



Številka: 805-01/24-8/
Datum: 10. julij 2024

EPA 1583-IX

DRŽAVNI ZBOR JE NA SEJI 10. 7. 2024 SPREJEL ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1F) V NASLEDNJEM BESEDILU:

ZAKON

O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1F)

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US) se v 11.a členu:

- v napovednem stavku besedilo »o najemnikih in drugih udeležencih v teh postopkih podatke iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev« nadomesti z besedilom »podatke o najemnikih, uporabnikih in o vseh povezanih osebah z najemnikom in uporabnikom, kot to določa zakon, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, tudi z neposrednim elektronskim povezovanjem zbirk podatkov o pravicah s področja najemnih razmerij, o katerih odločajo oziroma izdajo mnenje občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije v skladu s tem zakonom, na podlagi povezovalnega znaka EMŠO ali davčne številke z zbirkami podatkov naslednjih upravljavcev«;
- 1. točka spremeni tako, da se glasi:
»1. Ministrstva za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka), podatke iz registra stalnega prebivalstva (osebno ime, EMŠO, prebivališče in vrsta prebivališča), podatke o gospodinjstvu iz evidence gospodinjstev (osebno ime in EMŠO oseb v skupnem gospodinjstvu) ter iz evidence registriranih vozil podatke o lastništvu vozila in o vozilu;«;
- 2. točka spremeni tako, da se glasi:
»2. Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter centrov za socialno delo – podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, ter podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja zavarovanje za starševsko varstvo in družinske prejemke (vrsta pravice, višina, obdobje upravičenosti in datum izplačila);«;
- 5. točka spremeni tako, da se glasi:
»5. Javnega študentskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini, obdobju upravičenosti do nadomestil preživnine, izplačilih ob insolventnosti delodajalca in obdobje upravičenosti do študentskega, ki jih dodeljuje;«;



- 9. točka spremeni tako, da se glasi:
 - »9. okrajnih sodišč – podatke iz zemljiške knjige o lastništvu nepremičnin posamezne osebe;«;
- v 12. točki podpičje nadomesti s piko;
- 13. točka črta.

2. člen

V 90. členu se v drugem odstavku za besedo »pravice« doda besedilo »in najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki je nadaljeval najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemnik denacionaliziranega stanovanja) in je na podlagi 167.c člena tega zakona pridobil v najem neprofitno stanovanje v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije«.

3. člen

V 146. členu se v prvem odstavku črta besedilo »finančni in nepremičninski«.

4. člen

Za 146. členom se doda nov 146.a člen, ki se glasi:

»146.a člen
(organiziranost sklada)

(1) Ne glede na zakon, ki ureja javne sklade, ima sklad namesto direktorja upravo.

(2) Uprava zastopa in predstavlja sklad ter organizira in vodi delo ter poslovanje sklada.

(3) Uprava ima tri člane, od katerih je en predsednik uprave. Ustanovitelj s sklepom določi, kateri od članov uprave je predsednik uprave. Predsednik uprave določi svojega namestnika izmed članov uprave.

(4) Uprava sprejema odločitve iz svoje pristojnosti z večino opredeljenih glasov, akt o ustanovitvi lahko določi zadeve, o katerih odloča predsednik uprave sam, ter zadeve, ki se sprejemajo z drugačno večino. V primeru enakega števila glasov je odločilen glas predsednika uprave ali njegovega namestnika, kadar uprava odloča v odsotnosti predsednika uprave. Uprava je sklepčna, če je pri sklepanju navzoča večina članov. Vsak član uprave ima en glas. Člana uprave lahko v primeru njegove odsotnosti ali zadržanosti nadomešča na podlagi pisnega pooblastila drug član uprave.

(5) Član uprave ne sodeluje pri odločanju o zadevah, ki se nanašajo nanj.

(6) Predsednik uprave zastopa sklad posamično. Vsak od preostalih dveh članov uprave zastopa sklad skupaj s predsednikom uprave.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek učinkuje izjava volje, dana kateremu koli članu uprave, proti skladu kot celoti.

(8) Za vprašanja, ki jih glede uprave in članov uprave ta zakon ne ureja, se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja javne sklade, ki se nanašajo na direktorja.«.

5. člen

Za 148. členom se doda nov a148.a člen, ki se glasi:

»a148.a člen

(dolgoročna posojila za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj)

(1) Sklad v imenu in za račun ustanovitelja daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj lokalnim skupnostim, javnim stanovanjskim skladom in pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. Sklad v ta namen z ustanoviteljem sklene pogodbo, s katero se določijo medsebojne pravice in obveznosti ter obseg, namen in pogoji opravljanja te naloge. V imenu ustanovitelja sklene pogodbo ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(2) Sklad dodeljuje posojila iz prejšnjega odstavka na podlagi javnega poziva.

(3) Sklad v javnem pozivu iz prejšnjega odstavka določi zlasti skupni obseg posojil, pogoje za njihovo pridobitev, posojilne pogoje, način zavarovanja posojila, merila za določitev višine posojila, upravičence in rok za vložitev vloge za ugodno financiranje oziroma sofinanciranje.

(4) Vloge za ugodno financiranje oziroma sofinanciranje iz prejšnjega odstavka se obravnavajo po vrstnem redu prispetja, razen če je v javnem pozivu iz drugega odstavka tega člena določeno, da se šteje, da je vloga vložena takrat, ko je bila vložena vloga, s katero so bile odpravljene morebitne pomanjkljivosti.

(5) Nadzorni svet sklada daje soglasje k aktu o organizaciji in vodenju dela ter poslovanja sklada v zadevah iz tega člena, ki ga sprejme uprava sklada.«.

6. člen

Za 167. členom se dodajo novo XVI.A poglavje in novi 167.a do 167.f člen, ki se glasijo:

»XVI.A POSEBNE DOLOČBE O NAJEMNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ IN LASTNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ

167.a člen (uporaba)

Določbe tega poglavja se uporabljajo za lastnike stanovanj – upravičence do denacionalizacije oziroma njihove pravne naslednike (v nadaljnjem besedilu: lastnik denacionaliziranih stanovanj) in najemnike denacionaliziranih stanovanj ter razmerja med njimi, in sicer od 1. septembra 2024 do 31. avgusta 2034, razen določb 167.c in 167.f člena, ki se uporabljata od 1. septembra 2024 dalje.

167.b člen

(obdelava osebnih podatkov o najemnikih denacionaliziranih stanovanj)

(1) Sklad ima za namen preverjanja lastništva primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe v skladu s tretjim odstavkom 167.č člena tega zakona pravico, da v zemljiški knjigi vpogleda in pridobi izpis podatkov o tem, ali je najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, za katerega je lastnik denacionaliziranega stanovanja podal zahtevo na podlagi tretjega odstavka 167.č člena tega zakona, lastnik katere koli nepremičnine.

(2) Sklad zbira in uporablja podatke o osebnem imenu, naslovu stalnega oziroma začasnega prebivališča in letnici rojstva najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki jih pridobi pri izvajanju naloge iz 167.d člena tega zakona za namen obveščanja najemnikov denacionaliziranih stanovanj o njihovih pravicah ter za namen priprave dodatnih ukrepov za rešitev stanovanjskega vprašanja najemnikov. Podatki iz tega odstavka se hranijo do zaključka izvrševanja naloge iz 167.d člena tega zakona.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanja, dostopa do zbirke podatkov iz prejšnjega odstavka in uporablja osebne podatke z enako vsebino, za enak namen in čas trajanja kot sklad.

167.c člen

(pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja
ali javnega najemnega stanovanja)

(1) Do dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije ali do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti sklada za neprofitno najemnino so upravičeni tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom tega zakona.

(2) Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem imajo poleg oseb iz šestega odstavka 87. člena tega zakona prednost tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki se opredelijo kot obvezna prednostna kategorija v javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

(3) Podrobnejše pogoje in merila za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem osebam iz prvega odstavka tega člena predpiše minister v pravilniku iz petega odstavka 87. člena tega zakona.

167.č člen

(odpoved najemne pogodbe in preveritev lastništva)

(1) Če ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno

stanovanje ali stanovanjsko stavbo, lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja najemno pogodbo odpove.

(2) Odpovedni razlog iz prejšnjega odstavka ni podan, če ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom tega zakona.

(3) Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, lahko enkrat letno za vsako stanovanje vloži zahtevo za preveritev lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Zahteva se vloži pri skladu. Sklad izda potrdilo, ki vsebuje katastrske podatke o stanovanju ali stanovanjski stavbi, podatke o lastniku nepremičnine kot so navedeni v zemljiški knjigi in informacijo o skladnosti stanovanja ali stanovanjske stavbe s površinskimi normativi.

167.d člen (doplačilo najemnine)

(1) Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki ima v lasti stanovanje, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, je upravičen do doplačila najemnine skladno s svojim lastniškim deležem.

(2) Doplačilo najemnine iz prejšnjega odstavka je zmnožek dejanske površine stanovanja in razlike med priznano tržno najemnino, določeno v skladu s tretjim odstavkom 121.b člena tega zakona in neprofitno najemnino, določeno v skladu s tretjim odstavkom 115. člena tega zakona. Za izračun doplačila najemnine se kot dejanska površina stanovanja upošteva uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Doplačilo najemnine iz prvega odstavka tega člena se upravičencu prizna največ za obdobje enega leta pred mesecem vložitve zahteve za doplačilo najemnine, pri čemer upravičencu pripada doplačilo najemnine najprej od začetka uporabe določb tega poglavja. Če najemna pogodba preneha veljati pred koncem koledarskega meseca, se upravičencu prizna sorazmerni del doplačila najemnine glede na trajanje najema.

(4) Lastnik denacionaliziranega stanovanja lahko ponovno zaprosi za doplačilo najemnine po poteku enega leta od vložitve zahteve za doplačilo najemnine. Ne glede na prejšnji stavek lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja ponovno zaprosi za doplačilo najemnine pred potekom enega leta od vložitve zahteve za preteklo leto, če v tem času ta člen preneha veljati.

(5) Zahtevo za doplačilo najemnine lastnik denacionaliziranega stanovanja vloži na sklad, ki o zahtevi odloči z odločbo, na podlagi katere izplača doplačilo najemnine lastniku denacionaliziranega stanovanja v enkratnem znesku v roku največ 30 dni od pravnomočnosti odločbe.

(6) Doplačilo najemnine se krije iz državnega proračuna.

(7) Prejemnik doplačila najemnine iz prvega odstavka tega člena, ki želi v zvezi s plačilom dohodnine uveljavljati dejanske stroške od dohodka iz oddajanja premoženja v najem in ti presegajo znesek neprofitnih najemnin, prejetih na podlagi najemnega razmerja iz prvega odstavka tega člena, lahko uveljavlja dejanske stroške, ki presegajo znesek prejetih neprofitnih najemnin, na način, kot velja v primeru uveljavljanja dejanskih stroškov od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, kadar dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem izračuna plačnik davka v obračunu davčnega odtegljaja.

(8) Do doplačila najemnine v skladu s tem členom niso upravičeni država, občine, javni stanovanjski skladi in druge pravne osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je država ali občina, ter neprofitne stanovanjske organizacije.

167.e člen (sklenitev pogodbe)

Sklad za namen opravljanja nalog iz 167.č in 167.d člena tega zakona z ustanoviteljem sklene pogodbo, s katero se določijo medsebojne pravice in obveznosti. V imenu ustanovitelja pogodbo sklene ministrstvo, pristojno za stanovanja.

167.f člen (najemno razmerje po preteku začasnega obdobja)

(1) Ne glede na prvi odstavek 173. člena tega zakona po preteku obdobja iz 167.a člena tega zakona najemna pogodba med najemnikom denacionaliziranega stanovanja in lastnikom denacionaliziranega stanovanja ostane v veljavi, razen določb o višini najemnine.

(2) Najemnina po najemni pogodbi med najemnikom denacionaliziranega stanovanja in lastnikom denacionaliziranega stanovanja se po preteku obdobja iz 167.a člena tega zakona oblikuje prosto, ne sme pa biti oderuška.

(3) Najemnik denacionaliziranega stanovanja in lastnik denacionaliziranega stanovanja skleneta dodatek k najemni pogodbi iz prejšnjega odstavka, s katerim se dogovorita za novo višino najemnine.«.

7. člen

174. člen se črta.

PREHODNE IN KONČNI DOLOČBI

8. člen (vodenje sklada v prehodnem obdobju)

(1) Direktor sklada do poteka mandata nadaljuje delo kot član uprave in do imenovanja vsaj še enega člana uprave opravlja naloge in pristojnosti uprave kot enočlanska uprava. Do odločitve ustanovitelja, kateri izmed članov uprave je predsednik uprave, je dosedanji direktor predsednik uprave.

(2) Nadzorni svet mora izvesti vse postopke za imenovanje drugih dveh članov uprave v roku devetih mesecev po uveljavitvi tega zakona.

9. člen
(prvo preverjanje lastništva)

Prvo zahtevo za preverjanje lastništva v skladu s tretjim odstavkom novega 167.č. člena zakona lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja vložil v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

10. člen
(uskladitev podzakonskega predpisa)

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) se uskladi z novim 167.c členom zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

11. člen
(uskladitev akta o ustanovitvi sklada)

(1) Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21 in 132/23) se uskladi s spremenjenim prvim odstavkom 146. člena, novim 146.a členom in novim a148.a členom zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Sklad uskladi svoje akte s spremenjenim prvim odstavkom 146. člena, novim 146.a členom in novim a148.a členom zakona in ustanovitvenim aktom iz prejšnjega odstavka najpozneje v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

12. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati četrti odstavek 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23).

13. člen
(začetek veljavnosti)

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