Redno upravljanje

60. člen

(redno upravljanje)

(1) Med posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja stanovanjske stavbe.

(2) Obratovanje stanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen stanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov stanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele stanovanjske stavbe, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele stanovanjske stavbe, če naprave stanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

(3) Vzdrževanje stanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen stanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje stanovanjske stavbe se šteje izvedba vseh del na skupnih delih, ki se v skladu s predpisi o graditvi objektov uvrščajo med vzdrževanje, ter

zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

61. člen

(posli rednega upravljanja)

(1) Etažni lastniki sprejemajo odločitve o poslih rednega upravljanja s sklepi, ki so sprejeti z večinskim soglasjem po solastniških deležih glede na stanovanjsko stavbo.

(2) Med posle rednega upravljanja sodijo zlasti odločitve etažnih lastnikov v zvezi s/z:

- določitvijo in razrešitvijo upravnika,
- imenovanjem in razrešitvijo nadzornega odbora,
- določitev etažnega lastnika iz 37., 51. in 80. člena tega zakona,
- obratovanjem stanovanjske stavbe,
- vzdrževanjem stanovanjske stavbe,
- oddajanjem skupnih delov v najem,
- sprejemanjem in spreminjanjem načrta vzdrževanja,
- sprejemanjem in spreminjanjem hišnega reda,
- postopanjem po določbah hišnega reda,
- pooblastilom etažnemu lastniku za razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada,
- izvedbo revizije,
- vplačevanjem dohodkov iz oddaje skupnih delov v rezervni sklad,
- odločanjem o poročilu o upravnikovem delu.

(3) Vsak etažni lastnik, ki je preglasovan, lahko zahteva v nepravdnem postopku razveljavitev sklepa o odločitvi etažnih lastnikov glede vzdrževanja stanovanjske stavbe ter razveljavitev sklepa o načrtu vzdrževanja v delu, če sklepa pomenita vgraditev novih naprav ali opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Zahteva iz prejšnjega stavka se vloži v roku enega meseca od sprejetja sklepa, če pa lastnik ni vedel, da je sklep sprejet, pa v roku treh mesecev od objave sklepa na oglasni deski.

(4) Sodišče sklep razveljavi, v kolikor ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa poslabšal posamezni del etažnega lastnika iz prejšnjega odstavka ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa predstavljali preveliko breme. V kolikor prevzamejo kritje stroškov izvršitve izpodbijanega sklepa etažni lastniki, ki so le-tega sprejeli, ga sodišče ne more odpraviti iz razloga, da stroški izvršitve predstavljajo preveliko breme.

(5) V stavbi, kjer ima posamezni etažni lastnik več kot polovico solastniškega deleža, lahko preglasovani etažni lastnik zahteva razveljavitev sprejetih sklepov iz drugega odstavka tega člena v skladu s postopkom določenim v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

62. člen

(hišni red)

S hišnim redom, ki se ga izobesi na vseh oglasnih deskah stanovanjske stavbe, se določijo temeljna pravila sosedskega sožitja v stanovanjski stavbi, kot na primer:

- hišni mir (omejitve uporabe gospodinjskih strojev in naprav po določeni uri),

- uporaba skupnih delov (način dostopnosti in varovanja naprav, ki služijo celotni stavbi, način uporabe skupnih hodnikov, kleti, ipd.),
- grobe kršitve hišnega reda, ki so lahko podlaga za vložitev izključitvene tožbe po določbah stvarnopravnega zakonika,
- način ugotavljanja in odprave kršitev hišnega reda,
- pogoji, pod katerimi se dovoljuje bivanje domačih živali v stavbi (nošenje nagobčnikov, vodenje na povodcih, ipd.) in
- druga pravila ravnanja, za katere lastniki menijo, da jih je potrebno urediti v hišnem redu.

(2) Določila hišnega reda morajo spoštovati vse osebe, ki bivajo, poslujejo ali se nahajajo v stavbi.

(3) V primeru kršitve določb hišnega reda, lahko etažni lastniki sklenejo, da kršitelja upravnik opomni.

63. člen

(odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja)

(1) Če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa glede rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(2) Če nobeden izmed etažnih lastnikov v roku 30 dni od nesprejetja sklepa ne predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče, mora to storiti upravnik v nadaljnjih 15 dneh.

(3) Odločba sodišča nadomešča sklep etažnih lastnikov.

(4) Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški postopka v breme tistih etažnih lastnikov, ki so glasovali proti posegu.

III.4 oddelek: Posli, ki presegajo redno upravljanje

64. člen

(odmik od stvarnopravnega zakonika)

Ne glede na določbo stvarnopravnega zakonika o odločanju o poslih, ki presegajo redno upravljanje, odločajo etažni lastniki o poslih, ki presegajo redno upravljanje, s soglasjem najmanj treh četrtin etažnih lastnikov po solastniških deležih.

65. člen

(posli, ki zahtevajo več kot tričetrtinsko soglasje)

Lastniki se z več kot tremi četrtinami solastniških deležev (75%) odločajo o:

- sklenitvi, spreminjanju in razpolaganju s pogodbo o zavarovanju stanovanjske stavbe v celoti;
- sklenitvi in spreminjanju pogodbe o medsebojnih razmerjih po tem zakonu;
- povišanju najnižje vrednosti prispevka v rezervni sklad izven načrta vzdrževanja;
- vseh izboljšavah in gradbenih delih na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po zakonu, ki ureja graditev, pri čemer je za spremembo namembnosti potrebno pridobiti soglasje po določbi 17. člena tega zakona.

66. člen

(posli, ki zahtevajo soglasno odločanje)

Lastniki se soglasno odločajo o najemu in odplačevanju posojila v breme rezervnega sklada.

67. člen

(sodno varstvo)

(1) Če pri odločanju o poslih iz prejšnjega člena ni doseženo soglasje, lahko etažni lastniki postopajo v skladu z določili drugega odstavka 16. člena tega zakona.

(2) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz 65. člena tega zakona ne strinja, lahko po postopku določenem v tretjem odstavku 60. člena tega zakona zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku razveljavi odločitev iz 65. člena tega zakona.

(3) Nepravdno sodišče v postopku iz prejšnjega odstavka pri odločanju upošteva porazdelitev bremen za etažne lastnike, ki se z odločitvijo niso strinjali, v primeru odločitve iz 4. alineje 65. člena tega zakona pa upošteva tudi, ali bi se s posegom iz gradbenega dovoljenja poslabšal posamezni del etažnega lastnika, ki izpodbija odločitev.

III.5 oddelek: Razdelitev stroškov in prihodkov

68. člen

(delitev stroškov upravljanja)

(1) Vse stroške upravljanja ter druge stroške, ki izvirajo iz stanovanjske stavbe, razen stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja stanovanjske stavbe, plačujejo etažni lastniki v skladu s svojimi solastniškimi deleži, razen če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.

(2) Obratovalni stroški iz prejšnjega odstavka so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v posameznem delu (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški). Za plačilo teh stroškov se upoštevajo merila delitve po tem zakonu.

(3) Za plačilo stroškov, ki so posledica veljavno sprejetih sklepov, odgovarjajo etažni lastniki ne glede na to, ali so glasovali proti predlaganim sklepom.

(4) Etažni lastnik ne odgovarja za stroške iz prvega odstavka tega člena, ki nastanejo po tem, ko je obvestil upravnika o spremembi lastninske pravice v skladu s prvim odstavkom 13. člena tega zakona.

69. člen

(delitev stroškov na posebnih skupnih delih)

Stroški, ki izhajajo iz posebnega skupnega dela, se razdelijo med solastnike tega dela na način, kot je določeno v prejšnjem členu.

70. člen

(merila delitve obratovalnih stroškov)

(1) Kadar so v posameznih delih vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun dobav ter storitev, se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi.

(2) Kadar naprave v stavbi ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav ter storitev za posamezne dele, se obratovalni stroški, ki nastajajo na skupnih delih in po posameznih delih, delijo glede na ogrevano površino posameznega dela, ali glede na število posameznih delov.

(3) Kadar naprave v stanovanjsko-poslovnih stavbah ne omogočajo individualnega odjema, se obratovalni stroški najprej razdelijo glede na razmerje med stanovanjskimi enotami in poslovnimi deli po ogrevani površini, v nadaljevanju pa se delijo po merilih iz tega zakona.

(4) Ogrevana površina je ogrevana površina po pravilniku, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

71. člen

(delitev stroškov za toploto)

(1) Ne glede na prejšnji člen se stroški za toploto za ogrevanje v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje, delijo po ogrevani površini, v ostalih stanovanjskih stavbah pa v skladu s pravilnikom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

(2) Stroški za toploto za pripravo tople vode se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno pripravo tople vode, delijo po površini posameznega dela. Če toplota za pripravo tople vode v takšni stavbi ni merjena posebej, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30 % od celotnih stroškov za toploto.

72. člen

(delitev stroškov garaže)

(1) Uporabnike garaž, garažnih boksov, parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: garaže) bremenijo le tisti obratovalni stroški, ki so dejansko povezani z njihovo uporabo.

(2) Kadar iz računa ni razvidna višina stroškov, ki bremenijo uporabnike garaž, se le-ti določijo glede na razmerje površin posameznih delov in garaž.

(3) Stroški iz prejšnjega odstavka, ki odpadejo na garaže, se delijo po številu garaž.

73. člen

(ločen poslovni prostor)

Kadar je v stavbi poslovni prostor, ki je fizično ločen od skupnih delov stavbe in njegova uporaba ni povezana z uporabo skupnih delov, bremenijo uporabnike poslovnega prostora le tisti obratovalni stroški, ki dejansko nastajajo z uporabo tega prostora.

74. člen

(delitev stroškov po ogrevani površini)

Glede na ogrevano površino posameznega dela stavbe se delijo stroški:

- obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.),
- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja,

- storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele,
- kemične priprave vode za ogrevanje,
- porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj, ipd.)
- porabe vode in kanalščina, če ni individualnih merilnih naprav,
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.),
- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

76. člen

(delitev stroškov na posamezne dele)

Glede na število posameznih delov stavbe se v enakem deležu delijo stroški:

- hišniških opravil,
- deratizacije, dezinsekcije, drugih sanitarnih pregledov,
- čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...),
- nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi,
- telefonskih linij v dvigalu,
- reševanja iz dvigala,
- čiščenja jaškov za smeti,
- čiščenja snega – zimska služba,
- stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.),
- fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo, ipd.).

77. člen

(odmiki od meril delitve obratovalnih stroškov)

(1) Če v stavbah, kjer imajo vsi posamezni deli vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in individualnimi merilnimi napravami posameznih delov, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih delov.

(2) Če so v stavbi vgrajene individualne merilne naprave le v nekaterih posameznih delih, uporabniki plačajo porabo vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah, kar lastniki za vsako obračunsko obdobje sporočijo upravniku. Razliko porabe vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih delov z individualnimi merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po ogrevani površini.

(3) V stavbi, kjer se poraba vode obračunava v skladu s prejšnjim odstavkom, voda pa se uporablja tudi za skupne potrebe in ni posebej merjena, se izkazana poraba vode na individualni merilni napravi poveča za 3 %.

(4) Poraba vode, izkazana na merilni napravi za merjenje porabe vode, se upošteva, če je vodomer pregledan in označen v skladu s predpisi, ki urejajo meroslovje.

(5) Če za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezni del zaradi objektivnih okoliščin, se za ta mesec strošek porabe vode za ta posamezni del obračuna v višini porabe zadnjega meseca. Za objektivne okoliščine se štejejo okvara, odsotnost lastnika ali uporabnika stanovanja, nezmožnost odčitavanja merilne naprave in podobno.

(6) Dokler v stavbi ni več kot polovica posameznih delov oddanih v najem ali prvič prodanih v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se stroški iz tega člena delijo po številu posameznih delov.

III.6 oddelek: Rezervni sklad

78. člen

(vplačevanje v rezervni sklad)

(1) V rezervni sklad se vplačujejo sredstva v skladu s stvarnopравnim zakonikom, razen če se z načrtom vzdrževanja ali s sklepom etažnih lastnikov določi višji znesek vplačil.

(2) Sredstva rezervnega sklada so lahko na podlagi sklepa etažnih lastnikov tudi dohodki, pridobljeni z oddajo skupnih delov stanovanjske stavbe v najem.

79. člen

(javnoproročunski porabniki)

(1) Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno stanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika skupnosti s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj lastnega rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

(2) Upravnik vodi v svojem knjigovodstvu sredstva, ki jih zbirajo subjekti iz prejšnjega odstavka, kot terjatev do subjekta javnega prava.

(3) Ob poravnavi obveznosti, ki se plačujejo iz rezervnega sklada, subjekte iz prvega odstavka upravnik pozove k poravnavi njihovega dela obveznosti. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

(4) Ob prodaji posameznega dela v lasti subjekta iz prvega odstavka, mora le-ta poravnati vse terjatve iz naslova vplačil v rezervni sklad, ki jih še ni poravnal.

80. člen

(način upravljanja s sredstvi rezervnega sklada)

(1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada upravlja upravnik.

(2) Upravnik sme sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Pri

sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.

(3) Upravnik s sredstvi rezervnega sklada razpolaga le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga pooblastijo etažni lastniki, razen če se s pogodbo o opravljanju upravniških storitev dogovorijo drugače.

81. člen

(uporaba sredstev rezervnega sklada)

(1) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

(2) Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele stanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih stanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi vzdrževalna dela, ki so določena z inšpekcijsko odločbo iz 214. člena tega zakona.

(3) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga upravnik pisno pozove k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

82. člena

(omejitev izvršbe na sredstva rezervnega sklada)

Na sredstva rezervnega sklada je dovoljena izvršba samo za plačilo obveznosti iz pravnih poslov, sklenjenih v skladu s prvim odstavkom prejšnjega člena.

83. člen

(prepoved zahtevati vračilo vplačil)

Etažni lastniki ne morejo zahtevati vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad.

84. člen

(smiselna uporaba določb tega poglavja)

Določbe 78. do 83. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za subjekte iz prvega odstavka 79. člena tega zakona.

III.7 oddelek: Pogodba o medsebojnih razmerjih

85. člen

(pogodba o medsebojnih razmerjih)

(1) Za izvajanje tega zakona se šteje, da je pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev.

(2) Pogodba iz prvega odstavka se lahko spreminja in dopolnjuje tudi v obliki sklepov, ki jih etažni lastniki sprejmejo z ustrezno večino. Sklepi iz prejšnjega stavka so del pogodbe.

(3) Odločitve, za katere je po določbah tega zakona potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, uredijo etažni lastniki s posebnim aktom v pisni obliki.

(4) Etažni lastniki lahko sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih, ko je več kot polovica etažnih lastnikov glede na solastniški delež končnih kupcev po zakonu, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. S pogodbo iz prejšnjega stavka se uredi predvsem način upravljanja in uporabe stanovanjske stavbe.

(5) Upravnik preuči pogodbo o medsebojnih razmerjih in sklepe ter etažnim lastnikom predlaga dopolnitve tako, da se dosežejo najprimernejši pogoji za obratovanje in vzdrževanje stanovanjske stavbe.

86. člen

(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)

Pogodba o medsebojnih razmerjih lahko poleg sestavin, ki jih določa stvarnopravni zakonik, vsebuje še:

- dodatne storitve, ki presegajo okvire rednega obratovanja stanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- odmik od meril delitve obratovalnih stroškov iz 70. člena tega zakona;
- uporabo elektronskih komunikacij za obveščanje etažnih lastnikov.

III.8 oddelek: Skupnost etažnih lastnikov

87. člen

(skupnost lastnikov – pravna oseba)

(1) Etažni lastniki lahko sprejmejo sklep, da se za upravljanje s stanovanjsko stavbo ustanovi skupnost lastnikov kot pravna oseba. Takšen sklep se lahko sprejme samo s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

(2) Skupaj s sklepom o ustanovitvi skupnosti lastnikov morajo etažni lastniki sprejeti statut.

88. člen

(statut skupnosti lastnikov)

Statut skupnosti lastnikov vsebuje zlasti:

- imena in naslove članov – etažnih lastnikov;
- ime in sedež skupnosti lastnikov;
- identifikacijsko oznako stavbe (številka stavbe);
- način in pravila odločanja skupnosti lastnikov;
- dejavnost;
- način imenovanja predsednika in njegova pooblastila;
- ime ali firmo ter bivališče oziroma sedež predsednika;
- način izpolnjevanja obveznosti članov do skupnosti.

89. člen

(ime skupnosti lastnikov)

(1) Ime skupnosti lastnikov kot pravne osebe mora biti sestavljeno samo iz besedne zveze "Skupnost lastnikov", ki se ji doda naslov večstanovanjske stavbe. Za naslov večstanovanjske stavbe se štejejo ulica ali naselje, hišna številka in kraj.

(2) Sedež skupnosti lastnikov je lahko samo na naslovu večstanovanjske stavbe.

90. člen

(vpis v sodni register)

(1) Skupnost lastnikov pridobi lastnost pravne osebe z vpisom v sodni register. Vsako spremembo članstva je potrebno vnesti v statut skupnosti in predložiti pristojnemu registrskemu organu.

(2) Priglasitvi za vpis v sodni register se priloži:

- sklep o ustanovitvi;
- statut skupnosti lastnikov;
- druge listine, v skladu s predpisi o vpisu v sodni register;
- akt o določitvi predsednika skupnosti lastnikov.

91. člen

(pravna sposobnost skupnosti lastnikov)

Skupnost lastnikov je pravno sposobna samo za sklepanje poslov upravljanja te stanovanjske stavbe in ne sme opravljati nobene druge dejavnosti.

92. člen

(zastopanje skupnosti lastnikov)

(1) Skupnost lastnikov zastopa v pravnem prometu predsednik, za katerega se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o upravniku stanovanjske stavbe.

(2) Predsednik sklepa vse posle v imenu in za račun skupnosti lastnikov.

93. člen

(organ upravljanja skupnosti lastnikov)

(1) Organ upravljanja skupnosti lastnikov je zbor članov.

(2) Člani skupnosti lastnikov so vsakokratni etažni lastniki.

(3) Za zbor članov se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo zbor lastnikov.

94. člen

(premoženje skupnosti lastnikov)

(1) Premoženje skupnosti lastnikov sestavljajo denarna sredstva na računu, ki jih plačujejo člani iz naslova upravljanja stanovanjske stavbe in plačil v rezervni sklad.

(2) Skupnost lastnikov mora voditi ločeno knjigovodsko evidenco za stroške upravljanja in ločeno za rezervni sklad.

95. člen

(obveznosti članov skupnosti lastnikov)

(1) Člani skupnosti lastnikov morajo mesečno plačati skupnosti lastnikov vsak svoj delež stroškov upravljanja ter vplačilo v rezervni sklad.

(2) Za plačila članov se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo plačila etažnih lastnikov.

96. člen

(prenehanje skupnosti lastnikov)

(1) Skupnost lastnikov preneha z likvidacijo na podlagi sklepa članov, ki ga sprejme več kot polovica članov skupnosti po solastniških deležih.

(2) Skupnost lastnikov izgubi lastnost pravne osebe z izbrisom iz registra skupnosti lastnikov.

IV. poglavje: STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA

IV.1 oddelek: Vrste najemnih stanovanj

97. člen

(vrste najemnih stanovanj)

(1) Najemna stanovanja se po tem zakonu glede na lastništvo razvrščajo na javna stanovanja, ki so v lasti občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: javni lastniki stanovanj), stanovanja v lasti države ter na zasebna stanovanja.

(2) Glede na vrsto najema so zasebna stanovanja iz prejšnjega odstavka:

- stanovanja, ki se prosto oddajajo na trgu za prosto določeno najemnino (tržno najemno stanovanje);

- stanovanja, ki so namenjena za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službena stanovanja);

- stanovanja, namenjena institucionalnemu varstvu, upokojencem ali posebnim skupinam prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

(3) Stanovanja, ki so v lasti države, so praviloma namenjena le za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb. Pravila oddajanja teh stanovanj določijo lastniki s svojimi akti.

98. člen

(javna najemniška služba)

(1) Javni lastniki stanovanj lahko za zagotavljanje javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji na območju svojega delovanja na trgu najamejo stanovanja za dobo najmanj 5 let.

(2) Za najemne in podnajemne pogodbe, ki jih sklenejo javni lastniki iz prejšnjega odstavka, veljajo določbe tega zakona o najemnih razmerjih, stroškovni najemnini in subvenciji najemnine.

(3) Pri najemu iz prvega odstavka tega člena se subsidiarna odgovornost lastnika za obratovalne stroške najemnika po določbi drugega odstavka 21. člena tega zakona prevali na javnega lastnika. Za vse ostale obveznosti in pravice se lastnik zasebnega stanovanja in javni lastnik dogovorita z najemno pogodbo.

(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena se lahko podnajem sklene za celo stanovanje in za nedoločen čas, pri čemer mora ob odpovedi najemne pogodbe javni lastnik podnajemniku zagotoviti primerno nadomestno stanovanje.

(5) Lastnik zasebnega stanovanja odpove javnemu lastniku najemno pogodbo z najmanj 6 mesečnim odpovednim rokom, pri čemer lahko najemno pogodbo odpove le zaradi utemeljenega razloga po določbi drugega odstavka 131. člena tega zakona.

99. člen

(financiranje najema stanovanj s strani javnih lastnikov)

Delovanje in način financiranja javne najemniške službe se uredi v vladni uredbi.

IV.2 oddelek: Pravice lastnika stanovanja

100. člen

(oddaja stanovanja v najem in podnajem)

(1) Če lastnik odda del ali celo lastno stanovanje, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa ta zakon.

(2) Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa ta zakon, če se lastnik stanovanja s tem strinja.

(3) Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki.

101. člen

(pravice lastnika stanovanja)

Lastnik ima pravico:

- pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s tem zakonom;
- odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu s tem zakonom in najemno pogodbo.

102. člen

(veljavnost najemne pogodbe)

Najemna pogodba po tem zakonu se lahko sklene za nedoločen ali določen čas, ki ne sme biti krajši od 90 dni.

IV.3 oddelek: Razpolaganje z javnimi stanovanji

103. člen

(prodaja javnega stanovanja)

(1) Lastnik javnega stanovanja mora vsako prodano javno stanovanje v roku enega leta nadomestiti z drugim primernim stanovanjem.

(2) Lastniku javnega stanovanja ni potrebno nadomestiti prodano javno stanovanje z drugim primernim stanovanjem, če javno stanovanje proda Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije ali če bi to zanj pomenilo prekoračitev zakonsko določene meje za zadolževanje.

104. člen

(oddaja javnega stanovanja)

(1) Kadar se oddaja v najem javno stanovanje, razen javnega nadomestnega stanovanja zaradi rušenja, rekonstrukcije, vzdrževalnih del ter naravnih ali drugih nesreč in v primeru preselitve po 110. členu tega zakona, se le-to dodeli na podlagi javnega razpisa.

(2) V kolikor javni lastnik ne uspe oddati stanovanja na javnem razpisu, ga lahko brez javnega razpisa odda za določen čas enega leta. Nato je stanovanje predmet novega javnega razpisa.

(3) Na podlagi javnega razpisa se dodeli tudi stanovanje, ki ga ima javni lastnik v najemu in ga odda v podnajem, pri čemer se smiselno upoštevajo določbe o oddajanju javnih stanovanj.

(4) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena lahko lastniki javnih stanovanj za zagotavljanje stanovanjske oskrbe posebnih skupin odraslega prebivalstva dodeli brez javnega razpisa javna stanovanja nevladnim organizacijam in zavodom, ki organizirajo stanovanjske skupine posameznikov s težavami v duševnem zdravju, posameznike invalide, gluhe in slepe, zaradi možnosti umika žensk in žensk z otroci pred nasiljem v družini, zaradi reintegracije zdravljenih odvisnikov, zaradi začasnega umika mladostnikov iz njihovih primarnih družin, za organizacijo celostne oskrbe umirajočih in njihovih svojcev in podobno.

105. člen

(ugotavljanje premoženja in dohodkov)

(1) Pri ugotavljanju upravičenosti do najema javnega stanovanja, v postopku dodelitve javnega stanovanja ali dodelitve bivalne enote, v postopku izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa in v postopku spremembe višine najemnine v javnem stanovanju 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 v premoženje. Ne glede na prejšnji stavek, se v premoženje šteje tudi lastniško stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva in ima prijavljeno stalno prebivališče prosilec ali član gospodinjstva.

(2) Dohodek se v postopkih iz prejšnjega odstavka tega člena ugotavlja na način, kot določajo določbe o vrstah dohodka in način upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(3) Pri ugotavljanju premoženja in dohodka po tem členu se upoštevajo naslednje osebe: prosilec in člani gospodinjstva oz. ko je pogodba sklenjena, najemnik in uporabniki stanovanja, določeni v najemni pogodbi.

(4) Stroškovna vrednost primerne stanovanja se ugotovi na isti način kot stroškovna vrednost stanovanja pri stroškovni najemnici, pri čemer se upošteva faktor starosti v višini 1, najvišja vrednost komunalno opremljenega zemljišča in korigirana uporabna površina, ki je določena kot najvišja primerna površina stanovanja glede na število uporabnikov po pravilniku o dodeljevanju javnih stanovanj v najem. Število uporabnikov iz prejšnjega stavka se določi iz števila oseb (prosilec in člani gospodinjstva), navedenih v vlogi za dodelitev javnega stanovanja.

106. člen

(pogoji za upravičenost do najema javnega stanovanja)

(1) Prosilci za dodelitev javnega stanovanja morajo izpolnjevati naslednje splošne pogoje:

- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev javnega stanovanja;

- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki se skupaj z njim prijavijo na javni razpis (v nadaljnjem besedilu: člani gospodinjstva), ni najemnik javnega stanovanja;

- da prosilec skupaj s člani gospodinjstva ni lastnik po velikosti primerne stanovanja, ne glede kje se nahaja, ali premoženja, ki presega 40% stroškovne vrednosti primerne stanovanja;

- da mesečni dohodki prosilca in članov gospodinjstva v preteklem letu pred objavo razpisa za dodeljevanje javnih stanovanj glede na velikost gospodinjstva ne presegajo:

velikost gospodinjstva	naslednjih % od povprečno neto plače v državi v preteklem letu
1-člansko	150%
2-člansko	260%
3-člansko	315%
4-člansko	370%
5-člansko	425%
6-člansko	470%

ter za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se navedena lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk;

- da je prosilec ali član gospodinjstva poravnal vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno stanovanje ter morebitne stroške sodnega postopka.

(2) Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo javnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča.

(3) Invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev javnega stanovanja tudi v drugi občini.

(4) Do dodelitve javnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve javnega stanovanja po tem zakonu.

107. člen

(pravilnik o dodeljevanju javnih stanovanj v najem)

(1) V pravilniku se predpišejo kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev, prednostne kategorije prosilcev, kriteriji za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščina za uporabo javnega stanovanja ter možni zavezanci zanj, površinski normativi za dodelitev javnih stanovanj in napotki glede njihove uporabe, celoten postopek dodeljevanja ter zamenjave javnih stanovanj.

(2) Prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka se določijo tako, da ima pri dodeljevanju javnega stanovanja v najem prednost ena ali več kategorij prosilcev glede na njihove osebne okoliščine. Lastnik javnih stanovanj v posameznem razpisu določi tudi, katera kategorija prosilcev ima prednost pri dodelitvi javnih stanovanj, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk, ugotovljenih glede na merila po pravilniku iz prvega odstavka tega člena.

(3) Pri posameznem razpisu za dodeljevanje javnih stanovanj lahko lastnik javnih stanovanj predpiše poleg prednostnih kategorij prosilcev po pravilniku iz prvega odstavka tega člena tudi še dodatne kategorije prosilcev, pri čemer točke, ki jih ti prosilci lahko dosežejo, lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del pravilnika iz prvega odstavka tega člena, kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 50%.

(4) Lastnik javnih stanovanj v posameznem razpisu opredeli javna stanovanja, ki so predmet posameznega razpisa in so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku iz prvega odstavka tega člena niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe. Lastnik javnih stanovanj pa lahko v posameznem razpisu razpiše tudi plačilo lastne udeležbe pri pridobitvi javnega stanovanja, ki se najemniku povrne pod pogoji in na način, določen s pravilnikom iz prvega odstavka tega člena ter pogodbo z upravičencem do pridobitve stanovanja. Morebitno plačilo lastne udeležbe lahko lastnik javnega stanovanja predpiše za največ polovico stanovanj, ki so predmet posameznega razpisa. Lastnik javnega stanovanja pri posameznem razpisu ločeno objavi seznam upravičencev do najema javnih stanovanj, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe, od seznama ostalih upravičencev. Sezname upravičencev lahko vsebujejo le ime in priimek upravičenca.

(5) Lastnik javnih stanovanj v vsakem razpisu za dodelitev javnih stanovanj v najem opredeli tiste upravičence, ki so glede na razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidirati na posameznem razpisu, pri čemer mora lastnik javnih stanovanj uravnoteženo skrbeti, da je javno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialne razmere, določene s pravilnikom iz prvega odstavka tega člena.

108. člen

(dodelitev javnega stanovanja)

(1) O uvrstitvi na prednostno listo in hkrati o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena javna stanovanja po posameznem javnem razpisu, oziroma o neuvrstitvi med tiste, ki jim bodo zagotovljena javna stanovanja, se odloči v splošnem upravnem postopku najkasneje šest mesecev po zaključku javnega razpisa.

(2) Po objavi seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena javna stanovanja, se lahko začnejo sklepati najemne pogodbe.

(3) Pred sklenitvijo najemne pogodbe iz prejšnjega odstavka lahko lastnik javnih stanovanj ponovno ugotavlja izpolnjevanje pogojev iz 106. člena tega zakona. O upravičenosti do dodelitve javnega stanovanja se odloči z upravno odločbo.

(4) S soglasjem upravičenca se lahko dodeli tudi javno stanovanje, ki po površini ni primerno.

109. člen

(dodeljevanje bivalnih enot)

(1) Kadar dodeljuje bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb javni lastnik stanovanj, odda tako bivalno enoto v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote.

(2) Pogoje za upravičenost do bivalne enote določijo lastniki javnih stanovanj s svojim aktom.

(3) Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti.

(4) O upravičenosti do uvrstitve na seznam upravičencev iz prvega odstavka in o dodelitvi bivalne enote, se odloči z upravno odločbo.

110. člen

(zamenjava javnega stanovanja)

(1) O upravičenosti do zamenjave javnega stanovanja lastnik javnega stanovanja odloči z upravno odločbo.

(2) Pogoje in postopek zamenjave javnih stanovanj določijo lastniki javnih stanovanj s svojim aktom.

111. člen

(trajanje najemne pogodbe za javno stanovanje)

Najemna pogodba za javno stanovanje se sklene za nedoločen čas.

112. člen

(sprememba višine najemnine v javnem stanovanju)

(1) Lastnik javnega stanovanja je dolžan po treh letih od oddaje javnega stanovanja v najem preveriti, ali najemnik z uporabniki stanovanja na dan preverjanja še izpolnjuje splošne pogoje iz tega zakona glede premoženja in dohodkov za dodelitev javnega stanovanja v najem. Lastnik javnega stanovanja po tem preverjanju opravi preverjanje enkrat letno in ob spremembi premoženjskega ali dohodkovnega stanja.

(2) Če najemnik skupaj z uporabniki ne izpolnjuje dohodkovnega ali premoženjskega ali oba pogoja za dodelitev javnega stanovanja, se višina najemnine spremeni po postopku, ki ga določa pravilnik iz prvega odstavka 107. člena tega zakona.

(3) Višina najemnine po prejšnjem odstavku se spremeni na višino določeno z aktom lastnika stanovanja. Novo določena višina najemnine ne sme preseči 1,5-kratnik stroškovne najemnine ugotovljene za predmetno stanovanje po določbah tega zakona.

(4) Če se dohodkovno in premoženjsko stanje najemnika in uporabnikov javnega stanovanja, za katerega se plačuje višja najemnina v skladu s prejšnji odstavkom, spremeni iz razlogov, na katere najemnik ali uporabniki nimajo vpliva, lahko najemnik zahteva preveritev njihovih dohodkov in premoženja ter ustrezno spremembo najemnine.

(5) O spremembi višine najemnine v javnem stanovanju po tem členu lastnik javnega stanovanja odloči z upravno odločbo.

113. člen

(posredovanje podatkov)

(1) Podatki za osebe iz tretjega odstavka iz 105. člena tega zakona (ugotavljanje premoženja in dohodka), tudi podatki, ki štejejo za davčno tajnost, se zbirajo neposredno od osebe oziroma njenega zakonitega zastopnika ter, po uradni dolžnosti, iz zbirk podatkov, ki jih v Republiki Sloveniji vodijo za to pooblaščen organi in organizacije. Oseba iz prejšnjega stavka oziroma njen zakoniti zastopnik je lastniku javnega stanovanja dolžna dati vse podatke, o katerih pooblaščen organi in organizacije ne vodijo zbirke podatkov.

(2) Lastniki javnih stanovanj za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih:

- upravičenosti do javnih stanovanj,
- dodelitvi javnega stanovanja in bivalne enote,
- spremembe višine najemnine v javnih stanovanjih, in
- ugotavljanja lastništva primerne stanovanja ali premoženja v vrednosti primerne stanovanja

brezplačno pridobivajo o osebah iz tretjega odstavka 105. člena tega zakona (ugotavljanje premoženja in dohodkov) podatke iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

1. Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, državljanstvo, davčna številka, stalno ali začasno prebivališče, država bivanja, naslov za vročanje, zakonski stan, sprememba osebnega imena, podaljšanje in odvzem roditeljske pravice ter datum prenehanja tega ukrepa, odvzem in vrnitev poslovne sposobnosti, skrbništvo ter datum prenehanja tega ukrepa, datum smrti, podatke o izdanem dovoljenju za prebivanje tujca, serijska številka dovoljenja, vrsta dovoljenja, razlog in namen izdaje, datum izdaje in obdobje veljavnosti, podatek o tem, ali je dovoljenje za prebivanje veljavno oziroma ali je prenehalo veljati), podatke o gospodinjstvu iz evidence gospodinjstev (osebno ime in EMŠO oseb v skupnem gospodinjstvu, podatek o nosilcu gospodinjstva in razmerju do nosilca gospodinjstva) ter 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);

2. 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;

3. Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport oziroma izvajalcev vzgojno-izobraževalne ali študijske dejavnosti – podatke o vključenosti oseb v vzgojni oziroma izobraževalni oziroma višješolski zavod (ime vrtca ali osnovne šole ali srednje šole ali višje strokovne šole ter obdobje vključenosti), identifikacijska številka izobraževalnega zavoda

(šifra PRS), datum izpisa iz izobraževalnega zavoda, datum zaključka izobraževalnega programa, identifikacijska številka vzgojno-izobraževalnega oziroma višješolskega programa, podatke o prijavljenih in sprejetih dijakih v dijaških domovih (osebno ime dijaka, naziv in naslov dijaškega doma, identifikacijska številka dijaškega doma (šifra PRS), podatek o letniku izobraževanja, datum prvega vpisa v izobraževalni program, podatek o opravljenih izpitih po letnikih in po študijskih letih, podatek o nazivu izobraževalnega programa in smeri, vrsta izobraževanja po KLASIUS, področje izobraževanja po KLASIUS, podatek o statusu (dijak, študent, udeleženelec izobraževanja odraslih), podatek o načinu izobraževanja (redno oziroma izredno) – podatke o vključenosti študentov v izobraževalne programe (ime fakultete, obdobje vključenosti), vrsta visokošolskega zavoda, identifikacijska številka visokošolskega zavoda (šifra PRS), datum prvega vpisa v študijski program, datum izpisa iz študijskega zavoda, datum zaključka študijskega programa, identifikacijska številka študijskega programa, naziv študijskega programa, vrsta izobraževanja po KLASIUS, področje izobraževanja po KLASIUS, podatke o letniku izobraževanja, podatek o občini izobraževalne ustanove, podatek o statusu (ima ali nima status študenta), podatek o načinu izobraževanja (redno oziroma izredno), podatek o opravljenih izpitih v študijskih letih;

5. Ministrstva za infrastrukturo – podatke o upravičenosti dijakov in študentov do subvencije prevoza, obdobje koriščenja subvencije prevoza, mesec in leto veljavnosti mesečne vozovnice;

6. centrov za socialno delo – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila porodniškega nadomestila, očetovskega nadomestila, nadomestila za nego in varstvo otroka, posvojiteljskega nadomestila, starševskega dodatka, dodatka za nego otroka, ki potrebuje posebno varstvo, rejnine, plačila dela rejniku, o višini izplačanih pravic iz javnih sredstev po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, in preživnin, podatke o sostarševstvu, podatke o obdobju vključenosti v rejništvo;

7. Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije – podatke o zavarovancih, vključenih v pokojninsko in invalidsko zavarovanje (podlaga za zavarovanje, datum prijave in odjave v pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter podatke o zavarovalnem času), in 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 po predpisih o družbenem varstvu duševno in telesno prizadetih oseb;

8. Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatke o zavarovancih, vključenih v obvezno zdravstveno zavarovanje (podlaga za zavarovanje, datum prijave in odjave v obvezno zdravstveno zavarovanje), podatke o višini, datumu upravičenosti in datumu izplačila nadomestila iz naslova obveznega zdravstvenega zavarovanja iz evidence zavarovancev obveznega zdravstvenega zavarovanja ter podatke o zavarovancih, vključenih v pokojninsko in invalidsko zavarovanje;

9. Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o brezposelnih osebah iz evidence brezposelnih oseb (datum prenehanja delovnega razmerja, datum prijave in odjave v evidenco ter o razlogih prenehanja vodenja v evidenci, podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila in o razlogih prenehanja izplačevanja nadomestil iz naslova zavarovanja za primer brezposelnosti posameznih brezposelnih oseb), podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila in o razlogih prenehanja izplačevanja dodatka za aktivnost, podatke iz evidence oseb, vključenih v ukrepe aktivne politike zaposlovanja in evidence iskalcev zaposlitve (datum prijave in odjave v evidenco ter o razlogih prenehanja vodenja v tej evidenci), podatke iz evidence brezposelnih oseb, ki so začasno nezaposljive (podatke o datumu obravnave na komisiji, podatke o mnenju in predlogih ukrepov komisije in predvideno trajanje začasne nezaposljivosti);

10. Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije – podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila nadomestil preživnine in

izplačilih ob insolventnosti delodajalca, podatke o vračilih preživninskega zavezanca (višina in datum vračila);

11. Furs – skladno z zakonom, ki ureja davčni postopek, podatke o dohodkih skladno 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, podatke o vzdrževanih družinskih članih, podatke o številkah TRR oseb v tujini;

12. Geodetske uprave Republike Slovenije – podatke o vrednosti nepremičnin (posplošena tržna vrednost po predpisu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin iz registra nepremičnin), podatke o vrsti nepremičnine (dejanska raba parcele iz zemljiškega katastra, dejanska raba stavb in delov stavb iz katastra stavb), podatke o površini stanovanja in o lastniku nepremičnine;

13. upravnih enot – podatke o višini, obdobje upravičenosti in o datumu izplačil materialnih pravic po predpisih o vojnih veteranih, žrtvah vojnega nasilja in o vojnih invalidih (veteranski dodatek, invalidski dodatek, družinski dodatek);

14. Uprave za izvrševanje kazenskih sankcij – podatke o začetku in izteku prestajanja kazni zapora za osebo na prestajanju kazni zapora ter podatke o začetku in izteku vzgojnega ukrepa oddaje v prevzgojni dom za mladoletnike;

15. Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu vodnih plovil posamezne osebe ter o vodnem plovilu;

16. okrajnih sodišč – podatke o lastništvu nepremičnin posamezne osebe;

17. klirinško depotne družbe – računalniški izpis podatkov, vpisanih v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki se nanašajo na posameznega imetnika nematerializiranih vrednostnih papirjev;

18. Slovenskega informacijskega sistema bonitet (SISBON) – podatke o vrsti posla (osebni računi z odobrenim izrednim limitom, izredni limit, posojila, kreditne kartice, poročstva drugim, druge terjatve), datumu sklenitve posla, oznaki valute, znesku ob odobritvi, znesku anuitete ali obroka, vrsti anuitete ali obroka, odplačilni dobi v mesecih, podatke o moratoriju, podatke o poslovnih dogodkih, ki vplivajo na potek posla (odplačilo dolga, predčasno odplačilo, sprememba odplačilne dobe, sprememba obroka), podatke o poslovnih dogodkih, ki niso skladni s pogodbo (odpoved posla zaradi neplačila dolga, neplačan zapadli dolg, blokiranje, deblokiranje);

19. Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) – podatke o vrednosti lastniških deležev (matična številka zasebnika ali pravne osebe, datum vpisa in izbrisa v Poslovni register Slovenije, pravnoorganizacijska oblika, davčna številka zasebnika ali pravne osebe, znesek osnovnega kapitala, lastniški delež osebe v gospodarski družbi ali zadrugi), podatek o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, podatek o številki transakcijskega računa, podatek o statusu računa (odprt, zaprt), datum zaprtja računa;

20. Kapitalske družbe – podatke o višinah pokojninskih rent in odkupnih vrednostih, izplačanih skladno z zakonom, ki ureja prvi pokojninski sklad Republike Slovenije in preoblikovanje pooblaščenih investicijskih družb;

21. lokalnih skupnosti – podatke o subvencijah, ki jih za opravljanje dejavnosti dodeljujejo lokalne skupnosti (vrsta, višina in obdobje upravičenosti, namen pomoči, datum izplačila), podatke o pomočeh lokalnih skupnosti (vrsta, višina in obdobje upravičenosti, namen pomoči, datum izplačila) in podatke o upravičenosti do štipendij;

22. Ministrstva za zdravje, Inštituta za varovanje zdravja in drugih izvajalcev zdravstvene dejavnosti – podatke o zdravstvenem stanju (podatke o duševnem zdravju in odvisnostih) oziroma invalidnosti (kategorija invalidnosti);

23. kreditnih institucij – podatke o prometu na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o imetnikih enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu;

24. družb za upravljanje – podatke iz evidence imetnikov investicijskih kuponov, o imetniku enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu;

25. borzno posredniških hiš – podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov vlagatelja in oseb, ki se upoštevajo poleg vlagatelja po tem zakonu, podatke o imetnikih enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu;

26. regionalne razvojne agencije – podatek, ali oseba prejema kadrovske štipendije ali ne;

27. Javnega sklada Republike Slovenije za razvoj kadrov in štipendije – podatke o vrsti štipendije (kadrovska, Zoisova, Ad futura štipendija, štipendija za Slovence v zamejstvu oziroma Slovence po svetu), obdobje upravičenosti do štipendije;

28. zavarovalnic – podatke o višinah zavarovalnih rent in podatke o dohodkih iz življenjskih zavarovanj.

(3) Lastniki javnih stanovanj ob začetku postopkov iz prvega odstavka 105. člena tega zakona seznanijo vlagatelje vlog o pridobivanju podatkov iz tega člena.

(4) Lastniki javnih stanovanj lahko na podlagi davčne številke ali EMŠO zbirko podatkov iz naslednjega člena poveže z zbirkami podatkov iz drugega odstavka tega člena v ožjem oz. širšem smislu po določbah zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

114. člen

(zbirka podatkov)

(1) Za potrebe odločanja v postopkih iz drugega odstavka 113. člena tega zakona, se vodi centralna zbirka podatkov pri posameznem javnem lastniku stanovanj, ki zajema upravičenja najemnikov javnih stanovanj (v nadaljevanju: centralna zbirka podatkov).

(2) Centralna zbirka podatkov vsebuje naslednje podatke najemnika in uporabnikov stanovanja:

1. vrsta postopka, na podlagi katerega se zbirajo podatki;
2. osebno ime;
3. EMŠO;
4. podatek o državljanstvu;
5. podatke, katere dohodke iz 105. člena tega zakona ima in v kateri višini;
6. podatke, katero premoženje iz 105. člena tega zakona ima in v kateri vrednosti;
7. podatek o predmetu najema, številu oseb, navedenih v najemni pogodbi, in podatek o višini najemnine;
8. podatek o številki odločbe ali drugega akta in
9. podatek o višini subvencije najemnine.

115. člen

(upravljavec)

(1) Centralno zbirko podatkov iz prejšnjega člena obdeluje in upravlja lastnik javnih stanovanj kot upravljavec zbirke podatkov, ki jih potrebuje pri odločanju in vodenju postopkov po drugem odstavku 113. člena tega zakona.

(2) Podatki, ki so davčna tajnost, se obdelujejo tako, kot določa zakon, ki ureja davčni postopek.

(3) Za potrebe načrtovanja stanovanjske politike, spremljanje stanja ter za znanstvenoraziskovalne in statistične namene lahko ministrstvo in upravljavci zbirk podatkov iz prejšnjega člena uporabljajo le psevdominizirane podatke.

116. člen

(hramba)

(1) Podatki in dokumenti iz zbirke podatkov iz 114. člena tega zakona se hranijo pet let po datumu prenehanja upravičenosti do najema stanovanja ali bivalne enote.

(2) Odločbe in drugi akti iz postopkov po drugem odstavku 113. člena tega zakona se hranijo v skladu s predpisi o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva in arhivi.

IV.4 oddelek: Obvezne sestavine najemne pogodbe

117. člen

(bistvene sestavine najemne pogodbe)

(1) Najemna pogodba vsebuje vsaj:

- opis stanovanja, lego, površino, strukturo, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja;
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
- osebno ime ali firmo lastnika in njegovo davčno številko,
- osebno ime ali firmo najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje, ter njihove enotne matične številke občana;
- odpovedne razloge, ki jih določa 128. člen tega zakona;
- vrsto najemnega stanovanja;
- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stavbe;
- višino najemnine ter način in roke plačevanja;
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stavbe (skupni obratovalni stroški);
- določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas;
- način predaje stanovanja.

(2) Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik po zakonu preživljati.

(3) Prejšnji odstavek ne velja za stanovanje, namenjeno osebam iz 3. alineje drugega odstavka 97. člena tega zakona.

IV.5 oddelek: Obveznosti lastnika stanovanja

118. člen

(dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja:

- izroči stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdržuje stanovanje in skupne dele v stanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 6. člena tega zakona;
- odgovarja za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

119. člen

(opustitev dolžnosti lastnika)

(1) Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko najemnik obvesti stanovanjsko inšpekcijo, ki lahko lastniku stanovanja z odločbo odredi izvedbo tistih del, ki so potrebna za zagotavljanje normalne uporabe stanovanj ali skupnih delov.

(2) Če lastnik v roku, določenem z odločbo iz prejšnjega odstavka, ne izvede naloženih del, lahko ta dela na njegove stroške izvede najemnik sam. Stroške izvedbe del, skupaj z obrestmi, lahko najemnik pobota s terjatvami lastnika iz naslova najemnine.

(3) V primeru, da lastnik ne ravna v skladu z odločbo iz prvega odstavka tega člena, lahko najemnik od lastnika zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje.

IV.6 oddelek: Pravice in obveznosti najemnika stanovanja

120. člen

(obveznosti najemnika stanovanja)

Najemnik stanovanja mora:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni uporabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje kadarkoli v primeru iz drugega odstavka 125. člena tega zakona in največ dvakrat letno brez predhodne najave zaradi preveritve pravilne uporabe stanovanja;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;

- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 30 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 6. člena tega zakona.

121. člen

(podaljšanje najema za določen čas)

Najemnik, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za določen čas, mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku, razen če najemna pogodba ne določa drugače.

122. člen

(soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju)

(1) Najemnik stanovanja ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

(2) Po izvedenih delih ima lastnik pravico ogleda izvedenih del, tudi če zanje ni dal soglasja. V kolikor najemnik ogleda ne omogoči, je to lahko razlog za odpoved najemne pogodbe.

123. člen

(kdaj lastnik ne more odreči soglasja za posege najemnika)

(1) Lastnik ne more odreči najemniku soglasja, če so skupaj izpolnjeni naslednji pogoji:

- poseg je v skladu s sodobnimi tehničnimi zahtevami in je v osebni interesu najemnika;

- stroške nosi najemnik;

- sprememba ne ogroža interesa lastnika stanovanja in ostalih lastnikov v stavbi;

- s spremembo ne poseže v skupne dele stanovanjske stavbe in zunanji izgled.

(2) Šteje se, da so izpolnjeni pogoji iz prve alineje prejšnjega odstavka, če gre za:

- posodobitev ali zahtevam gospodinjstva ustrezno rekonstrukcijo vodovodnih, elektrovodnih, plinovodnih, ogrevalnih (vključno z ureditvijo centralnih ogrevalnih naprav) ali sanitarnih naprav;

- takšno preureditev predmeta najema, ki je namenjena zmanjšanju porabe energije ali povečuje funkcionalnost;

- izboljšave, ki se subvencionirajo ali kreditirajo iz javnih sredstev;

- napeljavo telefonskega priključka;

- postavitve nujnih anten in drugih naprav za radijski in televizijski sprejem v skladu s stanjem tehnike, če priključek na obstoječo napravo ni možen.

(3) Kadar gre za posege iz tega člena, lastnik pa soglasja ni dal, lahko najemnik zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku nadomesti soglasje lastnika.

(4) Če gre za poseg, ki je naveden v drugem odstavku tega člena, lahko lastnik pogojuje svoje soglasje s tem, da bo predmet najema najemnik ob njegovi vrnitvi vzpostavil v prejšnje stanje ali da se najemnik odpove povrnitvi lastnih vlaganj po naslednjem členu.

124. člen

(povrnitev lastnih vlaganj najemnika)

Ob izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom, če se z njim ne dogovori drugače.

125. člen

(popravila in izboljšave v najemnem stanovanju)

(1) Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo popravila in dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kabelskega in telefonskega priključka, vamostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje), dela za zmanjšanje porabe energije in vode, razen če bi to za najemnika oziroma njegovo družino predstavljalo obremenitev, ki glede na obseg in trajanje del, posledice izvedbe del, povečane stroške najema in najemnikova predhodna lastna vlaganja v izboljšavo stanovanja presega upravičeno korist lastnika in morebitnih drugih lastnikov in najemnikov v stavbi.

(2) V primeru, ko je potrebno izvesti popravila in dela za preprečitev nastajanja škode na stanovanju, drugih posameznih delih ali skupnih delih, mora najemnik takoj po nastanku vzroka za nastanek morebitne škode dopustiti vstop v stanovanje.

(3) Popravila in izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika. Lastnik mora o nameravanih posegih v stanovanje najemnika obvestiti v primernem roku ter mu zagotoviti normalno uporabo stanovanja med in po opravljenem posegu.

(4) Če so nameravani posegi take narave, da zahtevajo začasno preselitev najemnika, je lastnik dolžan v razumnem času opraviti posege in najemniku v času prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.

(5) V primeru spora odloči sodišče v nepravdnem postopku.

126. člen

(pravice najemnika stanovanja)

Pravice najemnika stanovanja so:

- uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem;
- opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev, ali stanovanje in oprema v njem pred večjo škodo, ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil;

- zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika iz druge alineje 118. člena tega zakona, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;
- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;
- zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati brez krivde najemnika ali uporabnika stanovanja.

IV.7 oddelek: Odpoved najemne pogodbe

127. člen

(odpoved najemne pogodbe s strani najemnika)

Če ni dogovorjeno drugače, lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z vsaj 60 dnevni odpovednim rokom.

128. člen

(krivdni odpovedni razlogi)

(1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;

2. če opravlja v stanovanju dejavnost brez ali v nasprotju z dovoljenjem lastnika;

3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 6. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;

4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od zapadlosti plačila;

5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;

6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 123. člena tega zakona;

7. če stanovanje več kot 30 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;

8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 100. člen tega zakona;

9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 120. člena tega zakona;

10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;

11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot dva meseca niso stanovali v njem;

12. če najemnik posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencije najemnine v skladu s 162. členom tega zakona.

(2) Pogoj iz 11. točke prejšnjega odstavka ni izpolnjen, če je najemnik na zdravljenju, v domu za starejše za čas, krajši od šestih mesecev, službeno premeščen največ dve leti ali če stanovanja ne uporablja iz drugih upravičenih razlogov (šolanje v drugem kraju, služenje vojaškega roka, prestajanje zaporne kazni in podobno ali pa predčasno obvesti lastnika o daljši odsotnosti in se lastnik stanovanja s tem strinja).

(3) Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo, razen v primerih iz 8., 10. in 11. točke prvega odstavka tega člena. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

(4) Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

(5) Če ima najemnik skupaj z uporabniki javnega stanovanja v lasti primerno stanovanje, ne glede na njegovo lokacijo, oz. drugo premoženje v višini stroškovne vrednosti primerne stanovanja, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

129. člen

(izjemne okoliščine)

(1) Najemniku javnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje, in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencije najemnine in drugih pravic iz javnih sredstev in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

(2) Če najemnik iz utemeljenih razlogov v roku iz prejšnjega odstavka ni mogel obvestiti lastnika o nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka, mora to storiti najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov.

(3) V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko lastnik javnega stanovanja preseli najemnika tudi v drugo primerno javno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo javno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primerne stanovanja, ali pa v bivalno enoto. O preselitvi odloči lastnik javnega stanovanja z odločbo.

130. člen

(odpovedni razlogi za zasebna stanovanja)

(1) Lastnik tržnega, službenega ali namenskega stanovanja lahko odpove najemno pogodbo, poleg razlogov iz prvega in petega odstavka 128. člena tega zakona, tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

(2) Odpovedni razlogi iz 11. točke prvega odstavka in petega odstavka 128. člena tega zakona ne veljajo za tržno najemno stanovanje.

131. člen

(nekrivdni odpovedni razlogi)

(1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v 128. členu tega zakona ali v najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

Pod takimi pogoji lahko lastnik istemu najemniku odpove najemno pogodbo le enkrat, razen če ima utemeljen razlog.

(2) Kot utemeljen razlog iz prvega odstavka se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjestev, upoštevaje merila glede primernosti stanovanja po 147. členu tega zakona.

(3) Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje, poleg opredelitev iz 147. člena tega zakona, stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini, v primerjavi s sedanjim stanovanjem, ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju.

(4) Omejitev iz prvega odstavka ne velja za javna stanovanja, kadar se izvajajo zamenjave zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda, pri čemer je treba najemniku zagotoviti stanovanje v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena.

(5) Stroške selitve nosi lastnik.

(6) V primeru spora odloči o primernosti drugega stanovanja sodišče v nepravdnem postopku.

132. člen

(posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju)

Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca.

133. člen

(sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika)

(1) Če najemnik stanovanja umre, sklene lastnik stanovanja najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti. Če je najemnik živel le z ožjimi družinskimi člani, sklene lastnik najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov, ki je vsaj eno leto pred najemnikovo smrtjo dejansko neprekinjeno prebival v stanovanju, imel v tem času v stanovanju neprekinjeno prijavljeno stalno bivališče ter bil za to obdobje naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika.

(2) Če se ožji družinski člani iz prejšnjega odstavka ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(3) Po smrti najemnika, ki je živel v namenskem najemnem stanovanju, mora lastnik skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega ali osebo, s katero je najemnik živel v zunajzakonski skupnosti, če sta navedeni v najemni pogodbi, razen če ni s posebnimi predpisi ali v najemni pogodbi drugače določeno.

134. člen

(sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze)

(1) Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli.

(2) Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera.

(3) Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 140. členom tega zakona.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru razveze zakonske zveze med uvrstitvijo zakoncev na listo upravičencev do stanovanja in dodelitvijo stanovanja ter v primeru razpada zakonske zveze pred sklenitvijo najemne pogodbe po določbi 137. člena tega zakona.

(5) Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti, partnerske zveze ali nesklenjene partnerske zveze.

135. člen

(nadaljevanje najema v službenih in namenskih stanovanjih)

Določbe 133. in 134. člena tega zakona se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, določbe 134. člena tega zakona pa se ne uporabljajo tudi, kadar gre za oskrbovano ali stanovanje iz 3. alineje drugega odstavka 97. člena tega zakona, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

136. člen

(izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa)

(1) Če najemnik javnega stanovanja trajno zapusti to stanovanje zaradi trajnega odhoda v dom za starejše, sklene lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov, če je le-ta vsaj eno leto pred najemnikovim odhodom v dom za starejše dejansko neprekinjeno prebival v stanovanju, imel v tem času v stanovanju neprekinjeno prijavljeno stalno bivališče, bil za to obdobje naveden v najemni pogodbi ter izpolnjuje pogoje za upravičenost do javnega stanovanja. O izjemnem nadaljevanju brez javnega razpisa lastnik javnega stanovanja odloči z upravno odločbo.

(2) Pri sklepanju najemne pogodbe se smiselno upoštevata prvi in drugi odstavek 133. člena tega zakona.

137. člen

(sklenitev najemnega razmerja brez javnega razpisa)

(1) Če je najemniku javnega stanovanja najemna pogodba odpovedana zaradi razloga iz 4. točke prvega odstavka 128. člena tega zakona, lahko lastnik javnega stanovanja sklene z njim najemno pogodbo za najem javnega stanovanja brez javnega razpisa, če najemnik pred izselitvijo poravnava ves dolg, ki ga ima do lastnika javnega stanovanja.

(2) Sklenitev najemne pogodbe po prejšnjem odstavku je mogoče le enkrat za posameznega najemnika.

138. člen

(uporaba stanovanja brez pravnega naslova)

(1) Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe oziroma ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito.

(2) Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno.

(3) Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za prejšnje imetnike stanovanjske pravice in njihove družinske člane, če do sklenitve najemne pogodbe ni prišlo zaradi razlogov na strani lastnika.

139. člen

(odpovedni rok)

(1) Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni.

(2) Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 124. členu tega zakona.

140. člen

(odpoved najemne pogodbe)

(1) Najemna in podnajemna pogodba se ob sporu odpovedujeta s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti.

(2) Sodišče določi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši kot 60 dni in ne daljši od 90 dni.

(3) Spori se rešujejo prednostno.

(4) Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

141. člen

(odpoved najemne pogodbe sklenjene v obliki izvršljivega notarskega zapisa)

(1) Ne glede na prejšnji člen, lahko najemno ali podnajemno pogodbo v obliki izvršljivega notarskega zapisa najemodajalec odpove z izjavo o razlogu odpovedi in navedbo roka za izselitev, ki je v skladu s prejšnjim členom.

(2) Na podlagi najemne ali podnajemne pogodbe iz prejšnjega odstavka, odpovedi iz prejšnjega odstavka in dokazila o poteku roka za izselitev najemnika, lahko najemodajalec zahteva v izvršilnem postopku izpraznitev stanovanja po postopku določenem za izvršbo na podlagi izvršljivega notarskega zapisa po zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

(3) Najemnik lahko ugovarja sklepu o izvršbi poleg razlogov, ki so navedeni v zakonu, ki ureja izvršbo in zavarovanje, še iz razloga, da niso nastopili razlogi za odpoved najemne pogodbe.

IV.8 oddelek: Pravice in obveznosti najemnika in lastnika stanovanja po prenehanju najemnega razmerja

142. člen

(izročitev stanovanja lastniku)

(1) Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

(2) Pravica podnajemnika, da po podnajemni pogodbi uporablja stanovanjske prostore, preneha, če najemnik iz kateregakoli razloga preneha uporabljati stanovanje, v katerem so ti prostori, ne glede na to, ali je čas, za katerega je bila sklenjena podnajemna pogodba, potekel ali ne.

143. člen

(uporaba določb tega poglavja)

Določbe tega poglavja, ki se nanašajo na najemna razmerja, veljajo za vsa stanovanja, ne glede na to, v kakšni stavbi se stanovanje nahaja.

144. člen

(urejanje podnajemnih razmerij)

Če s tem zakonom ni drugače določeno, se določbe 100. do 142. člena tega zakona smiselno uporabljajo tudi za urejanje podnajemnih razmerij.

IV.9 oddelek: Stanovanjske skupnosti

145. člen

(stanovanjska skupnost)

(1) Stanovanjska skupnost je skupina ljudi, ki skupaj prebiva v stanovanju, pri čemer ima vsak član skupnosti sklenjeno najemno pogodbo za najem sobe s kopalnico in souporabo kuhinje in dnevno bivalnih prostorov. Z najemno pogodbo iz prejšnjega stavka se lahko določi še največ enega uporabnika.

(2) Pogodba o najemu sobe s kopalnico in souporabe kuhinje in dnevno bivalnih prostorov mora za upravičenost do subvencije najemnine določati uporabno površino sobe, kopalnice in prostorov v souporabi. V kolikor tega ne določa, se upošteva površina 15m².

146. člen

(uporaba določb zakona)

Za bivanje v stanovanjski skupnosti se smiselno uporabljajo določbe o stanovanjskih najemnih razmerjih tega zakona.

IV.10 oddelek: Primerno stanovanje in ožji družinski člani

147. člen

(primerno stanovanje)

Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki ne glede na lokacijo, zadošča stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ustreza površinskim normativom po pravilniku iz prvega odstavka 107. člena tega zakona in ima izdano gradbeno dovoljenje.

148. člen

(ožji družinski člani po tem zakonu)

(1) Ožji družinski člani po tem zakonu so zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu: zunajzakonska skupnost), ter druge osebe, ki jih je po zakonu lastnik dolžan preživljati.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za določitev ožjih družinskih članov najemnika.

V. poglavje: STANOVANJSKA NAJEMNINA

149. člen

(stanovanjska najemnina)

(1) Za uporabo stanovanja plačuje najemnik lastniku stanovanja najemnino določeno v skladu z določbami tega zakona.

(2) Najemnina za stanovanja v zasebni lasti se ob sklenitvi najemne pogodbe oblikuje prosto (tržna najemnina). Višina najemnine se lahko po enem letu zviša največ do 10%, vendar v treh letih ne več kot za 15%. Omejitev glede višanja najemnine velja tudi v primerih zaporednih najemov za določen čas.

(3) Za uporabo javnega stanovanja, stanovanja, zasedenega z najemnikom - bivšim imetnikom stanovanjske pravice, ter bivalne enote v lasti občine, stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, se plačuje stroškovna najemnina, razen v primerih določitve višje najemnine po določbah 112. člena tega zakona.

150. člen

(stroškovna najemnina)

(1) Stroškovna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

(2) Stroškovna najemnina se določi za mesec in se izračuna na podlagi naslednje formule:

Stroškovna najemnina = stroškovna vrednost stanovanja x letna stopnja stroškovne najemnine / 12

(3) Stroškovna najemnina iz prejšnjega člena se določi do 31. decembra za naslednje leto in se jo v najemni pogodbi navede le ob sklenitvi najemnega razmerja. O spremembi višine najemnine na podlagi določb tega zakona se najemnika ob izstavitvi računa pouči o izračunu stroškovne najemnine.

(4) Najemnik lahko poda na inšpekcijo vlogo za preveritev izračuna stroškovne najemnine. V kolikor inšpekcija ugotovi, da je zaračunavanje višine stroškovne najemnine neskladno z določbami tega zakona, z odločbo odredi višino stroškovne najemnine določene s tem zakonom. Inšpekcija izda odločbo iz prejšnjega stavka v 30 dneh od prejema vloge.

151. člen

(določitev stroškovne vrednosti stanovanj in bivalnih enot)

(1) Stroškovna vrednost stanovanja, kot osnova za določitev stroškovne najemnine, se določi na naslednji način:

stroškovna vrednost stanovanja (EUR) = gradbena vrednost EUR/m² × korigirana uporabna površina (m²) × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)

(2) Gradbena vrednost je izračunana v EUR/m² korigirane uporabne površine stanovanja in se določi na naslednji način:

Gradbena vrednost EUR/m² = GOI stroški EUR/m² × Faktor starosti + vrednost komunalno opremljenega zemljišča EUR/m²

(3) GOI stroški so posplošena vrednost stroškov gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del na m² korigirane uporabne površine stanovanja. Le-ti so določeni v višini 1.200 EUR /m² in se vsako leto z dnem 30. novembra indeksirajo na podlagi zadnjih štirih četrletnih indeksov cen gradbenih stroškov za nova stanovanja objavljenih pri SURS. O indeksirani višini GOI stroškov izda vlada sklep.

(4) Faktor starosti se določi na podlagi osnovnega faktorja starosti odvisno od leta izgradnje stavbe v vrednosti od 0, 60 do 0,75, ki se zviša za seštevek faktorjev posameznih gradbenih elementov, ki so vzdrževani oziroma vgrajeni, vendar največ za 0,25.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek se v primeru rekonstrukcije celotne stavbe upošteva kot leto izgradnje stavbe leto rekonstrukcije celotne stavbe. Leto rekonstrukcije celotne stavbe je leto dokončnosti uporabnega dovoljenja za to stavbo.

(6) Vrednost komunalno opremljenega zemljišča v EUR/m² korigirane uporabne površine stanovanja se določi z upoštevanjem posplošene tržne vrednosti zemljišča, na katerem stoji stavba, v kateri se predmetno stanovanje oz. bivalna enota nahaja, glede na vrednostno cono in vrednostno raven po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča po določbah predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin.

(7) Korigirana uporabna površina stanovanja se ugotovi na podlagi podatkov iz katastra nepremičnin o površinah prostorov posameznih delov stavb, ki sestavljajo stanovanje. V kolikor je parkirni prostor po podatku iz najemne pogodbe v souporabi, se za takšno parkirno mesto v korigirano uporabno površino upošteva pavšalna površina, določena s podzakonskim aktom.

(8) Stroškovna vrednost bivalnih enot se ugotovi na enak način kot stroškovna vrednost stanovanja, pri čemer se pri bivalnih enotah za ugotovitev korigirane uporabne površine upošteva le tretjina površine prostorov v souporabi.

152. člen

(letna stopnja stroškovne najemnine)

(1) Letna stopnja stroškovne najemnine znaša največ 5,2%.

(2) Letno stopnjo najemnine določi lastnik stanovanjskih enot iz tretjega odstavka 149. člena tega zakona. Razen lastnikov stanovanj, zasedenih z najemnikom - bivšim imetnikom stanovanjske pravice, morajo lastniki iz prejšnjega stavka letno stopnjo najemnine tudi javno objaviti. V kolikor lastnik določi višjo stopnjo najemnine od stopnje določene v prejšnjem odstavku, se pri izračunu stroškovne najemnine upošteva najvišja stopnja določena v prejšnjem odstavku.

153. člen

(način in postopek za izračun stroškovne najemnine)

Podrobnejši način in postopek za določitev stroškovne vrednosti stanovanj in bivalnih enot, določitev elementov letne stopnje najemnine, način ugotovitve korigirane uporabne površine, določitev načina indeksiranja GOI stroškov, določitev korekcijskih faktorjev, faktorjev starosti in faktorjev gradbenih elementov, določitev vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, določitev površine, ki se upošteva v primeru garaže v souporabi, in metodologija izračuna stroškovne najemnine se določi v uredbi vlade.

154. člen

(informacijski sistem za določitev stroškovne najemnine)

(1) Za izračun in preveritev stroškovne najemnine se vzpostavi na internetnih straneh ministrstva pristojnega za stanovanja informacijski sistem, ki izračuna stroškovno najemnino za določeno stanovanjsko enoto.

(2) V informacijskem sistemu se vodijo podatki o letni stopnji najemnine, ki jih sporoči lastnik javnih stanovanj, in podatek o GOI stroških za vsako leto. V kolikor lastnik javnih stanovanj ne sporoči nove letne stopnje najemnine, se upošteva zadnji podatek o letni stopnji najemnine.

(3) Za vsak izračun stroškovne najemnine za določeno stanovanjsko enoto informacijski sistem pridobi naslednje podatke:

- o površini prostorov posameznih delov stavb, ki sestavljajo stanovanje - iz katastra nepremičnin in iz najemnih pogodb za bivalne enote,
- o letu izgradnje stavbe - iz katastra nepremičnin in iz uporabnega dovoljenja,
- o letu obnove strehe, fasade, oken in instalacij – iz katastra nepremičnin,
- o obstoju dvigala – iz katastra nepremičnin,
- o vrednostni ravni – iz evidence vrednotenja,
- o vrednosti m² zemljišča za gradnjo velikega do 2400 m² po modelu vrednotenja zemljišč za gradnjo – iz evidence vrednotenja,
- o letni stopnji najemnine - iz evidence vodene v informacijskem sistemu,
- o GOI stroških - iz evidence vodene v informacijskem sistemu

(4) V kolikor za bivalne enote podatek o površini prostorov iz katastra nepremičnin ni razviden, se povzame podatek o površinah iz najemnih pogodb.

155. člen

(prijava podatkov s strani najemnika)

Najemnik stanovanjske enote lahko zaradi neurejenih podatkov v registru nepremičnin sporoči geodetski upravi dejanske podatke iz prejšnjega člena. Na podlagi te vloge geodetska uprava vodi postopek kot ga vodi po določbah o opozorilnem sistemu urejenem v zakonu, ki ureja kataster nepremičnin.

156. člen

(oderuška najemnina)

(1) Oderuška najemnina je po tem zakonu najemnina, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja.

(2) V občini, kjer po tržni najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se oderuška najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji.

(3) Oderuška najemnina po tem zakonu se ugotavlja v inšpekcijskem postopku, ki na podlagi prijave odredi preveritev najemnine z vključitvijo cenilca. V kolikor se v postopku ugotovi, da se zaračunava oderuška najemnina, inšpektor odredi najemodajalcu, da povrne razliko najemnine, ki je presegala omejitvev iz prvega odstavka.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek, lahko oškodovani najemnik zahteva spremembo višine najemnine v najemni pogodbi na ustrezno najemnino ter vračilo preveč plačane najemnine. Zahtevek iz prejšnjega stavka lahko oškodovani najemnik vloži pri sodišču splošne pristojnosti.

VI. poglavje: SUBVENCIJA NAJEMNINE

VI.1 oddelek: Splošni pogoji za upravičenost

157. člen

(namen in upravičenci)

(1) Subvencija najemnine zagotavlja pomoč k plačilu najemnine za vse vrste stanovanjskih enot.

(2) Do subvencije najemnine je skupaj z uporabniki, navedenimi v najemni pogodbi, upravičen najemnik, ki ima na naslovu stanovanjske enote prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Najemnik in uporabniki stanovanja lahko uveljavljajo subvencijo najemnine le na podlagi ene najemne pogodbe, razen v primeru otrok, ki so v skupnem starševstvu.

(3) Ne glede na prvi stavek prejšnjega odstavka lahko v primerih, ko gre za izjemno nadaljevanje najemnega razmerja v primeru smrti najemnika ali razveze zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti, pa najemna pogodba še ni sklenjena z novim najemnikom, vlogo za subvencijo najemnine poda uporabnik stanovanja, ki ni najemnik, na podlagi veljavne pogodbe, pri čemer se upoštevajo le uporabniki navedeni v pogodbi. Vlogo mora vložiti v 90 dneh od smrti najemnika oziroma najkasneje v enem mesecu od vložitve vloge za določitev najemnika v nepravdnem postopku.

158. člen

(poravnava obveznosti iz najema javnega stanovanja)

(1) Najemnik ali uporabnik, ki ni poravnal vseh obveznosti iz naslova najemnine za javno stanovanje ter morebitnih stroškov sodnega postopka iz najemnega razmerja, ki je prenehalo, je upravičen do subvencije najemnine na podlagi najemne pogodbe, ki je prenehala, če sklene dogovor o poravnavi navedenih obveznosti z najemodajalcem.

(2) V kolikor najemnik ali uporabnik izostane s plačilom katerihkoli treh obrokov obveznosti iz prejšnjega odstavka, mora lastnik javnega stanovanja to sporočiti upravnemu organu pristojnemu za odločanje o subvenciji najemnine. Najemniku pravica do subvencije najemnine preneha prvi dan naslednjega meseca po prejemu obvestila iz prejšnjega stavka, o čemer odloči pristojni organ z odločbo.

159. člen

(ugotavljanje premoženja)

Pri ugotavljanju pogojev za upravičenost do subvencije najemnine in pri izračunu višine subvencije najemnine se pri ugotavljanju premoženja upošteva vrsta premoženja kot se upošteva pri ugotavljanju denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

160. člen

(premoženjski cenzus za upravičenost do subvencije najemnine)

(1) Najemnik ni upravičen do subvencije najemnine, če ima skupaj z uporabniki stanovanjske enote v lasti premoženje v vrednosti več kot 20% stroškovne vrednosti primernega stanovanja iz četrtega odstavka 105. člena tega zakona. Če je vrednost premoženja iz prejšnjega stavka nižja od zneska, določenega za upravičenost do denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke, se pri upravičenosti do subvencije kot vrednost premoženja upošteva slednji.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek za upravičenost do subvencije najemnine najemnik skupaj z uporabniki ne sme biti lastnik primernega stanovanja površine, določene kot primerna površina stanovanja glede na število uporabnikov po pravilniku o dodeljevanju javnih stanovanj v najem, razen če s tem stanovanjem ne more razpolagati zaradi okoliščin, na katere oseba ne more vplivati, in so določene v zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

161. člen

(upoštevanje dohodka)

Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in za določitev višine subvencije najemnine se pri ugotavljanju dohodka upoštevajo vrste dohodkov na način in obdobje kot pri ugotavljanju upravičenosti do denarne socialne pomoči po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

162. člen

(dohodkovni cenzus za upravičenost do subvencije najemnine)

(1) Do subvencije najemnine najemnik z uporabniki ni upravičen, če ugotovljeni dohodek najemnika in uporabnikov (cenzus) presega višino njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, določenega skladno s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, povečanega za 40% ugotovljenega dohodka, in za znesek priznane stroškovne najemnine oziroma dejanske najemnine, če je le-ta nižja. Ne glede na

prejšnji stavek se pri določitvi minimalnega dohodka za enočlansko gospodinjstvo upošteva ponder v višini 1,1.

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

163. člen

(priznana stroškovna najemnina)

(1) Priznana stroškovna najemnina je mesečna najemnina za stanovanjsko enoto, ki je navedena v najemni pogodbi. Ugotovi se jo na način, določen s tem zakonom za izračun stroškovne najemnine, pri čemer se kot korigirana uporabna površina stanovanja upošteva površina, določena kot največja primerna površina stanovanja glede na število uporabnikov po pravilniku o dodeljevanju javnih stanovanj v najem. Ne glede na prejšnji stavek se pri enem uporabniku stanovanja upošteva površina 35 m².

(2) Pri ugotovitvi priznane stroškovne najemnine za najemna stanovanja s tržno najemnino se upošteva najvišja letna stopnja najemnine iz 152. člena tega zakona.

164. člen

(dejanska najemnina)

Dejanska najemnina je mesečni znesek najemnine določen v najemni pogodbi.

165. člen

(uporabna površina pri bivalni enoti)

(1) Ne glede na 163. člen tega zakona se pri bivalnih enotah, kjer so določeni prostori v souporabi, v površino za določitev upravičenosti in višine subvencije najemnine upošteva le tretjina površine prostorov v souporabi.

(2) Podatek o površini prostora v souporabi se pridobi iz najemne pogodbe. V kolikor podatka o površini prostora v souporabi v najemni pogodbi ni, se površina prostora v souporabi ne upošteva.

VI.2 oddelek: Pogoji za upravičenost do subvencije najemnine najemnikov stanovanj v zasebni lasti

166. člen

(pogodba z določenim najemodajalcem)

Najemnik stanovanjske enote, ki jo neposredno ne oddaja občina, neprofitna stanovanjska organizacija ali sklad, ne more uveljavljati pravice do subvencije najemnine na podlagi najemne pogodbe, ki je sklenjena:

- z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje, ali

- z najemodajalcem, ki je pravna oseba, v kateri je sam ali kateri izmed uporabnikov solastnik oz. je solastnik pravne osebe z najemnikom ali katerim izmed uporabnikov v krogu zakonitih dedičev do drugega dednega reda po predpisih, ki urejajo dedovanje.

VI.3 oddelek: Subvencija najemnine

167. člen

(višina subvencije najemnine)

Najemniku, ki je upravičen do subvencije najemnine, se le-ta določi v višini razlike med dohodkovnim cenzusom iz prvega odstavka 162. člena tega zakona in ugotovljenim dohodkom najemnika in uporabnikov, vendar ne več kot 90 % priznane stroškovne najemnine oziroma dejanske najemnine, če je le-ta nižja od priznane stroškovne najemnine.

168. člen

(čas upravičenja)

(1) Subvencija najemnine se določi za čas trajanja najemne pogodbe, a največ za eno leto.

(2) V primeru upravičenosti do subvencije najemnine na podlagi najemne pogodbe iz tretjega odstavka 9. člena, se v primeru smrti najemnika subvencija najemnine določi za tri mesece od smrti najemnika, v primeru razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti pa se določi za eno leto od vložitve vloge za določitev najemnika v nepravdnem postopku.

(3) V kolikor najemna pogodba poteče pred dopolnitvijo polnega meseca najema, se subvencija najemnine izplača v sorazmernem deležu glede na dneve trajanja najema, pri čemer se šteje, da ima zadnji mesec najema 30 dni.

169. člen

(način izplačila)

Subvencija najemnine se izplača neposrednemu najemodajalcu, le-ta pa najemniku zaračuna za izračunani znesek subvencije najemnine znižano najemnino.

170. člen

(izplačevalec subvencije najemnine)

(1) Sredstva za subvencije najemnin za stanovanjske enote, ki jih neposredno oddajajo upravičencu občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi, zagotavlja ministrstvo pristojno za prostor, sredstva za subvencije za preostale stanovanjske enote pa zagotavljajo občine.

(2) Subvencijo najemnine za vse stanovanjske enote neposrednemu najemodajalcu izplačuje občina, kjer ima najemnik stalno prebivališče ob ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine, ne glede na to, v kateri občini ima najemnik stanovanje v najemu in urejeno začasno prebivališče. Ne glede na prejšnji stavek izplačuje subvencijo najemnine najemodajalcu občina, kjer ima najemnik začasno prebivališče, če najemnik nima prijavljenega stalnega prebivališča v Republiki Sloveniji.

(3) Občine, ki so po prejšnjem odstavku izplačale subvencijo najemnine za stanovanjske enote, ki jih neposredno oddajajo upravičencu občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi, in izplačale subvencijo najemnine po drugem stavku prejšnjega odstavka, v začetku leta naredijo poračun izplačanih subvencij najemnin v

preteklem letu in na podlagi vloge zahtevajo od ministrstva pristojnega za prostor povrnitev izplačanih sredstev.

171. člen

(izpolnjevanje pogojev)

(1) Upravičenec do subvencije najemnine mora izpolnjevati pogoje za prejetje subvencije najemnine ves čas njenega prejemanja.

(2) Sprememba stalnega prebivališča upravičenca v času prejemanja subvencije najemnine ne vpliva na obveznost občine glede izplačila subvencije iz drugega odstavka 22. člena tega zakona.

172. člen

(nova določitev subvencije najemnine)

Ob spremembi višine stroškovne najemnine in drugih okoliščin, ki vplivajo na izračun subvencije najemnine, se vlogo za dodelitev pravice do subvencije najemnine lahko ponovno poda.

VII. poglavje: INTERESNO ZDRUŽENJE

VII.1 oddelek: Svet za varstvo pravic najemnikov

173. člen

(pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov)

(1) Občinski svet lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov najemnikov.

(2) Pristojnosti sveta za varstvo pravic najemnikov so zlasti:

- spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj;
 - zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja;
- dajanje pobud občinskemu svetu za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju;
- ugotavljanje pravic najemnikov po tem zakonu;
 - obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij;
 - priprava predlogov za spremembo zakonodaje s stanovanjskega področja.

(3) Občinska uprava zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov.

174. člen

(obravnavanje pobud občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov)

(1) Občinski svet ali njegovo delovno telo mora obravnavati pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh.

(2) Kadar občinski svet razpravlja o pobudah sveta za varstvo pravic najemnikov, imajo njegovi predstavniki pravico svoje predloge in stališča razložiti na zasedanju sveta.

175. člen

(nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov)

(1) Sveti za varstvo pravic najemnikov se združujejo v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov.

(2) Nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov zastopa interese najemnikov pred državnimi organi, kadar obravnavajo vprašanja s stanovanjsko problematiko.

VIII. poglavje: PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

VIII.1 oddelek: Nacionalni stanovanjski program

176. člen

(pristojnosti države na stanovanjskem področju)

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

177. člen

(nacionalni stanovanjski program)

(1) Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države.

(2) Nacionalni stanovanjski program sprejema Državni zbor Republike Slovenije.

(3) Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.

(4) Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje izhaja iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.

178. člen

(vsebina nacionalnega stanovanjskega programa)

(1) Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju.

(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.

VIII.2 oddelek: Stanovanjski svet

179. člen

(stanovanjski svet)

Zaradi spremljanja izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa, svetovanja in sodelovanja pri oblikovanju stanovanjske in prostorske politike in razvoja, ustanovi vlada posvetovalno delovno telo – stanovanjski svet.

180. člen

(sestava stanovanjskega sveta)

(1) Stanovanjski svet ima predsednika in najmanj pet članov. Predsednik sveta je minister, pristojen za prostor.

(2) Vlada s poslovnikom o delu sveta predpiše način delovanja sveta.

VIII.3 oddelek: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

181. člen

(stanovanjski sklad)

(1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: sklad) je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

(2) Ustanovitelj sklada je Republike Slovenija.

182. člen

(sredstva za poslovanje sklada)

(1) Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo:

- v državnem proračunu;
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;

- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;
- s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še za 40 % izkazanega namenskega premoženja sklada.

(2) Za zagotavljanje sredstev za financiranje oziroma kreditiranje nalog, opredeljenih v nacionalnem stanovanjskem programu, lahko sklad najema dolgoročna domača in tuja posojila oziroma izdaja garancije.

(3) O zadolžitvi iz prejšnjega odstavka odloča nadzorni svet sklada.

183. člen

(pristojnosti sklada)

Sklad iz zbranih sredstev:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje javnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo javnih stanovanj in nakupe stavbnih zemljišč;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- skladno s politiko Vlade RS oziroma napotki ministrstva, pristojnega za stanovanja, v letnem načrtu poslovanja rezervira del komunalno opremljenih zemljišč in določen delež razpoložljivih sredstev za spodbujanje združne stanovanjske oskrbe, glede na ocenjene potrebe in možnosti;
- nudi poroštva za kredite zadrug, urejenih v tem zakonu, in državljanov, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje in jim oblika zaposlitve oz. višina dohodka ne omogočata samostojne pridobitve kredita, pri čemer si zagotovi, da v primeru nezmožnosti odplačevanja kredita prevzame odplačevanje dolga in lastništvo nad stanovanjem, upravičencu pa omogoči nadaljnje bivanje v stanovanju na podlagi najemnega razmerja s stroškovno najemnino za nedoločen čas;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

184. člen

(posojila sklada lastnikom denacionaliziranih stanovanj)

Lastnikom stanovanj, ki so jim bila vrnjena na podlagi predpisov o denacionalizaciji, stanovanja pa so zasedena z najemniki – prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, daje sklad posojila z ugodno obrestno mero, namenjena za prenovu in rekonstrukcijo teh stanovanj in stanovanjskih stavb ter skupnih delov.

185. člen

(pogoji poslovanja)

Pogoje poslovanja določi sklad s posebnim aktom, pri čemer mora določiti tudi pogoje za soinvestitorstvo in partnerstvo.

IX. poglavje: SOINVESTITORSTVO IN PARTNERSTVO

XI.1 oddelek: Stanovanjsko združništvo

186. člen

(stanovanjska zadruga)

(1) Stanovanjska zadruga po tem zakonu (v nadaljevanju: stanovanjska zadruga) je zadruga ustanovljena za zagotavljanje (najem, nakup in gradnjo) stanovanj namenjenih dolgoročnemu najemu njenih članov. Za ta namen opravlja samo dejavnosti s področja stanovanjskega gospodarstva (investiranje v stanovanjsko gradnjo za stanovanjske potrebe članov, upravljanje stavb v skladu s tem zakonom, oddajanje skupnih delov stanovanjske stavbe ipd.).

(2) Stanovanjska zadruga ima lahko za zagotavljanje svojega namena stanovanjsko stavbo s stanovanji, ki jih oddaja svojim članom, v najemu ali v lasti.

(3) Člani stanovanjske zadruga ne morejo biti pravne osebe, razen javni skladi.

(4) Za stanovanjske zadruga se uporabljajo določbe zakona, ki ureja združništvo, če s tem zakonom ni določeno drugače.

187. člen

(zadružna pravila stanovanjske zadruga)

(1) Stanovanjska zadruga v zadružnih pravilih poleg vsebin, ki jih določa zakon, ki ureja združništvo, še določi:

- ali zadruga zagotavlja stanovanja z najemom ali z lastništvom stanovanjske stavbe,

- da je namen zadruga oskrba članov s stanovanji po stroškovni najemnini v skladu s tem zakonom in zagotavljanje dolgoročno varnega najemnega razmerja članov,

- da ne opravlja poslov, ki niso v skladu z njenim osnovnim namenom in predstavljajo tveganje za uresničevanje tega namena,

- posebne premoženjske, dohodkovne in druge pogoje, ki jih mora član izpolnjevati za vstop v stanovanjsko zadruga ter obveznosti vplačila lastne udeležbe,

- možnost višje lastne udeležbe člana, ki dobi v najem zadružno stanovanje, vendar ne več kot 5% vrednosti stanovanja, ki ga ima v najemu,

- višina pribitka na stroškovno najemnino, ki ne sme biti višji od 10% stroškovne najemnine,

- razlogi in postopek izključitve člana iz zadruga in
- postopek izstopa člana iz zadruga.

(2) Stanovanjsko zadrugo lahko ustanovi najmanj 5 oseb.

188. člen

(posebni pogoji poslovanja stanovanjskih zadrug)

(1) Javni sklad, ki je član stanovanjske zadruga, stanovanja iz svoje kvote dodeli v podnajem najemnikom po njegovem izboru, na način kot oddaja javna stanovanja.

(2) Pravice in obveznosti najemnikov stanovanj iz prejšnjega odstavka se določijo s podnajemno pogodbo med javnim skladom iz prejšnjega odstavka in najemnikom s smiselno uporabo statutarnih pravil zadruga ter splošnih zakonskih določil.

189. člen

(najemnina in pribitki)

Stanovanjska zadruga daje stanovanja v najem po stroškovni najemnini določeni v skladu z določbami tega zakona, pri čemer najemnina lahko vsebuje pribitek za rezervni, solidarnostni, razvojni ali drug namenski sklad, ki je v skladu s poslovnim namenom zadruga.

190. člen

(financiranje lastnih stanovanj zadruga)

(1) Člani stanovanjske zadruga zagotovijo najmanj 20% lastne udeležbe glede na skupno vrednost investicije v stanovanjski objekt. Lastna udeležba se lahko zniža na najmanj 5%, če zadruga pridobi nepovratna sredstva v razliki do 20% vrednosti investicije.

(2) Preostala finančna sredstva za izvedbo projekta zagotovi stanovanjska zadruga kot pravna oseba.

(3) Za pridobitev posojila za zagotovitev finančnih sredstev iz prejšnjega odstavka lahko zadruga zaprosi sklad za poroštvo.

191. člen

(spodbujanje stanovanjskega združništva)

(1) Zagotavljanje združnih stanovanj po stroškovni najemnini določeni s tem zakonom je v javnem interesu.

(2) Stanovanjski sklad RS, občine in javni stanovanjski skladi občin podpirajo in spodbujajo stanovanjsko združništvo z rezervacijo sredstev in zemljišč namenjenih za stanovanjske zadruga po tem zakonu, s svetovanjem pri vodenju izvedbe gradbenih projektov stanovanjskega združništva in s promocijo stanovanjskega združništva (delavnice, seminarji, izobraževanje članov in potencialnih članov stanovanjskih zadrug ipd.).

(3) Delež sredstev za združno stanovanjsko oskrbo lahko rezervirajo tudi druge državne institucije, ki posredujejo pri finančnih instrumentih iz evropskih strukturnih skladov skladno s politiko Vlade RS oziroma napotki pristojnih ministrstev.

192. člen

(ugodnosti za stanovanjsko zadrugo)

(1) Stanovanjska zadruga lahko od javnega partnerja pridobi vse ugodnosti, ki pripadajo neprofitni stanovanjski organizaciji, pri čemer pa ne more graditi stanovanj za trg. O medsebojnih pravicah in obveznostih glede pridobitve ugodnosti iz prejšnjega stavka se z javnim partnerjem dogovorita v pogodbi.

(2) Dajalec ugodnosti lahko določi prepoved odtujitve ali obremenitve stanovanj, za katere je dal ugodnost, dokler mu stanovanjska zadruga ugodnosti ne povrne. Prepoved odtujitve ali obremenitve se vpiše v zemljiško knjigo.

(3) V kolikor zadruga kot ugodnost pridobi stavbno pravico, se lahko objekt na tem zemljišču zastavi za najem hipotekarnega kredita.

193. člen

(prepoved statusnega preoblikovanja)

(1) Stanovanjska zadruga se ne sme preoblikovati v lastniško stanovanjsko zadrugo, kjer so stanovanja v lasti članov, in ne sme svojih stanovanj prodati članom ali na trgu razen, če takšno odločitev sprejmejo člani zadruge s 100% večino in stanovanjska zadruga v skladu z dogovorom v pogodbi povrne vse ugodnosti, ki jih je prejela po tem zakonu, kar dokaže z verodostojnimi listinami. V tem primeru dajalec ugodnosti iz prejšnjega člena ali stanovanjska zadruga podata vlogo za izbris prepovedi odtujitve ali obremenitve s stanovanji iz zemljiške knjige.

(2) 100% soglasje iz prejšnjega odstavka se dokazuje z notarsko overjenim podpisom vsakega člana zadruge.

194. člen

(prenehanje stanovanjske zadruge)

(1) Izgubo stanovanjska zadruga pokriva iz sredstev namenskih skladov, če le-ti ne zadoščajo, odgovarjajo za izgubo člani skladno s splošnimi določili zakona, ki ureja zadruge, o pokrivanju izgube oziroma o stečaju.

(2) Dajalci ugodnosti ob prenehanju zadruge skrbijo, da čim bolj zavarujejo svoje upniške interese in interese članov zadruge.

(3) Ob prenehanju stanovanjske zadruge se po poplačilu obveznosti do upnikov, vključno z obveznostmi do članov, preostalo premoženje prenese na stanovanjski sklad ali lokalno skupnost.

195. člen

(nadzor dajalca javnih ugodnosti nad poslovanjem stanovanjske zadruge)

(1) Način nadzora s strani dajalca ugodnosti nad poslovanjem stanovanjske zadruge se opredeli v pogodbi med dajalcem ugodnosti in stanovanjsko zadrugo, s katero se dogovorita o medsebojnih pravicah in obveznostih.

(2) Dajalec ugodnosti v pogodbi iz prejšnjega odstavka tega člena lahko določi pravico:

- da daje mnenje ali soglasje k predlogu letnega načrta poslovanja in k predlogu letnega poročila,
- nadzira pravilnost izračuna stroškovne najemnine, ter
- daje predloge in mnenja ali soglasja v zvezi z upravljanjem premoženja zadruge.

(3) Dajalci ugodnosti lahko v primeru neplačevanja obveznosti s strani stanovanjske zadruga svoje terjatve do stanovanjske zadruga preoblikujejo v solastniški delež. V tem primeru se začasno, največ za dve leti, suspendira zadružno načelo en član en glas in se uveljavi načelo odločanja glede na lastniški delež.

(4) Najemodajalec stvarnega premoženja, zemljišč ali zgradb ima smiselno enake pravice in dolžnosti glede nadzora stanovanjske zadruga kot dajalec finančnih ugodnosti.

196. člen

(inšpekcijski nadzor)

Inšpekcija, pristojna za stanovanja, nadzira izpolnjevanje posebnih določil tega zakona, po katerih se stanovanjske zadruga ustanovijo, registrirajo in delujejo, ter izvede druge ukrepe v skladu s pooblastili.

XI.2 oddelek: Soinvestitorstvo in partnerstvo

197. člen

(soinvestitorstvo in partnerstvo)

(1) V okviru soinvestitorstva sklad skupaj z občinami skrbi za pridobivanje javnih stanovanj.

(2) Natančnejši pogoji soinvestitorstva se določijo v pogodbi, sklenjeni med skladom in občino.

(3) Partnerstvo je sovlaganje sklada in občine ter zasebnih investorjev za pridobivanje javnih in tržnih stanovanj. Zasebni investitorji, ki sodelujejo v partnerstvu, so vpisani v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

XI.3 oddelek: Neprofitne stanovanjske organizacije

198. člen

(pridobitev statusa)

(1) Pridobivanje javnih stanovanj je v javnem interesu Republike Slovenije. Javni interes se udejanja z zagotavljanjem ugodnosti sklada in občin, opredeljenih v 199. členu tega zakona.

(2) Zaradi zagotavljanja javnega interesa pridobi pravna oseba status neprofitne stanovanjske organizacije z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. V register se lahko vpiše pravna oseba, ki je ustanovljena kot gospodarska družba, katere dejavnost je pridobivanje, upravljanje, oddajanje in prodaja stanovanj. Za vpis v register mora gospodarska družba predložiti statut družbe in izjavo, da ministrstvu dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja s tem zakonom in pravilnikom predpisanih pogojev. Podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način poslovanja, partnerska razmerja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije predpiše minister s pravilnikom.

199. člen

(ugodnosti)

(1) Javni partner zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju na javnih razpisih, namenjenih gradnji javnih stanovanj, dodeljuje neprofitni stanovanjski organizaciji naslednje ugodnosti:

- ugodno posojilo,
- sofinanciranje prenove z namenom pridobivanja novih stanovanjskih površin,
- ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije,
- komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele kot stvarni vložek javnega partnerja,
- sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel.

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

(3) Če se kot ugodnost dodeli komunalno opremljena ali neopremljena zemljiška parcela, ima neprofitna stanovanjska organizacija pravico, da na takšni parceli poleg javnih stanovanj zgradi določen delež stanovanj za trg, o čemer se v vsakem primeru dogovorijo partnerji s pogodbo.

200. člen

(register neprofitnih stanovanjskih organizacij)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na podlagi predloga gospodarske družbe za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje, predpisane s pravilnikom iz drugega odstavka 198. člena tega zakona.

(2) Ministrstvo mora o predlogu gospodarske družbe za vpis v register odločiti v roku 30 dni od njene prijave z odločbo.

(3) Če ministrstvo ugotovi, da prijavljena gospodarska družba izpolnjuje pogoje, jo vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

(4) Ministrstvo iz prvega odstavka po uradni dolžnosti ali na predlog neprofitne stanovanjske organizacije odloči o izbrisu neprofitne stanovanjske organizacije iz registra neprofitnih stanovanjskih organizacij, če ne izpolnjuje več pogojev predpisanih s pravilnikom iz drugega odstavka prejšnjega člena.

201. člen

(prednost pri dodelitvi kredita)

(1) V pravilniku iz drugega odstavka 198. člena tega zakona se lahko predpiše, da so do kredita upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine.

(2) Občine, ki zagotovijo neprofitni stanovanjski organizaciji kakršnokoli pomoč v okviru svojih pristojnosti in možnosti, lahko zahtevajo, da se določen del javnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev z najnižjimi dohodki.

202. člen

(nadzor)

(1) Za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij z vidika izvajanja določil stanovanjskih predpisov je pristojna stanovanjska inšpekcija.

(2) Če stanovanjski inšpektor ugotovi, da neprofitna stanovanjska organizacija ne izpolnjuje več katerega od pogojev, določenega v zakonu ali pravilniku iz drugega odstavka 198. člena tega zakona, ali ga krši, jo pozove, da kršitve ali nepravilnosti odpravi v določenem roku. Če jih v tem roku ne odpravi, inšpekcija obvesti ministrstvo, ki postopka v skladu s četrtem odstavkom 200. člena tega zakona.

(3) Po izbrisu iz registra preide delež premoženja neprofitne stanovanjske organizacije, pridobljeno iz naslova partnerstva iz tretjega odstavka 199. člena, na javnega partnerja sorazmerno z deleži dodeljenih ugodnosti, v kolikor ni v pogodbi iz drugega odstavka 199. člena tega zakona določeno drugače.

203. člen

(veljavnost najemne pogodbe)

Določbe najemne pogodbe, sklenjene med neprofitno stanovanjsko organizacijo in najemnikom, ostanejo v veljavi tudi po izbrisu te organizacije iz registra neprofitnih stanovanjskih organizacij ali po prenosu lastništva na pravne naslednike.

204. člen

(uporaba določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu)

Vsi pogoji partnerstva, ki niso urejeni s tem zakonom, se urejajo skladno z zakonom, ki ureja javno-zasebno partnerstvo.

X. poglavje: PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

205. člen

(pristojnosti občine)

(1) Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje javnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenavo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- skladno z občinsko stanovanjsko politiko rezervira del komunalno opremljenih zemljišč in del sredstev za spodbujanje združno stanovanjske gradnje glede na ocenjene potrebe in možnosti;

- dodatno dodeljuje subvencijo najemnine pod lastnimi pogoji in omogoča izredno pomoč pri uporabi stanovanja..

(2) Občina zagotavlja pridobivanje javnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do javnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

(3) Občine morajo pri prodaji zazidljivega zemljišča občine, v kolikor je le-to primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb, sprva le-tega ponuditi v prodajo državnemu stanovanjskemu skladu. Če državni stanovanjski sklad ne sprejme ponudbe, zemljišče ponudi zadruzi ali neprofitni stanovanjski organizaciji, ki deluje na območju občine. Če tudi ta ne sprejme ponudbe, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem.

206. člen

(občinski odlok)

(1) Občina lahko z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenavo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.

(2) Občina lahko ob ugotovitvi, da je na njenem območju ali na delu njenega območja tržna najemnina preseгла dvakratnik stroškovne najemnine na tem območju, določi omejitev maksimalne višine tržne najemnine, pri čemer pa omejitev ne sme biti nižja od enainpolkratnika stroškovne najemnine.

207. člen

(občinski stanovanjski program)

Občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenavo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

208. člen

(občinski stanovanjski sklad)

(1) Občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje javnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

(2) Dve ali več občin lahko ustanovijo skupni javni stanovanjski sklad.

209. člen

(odlok o ustanovitvi sklada)

(1) Občina ustanovi javni stanovanjski sklad z odlokom. Če je ustanovitelj več, se javni stanovanjski sklad ustanovi z odlokom, ki ga sprejmejo vsi sveti ustanovitelji.

(2) Za poslovanje javnega stanovanjskega sklada veljajo določbe zakona, ki ureja javne sklade.

(3) Sredstva za poslovanje javnega stanovanjskega sklada se zagotavljajo:

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz presežka prihodkov nad odhodki;

3. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;

4. s sredstvi zadolževanja:

- pri domačih in tujih pravnih in fizičnih osebah do 30% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, in

- pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije še do 20 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

210. člen

(proračunski stanovanjski sklad)

Občina lahko ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

XI. poglavje: IZENAČEVANJE POGOJEV ZA DRŽAVLJANE ČLANIC EVROPSKE UNIJE

211. člen

(izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije)

Ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti so pod pogoji iz tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov upravičeni do pridobitve javnega stanovanja v najem in pomoči pri plačilu najemnine tudi državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

XII. poglavje: INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO

212. člen

(stanovanjska inšpekcija)

(1) Inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju po tem zakonu in predpisih, izdanih na njegovi podlagi, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije (v nadaljnjem besedilu: inšpekcijski organ).

(2) Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti:

- zagotavljanje takšnega stanja stanovanjske stavbe in stanovanjskih enot ne glede, v kakšni stavbi se nahajajo, da je omogočena njihova normalna raba;

- zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje stanovanjskih stavb.

213. člen

(začasna določitev upravnika)

(1) Če v stanovanjski stavbi z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli upravnik ni določen ali niso ustanovili skupnosti lastnikov, lahko inšpekcijski organ z odločbo za pol leta določi upravnika, kateremu v preteklih treh letih s strani stanovanjske inšpekcije ni bila pravnomočno izrečena globa in opravlja posle upravljanja s stanovanjskimi stavbami vsaj pet let.

(2) Inšpektor z odločbo določi, da je cena opravljanja upravniških storitev določena v skladu s cenikom začasno določenega upravnika.

(3) V odločbi inšpektor naloži etažnim lastnikom, da v roku šest mesecev od pravnomočne določitve začasnega upravnika sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

(4) Odločba o določitvi upravnika se šteje za vročeno vsem etažnim lastnikom, če se jo vroči upravniku, ki jo v roku 5 dni od vročitve v obliki kopije pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in obesi na oglasno desko ali vhodna vrata stanovanjske stavbe.

(5) Na odločbo iz prejšnjega odstavka se lahko pritožijo tudi etažni lastniki stanovanjske stavbe, kjer je bil določen upravnik.

214. člen

(odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo)

(1) Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela morajo lastniki stanovanjske stavbe izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo, če skupni deli stanovanjske stavbe niso vzdrževani v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj, ki jih s pravilnikom predpiše minister, ter niso primerni za normalno rabo.

(2) Inšpekcijski organ v postopku pred izdajo odločbe omogoči upravniku, da se izjavi o razlogih za izdajo odločbe.

(3) Inšpekcijski organ odločbo vroči upravniku, ki o izdaji odločbe v roku treh dni obvesti etažne lastnike in v okviru svojih pooblastil stori vse, kar je potrebno za njeno izvršitev.

215. člen

(ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v stanovanjski enoti)

Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in rok za njihovo izvedbo, če etažni lastnik ne zagotovi popravila v lastni stanovanjski enoti oziroma če ne vzdržuje stanovanjske enote, ki je oddana v najem v skladu z normativi iz prejšnjega člena, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim posameznim ali skupnim delom stanovanjske stavbe, ali da se odvrne škoda, ki ogroža oziroma onemogoča normalno uporabo stanovanjske enote.

216. člen

(poseg v skupni del)

Če etažni lastnik poseže v skupne dele stanovanjske stavbe brez potrebnega soglasja drugih etažnih lastnikov kot določa 11. člen tega zakona ali če pride do kateregakoli drugega posega v skupne dele s strani etažnih lastnikov brez soglasja potrebnega po določbah tega zakona, inšpekcijski organ z odločbo naloži inšpektor etažnemu lastniku ali etažnim lastnikom vzpostavitev prejšnjega stanja in sanacijo povzročene škode na skupnih delih, v kolikor v odrejenem roku etažni lastniki ne pridobijo ustreznih soglasij po določbah tega zakona.

217. člen

(opravljanje dejavnosti v nasprotju s tem zakonom)

(1) Če se v delu stanovanjske enote opravlja dejavnost v nasprotju s soglasji ali brez potrebnih soglasij iz 10. člena tega zakona, odredi inšpekcijski organ z odločbo, da se z opravljanjem dejavnosti preneha do pridobitve ustreznih soglasij.

(2) Če se dejavnost opravlja na več kot polovici uporabne površine stanovanjske enote, odredi inšpekcijski organ z odločbo, da se z opravljanjem dejavnosti preneha.

(3) Če v primeru iz prejšnjega odstavka tako dejavnost opravlja najemnik stanovanja, mora inšpekcijski organ o tem obvestiti tudi lastnika stanovanja.

218. člen

(nemoten inšpekcijski nadzor)

(1) Upravnik in etažni lastniki oziroma najemniki morajo inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

(2) Upravnik mora inšpektorju na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na upravljanje stanovanjske stavbe.

219. člen

(skrajšani postopek)

Organ stanovanjske inšpekcije odloča o zadevah po določbah prejšnjih členov v skrajšanem postopku.

220. člen

(izvršba inšpekcijske odločbe)

(1) Inšpektor opravi izvršbo odločb izdanih po tem zakonu s prisilitvijo z uporabo denarne kazni, ki jo določi in izreče za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej.

(2) Prva denarna kazen iz prejšnjega odstavka se določi v znesku od 200 do 400 eurov.

(3) Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže desetkratnika najvišjega zneska iz drugega odstavka tega člena.

221. člen

(izpolnjevanje pogojev)

Za inšpektorja oziroma inšpektorico (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) je lahko imenovana oseba z univerzitetno strokovno izobrazbo ali izobrazbo druge stopnje študijskega programa po zakonu, ki ureja visoko šolstvo, tehnične, pravne ali ekonomske smeri in ima najmanj pet let delovnih izkušenj iz enakega ali podobnega delovnega področja in strokovni izpit za inšpektorja.

222. člen

(smiselna veljavnost inšpekcijskih določb)

Določbe tega poglavja se smiselno uporabljajo tudi za ukrepanje ostalih inšpekcij v primeru njihovih pooblastil v zvezi stanovanjsko stavbo.

XIII. poglavje: KAZENSKE DOLOČBE

223. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik-posameznik:

1. ki opravlja v delu stanovanjske enote dejavnost v nasprotju s tem zakonom (10. člen);
2. ki izvrši spremembe v posameznem delu v nasprotju z 11. členom tega zakona;
3. ki omejuje ali spreminja uporabo posameznega ali skupnega dela ali namembnost brez ustreznega soglasja po določbi iz 17. člena tega zakona;
4. ki ne izpolnjuje obveznosti po 49. členu tega zakona;
5. ki kljub odredbi stanovanjske inšpekcije po določbi 205. člena tega zakona ne izvede tistih del, ki so potrebna za normalno bivanje;
6. ki ne ponudi stanovanja v nakup predkupnemu upravičencu (243. člen);

(2) Z globo od 1.500 do 15.000 eurov se kaznuje etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

224. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik posameznik:

1. ki upravnika ne obvesti o spremembi lastništva (13. člen);
2. ki o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika (21. člen);
3. ki odda stanovanje ali del stanovanja brez najemne pogodbe (100. člen);
4. ki inšpektorju ne omogoči nemotenega nadzora (218. člen).

(2) Z globo od 500 do 15.000 eurov se kaznuje etažni lastnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 500 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

225. člen

(1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik:

1. ki se ne vpiše v register po 28. členu tega zakona;
2. ki ne sporoči spremembe podatkov v registru po 30. členu tega zakona;
3. ki ne vroči kopije sklenjene pogodbe, skladno s 24. členom tega zakona
4. ki ne pripravi načrta vzdrževanja ali ga pripravi v nasprotju z 32. členom tega zakona;
5. ki sklepa pravne posle s tretjimi osebami v nasprotju z določbami 34. in 35. člena tega zakona;
6. ki opravlja posle vzdrževanja in obratovanja brez dogovora v pogodbi o opravljanju upravniških storitev (36. člen);
7. ki ravna v nasprotju z določbami 37. člena tega zakona;
8. ki ne izstavlja obračun stroškov v skladu z določbami 38. člena tega zakona in ne deli stroškov v skladu z 68. členom tega člena;
9. ki ne zbira sredstev rezervnega sklada na fiduciarnem računu v skladu s prvim odstavkom 39. člena tega zakona;
10. ki poravnava zapadle obveznosti v nasprotju s 40. členom tega zakona;
11. ki ne pripravi poročila v skladu s 43. členom tega zakona;
12. ki ne ravna v skladu z 51. členom tega zakona;
13. ki ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 55. člena tega zakona;
14. ki ne sestavi in objavi zapisnika skladno s prvim odstavkom 57. člena tega zakona;

15. ki ne vodi knjigovodsko ločene evidence za vsakega etažnega lastnika (39. člen);

16. ki naloži sredstva rezervnega sklada v nasprotju z drugim odstavkom 80. člena tega zakona;

17. ki porabi sredstva rezervnega sklada ali sklene pogodbo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 81. člena tega zakona;

18. ki ne ravna v skladu z 218. členom tega zakona;

(2) Z globo od 500 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje predsednik skupnosti iz tega zakona.

(3) Z globo od 800 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

226. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje najemnik-posameznik:

1. ki opravlja v delu stanovanjske enote dejavnost v nasprotju s tem zakonom (10. člen);

2. ki ne plačuje stroškov (49. člen);

3. ki ne dopusti vstopa v stanovanje (120. člen);

4. ki odda del ali celo stanovanje brez podnajemne pogodbe (100. člen).

(2) Z globo od 500 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka najemnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 500 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

227. člen

(prekrški in sankcije)

(1) Z globo od 1.000 do 10.000 EUR se kaznuje zadruga, če krši naslednja določila tega zakona:

- če ne izplača obveznosti do izstopajočega člana v skladu z združnimi pravili,
- če presežka prihodkov nad odhodki ne razporedi v namenske sklade, temveč ga razdeli med člane v obliki dobička ali
- če članom zadruga nepravilno izračuna stroškovno najemnino.

(2) Z globo od 500 do 5.000 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba zadruga.

(3) Z globo od 10.000 do 100.000 EUR se kaznuje zadruga za vsako stanovanje, ki ga proda članu ali na trgu v nasprotju z določbami 193. člena tega zakona.

(4) Z globo od 1.000 do 10.000 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba zadruga, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(5) Pri določanju višine globe za stanovanjsko zadrugo in njeno odgovorno osebo inšpektor upošteva težo prekrška glede na okoliščine, pri čemer pretehta olajševalne in oteževalne okoliščine, zlasti pa:

- finančni položaj zadruga,
- neupravičene prihodke zadruga in škodo, povzročeno drugim,
- velikost zadruga glede na premoženje, s katerim razpolaga,
- zmoto ali naklep odgovorne osebe,
- socialni položaj odgovorne osebe in
- druge pomembne okoliščine.

XIV. poglavje: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

1. Prehodne določbe o upravljanju

228. člen

(določitev solastniških deležev)

(1) Do sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih se solastniški deleži na skupnih delih določijo glede na neto površino posameznega dela v razmerju do skupne neto površine vseh posameznih delov. Vsak lastnik posameznega dela ali upravnik lahko predlaga, da pogodbo nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku.

(2) Sodišče v nepravdnem postopku pri razmejitvi med posameznimi in skupnimi deli upošteva zlasti načrt stanovanjske stavbe, pogodbe o prodaji posameznih delov, obstoječe točkovalne zapisnike, sestavljene v skladu s takrat veljavnimi predpisi in druge primerne listine.

(3) Sodišče v nepravdnem postopku pri določitvi solastniških deležev na skupnih delih upošteva glede na posamezno stanovanjsko stavbo najprimernejšo od naslednjih metod:

- neto površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne neto površine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- prostornino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne prostornine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- uporabno vrednost posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine;
- vrednost stanovanja, določeno po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja, če ta obstaja, v razmerju do skupne vrednosti do nepremičnine, določene na enak način.

(4) Sodišče v nepravdnem postopku lahko glede na namembnost stavbe in razporeditev stanovanjskih in nestanovanjskih posameznih delov odloči tudi o oblikovanju posebnih skupnih delov in solastniških deležih na njih.

(5) Stroški nepravdnega postopka zaradi nadomestitve pogodbe o medsebojnih razmerjih so stroški upravljanja stanovanjske stavbe.

229. člen

(upravljanje s skupnimi deli v skupni lasti)

Do vzpostavitve solastnine na skupnih delih, ki služijo več stanovanjskim stavbam in nepremičninam, se za upravljanje s skupnim delom, ki služi več stanovanjskim stavbam in nepremičninam, uporabljajo določbe 19. členom tega zakona, razen za razdelitev stroškov upravljanja takšnega skupnega dela. Stroški upravljanja se delijo po stavbah glede na delež uporabne površine posamezne stavbe.

230. člen

(veljavnost soglasij)

Etažni lastnik, ki je pred uveljavitvijo tega zakona za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja pridobil potrebna soglasja, opravlja to dejavnost do preklica soglasij.

231. člen

(veljavnost pogodb o opravljanju upravniških storitev)

(1) Pogodbe o opravljanju upravniških storitev, ki so na dan uveljavitve tega zakona sklenjene za nedoločen čas, se z začetkom veljave tega zakona spremenijo v pogodbe o opravljanju upravniških storitev za določen čas petih let.

(2) Pogodbe o opravljanju upravniških storitev, ki so na dan tega zakona sklenjene za določen čas, ostanejo v veljavi do njihovega izteka, vendar ne dlje kot pet let od uveljavitve tega zakona.

232. člen

(poenoteno upravljanje)

(1) Etažni lastniki stanovanjske stavbe, ki so do uveljavitve tega zakona imeli določenih več upravnikov (po vhodih), morajo v roku dveh let od uveljavitve tega zakona določiti enega upravnika, ki za stanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad.

(2) Sredstva, ki so jih etažni lastniki zbirali v rezervne sklade po vhodih, se vrnejo etažnim lastnikom v višini, kot ga prikazuje knjigovodsko stanje na dan določitve enotnega upravnika.

233. člen

(vzpostavitev enotnega registra upravnikov)

(1) Enotni register upravnikov se vzpostavi v dveh letih od uveljavitve tega zakona.

(2) Mestne občine in upravne enote v roku enega leta od uveljavitve tega zakona ažurirajo register upravnikov. Po preteku tega roka organi iz prejšnjega stavka prenesejo podatke iz registra upravnikov v enoten register upravnikov do roka iz prvega odstavka tega člena.

(3) Do vzpostavitve enotnega registra upravnikov se vodi in vpisuje v register upravnikov na način, kot je določeno 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 in 27/17; v nadaljevanju: SZ-1).

(4) Določba petega odstavka 24. člena tega zakona začne veljati z vzpostavitvijo enotnega registra.

234. člen

(uskladitev razdeljevanja obratovalnih stroškov in članstva v nadzornih odborov)

(1) Upravniki začnejo razdeljevati obratovalne stroške po tem zakonu 1. oktobra 2020.

(2) Etažni lastniki uskladijo članstvo v nadzornih odborih z določbami tega zakona v roku enega leta od uveljavitve zakona.

235. člen

(rok za odprtje fiduciarnih računov)

(1) Upravnik odpre fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada v roku šestih mesecev od uveljavitve tega zakona.

(2) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno stanovanjsko stavbo je izvršbo na sredstva zbrana v rezervni sklad po vhodih stavbe mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki posameznega vhoda, zoper katere teče izvršba.

236. člen

(likvidacija skupnosti lastnikov)

Skupnosti lastnikov ustanovljene na podlagi določbe 22. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1) in 72. člena SZ-1 lahko prenehajo na podlagi sklepa o likvidaciji, ki ga sprejmejo člani, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

237. člen

(uporaba določbe o posegih iz posameznega dela v skupne dele)

Določbe tega zakona o posegih etažnega lastnika iz posameznega dela v skupne dele stanovanjske stavbe se ne uporabljajo za tiste posege, ki so bili dokončani pred uveljavitvijo tega zakona.

238. člen

(dokončanje inšpekcijskih postopkov)

Inšpekcijski postopki, ki so na dan uveljavitve tega zakona v teku, se dokončajo po določbah prejšnjega zakona, razen če so določbe tega zakona za inšpekcijskega zavezanca ugodnejše.

239. člen

(evidentiranje zemljišč kot sestavina delov stavb)

Del zemljišča stavbe, ki ima svojo parcelno številko in je s pravnim poslom ali odločbo sodišča določen kot sestavni del stanovanja (atrij, odmerjeno parkirno mesto), se lahko na predlog lastnika predmetnega stanovanja evidentira kot sestavina delov stavbe po določbah zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

2. Urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju

240. člen

(pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom)

(1) Določbe najemne pogodbe, sklenjene med zavezancem za vrnitev stanovanja in najemnikom-prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ostanejo v veljavi tudi po vrnitvi stanovanja upravičencu do denacionalizacije ali tistemu, ki mu je bilo vrnjeno zaplenjeno stanovanje oziroma njunim pravnim naslednikom, vključno s kupci in prodajalci.

(2) Potem, ko je bila stanovanjska stavba ali stanovanje (v nadaljnjem besedilu: stanovanje), odvzeto po predpisih o podržavljenju ali zaplenjeno, vrnjeno prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: lastnik), lahko najemnik na takem stanovanju uveljavlja pravico po tem zakonu bodisi do nakupa stanovanja, v katerem prebiva, če se lastnik s tem strinja, bodisi do nakupa drugega stanovanja ali gradnje hiše, v roku petih let od pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji, če na dan uveljavitve SZ-1 postopek denacionalizacije še ni pravnomočno končan.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka ima najemnik pravico do nadomestila v višini 36% od vrednosti stanovanja od Slovenskega državnega holdinga v gotovini, 25% od Slovenskega državnega holdinga v obliki obveznic in 13% od Republike Slovenije v gotovini. Najemnik lahko od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije zahteva, da mu ta odobri tudi posojilo iz 183. člena tega zakona do višine kupnine za primerno stanovanje po ceni, ki jo za izračun posojila priznava Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

(4) Vrednost denacionaliziranega stanovanja, ki se proda ali izprazni, se določi na podlagi 151. člena tega zakona.

(5) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotavlja upravičenost do pridobitve nadomestila iz tretjega odstavka tega člena ter višino nadomestila po posameznih zavezancih z izdajo odločbe, ki jo prejmejo vsi zavezanci za plačilo nadomestila, lastnik in najemnik.

(6) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljen upravni spor.

(7) Zavezanci iz tretjega odstavka tega člena so svoje obveznosti dolžni izpolniti najkasneje v šestih mesecih od popolne vlozene zahteve za izplačilo nadomestila, ki mora vsebovati tudi overjeno kupoprodajno pogodbo za stanovanje, ki ga kupuje.

(8) Najemnik, ki kupuje drugo stanovanje ali gradi hišo, se je dolžan z osebami, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, izseliti iz stanovanja, v katerem biva, najkasneje v roku enega leta od prejetja ugodnosti iz tretjega odstavka tega člena. Po poteku tega roka pa lahko lastnik stanovanja zahteva od najemnika plačilo prosto oblikovane najemnine in izselitev najemnika s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo po hitrem postopku.

241. člen

(možnost najema javnega stanovanja)

Najemniki, ki ne želijo oziroma ne zmorejo kupiti stanovanja po prejšnjem členu, želijo pa stanovanje izprazniti, lahko zaprosijo za najem javnega stanovanja, če izpolnjujejo pogoje za najem takega stanovanja.

242. člen

(najemnik hišniškega stanovanja)

Prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih in prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, gredo iste pravice kot najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

243. člen

(predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

(1) Najemnik, ki ima kot prejšnji imetnik stanovanjske pravice v najemu stanovanje za nedoločen čas in za stroškovno najemnino, ima predkupno pravico na stanovanju, če predkupne pravice ne uveljavlja solastnik v primerih, ki jih določa zakon.

(2) Če najemnik ponudbe o prodaji stanovanja ne izkoristi, mora etažni lastnik ponudbo o prodaji stanovanja posredovati etažnim lastnikom te večstanovanjske stavbe, če imajo po določbi stvarnopravnega zakonika predkupno pravico, občini oziroma občinskemu stanovanjskemu skladu, na območju katerega se stanovanje ali stanovanjska stavba nahaja in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (predkupni upravičenci). Predkupna pravica se uveljavlja po tem vrstnem redu.

244. člen

(ponudba lastnika predkupnemu upravičencu)

(1) Lastnik, ki namerava prodati stanovanje, ga mora ponuditi po pošti s povratnico ali z vlogo po sodišču naprodaj predkupnemu upravičencu in mu sporočiti ceno ter druge prodajne pogoje.

(2) Če je v ponudbi pogoj, da je treba celotno ceno ali del cene izplačati v gotovini, ima izjava o sprejemu ponudbe učinek le, če se hkrati izroči ali položi pri sodišču znesek, ki je zahtevan v ponudbi, v roku iz tretjega odstavka tega člena.

(3) Če predkupni upravičenec v 60 dneh od prejema ponudbe ne izjavi, da ponudbo sprejema, lahko proda ponudnik stanovanje v etažni lastnini drugemu, vendar samo pod enakimi ali za kupca manj ugodnimi pogoji.

(4) Pogodbo, sklenjeno s tretjo osebo, je dolžan ponudnik predložiti na vpogled predkupnemu upravičencu v roku osmih dni od overitve pogodbe.

(5) Če predkupni upravičenec ne izkoristi svoje predkupne pravice, se mu položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati.

245. člen

(varstvo in kršitev predkupne pravice)

(1) Predkupna pravica na stanovanju se vknjiži v zemljiško knjigo na predlog predkupnega upravičenca.

(2) Če lastnik proda stanovanje, pa ga ne ponudi predkupnemu upravičencu, ali ga proda po ugodnejših pogojih, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu, lahko predkupni upravičenec s tožbo zahteva, naj se prodaja razveljavi in naj lastnik ob enakih pogojih njemu proda stanovanje v etažni lastnini ali nepremičnino.

(3) Tožba zaradi kršitve predkupne pravice se lahko vloži v 60 dneh od dneva, ko je predkupni upravičenec dobil pogodbo na vpogled.

(4) Če prodajalec ne predloži predkupnemu upravičencu pogodbe na vpogled, lahko predkupni upravičenec pogodbo izpodbija v 60 dneh od dneva, ko je izvedel za pogodbo, vendar ne pozneje kot eno leto od vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

(5) Tožnik mora v roku za vložitev tožbe zaradi kršitve predkupne pravice položiti pri sodišču, na katerega območju je stanovanje v etažni lastnini ali nepremičnina, zneske ali

garancijo za zneske, ki so na račun kupnine po sklenjeni pogodbi zapadli v plačilo do dneva vložitve tožbe.

246. člen

(vpis pravice)

Najemna pogodba sklenjena z najemnikom bivšim imetnikom stanovanjske pravice, se lahko vpiše v zemljiško knjigo.

247. člen

(ožji družinski član prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

Kadar gre za nadaljevanje najemnega razmerja po smrti najemnika prejšnjega imetnika stanovanjske pravice, se za ožjega družinskega člana šteje tisti sorodnik do vključno drugega dednega reda, ki je na dan uveljavitve stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 23/96, 1/2000, 22/2000 – ZJS, 87/2002 – SPZ in 29/2003 – odločba US) več kot dve leti živel v ekonomski skupnosti s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice. Novo najemno razmerje se v primeru iz prejšnjega stavka sklene za tržno najemnino, razen če gre za najem javnega stanovanja.

3. Ostale prehodne določbe

248. člen

(prehod na nov izračun stroškovne najemnine)

(1) Do 31. decembra 2020 se vzpostavi informacijski sistem za izračun stroškovne najemnine na internetnih straneh ministrstva pristojnega za stanovanja. Stroškovna najemnina se začne najemnikom javnih stanovanj, ki imajo na dan začetka zaračunavanja stroškovne najemnine sklenjene najemne pogodbe za neprofitno najemnino, zaračunavati v skladu z določbami tega zakona s 1. januarjem 2021.

(2) Lastniki javnih stanovanj ob prvem izračunu stroškovne najemnine na podlagi določil tega zakona z obvestilom o izračunu stroškovne najemnine poučijo najemnike o načinu določitve stroškovne najemnine za dotično stanovanje.

(3) Do začetka zaračunavanja stroškovne najemnine se zaračunava neprofitna najemnina v skladu z določbami SZ-1 in določbami podzakonskih predpisov o oblikovanju neprofitne najemnine.

249. člen

(postopnost uveljavitve stroškovne najemnine)

(1) Ne glede na prejšnji člen, se stroškovna najemnina dviguje postopno tako, da se v prvem letu po začetku izračunavanja stroškovne najemnine po tem zakonu zaračuna v deležu 80% od zakonsko določene stroškovne najemnine, v drugem letu pa se zaračuna v deležu 90% od zakonsko določene stroškovne najemnine. V tretjem in v naslednjih letih se stroškovna najemnina zaračunava v celoti.

(2) Prvi vnos letne stopnje najemnine v informacijski sistem se opravi na podlagi javnega obvestila lastnika javnega stanovanja o višini letne stopnje najemnine do 31.

decembra 2020. V kolikor lastnik javnih stanovanj vrednosti letne stopnje najemnine javno ne objavi, se upošteva višina letne stopnje najemnine 4%.

250. člen

(veljavnost določb o subvenciji najemnine)

(1) Določbe tega zakona o subvenciji najemnine se začnejo uporabljati s 1. januarjem 2021.

(2) Pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine in višini subvencije najemnine za najemnike tržnih stanovanj se ne glede na prejšnji člen upošteva stroškovna najemnina v celoti.

251. člen

(pridobljene pravice najemnikov tržnih stanovanj)

(1) Najemniki tržnih stanovanj, ki so dne 31. decembra 2020 upravičeni do subvencije najemnine za najem tržnega stanovanja po določbah SZ-1, so upravičeni do subvencije najemnine do višine določene s SZ-1, v kolikor je subvencija najemnine izračunana na podlagi določil tega zakona nižja od subvencije določene na podlagi določil SZ-1. Najemniki tržnih stanovanj so ob izpolnjevanju pogojev za upravičenost do subvencije najemnine po tem zakonu upravičeni do subvencije najemnine iz prejšnjega stavka do prenehanja upravičenosti do subvencije najemnine ali do zamenjave stanovanjske enote, vendar največ za pet let.

(2) Priznana tržna najemnina se upošteva tako, da se pri določitvi cenzusa za izračun višine subvencije najemnine namesto stroškovne najemnine upošteva najemnina kot zmnožek med priznano tržno najemnino in primerno površino stanovanja glede na število uporabnikov.

252. člen

(postopno zadolževanje občinskih stanovanjskih skladov)

Stanovanjski skladi se dodatno zadolžujejo postopno 10 % letno.

4. Izvršilni predpisi

253. člen

(izvršilni predpisi)

Izvršilni predpisi iz 99., 107., 153. in 180. člena se izdajo v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

254. člen

(prenehanje veljavnosti in uporabe izvršilnih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi do izdaje novih predpisov naslednji podzakonski akti, kolikor niso v nasprotju s tem zakonom:

- 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);

- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05):

- Pravilnik o programu izobraževanja in navodilu o usposabljanju za točkovanje stanovanj (Uradni list RS, št. 97/05);

- Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja (Uradni list RS, št. 138/06);

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) in

- Pravilnik o določitvi poslovnika o delu stanovanjskega sveta (Uradni list RS, št. 54/12)(2)

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13).

255. člen

(podaljšanje veljavnosti izvršilnih predpisov)

(1) Kot predpisi, izdani na podlagi 6. člena tega zakona, ob upoštevanju prejšnjega člena še naprej veljajo naslednji izvršilni predpisi:

- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11);

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11);

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in 61/17 – GZ);

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ).

(2) Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04) še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi 43. člena tega zakona.

(3) Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19) še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi 181. člena tega zakona.

5. Prenehanje in začetek veljavnosti zakona

256. člen

(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Stanovanjski zakon (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 in 27/17).

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A). Za pogodbe sklenjene na podlagi zakona iz prejšnjega stavka se v delu, ki se nanaša na uporabo določb zakona iz prejšnjega stavka, smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja obligacijska razmerja.

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati 28. člen 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 in 47/19), ki pa se uporablja do 31. decembra 2020.

(4) Šteje se, da si je posameznik, ki si je pred 19. oktobrom 1991 svoje stanovanjsko vprašanje razrešil s preureditvijo ali nadzidavo skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi in je takšno preureditev oziroma nadzidavo izvedel na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega na podlagi zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86) oziroma na podlagi predpisov o graditvi objektov, ki so veljali pred 27. 11. 1984 ali na podlagi priglasitve del, vložene pred 14. julijem 1990 na podlagi 62. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) oziroma na podlagi odločbe o dovolitvi priglašenih del, če so bila takšna dela priglašena po 14. juliju 1990, dela pa izvedena pred 19. oktobrom 1991, na takšnem stanovanju s tem dnem pridobil lastninsko pravico.

(5) Kdor misli, da določba prejšnjega odstavka posega v njegove pravice, lahko zahteva primerno odškodnino od lastnika iz prejšnjega odstavka. Zastaralni rok začne teči od uveljavitve zakona 2003.

257. člen

(začetek veljavnosti zakona)

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