REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR
Zakonodajno-pravna služba

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana
t: 01 478 96 94, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si

Številka: 805-01/25-2/ EPA 2140-IX
Datum: 17. julij 2025

DRŽAVNI ZBOR JE NA SEJI 17. 7. 2025 SPREJEL ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1G) V NASLEDNJEM BESEDILU:

Z A K O N

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

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) se v 2. členu v četrtem odstavku za besedilom »namene so« doda besedilo »stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,«.

2. člen

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

»(3) Določbe tega zakona glede upravljanja večstanovanjske stavbe se uporabljajo tudi za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji in za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, ki:

- še ni vpisana v zemljiški knjigi (izvenknjižna etažna lastnina),
- še ni vpisana 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
- je že vpisana 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).«.

3. člen

V 10. členu se v drugem stavku besedilo »po pravilniku iz 87. člena tega zakona« nadomesti z vejico in besedilom »v skladu s 87.b členom tega zakona«.

4. člen

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

»11.a člen
(dostop do osebnih podatkov)

(1) Občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija brezplačno pridobiva podatke za osebe po tem zakonu tudi z neposrednim elektronskim povezovanjem zbirk podatkov o pravicah s področja najemnih razmerij, o katerih odločajo občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije v skladu s tem zakonom, na podlagi povezovalnega znaka EMŠO ali davčne številke ali parcelne številke oziroma številke dela stavbe za potrebe naslednjih postopkov:

1. oddaje javnega najemnega stanovanja, javnega najemnega oskrbovanega stanovanja in bivalne enote,
2. izrednega najema javnega najemnega stanovanja zaradi začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
3. preverjanja izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja za določitev višine najemnine za javno najemno stanovanje,
4. zamenjave stanovanj,
5. odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja in
6. izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja brez javnega razpisa.

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka se pridobivajo iz zbirk podatkov naslednjih upravljavcev:

1. Ministrstva, pristojnega za notranje zadeve – podatke iz centralnega registra prebivalstva (osebno ime, EMŠO, davčna številka, državljanstvo, prebivališče in vrsta prebivališča, naslov v tujini, naslov za vročanje, elektronski naslov za vročanje);
2. Ministrstva, pristojnega za infrastrukturo – podatke iz evidence registriranih vozil o lastniku vozila, uporabniku vozila in o vozilu (identifikacijska številka vozila – VIN, znamka, komercialna oznaka vozila, kategorija in vrsta vozila, oblika nadgradnje, dodatni opis nadgradnje, datum prve registracije vozila in datum prve registracije vozila v Sloveniji, status vozila in datum statusa vozila);
3. Ministrstva, pristojnega za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter centrov za socialno delo – podatke o denarnih prejemkih po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, in podatke o izplačilih po zakonu, ki ureja zavarovanje za starševsko varstvo in družinske prejemke (vrsta pravice, višina pravice, obdobje upravičenosti in datum izplačila);
4. Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije – podatke o uživalcih pravic pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki jih izplačuje Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (o vrsti, višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do posamezne pravice), ter podatke o višini, datumu izplačila in datumu upravičenosti do dodatka za tujo nego in pomoč ter nadomestila za invalidnost;
5. Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje – podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost;
6. Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada Republike Slovenije – podatke o višini izplačil nadomestil preživnine, izplačilih sredstev iz naslova pravic delavcev v primeru insolventnosti delodajalca in podatke o višini izplačil štipendije, ki jih dodeljuje;
7. Finančne uprave Republike Slovenije – v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek, podatke o dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, ki niso oproščeni plačila dohodnine, podatke o davku in obveznih prispevkih za socialno varnost, ki se nanašajo na te dohodke, in podatke o normiranih oziroma dejanskih

stroških, ki se nanašajo na te dohodke, ter podatke o številkah plačilnih računov zunaj Republike Slovenije;
8. Geodetske uprave Republike Slovenije – podatke iz katastra nepremičnin o vrsti nepremičnine (parcela oziroma del stavbe) in površini dela stavbe ter podatke iz evidence vrednotenja o posplošeni vrednosti nepremičnine;
9. Uprave Republike Slovenije za pomorstvo – podatke o lastništvu morskega čolna ali ladje ter o vrsti plovila;
10. Vrhovnega sodišča Republike Slovenije – podatke iz zemljiške knjige o lastništvu nepremičnin posamezne osebe (tip nepremičnine, parcelna številka, številka stavbe, številka dela stavbe in lastniški delež);
11. Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije – podatke o višini, datumu upravičenosti in datumu izplačila nadomestila plače med začasno zadržanostjo od dela iz evidence zavarovancev obveznega zdravstvenega zavarovanja;
12. regionalne razvojne agencije – podatek, ali oseba prejema kadrovsko štipendijo ali ne;
13. Ministrstva, pristojnega 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 Republike Slovenije;
14. Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – podatka o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb, katerih lastnik je posamezna oseba, ter o številki transakcijskega računa zasebnikov in pravnih oseb;
15. Kapitalske družbe – podatke o višinah poklicnih pokojnin in odkupnih vrednostih;
16. finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo – podatke o višini sredstev na transakcijskih računih, podatke o višini sredstev na varčevalnih računih, podatke o višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah iz poddepoja finančnih instrumentov, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (številka pogodbe in stanje na trgovalnem računu/skladih v posamezni valuti);
17. družb za upravljanje – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);
18. borznoposredniških družb – podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot);
19. zavarovalnic – podatke o višinah zavarovalnih rent in podatke o dohodkih iz življenjskih zavarovanj, podatke o lastništvu vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov (podatki o vrednostnem papirju oziroma investicijskem kuponu, število enot vrednostnega papirja oziroma investicijskih kuponov ter vrednost teh enot).

(3) Podatki iz prejšnjega odstavka, pridobljeni v postopkih iz prvega odstavka tega člena, se hranijo tri leta po prenehanju najemnega razmerja.«.

5. člen

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

»– stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih stanovanj (javno najemno stanovanje);«.

V četrti alineji se pika nadomesti s podpičjem in za njo doda nova peta alineja, ki se glasi:

»– oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (javno najemno oskrbovano stanovanje).«.

6. člen

Naslov poglavja VI.3 se spremeni tako, da se glasi: »VI.3 JAVNO NAJEMNO STANOVANJE«.

7. člen

87. člen se spremeni tako, da se glasi:

»87. člen
(pogoji oddaje javnih najemnih stanovanj)

(1) Javna najemna stanovanja se oddajajo upravičencem v najem na podlagi javnega razpisa za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če v tem zakonu ni določeno drugače.

(2) Do najema javnega najemnega stanovanja je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:
1. ima državljanstvo Republike Slovenije;
2. ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja;
3. je poslovno popolnoma sposobna oseba;
4. on ali katera od oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega stanovanja (v nadaljnjem besedilu: člani gospodinjstva prosilca), ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino;
5. član gospodinjstva prosilca ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ali lastnik drugega premoženja, ugotovljenega v skladu s prvim odstavkom 87.a člena tega zakona, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primernega stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 87.a člena tega zakona;
6. dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom 87.a člena tega zakona, ne presega navedenih odstotkov od povprečne mesečne neto plače v državi po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije:

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

7. člani gospodinjstva prosilca imajo poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja za javno najemno stanovanje, v primeru najema bivalne enote pa tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena in 5. točko prejšnjega odstavka se prosilcu, ki je žrtev nasilja v družini in zaradi nasilja v družini ne more uporabljati stanovanja ali stanovanjske stavbe v svoji solastnini, njegov lastniški delež ne upošteva v premoženju ter se mu ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka javno najemno stanovanje lahko izjemoma odda za določen čas enega leta oziroma najdlje do pravnomočne odločitve sodišča o razdelitvi premoženja zakoncev oziroma oseb, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti. Če žrtev nasilja po preteku obdobja iz prejšnjega stavka izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, se z njo sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

(4) Ne glede na 1. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva po 25. juniju 1991 pridobile dovoljenje za stalno prebivanje v skladu z zakonom, ki ureja tujce, zakonom, ki ureja status državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji ali zakonom, ki ureja začasno zatočišče.

(5) Ne glede na 1. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe ali status Slovenca brez državljanstva Republike Slovenije v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

(6) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena so žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih oziroma varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj upravičene do najema javnega najemnega stanovanja, če imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji.

(7) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena so do najema javnega najemnega stanovanja zunaj občine stalnega prebivališča ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije upravičeni invalidi, ki imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če so v tej občini oziroma na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije večje možnosti za zaposlitev ali jim je tam zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

(8) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičena oseba brez stanovanja (brezdomec oziroma oseba, ki prebiva v zasilnem prebivališču) v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je imela prijavljeno zadnje stalno prebivališče ali kjer ima določeno zakonsko prebivališče.

(9) Ne glede na 2. točko drugega odstavka tega člena je do najema javnega najemnega stanovanja upravičen tudi prosilec, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji zunaj občine ali območja delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, kjer je zaprosil za najem javnega najemnega stanovanja, če je to posebej opredeljeno v javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.«.

8. člen

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

»87.a člen
(ugotavljanje premoženja, dohodka in vrednost primernega stanovanja)

(1) Za ugotavljanje vrste in višine premoženja za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(2) Za ugotavljanje dohodka za osebe v postopkih iz prvega odstavka 11.a člena tega zakona se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

(3) Vrednost primernega stanovanja se določi v skladu s četrtim odstavkom 116. člena tega zakona, pri čemer je število točk 320, uporabna stanovanjska površina pa se določi v višini gornjih razponov površinskih normativov za stanovanja na prednostni listi B v skladu s predpisom, ki ureja oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, faktor vpliva lokacije pa je 1.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena se v premoženje iz prvega odstavka tega člena šteje tudi:
- stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri prebiva ali ima prijavljeno stalno prebivališče kdo od članov gospodinjstva prosilca oziroma najemnik ali uporabnik javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;
- osebni avtomobil oziroma enosledno vozilo do vrednosti 28-kratnika osnovnega zneska minimalnega dohodka, določenega s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke, za vsak avtomobil oziroma enosledno vozilo, razen osebnega vozila, prilagojenega prevozu težko gibalno oviranih oseb;
- vrednost poslovnih prostorov in opreme nad vrednostjo primernega stanovanja, če gre za dejavnost, s katero se preživlja kdo izmed oseb iz prve alineje tega odstavka.

(5) Ne glede na drugi odstavek tega člena se v primeru, ko gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnega dohodka oseb iz prve alineje prejšnjega odstavka odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

(6) Pri ugotavljanju premoženja in dohodka se v postopku dodeljevanja bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v skladu z 88. členom tega zakona upoštevata premoženje in dohodek prosilca in oseb, navedenih v vlogi za najem bivalne enote.

(7) Pri ugotavljanju premoženja in dohodka se v postopku zamenjave stanovanja in odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja upoštevata premoženje in dohodek najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja skupaj z osebami, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

87.b člen
(postopek oddaje javnega najemnega stanovanja v najem)

(1) Javni razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj se objavi na spletni strani najemodajalca, hkrati s tem pa lahko tudi na drugi spletni strani, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način.

(2) V javnem razpisu iz prejšnjega odstavka se opredelijo stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi A, lahko pa tudi stanovanja, ki bodo namenjena upravičencem na prednostni listi B. Na vsakem javnem razpisu je upravičencem s prednostne liste A namenjenih najmanj 50 % javnih najemnih stanovanj.

(3) Prosilci na podlagi javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena vložijo vlogo za najem javnega najemnega stanovanja.

(4) Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje iz 87. člena tega zakona, se uvrstijo na prednostno listo A in morebitno prednostno listo B.

(5) Na prednostno listo A se uvrstijo prosilci iz prejšnjega odstavka, katerih dvanajstina dohodka članov gospodinjstva prosilca, ugotovljenega v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena, ne presega deleža dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, ki se določi glede na število članov gospodinjstva prosilca.

(6) Na prednostno listo B se uvrstijo prosilci iz četrtega odstavka tega člena, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prejšnjega odstavka.

(7) Upravičenci na prednostni listi A so lahko zavezanci za plačilo varščine za uporabo stanovanja, upravičenci na prednostni listi B pa so zavezanci za plačilo varščine, lahko pa so tudi zavezanci za plačilo lastne udeležbe.

(8) Prosilci iz četrtega odstavka tega člena se na prednostni listi A in prednostni listi B razvrstijo na podlagi točkovanja njihovega stanovanjskega statusa (npr. brezdomec, bivanje v prostorih za začasno prebivanje, pri starših, v delavskem domu) in prednostnih kategorij prosilcev.

(9) Prednostne kategorije prosilcev so:
1. mlajši odrasli (osebe, ki bodo v letu javnega razpisa dopolnile največ 35 let) in mlade družine (družine z najmanj enim otrokom, v katerih bosta starša v letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let),
2. brezdomci,
3. starejši od 65 let,
4. enostarševske družine,
5. družine z večjim številom otrok,
6. invalidi in družine z invalidnim članom,
7. žrtve nasilja v družini,
8. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja,
9. prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca.

(10) V javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena se kot obvezna prednostna kategorija prosilcev na prednostni listi A in na prednostni listi B opredelijo mlajši odrasli in mlade družine ter najemniki-prejšnji imetniki stanovanjske pravice in najemniki, ki so imeli ob uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I) status njegovega zakonca oziroma zunajzakonskega partnerja in so po smrti

najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice nadaljevali najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino (v nadaljnjem besedilu: najemniki denacionaliziranih stanovanj). Kot prednostna kategorija se na prednostni listi A določijo še najmanj štiri prednostne kategorije prosilcev oziroma na prednostni listi B še najmanj dve prednostni kategoriji izmed prednostnih kategorij, navedenih v 2. do 9. točki prejšnjega odstavka. Poleg navedenih prednostnih kategorij prosilcev se lahko v javnem razpisu na vsaki prednostni listi opredelijo še največ štiri druge prednostne kategorije prosilcev po izbiri najemodajalca.

(11) V okviru posamezne prednostne liste upravičencev se na javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena lahko oblikujejo prednostne podliste upravičencev glede na različne kategorije prosilcev. Znotraj oblikovanih podlist se določi prednostne kategorije po enakih pravilih, kot veljajo za oblikovanje prednostnih list upravičencev.

(12) O uvrstitvi na prednostno listo upravičencev in o uvrstitvi med upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, v upravnem postopku v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa za najemna stanovanja v lasti občin odloči pristojni občinski organ, za najemna stanovanja v lasti javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pa pristojni organ najemodajalca.

(13) Zoper odločbo, izdano na prvi stopnji, ima prosilec pravico pritožbe. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada, odloča župan. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ neprofitne stanovanjske organizacije, in o pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, odloča ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Upravni spor sprožen zoper odločbo iz prejšnjega odstavka ne zadrži sklenitve najemnih pogodb.

(14) Pri oddaji javnih najemnih stanovanj se uporabljajo površinski normativi, ki se določijo glede na število članov gospodinjstva prosilca in glede na posamezno prednostno listo.

(15) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko prosilcu v najem odda tudi stanovanje, ki po površini ni primerno, če je to potrebno zaradi družinskih, socialnih ali zdravstvenih razmer, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali če se prosilec s tem strinja. Če se upravičencu odda v najem večje stanovanje, kot bi mu pripadalo glede na površinske normative iz prejšnjega odstavka, se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemnina.

(16) Najemodajalec pozove upravičence do najema javnega najemnega stanovanja, ki jim bodo zagotovljena javna najemna stanovanja, da v postavljenem roku, ki ne sme biti krajši od osmih dni, z njim sklenejo najemno pogodbo. Če se upravičenec iz prejšnjega stavka ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe v dodatnem roku, ki ne sme biti krajši od treh dni, izgubi pravico do najema javnega najemnega stanovanja na podlagi odločbe iz dvanajstega odstavka tega člena.

(17) Minister podrobneje predpiše vsebino javnega razpisa iz prvega odstavka tega člena, vsebino vloge iz tretjega odstavka tega člena, delež dohodkov iz petega odstavka tega člena, plačilo varščine za uporabo stanovanja in lastne udeležbe ter njuno vračilo iz sedmega odstavka tega člena ter podrobneje opredeli stanovanjske statuse in prednostne kategorije prosilcev iz osmega odstavka tega člena in njihovo

točkovanje ter površinske normative za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem iz štirinajstega odstavka tega člena.

87.c člen
(izredni najem javnega najemnega stanovanja)

(1) Javno najemno stanovanje se lahko odda v najem upravičencem v primeru začasnega reševanja izrednih stanovanjskih razmer (v nadaljnjem besedilu: izredni najem javnega najemnega stanovanja), če najemodajalec ne razpolaga z bivalnimi enotami za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v skladu z 88. členom tega zakona.

(2) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki potrebujejo stanovanje zaradi:
- začasnega in nujnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- naravne ali druge nesreče, ki je povzročila trajno ali hujše poškodovanje stanovanjske enote, v kateri je upravičenec dejansko prebival, in bi bil za njeno obnovo in ponovno vselitev potreben daljši čas,
- začasne preselitve družine, potrebne zaradi varstva koristi otrok, oziroma začasne preselitve posameznika, potrebne zaradi zaščite pred nasiljem, o čemer na predlog prosilca pristojni center za socialno delo izda mnenje, ali
- drugih utemeljenih okoliščin, ko je začasna preselitev upravičenca nujna zaradi neposredne hujše ogroženosti njega oziroma članov njegovega gospodinjstva.

(3) Do izrednega najema javnega najemnega stanovanja so upravičene osebe, ki izpolnjujejo katerega izmed pogojev iz prejšnjega odstavka, če same ali kdo izmed članov gospodinjstva nima v lasti drugega primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe, v kateri bi lahko bivali, razen v primerih iz tretje ali četrte alineje prejšnjega odstavka.

(4) V primeru iz prve alineje drugega odstavka tega člena je do izrednega najema javnega najemnega stanovanja upravičen najemnik, ki izpolnjuje tudi pogoje iz drugega odstavka 87. člena tega zakona.

(5) Izredni najem javnega najemnega stanovanja je mogoč za določen čas z možnostjo podaljšanja za določen čas pod pogojem, da je še vedno podan razlog, zaradi katerega je bila najemna pogodba za izredni najem sklenjena.

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

(7) Javno najemno stanovanje se odda upravičencu na podlagi njegove vloge v izredni najem neposredno s sklenitvijo najemne pogodbe.

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

(9) Zoper odločbo, izdano na prvi stopnji, ima prosilec pravico pritožbe. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ občine oziroma

lokalnega javnega stanovanjskega sklada, odloča župan. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ neprofitne stanovanjske organizacije, in o pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, odloča ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Upravni spor sprožen zoper odločbo iz prejšnjega odstavka ne zadrži sklenitve najemnih pogodb.«

9. člen

89. člen se spremeni tako, da se glasi:

»89. člen
(zamenjava stanovanja)

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

(2) O upravičenosti do zamenjave javnega najemnega stanovanja najemodajalec odloči v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.«.

10. člen

90. člen se spremeni tako, da se glasi:

»90. člen
(preverjanje izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja)

(1) Najemodajalec javnega najemnega stanovanja v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, in sicer za najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika denacionaliziranega stanovanja.

(2) Najemnik na zahtevo najemodajalca predloži zahtevane izjave in dokazila zase in za osebe iz prejšnjega odstavka v 30 dneh od prejema takšne zahteve.

(3) Najemodajalec v upravnem postopku odloči o višini najemnine v 30 dneh po poteku roka za predložitev dokazil iz prejšnjega odstavka.

(4) Če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje pogojev iz 5. oziroma 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, odloči, da se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine.

(5) Najemnik, ki plačuje prosto oblikovano najemnino v skladu s prejšnjim odstavkom, lahko zahteva preveritev izpolnjevanja pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona in spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino, če se dohodek najemnika in drugih oseb iz prvega odstavka tega člena v obdobju treh mesecev pred mesecem preveritve zniža pod mejo dohodka iz 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona in se premoženje teh oseb zniža pod vrednost premoženja iz 5. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona.«.

11. člen

Za 90. členom se dodata novo poglavje VI.3A in nov 90.a člen, ki se glasita:

»VI.3A JAVNO NAJEMNO OSKRBOVANO STANOVANJE

90.a člen
(oddaja javnega najemnega oskrbovanega stanovanja)

(1) Javno najemno oskrbovano stanovanje se oddaja na podlagi javnega razpisa ali odprtega javnega poziva upravičencem, starejšim od 65 let, ki so državljani Republike Slovenije in izpolnjujejo pogoje iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena tega zakona, za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, če s tem zakonom ni določeno drugače.

(2) Javni razpis oziroma odprti javni poziv za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj se objavi na spletni strani najemodajalca, hkrati s tem pa lahko tudi na drugi spletni strani, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način.

(3) Ne glede na premoženjski pogoj iz prvega odstavka tega člena lahko najemodajalec v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu določi, da se pri ugotavljanju izpolnjevanja premoženjskega pogoja iz prvega odstavka tega člena ne upošteva stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki je v lasti ali solasti osebe iz prvega odstavka tega člena ali katere izmed drugih oseb, navedenih v vlogi za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, in v kateri oseba iz prvega odstavka tega člena dejansko prebiva, če se ob prijavi na javni razpis ali javni poziv:
- lastnik stanovanja zaveže, da bo do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja oddal svoje stanovanje ali stanovanjsko stavbo v najem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, za nadaljnjo oddajo za čas trajanja najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, če so za to izpolnjeni pogoji v skladu z določbami tega zakona o izvajanju javnega najema stanovanj, ali najemodajalcu ponudil odkup svojega stanovanja po ceni, ki jo določi s strani najemodajalca imenovani sodni cenilec nepremičnin, ter v primeru primernosti stanovanja z njim sklenil in notarsko overil prodajno pogodbo ali
- prosilec zaveže k plačevanju najemnine v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine, določene za to javno najemno oskrbovano stanovanje.

(4) Če se do sklenitve najemne pogodbe za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja ne sklene najemna pogodba iz prejšnjega odstavka ali se ne sklene in notarsko overi prodajna pogodba iz prejšnjega odstavka, upravičenec iz prejšnjega odstavka sklene najemno pogodbo za najem javnega najemnega oskrbovanega stanovanja za najemnino v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine.

(5) Morebitne dodatne pogoje za oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in postopek oddaje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj najemodajalec določi v javnem razpisu ali odprtem javnem pozivu.

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

(7) Zoper odločbo, izdano na prvi stopnji, ima prosilec pravico pritožbe. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ občine oziroma lokalnega javnega stanovanjskega sklada, odloča župan. O pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ neprofitne stanovanjske organizacije, in o pritožbi zoper odločbo, ki jo je na prvi stopnji izdal pristojni organ Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, odloča ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Upravni spor sprožen zoper odločbo iz prejšnjega odstavka ne zadrži sklenitve najemnih pogodb.

(8) Za javna najemna oskrbovana stanovanja se smiselno uporablja 89. člen tega zakona.«.

12. člen

V 103. členu se v prvem odstavku 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»1. če najemnik oziroma osebe, ki stanujejo z njim, z načinom uporabe stanovanja ali skupnih delov povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (pripadajoče zemljišče, skupni hodniki in stopnišča, skupna parkirna mesta, fasada, skupna kolesarnica, streha, dvigalo, domofon, skupni električni, plinski in ogrevalni vodi, skupna polnilna postaja, skupna vrata in drugo);«.

Tretji in četrti odstavek se spremenita tako, da se glasita:

»(3) Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo, razen v primeru odpovednega razloga iz 8. točke prvega odstavka tega člena lahko lastnik odpove najemno pogodbo s tožbo brez predhodnega pisnega opozorila najemnika, ki krši najemno pogodbo. Lastnik javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja pa lahko najemno pogodbo brez predhodnega pisnega opozorila najemnika, ki krši najemno pogodbo, odpove s tožbo tudi v primeru odpovednega razloga iz 10. in 11. točke prvega odstavka tega člena.

(4) Opozorilo iz prejšnjega odstavka mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opozori lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.«.

V petem odstavku se besedilo »neprofitnega stanovanja« nadomesti z besedilom »javnega najemnega stanovanja ali javnega najemnega oskrbovanega stanovanja« in za besedo »stavbo,« doda besedilo »razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino ali v primeru najema javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, stanovanja v njeni lasti, iz katerega se je preselila v javno najemno oskrbovano stanovanje,«.

13. člen

V 104., 148.c, 148.d, 154., 157. in 160. členu se besedilo »neprofitno stanovanje« v vseh sklonih in številih nadomesti z besedilom »javno najemno stanovanje« v ustreznem sklonu in številu.

14. člen

V 109. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

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

15. člen

V 110. členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda nov drugi stavek, ki se glasi: »V primeru spremembe najemnika se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe.«.

16. člen

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

»(1) Če najemnik javnega najemnega stanovanja, trajno zapusti to stanovanje zaradi nastanka nove družine ali preselitve v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi trajnega odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, sklene lastnik najemno pogodbo brez javnega razpisa z enim od ožjih družinskih članov ali sorojencev, ki ob izselitvi najemnika že najmanj dve leti prebiva v stanovanju, ima v njem najmanj dve leti prijavljeno stalno prebivališče, je najmanj dve leti naveden v najemni pogodbi in v primeru, da uporabniki izpolnjujejo pogoje za najem javnega najemnega stanovanja iz 87. člena tega zakona. Ne glede na 1. točko drugega odstavka 87. člena tega zakona se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe.«.

17. člen

V 111. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Lastnik lahko v primeru iz prejšnjega odstavka kadarkoli vloži zahtevo za izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Za postopek izdaje naloga za izpraznitev stanovanja se uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek, ki se nanašajo na plačilni nalog, pri čemer sodišče v izpraznitvenem nalogu izreče, da mora ta oseba izprazniti stanovanje v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali pa v istem roku ugovarjati zoper izpraznitveni nalog. Spori se rešujejo prednostno.«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Lastnik lahko ne glede na določbo prejšnjega odstavka vloži predlog za izvršbo za izpraznitev stanovanja in izročitev nepremičnine, če je najemna pogodba sklenjena za določen čas v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa in stranki nista podaljšali najemne pogodbe.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

18. člen

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

»(3) Najemnina za javno najemno stanovanje, javno najemno oskrbovano stanovanje in bivalno enoto za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se oblikuje v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine na podlagi 117. člena tega zakona (neprofitna najemnina).«.

19. člen

Besedilo 117. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitne najemnine ter način izračuna višine subvencije najemnine predpiše minister. Pri določitvi neprofitne najemnine se v metodologiji za izračun neprofitne najemnine upoštevajo elementi iz prvega odstavka 118. člena tega zakona.«.

20. člen

V 118. členu se v prvem odstavku črta besedilo »v življenjski dobi 60 let«.

V drugem odstavku se tretji stavek spremeni tako, da se glasi: »Stroški vzdrževanja so določeni nominalno na kvadratni meter in v razponu glede na starost stanovanja. Lastniki morajo priznana sredstva iz naslova vzdrževanja ponovno namensko uporabiti za vzdrževanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.«.

V tretjem odstavku se odstotek »0,4 %« nadomesti z odstotkom »0,2 %«.

V četrtem odstavku se odstotek »1,67 %« nadomesti z odstotkom »3 %«, vejica in besedilo »ki je staro do 60 let« ter drugi stavek pa se črtajo.

Šesti in sedmi odstavek se spremenita tako, da se glasita:

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

(7) Seštevek dovoljenih stopenj amortizacije, upravljanja in stroškov financiranja je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.«.

V devetem odstavku se besedilo »določi Vlada Republike Slovenije s predpisom iz prejšnjega člena« nadomesti z besedilom »predpiše minister«.

Za desetim odstavkom se doda nov enajsti odstavek, ki se glasi:

»(11) Stroške vzdrževanja iz drugega odstavka tega člena predpiše minister.«.

21. člen

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

»120.a člen
(upravičenost do subvencije najemnine)

(1) Do subvencije najemnine je upravičen najemnik najemnega stanovanja ali bivalne enote, ki izpolnjuje naslednje pogoje:
1. je državljan Republike Slovenije,
2. ima na naslovu najemnega stanovanja ali bivalne enote prijavljeno stalno ali začasno prebivališče in
3. skupaj z osebami, ki se poleg vlagatelja upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev (v nadaljnjem besedilu: povezane osebe), izpolnjuje pogoje glede premoženjskega stanja in meje dohodkov za ugotavljanje upravičenosti do subvencije najemnine (v nadaljnjem besedilu: dohodkovni cenzus) v skladu s tem zakonom.

(2) Ne glede na 1. točko prejšnjega odstavka je do subvencije najemnine upravičen tudi najemnik javnega najemnega stanovanja, ki izpolnjuje pogoj iz četrtega ali petega odstavka 87. člena tega zakona.

(3) Pogoji glede premoženjskega stanja iz 3. točke prvega odstavka tega člena so izpolnjeni, če najemnik iz prvega odstavka tega člena skupaj s povezanimi osebami izpolnjuje premoženjski pogoj, kot je določen za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči, v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Premoženje iz prejšnjega stavka se ugotavlja na način, kot velja za denarno socialno pomoč v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke.

(4) Pogoji glede dohodkovnega cenzusa iz 3. točke prvega odstavka tega člena so izpolnjeni, če ugotovljeni dohodek najemnika in povezanih oseb ne presega višine njihovega minimalnega dohodka brez dodatka za delovno aktivnost, kot je določen v skladu z zakonom, ki ureja socialnovarstvene prejemke, povečanega za 30 % ugotovljenega dohodka in za priznano neprofitno najemnino iz sedmega odstavka tega člena oziroma za priznano prosto oblikovano najemnino iz osmega odstavka tega člena.

(5) Ugotovljeni dohodek iz prejšnjega odstavka se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določa zakon, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ne glede na zakon, ki ureja socialnovarstvene prejemke, se glede najemnika, ki prebiva v stanovanju sam, minimalni dohodek iz prejšnjega odstavka ugotavlja tako, da se upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, povečan za ponder 0,1.

(6) Pri izračunu minimalnega dohodka iz četrtega odstavka tega člena se upošteva višina minimalnega dohodka, ki po zakonu, ki ureja socialnovarstvene prejemke, pripada vsaki naslednji odrasli osebi, navedeni v najemni pogodbi, pri čemer te osebe hkrati niso:
- zakonec oziroma oseba, s katero vlagatelj živi v zunajzakonski skupnosti, ki je po predpisu, ki ureja zakonsko zvezo in družinska razmerja, v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo,
- otroci, ki jih morajo vlagatelj ali oseba iz prejšnje alineje preživljati po zakonu.

(7) Priznana neprofitna najemnina iz četrtega odstavka tega člena je znesek pogodbene najemnine, deljen s površino stanovanja, navedeno v najemni pogodbi, in

pomnožen s primerno površino stanovanja. Če je priznana neprofitna najemnina višja od pogodbene najemnine, se upošteva pogodbena najemnina.

(8) Priznana prosto oblikovana najemnina iz četrtega odstavka tega člena je znesek pogodbene najemnine, ki je enak ali nižji od zmnožka priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine in primerne površine stanovanja. Priznana prosto oblikovana najemnina se upošteva za najemna stanovanja s prosto oblikovano najemnino, za javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemnina v višini 1,3-kratnika neprofitne najemnine, in za bivalne enote.

(9) Najemnik v tržnem najemnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v zakonski zvezi ali zunajzakonski skupnosti, ki je po predpisu, ki ureja zakonsko zvezo in družinska razmerja, v pravnih posledicah izenačena z zakonsko zvezo, ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena ali v svaštvu do drugega kolena, ni upravičen do subvencije najemnine.

(10) Primerno površino stanovanja iz sedmega in osmega odstavka tega člena glede na število oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, in višino priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine iz osmega odstavka tega člena ob upoštevanju lokacije glede na različne statistične regije predpiše minister.«.

22. člen

121. člen se spremeni tako, da se glasi:

»121. člen
(višina subvencije najemnine)

(1) Subvencija najemnine se določi v višini razlike med dohodkovnim cenzusom in ugotovljenim dohodkom iz prejšnjega člena. Subvencija najemnine se določi v višini največ 85 % priznane neprofitne najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine.

(2) Za izračunani znesek subvencije najemnine najemodajalec zniža najemnino najemniku, plačilo tega zneska pa najemodajalcu zagotovi občina, kjer ima upravičenec do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

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

(4) Ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu s 116. členom tega zakona, ob spremembi višine stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 118. člena tega zakona in ob spremembi višine priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine iz prejšnjega člena se subvencija najemnine uskladi tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z novo pogodbeno najemnino, ki jo pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca sporoči najemodajalec stanovanja, oziroma se preračuna z novo vrednostjo priznane prosto oblikovane najemnine na kvadratni meter stanovanjske površine, pri čemer se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

(5) Najemodajalca stanovanja in upravičenca do subvencije najemnine center za socialno delo obvesti o usklajeni višini subvencije najemnine, pristojni občinski organ pa se z usklajeno višino subvencije najemnine seznani s pomočjo modula Informacijskega sistema centrov za socialno delo.

(6) Podrobnejši način in postopek izračuna višine subvencije najemnine v skladu s tem členom predpiše minister.«.

23. člen

121.a člen se črta.

24. člen

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

»121.b člen
(povračilo plačanih sredstev za subvencijo najemnine)

(1) Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb se zagotavljajo iz državnega proračuna. Potrebna sredstva za subvencijo najemnine iz prejšnjega stavka se med letom zalagajo iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

(2) Po zaključku posameznega koledarskega leta se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine iz prejšnjega odstavka v preteklem koledarskem letu.

(3) Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso opredeljena v prvem odstavku tega člena, se zagotavljajo iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.«.

25. člen

V 141. členu se v sedmi alineji pika nadomesti s podpičjem in doda nova osma alineja, ki se glasi:

»– skrbi za urejanje najemnega trga z zagotovitvijo financiranja brezplačnega pravnega svetovanja na stanovanjskem področju pri zunanjih svetovalcih, izbranih v postopku javnega naročanja.«.

26. člen

V 143. členu se v drugem odstavku v peti alineji pika nadomesti s podpičjem in doda nova šesta alineja, ki se glasi:

»– razvojna območja za stanovanjsko oskrbo na področju Republike Slovenije, ki se med drugim upoštevajo za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Pri oblikovanju razvojnih območij se upoštevajo tudi strateški dokumenti s področju prostorskega in regionalnega razvoja.«.

Za drugim se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Vlada Republike Slovenije predloži vsaka tri leta Državnemu zboru Republike Slovenije v seznanitev delno poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa z ovrednotenimi rezultati, po izteku obdobja veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa pa poročilo o izvajanju Nacionalnega stanovanjskega programa.«.

27. člen

V 148. členu se v prvi alineji besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

Za tretjo alinejo se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»– zagotavlja in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu s tem zakonom;«.

Dosedanja četrta do deveta alineja postanejo peta do deseta alineja.

28. člen

V a148.a členu se v naslovu člena in v prvem odstavku besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

29. člen

V 148d. členu in 167.č členu se število člena »87.« nadomesti s številom člena »87.b«.

30. člen

V 150.a členu se v prvem odstavku besedilo »neprofitnih najemnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

V tretjem odstavku se beseda »neprofitnih« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

31. člen

151. člen se spremeni tako, da se glasi:

»151. člen
(neprofitne stanovanjske organizacije)

(1) Pravna oseba, ki je organizirana v obliki gospodarske družbe ali zadruge, lahko z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljnjem besedilu: register) pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije, če izpolnjuje pogoje iz tega zakona.

(2) Register vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.«.

32. člen

Za 151. členom se dodata nova a151.a in b151.a člen, ki se glasita:

»a151.a člen
(pogoji za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije in pravila poslovanja)

(1) Pravna oseba iz prejšnjega člena pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije, če izpolnjuje naslednje pogoje:
- deluje z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, in sicer zaradi zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- ima kot glavno dejavnost registrirano eno od dejavnosti iz skupine M – Poslovanje z nepremičninami, določene z uredbo, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti,
- prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30 % ustvarjenega letnega prihodka, in
- ima sprejeto plačno politiko vodstva in vodilnih kadrov, ki je usklajena s prejemki direktorja v skladu z zakonom, ki ureja prejemke poslovodnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Neprofitna stanovanjska organizacija mora pogoje iz prejšnjega odstavka izpolnjevati ves čas, ko je vpisana v register.

(3) Pri izračunu prihodkov, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija ustvari z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, se za potrebe izračuna deleža iz tretje alineje prejšnjega odstavka kot prihodek neprofitne stanovanjske organizacije iz dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj štejejo:
1. celotna najemnina za javno najemno stanovanje ali javno najemno oskrbovano stanovanje, ki jo plača najemnik, ter morebitne subvencije, ki jih neprofitna stanovanjska organizacija prejme neposredno od Republike Slovenije, lokalne skupnosti, stanovanjskega sklada ali drugega subjekta z namenom kritja stroškov bivanja upravičencev do javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, in
2. prihodek iz naslova prodaje nepremičnin, če neprofitna stanovanjska organizacija tak prihodek nameni za:
   - poplačilo obveznosti, povezanih z dejavnostjo oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddaje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ali
   - nadaljnji razvoj dejavnosti oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

(4) Kadar neprofitna stanovanjska organizacija poleg dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, na trgu v skladu s tem zakonom opravlja tudi druge dejavnosti, mora voditi ločene računovodske evidence za evidentiranje prihodkov iz dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih

stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter računovodske evidence za evidentiranje prihodkov iz drugih dejavnosti. Računovodske evidence iz prejšnjega stavka morajo biti vodene tako, da omogoča preverjanje izpolnjevanja pogojev iz prvega odstavka tega člena.

(5) Neprofitna stanovanjska organizacija mora morebitni presežek prihodkov nad odhodki uporabiti le za opravljanje in razvoj dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, če s tem zakonom ni določeno drugače.

(6) Letno poročilo neprofitne stanovanjske organizacije, ki je zavezana k revidiranju letnega poročila ali ima v lasti 50 ali več stanovanj, mora vsako leto pregledati revizijska družba.

(7) Letno poročilo neprofitne stanovanjske organizacije, ki ni zavezana k revidiranju letnega poročila in ima manj kot 50 stanovanj, mora pregledati revizijska družba najmanj vsaka tri leta.

(8) Izvedbo revizije računovodskih izkazov za tekoče leto lahko neprofitni stanovanjski organizaciji pred iztekom posameznega tekočega poslovnega leta naloži tudi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, s posebnim obrazloženim sklepom, če obstajajo okoliščine, na podlagi katerih je mogoče utemeljeno sklepati, da taka neprofitna stanovanjska organizacija krši obveznosti iz tega zakona. Zoper sklep ni pritožbe, možen pa je upravni spor. Strošek take dodatne revizije krije neprofitna stanovanjska organizacija.

(9) Revizijo letnih poročil iz šestega in sedmega odstavka tega člena in revizijo računovodskih izkazov iz prejšnjega odstavka izvede revizijska družba na način in pod pogoji, določenimi z zakonom, ki ureja revidiranje.

(10) Poleg revizije letnih poročil iz šestega in sedmega odstavka tega člena mora revizijska družba v skladu s pravili revidiranja pripraviti tudi poročilo o opravljenih dogovorjenih postopkih, v katerem ugotovi, ali:
- je neprofitna stanovanjska organizacija morebitni presežek prihodkov nad odhodki obračunskega obdobja uporabila le za opravljanje in razvoj dejavnosti v skladu s četrtim odstavkom tega člena,
- prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40 % celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30 % ustvarjenega letnega prihodka, in
- je neprofitna stanovanjska organizacija odtujila javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja na način, da je pri tem upoštevala predkupno pravico iz a153.c člena tega zakona.

(11) Revizorjevo poročilo o letnem poročilu in poročilo o opravljenih dogovorjenih postopkih neprofitna stanovanjska organizacija pošlje ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, do 31. avgusta tekočega leta za preteklo leto, za katero je bila izvedena revizija.

(12) Člani oziroma družbeniki in člani organov vodenja in nadzora neprofitne stanovanjske organizacije ob vpisu v register in ves čas veljavnosti statusa ne smejo biti hkrati družbeniki ali člani oziroma člani organov vodenja ali nadzora v drugih pravnih osebah, če te opravljajo katerokoli od dejavnosti gradbeništva oziroma

arhitekturno ali inženirsko dejavnost, tehnično preizkušanje ali analiziranje iz skupine F in N71, določene z uredbo, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti.

b151.a člen
(podrobnejša pravila)

Minister lahko predpiše podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način njenega poslovanja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije.«.

33. člen

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

»151.a člen
(ugodnosti neprofitnih stanovanjskih organizacij)

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

(2) Republika Slovenija in sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju sprejmeta ukrepe za dostop neprofitnih stanovanjskih organizacij do ugodnega financiranja v obliki:
- ugodnih posojil za nakup nepremičnine ali gradnjo nove nepremičnine ali rekonstrukcijo obstoječe nepremičnine;
- sofinanciranja komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel, pod pogojem, da pri sofinanciranju komunalnega urejanja v višini najmanj 40 % sodeluje tudi občina, na območju katere ležijo zemljiške parcele;
- donacij domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb, proračunskih in drugih subvencij oziroma dotacij, ugodnih posojil, pridobljenih od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, občinskih stanovanjskih skladov in občinskih proračunov, posojil, za katera jamči sklad ali druga javna oseba, garancij, dodelitve komunalno opremljenega ali neopremljenega stavbnega zemljišča, sofinanciranja komunalnega urejanja že pridobljenega stavbnega zemljišča, oprostitve plačila davkov in taks, ki so izvirni prihodek občine, in drugega, na enak način pridobljenega osnovnega kapitala;
- drugih ugodnosti v skladu z državnim nacionalnim stanovanjskim programom ali občinskimi stanovanjskimi programi.

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

(4) Kadar je neprofitna stanovanjska organizacija deležna ugodnosti iz drugega odstavka tega člena, z javnim partnerjem o medsebojnih pravicah in obveznostih dogovori s pogodbo.«.

34. člen

152. člen se spremeni tako, da se glasi:

»152. člen
(zahteva za pridobitev statusa in register)

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na podlagi vloge pravne osebe za vpis v register ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka a151.a člena tega zakona in iz predpisa, sprejetega na podlagi b151.a člena tega zakona.

(2) Vlogo za priznanje statusa neprofitne stanovanjske organizacije pravna oseba vloži pri ministrstvu, pristojnem za stanovanjske zadeve. Vlogi mora priložiti:
- utemeljitev izpolnjevanja javnega interesa na stanovanjskem področju, s predvidenim načrtom poslovanja za obdobje petih let od pridobitve statusa neprofitne stanovanjske organizacije;
- statut ali akt o ustanovitvi gospodarske družbe ali zadruge;
- overjeno izjavo družbenikov ali ustanoviteljev, da so v kapitalu gospodarske družbe ali kot ustanovitelji zadruge udeleženi v lastnem imenu in za svoj račun ter da v zvezi s pravno osebo ne obstajajo osebe, ki bi imele kakršnekoli pravice upravljanja ali do udeležbe na dobičku pravne osebe;
- izjavo poslovodstva, da ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja izpolnjevanja s tem zakonom in pravilnikom predpisanih pogojev;
- izjavo poslovodstva, da ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, dovoljuje pregled poslovanja letnih izkazov poslovanja, ločeno za neprofitni in profitni del.

(3) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, o vlogi pravne osebe za vpis v register odloči z odločbo v roku 30 dneh od vložitve popolne vloge.«.

35. člen

V 153. členu v prvem odstavku se besedilo »V pravilniku iz drugega odstavka 151. člena tega zakona se lahko« nadomesti z besedilom »Minister lahko«.

V drugem odstavku se besedilo »neprofitnih stanovanj« nadomesti z besedilom »javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«.

36. člen

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

»153.a člen
(nadzor in izbris iz registra)

(1) Za nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij v skladu s tem zakonom je pristojna stanovanjska inšpekcija.

(2) Če stanovanjska inšpekcija ugotovi, da neprofitna stanovanjska organizacija ne izpolnjuje več katerega od pogojev iz prvega odstavka a151.a člena tega zakona ali ugotovi, da neprofitna stanovanjska organizacija:

1. v treh letih od vpisa v register ni pridobila pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo novih javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, zanje v sedmih letih od vpisa ni pridobila uporabnega dovoljenja in jih začela oddajati pod pogoji, določenimi za oddajo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj oziroma v treh letih od vpisa v register ni začela oddajati razpoložljivih stanovanj pod pogoji, določenimi za oddajo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
2. neposredno ali posredno deli presežke prihodkov nad odhodki ali jih namenja v nasprotju z določbami tega zakona,
3. nenamensko porablja prejeta javna sredstva iz naslova sredstev namenjenih za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
4. skladu ali ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, v nasprotju s tem zakonom in kljub opozorilu ne pošlje poročil, ki jih mora poslati v skladu s tem zakonom ali ne omogoča nadzora nad svojim poslovanjem, ali
5. ne posluje v skladu s tem zakonom, aktom o njeni ustanovitvi ali v skladu s pogodbami, sklenjenimi z državo, občino ali javnim stanovanjskim skladom,

jo pozove, da navedene nepravilnosti in kršitve odpravi v določenem roku.

(3) Če neprofitna stanovanjska organizacija v roku iz prejšnjega odstavka ugotovljenih nepravilnosti ali kršitev ne odpravi, izda stanovanjska inšpekcija odločbo o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije in zbrisu neprofitne stanovanjske organizacije iz registra.

(4) Pravnomočno odločbo o odvzemu statusa neprofitne stanovanjske organizacije in hkratnem izbrisu iz registra stanovanjska inšpekcija pošlje ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, ki izvrši inšpekcijsko odločbo in izbriše neprofitno stanovanjsko organizacijo iz registra.

(5) Z dnem pravnomočnosti odločbe iz prejšnjega odstavka za neprofitno stanovanjsko organizacijo prenehajo vse ugodnosti, pridobljene na podlagi zakona. Morebitna neporabljena javna sredstva in sredstva, ki so bila porabljena v nasprotju z določbami tega zakona ali pogodbe z Republiko Slovenijo ali javnim stanovanjskim skladom, mora neprofitna stanovanjska organizacija vrniti v roku, višini in na način, določenih v pogodbi.

(6) Pravna oseba, ki ji je bil na podlagi pravnomočne odločbe iz četrtega odstavka tega člena odvzet status neprofitne stanovanjske organizacije in je bila izbrisana iz registra, lahko ponovno zaprosi za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije po preteku 24 mesecev od pravnomočnosti odločbe iz četrtega odstavka tega člena. Status neprofitne stanovanjske organizacije lahko taka pravna oseba ponovno pridobi pod pogoji iz tega zakona in potem ko je poravnala vse pretekle obveznosti iz naslova prejetih ugodnosti in ugodnejše obravnave zaradi statusa neprofitne stanovanjske organizacije na podlagi tega zakona.

(7) Neprofitna stanovanjska organizacija lahko vloži vlogo za izbris iz registra, o kateri ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, odloči v roku 30 dni od vložitve popolne vloge. Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, izda odločbo o izbrisu neprofitne stanovanjske organizacije iz registra, če ugotovi, da je poravnala vse pretekle obveznosti iz naslova prejetih ugodnosti in ugodnejše obravnave zaradi statusa neprofitne stanovanjske organizacije na podlagi tega zakona.

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

37. člen

Za 153.b členom se doda nov a153.c člen, ki se glasi:

»a153.c člen
(predkupna pravica)

(1) V primeru prodaje javnega najemnega stanovanja in javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v lasti neprofitne stanovanjske organizacije imajo predkupno pravico po naslednjem vrstnem redu:
1. sklad,
2. občina, na območju katere leži stanovanje, ki se prodaja, oziroma občinski javni stanovanjski sklad, če ga je občina ustanovila.

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

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

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

38. člen

Za 153.c členom se dodata novo poglavje XIII.5 in nov 153.d člen, ki se glasita:

»XIII.5 NALOGE D.S.U., DRUŽBE ZA SVETOVANJE IN UPRAVLJANJE, D. O. O.

153.d člen
(D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o.)

Družba D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., lahko v okviru izvajanja svoje dejavnosti razvoja in gradnje dostopnih najemnih stanovanj, ki jo nalagajo vsakokrat veljavne strateške usmeritve, stanovanja oddaja ali prodaja posameznim prednostnim družbenim skupinam v javnem interesu.«.

39. člen

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

V prvem odstavku se besedilo »dodelitve neprofitnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske

organizacije ali do dodelitve javnega najemnega stanovanja v lasti sklada za neprofitno najemnino« nadomesti z besedilom »najema javnega najemnega stanovanja«.

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

»(2) V javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem iz prvega odstavka 87.b člena tega zakona se najemniki denacionaliziranih stanovanj iz prejšnjega odstavka opredelijo kot obvezna prednostna kategorija na prednostni listi A in na morebitni prednostni listi B v vsakem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem.

(3) Minister predpiše podrobnejša merila in postopek oddaje javnih najemnih stanovanj najemnikom denacionaliziranih stanovanj iz prvega odstavka tega člena.«.

40. člen

V 167.d členu se v drugem odstavku besedilo »tržno najemnino« nadomesti z besedilom »prosto oblikovano najemnino na kvadratni meter«, besedilo »s tretjim odstavkom 121.b člena« pa se nadomesti z besedilom »z desetim odstavkom 120.a člena«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

41. člen
(uskladitev vrst najemnih stanovanj)

(1) Najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, se z dnem uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja.

(2) Ne glede na prvo alinejo spremenjenega 83. člena zakona se najemna stanovanja, ki so jih najemodajalci, ki niso navedeni v prejšnjem odstavku, ob začetku uporabe tega zakona oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, z dnem začetka uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja, in sicer do prenehanja obstoječega najemnega razmerja oziroma do prenehanja morebitnega najemnega razmerja, ki se sklene na podlagi 109. in 110. člena zakona.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se najemna stanovanja iz XVI.A poglavja zakona z dnem začetka uporabe tega zakona štejejo za javna najemna stanovanja, pri čemer po preteku začasnega obdobja iz 167.a člena zakona ne uporabljajo določbe tretjega odstavka spremenjenega 115. člena zakona glede določitve višine neprofitne najemnine.

42. člen
(postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj v prehodnem obdobju)

Postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona, se dokončajo po prejšnjih predpisih, pri čemer se stanovanja, oddana po teh postopkih, štejejo za javna najemna stanovanja v skladu s spremenjenim 83. členom zakona.

43. člen
(elementi neprofitne najemnine v prehodnem obdobju)

(1) Ne glede na spremenjeni 118. člen zakona smejo elementi neprofitne najemnine do začetka uporabe predpisa iz spremenjenega 117. člena zakona znašati v naslednjih letnih stopnjah:
- stroški vzdrževanja in zavarovanja letno največ 1,11 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma letno 1,81 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let;
- stroški opravljanja upravniških storitev letno največ 0,4 % od vrednosti stanovanja;
- strošek amortizacije letno v višini 1,67 % od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let, pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa se prizna strošek letno v višini 0,97 % za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja;
- stroški financiranja letno največ 1,5 % od vrednosti stanovanja.

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

44. člen
(subvencija najemnine v prehodnem obdobju)

(1) Do uskladitve 1. točke 3. člena Zakona u o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B, 122/23 – ZŠtip-1C, 22/25 – ZZZRO-1 in 40/25; v nadaljnjem besedilu: ZUPJS) z določbami spremenjenega zakona se šteje, da pomeni izraz izvajalka ali izvajalec pri subvenciji najemnine lastnik najemnega stanovanja.

(2) Do uskladitve 7. točke 6. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona centri za socialno delo odločajo po ZUPJS o pravici do subvencije najemnine.

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

(4) Do uskladitve prvega odstavka 28. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona, ki urejajo subvencijo najemnine, se pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije najemnine:
- kot upravičenci upoštevajo najemniki v najemnih stanovanjih,
- pri določitvi meje dohodkov namesto neprofitne najemnine, določene po predpisih, ki urejajo stanovanjska najemna razmerja, in namesto zneska priznane neprofitne najemnine pri tržnih in hišniških stanovanjih, upošteva priznana neprofitna najemnina oziroma priznana prosto oblikovana najemnina, kot je določena v novem 120.a členu zakona.

(5) Do uskladitve četrtega odstavka 28. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona do subvencije najemnine ni upravičen najemnik v tržnem najemnem stanovanju, ki sklene najemno pogodbo z najemodajalcem, s katerim je sam ali kateri izmed uporabnikov stanovanja v zakonski zvezi ali zunajzakonski skupnosti ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena ali v svaštvu do drugega kolena.

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

(7) Do uskladitve desetega odstavka 49. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona vsebuje zbirka podatkov o subvencijah najemnine tudi podatek o številu oseb, navedenih v najemni pogodbi, in podatek o transakcijskem računu lastnika najemnega stanovanja (številka TRR).

(8) Do uskladitve zadnjega stavka četrtega odstavka 50. člena ZUPJS z določbami spremenjenega zakona upravljavec centralne zbirke podatkov iz prvega odstavka 50. člena ZUPJS občini ne pošlje več deleža subvencije za tržni in neprofitni del najemnine.

45. člen
(povračilo izplačanih sredstev za subvencijo najemnine v letu 2025)

Ne glede na spremenjeni 121.b člen zakona se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine za najemna stanovanja iz prvega odstavka spremenjenega 121.b člena zakona za celotno koledarsko leto 2025, sredstva za subvencije najemnine iz tretjega odstavka 121.b člena zakona pa za celotno koledarsko leto 2025 zagotavljajo občine, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

46. člen
(poslovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij v prehodnem obdobju)

(1) Neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena zakona, morajo prilagoditi svoje poslovanje z določbami tega zakona do 1. januarja 2027.

(2) Ne glede na določbo 1. točke drugega odstavka spremenjenega 153.a člena zakona začnejo teči roki iz navedene določbe za neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, od začetka uporabe tega zakona.

47. člen
(predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

Ne glede na novi a153.c člen zakona ima v zvezi z javnim najemnim stanovanjem najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice v skladu s 176. členom zakona prednost pred drugimi predkupnimi upravičenci.

48. člen
(uskladitev aktov o ustanovitvi)

Javni stanovanjski skladi morajo svoje akte o ustanovitvi prilagoditi določbam tega zakona v šestih mesecih po njegovi uveljavitvi.

49. člen
(sprememba pri poenotenem upravljanju)

V Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21) se v 41. členu v prvem odstavku beseda »petih« nadomesti z besedo »desetih«.

50. člen
(izdaja izvršilnih predpisov)

Minister izda predpis iz sedemnajstega odstavka novega 87.b člena zakona, spremenjenega 117. člena zakona, novega enajstega odstavka spremenjenega 118. člena, devetega odstavka novega 120.a člena, šestega odstavka spremenjenega 121. člena in tretjega odstavka spremenjenega 167.c člena zakona v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

51. člen
(prenehanje veljavnosti)

(1) Z dnem začetka uporabe tega zakona preneha veljati Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki se razen določb 7., prvega odstavka 8., 9. in 10. člena uporablja do začetka uporabe predpisa iz spremenjenega 117. člena zakona.

(2) Z dnem začetka uporabe tega zakona preneha veljati Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24), uporablja pa se do začetka uporabe predpisa, izdanega na podlagi sedemnajstega odstavka novega 87.b člena zakona, če ni v nasprotju z zakonom.

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

52. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. decembra 2025.