

Stanovanjski zakon /SZ-1/(pristojnosti in naloge pokrajine z uvodnimi pojasnili)
(osnutek)**K a z a l o:**

1	Pregled pristojnosti in nalog pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge pokrajinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	1
1.2.1	Akti pokrajinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	2
1.3	Pristojnosti in naloge predsednika pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	2
1.3.1	Akti predsednika pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	3
1.4	Pristojnosti in naloge pokrajinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	3
1.4.1	Akti pokrajinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	3
2	Ocena finančnih in drugih posledic izvajanja določil Stanovanjskega zakona /SZ-1/	4
3	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam pokrajine	4
3.1	Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji	4
3.2	Pristojnosti pokrajine	7
3.2.1	Rezervni sklad	9
3.2.5	Dodeljevanje neprofitnega stanovanja v najem	9
3.2.5.1	Neprofitna najemnina	11
3.2.5.1.1	Subvencioniranje najemnine	11
3.2.6	Dodeljevanje bivalnih enot	12
3.2.7	Svet za varstvo pravic najemnikov	12
3.2.8	Stanovanjska zbornica	13
	Ključne besede	13
	Uporabljene kratice	13
	Literatura	14
	Viri	14

1 Pregled pristojnosti in nalog pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/**1.1 Pravna podlaga**

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a	78. člen	15, 16

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Stanovanjski zakon /SZ-1/ 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 in 59/19		

tč.	povezani predpisi	določba	pojasnilo
1.2	Zakon o javnih skladih /ZJS-1/ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10-ZSKZ-B		

1.2 Pristojnosti in naloge pokrajinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	pristojnosti in naloge pokrajinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Lahko oblikuje rezervni stanovanjski sklad.	41. člen*	22
2	Z odlokom lahko določi vpliv lokacije na najemnino na območju pokrajine.	9/118. člen*	
3	Lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov najemnikov.	1/136. člen*	29
4	Obravnava pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvesti najkasneje v 60 dneh.	1/137. člen*	29
5	Sprejme sklep o združitvi v stanovanjsko zbornico.	1/139. člen	31
6	Sprejme in uresničuje pokrajinski stanovanjski program.	154. člen*	21
7	Zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.	154. člen*	21
8	Spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj.	154. člen*	21
9	Zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja.	154. člen*	21
10	Zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko.	154. člen*	21
11	Sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb.	154. člen*	21
12	Določi podrobnejša merila najema in podnajema stanovanj, ki jih pokrajina najame na trgu z namenom oddajanja v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj.	154. člen*	21
13	Z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.	155. člen*	21
14	Z odlokom ustanovi javni stanovanjski sklad.	157. člen* 158. člen*	21
15	Lahko ustanovi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.	159. člen*	21

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

1.2.1 Akti pokrajinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	akti pokrajinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Odlok o rezervnem stanovanjskem skladu.	41. člen*	22
2	Odlok o določitvi vpliva lokacije na najemnino na območju pokrajine.	9/118. člen*	
3	Sklep o ustanovitvi sveta za varstvo pravic najemnikov.	1/136. člen*	29
4	Sklep o združitvi v stanovanjsko zbornico.	1/139. člen	31
5	Pokrajinski stanovanjski program.	154. člen*	21
6	Pravilnik o merilih najema in podnajema stanovanj, ki jih pokrajina najame na trgu z namenom oddajanja v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj.	154. člen*	21
7	Odlok o splošnih pravilih pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.	155. člen*	21
8	Odlok o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada.	157. člen* 158. člen*	21
9	Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada.	159. člen*	21

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

1.3 Pristojnosti in naloge predsednika pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	pristojnosti in naloge predsednika pokrajine	določba	pojasnilo
1	Objavi javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj.	1/87. člen*	23
2	Z upravičencem sklne najemno pogodbo za neprofitno stanovanje.	3/87. člen*	23
3	Sklne najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.	3/90. člen	24
4	Sklne najemno pogodbo za določen čas za najem bivalne enote za reševanje stanovanjskih potreb socialno ogrožene osebe.	88. člen*	28

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

1.3.1 Akti predsednika pokrajine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	akti predsednika pokrajine	določba	pojasnilo
1	Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj.	1/87. člen*	23
2	Najemna pogodba za neprofitno stanovanje.	3/87. člen*	23
3	Najemna pogodba za tržno stanovanje.	3/90. člen	24
4	Najemna pogodba za določen čas za najem bivalne enote za reševanje stanovanjskih potreb socialno ogrožene osebe.	88. člen*	28

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

1.4 Pristojnosti in naloge pokrajinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	pristojnosti in naloge pokrajinske uprave	določba	pojasnilo
1	V upravnem postopku odloči o uvrstitvi na prednostno listo in hkrati o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena stanovanja po posameznem javnem razpisu ter o neuvrstitvi, med tiste, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.	2/87. člen*	23
2	Z upravno odločbo odloči o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali preselitve.	89. člen	24
3	Najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izjemno pomoč pri uporabi stanovanja.	3/104. člen	23
4	Preseli najemnika neprofitnega stanovanja v drugo neprofitno stanovanje.	4/104. člen	23
5	Na zahtevo najemnika neprofitnega stanovanja opravi preveritev višine najemnine.	2/120. člen*	26
6	V skladu s pokrajinskim stanovanjskim programom lahko dodeli subvencijo tudi najemniku v tržnem stanovanju.	9/121. člen	27
7	Zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov.	3/136. člen*	29

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

1.4.1 Akti pokrajinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	akti pokrajinske uprave	določba	pojasnilo
1	Upravna odločba o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali preselitve.	89. člen	24
2	Odločba o preselitvi najemnika neprofitnega stanovanja v drugo neprofitno stanovanje.	4/104. člen	23
3	Sklep o preveritvi višine najemnine.	2/120. člen*	26
4	Odločba o dodelitvi subvencije najemniku v tržnem stanovanju.	9/121. člen	27

* Predlog sprememb in dopolnitev zakona.

2 Ocena finančnih in drugih posledic izvajanja določil Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Izvajanje določil Stanovanjskega zakona /SZ-1/ ima finančne posledice za državni proračun v okviru prerazporeditve finančnih sredstev med državo in pokrajino v sorazmerju z decentraliziranimi pristojnostmi.

Okvirna ocena sredstev za financiranje pristojnosti in nalog po določilih Stanovanjskega zakona /SZ-1/ znaša ... EUR.

3 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam pokrajine

3.1 Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji

- 1 Dejstvo je, da dandanes pravic pravno ne urejajo in varujejo samo ustave držav, temveč številni akti mednarodnega prava, s tem pa dobivajo človekove pravice in njihovo varstvo univerzalno naravo. Sprejem mednarodnih pravnih aktov o človekovih pravicah je pospešila zlasti tragična izkušnja druge svetovne vojne, ki je pomenila eno hujših in najbolj množičnih kršitev človekovih pravic. Do takrat je namreč prevladalo stališče, da sta ureditev in varstvo človekovih pravic in svoboščin izključna domena vsake države, zato se vanje nihče ne sme vmešavati.
- 2 Po drugi svetovni vojni je pobudo za kodifikacijo pravic in svoboščin prevzela Organizacija združenih narodov, ki je 10. decembra 1948 sprejela Splošno deklaracijo človekovih pravic (Universal Declaration of Human Rights)¹, ki ob klasičnih državljanskih in političnih pravicah obsega tudi nekatere novejša kulturne, ekonomske in socialne pravice. V sklopu slednjih je potrebno, predvsem zaradi razumevanja vsebine tega dela, posebej izpostaviti določilo prvega odstavka 25. člena splošne deklaracije, po katerem ima vsakdo pravico do takšne življenjske ravni, ki zagotavlja njemu in njegovi družini zdravje in blaginjo, vključno s hrano, obleko, stanovanjem, zdravniško oskrbo in potrebnimi socialnimi storitvami; pravico do varstva v primeru brezposelnosti, bolezni, delovne nezmožnosti, vdovstva ter starosti ali druge nezmožnosti pridobivanja življenjskih sredstev zaradi okoliščin, neodvisnih od njegove volje.
- 3 Čeprav Splošna deklaracija človekovih pravic ni pravno zavezujoč dokument, je izjemno pomembna, saj je postala merilo uresničevanja človekovih pravic v posameznih delih sveta in tudi izhodišče za sprejemanje univerzalnih in regionalnih aktov o človekovih pravicah. Ob univerzalnih dokumentih, ki jih je sprejela OZN, sta za Slovenijo posebej pomembni Konvencija o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin /EKČP/ (ureja le državljanske in politične pravice), ki so jo na podlagi Splošne deklaracije o človekovih pravicah dne 4. novembra 1950 v Rimu sprejele članice Sveta Evrope, veljati pa je začela 3. septembra 1950, Slovenija pa jo je skupaj s protokoli 1-7 in 9-11 ratificirala leta 1994², in Evropska socialna listina /MESL/, ki so jo dne 18. oktobra 1961 sprejele članice Sveta Evrope, Slovenija pa jo je ratificirala leta 1999³ (Kaučič & Grad, 2003: 96-100). Vsebina slednje pa je za razumevanje tega dela bistvena, saj skupaj s Protokolom zagotavlja vrsto ekonomskih in socialnih pravic, katerih vsebina so dobrine, ki jih mora prebivalcem zagotavljati država.
- 4 Države pogodbenice MESL so sprejele za cilj svoje politike, da si z vsemi ustreznimi državnimi in mednarodnimi sredstvi prizadevajo za ustvarjanje razmer, v katerih je mogoče učinkovito uresničiti 31 taksativno naštetih pravic in načel, med katerimi je na zadnjem, vendar ne najmanj pomembnem mestu navedeno, da ima vsak pravico do nastanitve.
- 5 MESL zavezuje države pogodbenice - članice Sveta Evrope -, da bodo z namenom, da bi zagotavljale učinkovito uresničevanje pravice do nastanitve, sprejele ukrepe, s katerimi bodo pospeševale dostopnost do nastanitve primerne standarda, preprečevale in zmanjševale brezdomstvo z namenom, da bi ga postopno odpravile ter vplivale na ceno nastanitve tako, da bo dostopna tistim brez zadostnih sredstev. V njej je v okviru pravice družine do socialnega, pravnega

¹ Kljub temu da pomeni Splošna deklaracija človekovih pravic vsebinsko kompromis med interesi zahodnih držav in interesi nekdanje Sovjetske zveze ter v njej ideološki krog vključenih socialnih držav in da ni pravno zavezujoč dokument, je ta deklaracija izjemnega pomena, saj je postala merilo uresničevanja človekovih pravic v posameznih delih sveta, pa tudi izhodiščni temelj za sprejemanje univerzalnih in regionalnih aktov o človekovih pravicah (Rupnik et al, 1996: 219).

² Zakon o ratifikaciji Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, spremenjene s protokoli št. 3, 5 in 8 ter dopolnjene s protokolom št. 2, ter njenih protokolov št. 1, 4, 6, 7, 9, 10 in 11 /MKVCP/ (Uradni list RS-MP, št. 7/1994).

³ Zakon o ratifikaciji Evropske socialne listine (spremenjene) /MELS/ (Uradni list RS-MP, št. 7/1999).

in ekonomskega varstva poudarjen pomen spodbujanja ukrepov za razreševanje stanovanjske problematike družin, kar je eden od potrebnih pogojev za celovit razvoj družine, ki je temeljna enota družbe.

- 6 V MESL je med pravicami invalidnih oseb do samostojnosti, vključevanja v družbo in sodelovanja v življenju skupnosti zaveza pogodbenic, da bodo tej skupini prebivalstva omogočale dostop do nastanitve, enako omogočanje pa je tudi del uresničevanja pravice starejših oseb do socialnega varstva. Vse navedene določbe je Slovenija sprejela kot pravno zavezujoče, kar je izjavila ob deponiranju listine o ratifikaciji MESL.
- 7 Ob navedenih moramo med mednarodnimi listinami omeniti še Agendo Habitat skupaj s Carigrasko deklaracijo. S slednjo so voditelji držav, vladnih in uradnih delegacij držav - tudi Slovenije - zbrani na konferenci Združenih narodov o človekovih naseljih Habitat II od 3. do 14. junija 1996 v Carigradu v Turčiji, izhajajoč iz Ustanovne listine Združenih narodov, potrdili skupni cilj zagotavljanja primerne bivališča za vse kot ene od človekovih pravic in temeljnih svoboščin. Pri tem so potrdili posebne potrebe žensk, otrok in mladine po varnih, zdravih in zanesljivih življenjskih razmerah in priznali enakopravnost telesno in duševno prizadetih kakor tudi spolno enakopravnost v politikah, programih in projektih za trajnostni razvoj bivališč in mest in drugih naselij.
- 8 Zavezali so se k prizadevanju za razširitev ponudbe cenovno dostopnih stanovanj z učinkovitim, socialnim in do okolja odgovornim omogočanjem tržno lažjega dostopa do zemlje in posojil ter k pomoči tistim, ki niso sposobni sodelovati na trgu stanovanj. Posebej so poudarile, da bodo spodbujali ohranjanje, obnavljanje in vzdrževanje stavb, spomenikov in odprtih prostorov, krajin in strukture naselij, ki so zgodovinske, kulturne, arhitekturne, naravne, verske ali duhovne vrednote.
- 9 S Carigrasko deklaracijo so države udeleženke sprejele strategijo omogočanja ter načela partnerstva in sodelovanja. Obvezale so se, da bodo pospeševale decentralizacijo z demokratičnimi lokalnimi skupnostmi in si prizadevale za krepitev njihovih finančnih in institucionalnih zmogljivosti. Prav tako so sporočile, da bodo okrepile sodelovanje z zasebnim sektorjem, sindikati ter nevladnimi in drugimi organizacijami civilne družbe ob ustreznem upoštevanju njihove samostojnosti. Strategija usposabljanja in omogočanja vključuje tudi odgovornost vlad za izvajanje posebnih ukrepov za pripadnike zapostavljenih in ranljivih skupin, kadar je to mogoče.
- 10 Agenda Habitat pomeni med drugim potrditev privrženosti podpisnic držav članic Organizacije združenih narodov skupnemu cilju, da zagotovijo pravico do primernega stanovanja, kot je opredeljena v drugih mednarodnih listinah. Države so s podpisom Agende Habitat prevzele obveznost, da ljudem predvsem omogočijo (in praviloma ne zagotovijo) pridobitev bivališč in izboljšanje stanovanja in sosesk. Prav tako so izrazile svojo pripravljenost, da v svojih razvojnih programih zagotovijo usklajenost in celovitost makroekonomskih in stanovanjskih strategij in politik. Zavezale so se tudi, da bodo spodbujale primerno financiranje in smotno graditev stanovanj ter njihovo cenovno dostopnost.
- 11 Agenda Habitat navaja tudi nabor ukrepov vlad za spodbujanje, zaščito in zagotavljanje polnega in postopnega uresničevanja pravice do ustreznega stanovanja. Med njimi je navedeno tudi sprejemanje politik, katerih namen je zagotavljati bivališča, ki so bivalno ustrezna, cenovno dosegljiva in dostopna tudi za tiste osebe, ki si z lastnimi sredstvi ne morejo zagotoviti ustreznega stanovanja. V okviru omenjenih politik je potrebno med drugim izvajati tudi ukrepe uravnavanja in spodbujanja trga zaradi širitve ponudbe cenovno dosegljivih stanovanj, zagotavljanje subvencije in pomoči pri najemninah in drugih plačilih stanovanj za revne, podpirati občinske, združne in neprofitne lastniške in najemniške stanovanjske programe, spodbujati podpirne storitve za brezdomce in druge ranljive skupine, spodbujati inovativne finančne načine javnega in zasebnega sektorja, omogočati in spodbujati tržne pobude zasebnega sektorja pri zagotavljanju cenovno dostopnih najemnih in lastnih stanovanj.
- 12 Agenda Habitat zavezuje vlade k integraciji stanovanjskih politik z makroekonomsko, socialno, demografsko, okoljsko oziroma prostorsko ter kulturno politiko in poudarja njihovo odgovornost za omogočanje dobrega delovanja stanovanjskega trga. V tem okviru velja izmed v Agendi taksativno naštetih ukrepov posebej omeniti uporabo ustreznih fiskalnih ukrepov, spodbujanje lastne gradnje, ukrepe za zagotavljanje zemljišč, sproščanje čim več domačih in mednarodnih sredstev za stanovanjsko financiranje, zagotavljanje dostopa do komunalne infrastrukture in služb in ne nazadnje ukrepe za izboljšanje načrtovanja, oblikovanja, gradnje in prenove stanovanj.

- 13 Posebno pozornost pa namenja Agenda Habitat ranljivim skupinam in ljudem s posebnimi potrebami, odpravi ovir in diskriminaciji pri zagotavljanju stanovanj, zadostitvi stanovanjskih potreb teh skupin oziroma ljudi ter zmanjšanju njihove ranljivosti, s čimer je še posebej utemeljena že omenjena neločljivost stanovanjske in socialne politike oziroma ukrepov (Šarec, 2000).
- 14 Na tem mestu moramo omeniti, da vsebino ekonomskih in socialnih pravic, navedenih v MESL, ki jih glede na razmerje med človekom in državo razvrščamo med t.i. pravice pozitivnega statusa, ki dajejo posamezniku možnost, da lahko od države zahteva določene dobrine oziroma storitve, država pa jih mora izpolniti, ureja tudi Ustava RS. Slednja v okviru poglavja o človekovih pravicah in temeljnih svoboščinah ureja predvsem temeljne socialne in ekonomske pravice, nekatere druge ekonomske in socialne pravice pa so uvrščene v poglavje o gospodarskih in socialnih razmerjih.
- 15 Temelj in izhodišče za vse ekonomske in socialne pravice predstavlja ustavno načelo socialne države (2. člen Ustave RS), katerega izpeljavo na ustavnopravni ravni predstavljajo posamezne ustavne določbe v okviru poglavja o človekovih pravicah in temeljnih svoboščinah, o gospodarskih in socialnih razmerjih in o državni ureditvi. V okviru poglavja o človekovih pravicah in temeljnih svoboščinah pa je potrebno najprej omeniti vse tiste ustavne določbe, ki zagotavljajo posamezne temeljne socialne pravice kot človekove pravice; ob njih pa tudi določbe, iz katerih sicer ne izhajajo posamezne človekove pravice, državo pa vendar zavezujejo k določenemu aktivnemu ravnanju (ustvarjanju možnosti) pri zagotavljanju določenih socialnih storitev in dobrin, kamor prištevamo tudi določilo 78. člena Ustave RS o primernem stanovanju. V skladu s slednjim mora država 'ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje'. Navedena ustavna določba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike. Za ustavnopravni položaj posameznika v zvezi z možnostjo pridobitve stanovanja pa so neposredno ali vsaj posredno pomembne tudi nekatere ustavne določbe o človekovih pravicah, in sicer predvsem pravica do socialne varnosti (50. člen Ustave RS), pravica do zdravstvenega varstva (51. člen Ustave RS), vključno s pravico do zdravega življenjskega okolja (saj je primerno stanovanje eden bistvenih dejavnikov, ki vplivajo na zdravje posameznika), ob tem pa še predvsem človekove pravice do osebnega dostojanstva in varnosti (34. člen Ustave RS) in do spoštovanja zasebnosti, osebne celovitosti, vključno s posameznikovo svobodo ravnanja (35. člen Ustave RS).
- 16 Kljub dokaj pomanjkljivi in pravno nedoločeni dikciji, da država 'ustvarja možnosti' za pridobitev primernega stanovanja, lahko vsebino obveznosti države na navedenem področju razberemo iz že navedenega določila 31. člena MESL. Z navedeno določbo 78. člena Ustave RS se izrecno poudarja eden od socialnih vidikov, ki izhajajo iz širšega načela socialne države in ki ga mora pri oblikovanju pravnega reda upoštevati država. Slednja mora z ustreznimi ukrepi ustvarjati možnosti za pridobitev primernega stanovanja. Iz tega izhaja obveznost oblikovanja ustrezne stanovanjske politike, ki pa ne obsega nujno tudi določitev konkretnih individualnih pravic posameznikov v zvezi s pridobitvijo stanovanja. Kakšne ukrepe bo izbrala država za izpolnitev svojih obveznosti na navedenem področju, je prepuščeno njeni presoji; to sodi v zakonodajalčevo široko polje proste presoje, ustava pa ga omejuje zgolj toliko, kolikor določa cilj in namen, ki ga naj zasleduje. Poudariti je tudi treba, da pridobitev primernega stanovanja ne pomeni le pridobitev lastnega, lastniškega stanovanja, ampak obsega stanovanja, nastanitev oziroma domovanje na kakršnikoli pravni podlagi, torej tudi npr. najemniško stanovanje. Ukrepi države so lahko različni: neposredni ali posredni in lahko posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, neposredno dodeljevanje socialnih in drugih stanovanj, denarne pomoči in subvencije pri nakupu, najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila itn.) (Čebulj, 2002: 762).
- 17 Pri pravni ureditvi, ki pomeni izpeljavo in uresničevanje navedene obveznosti države iz 78. člena Ustave RS, pa je potrebno upoštevati vse ustavne določbe, v tej zvezi pa še posebej načelo enakosti in prepoved diskriminacije (14. člen Ustave RS), glede posamičnih postopkov pa ustavna procesna jamstva, predvsem torej pravico do sodnega varstva, do enakega varstva pravic in pravico do pritožbe (22., 23. in 25. člen Ustave RS).
- 18 Pri oblikovanju predpisov z navedenega področja, njihovem izvrševanju in interpretaciji mora država tako upoštevati načelo socialne države, kar pomeni, da mora usklajeno upoštevati interese vseh skupin prebivalstva, še posebej tistih s slabšim socialno-ekonomskim položajem oziroma tistih, ki zaradi svojega šibkega položaja v razmerju do drugih skupin prebivalstva ne morejo sami enakovredno uveljavljati svojih interesov nasproti interesom drugih. Načelo socialne države nalaga obveznost upoštevati socialne interese posameznikov oziroma posameznih skupin prebivalstva. Država je tako dolžna z aktivnimi ukrepi nuditi pomoč tistim, ki so je zaradi svojega neugodnega socialnega položaja potrebni. Načelo socialne države izhaja iz spoznanja, da ne zadostuje le

določitev civilnih in političnih pravic kot obrambnih pravic, saj te mnogim posameznikom v praksi niso dejansko enako dostopne in vsi ne morejo enako učinkovito uresničevati vseh teh pravic, če posameznik nima osnovnih pogojev za življenje, delo, ustvarjanje, pridobivanje in človekov razvoj, zato so potrebni aktivni ukrepi države v korist šibkejših posameznikov ali skupin. Gre za prehod od liberalističnega pojmovanja države v koncept socialne pravne države. Temeljni premik v zahtevi, da je namesto formalne enakosti treba zagotavljati materialno enakost, t.j. dejansko enakost možnosti pri učinkovitem uresničevanju vseh posameznih pravic v praksi, v stvarnem življenju, za slednje pa je osnovni predpogoj predvsem izenačevanje dejanskih pogojev za pridobivanje materialnih in moralnih dobrin (Kresal, 2002: 94-95).

- 19 Na tem mestu moramo omeniti, da je država na področju socialnih pravic, na podlagi določila prvega odstavka 50. člena Ustave RS (pravica do socialne varnosti), ki določa, da imajo državljani pod pogoji, določenimi z zakonom, pravico do socialne varnosti, zavezana z ustreznimi ukrepi zagotoviti vzpostavitev in delovanje sistema socialne varnosti, iz katerega bodo za posameznika izhajala urejena in pravno zavarovana upravičenja. Aktivnosti države, ki jo zadeva navedena ustavna določba, se nanašajo tako na njeno zakonodajno, izvršilno in sodno funkcijo. Država je tako dolžna posameznikom zagotoviti socialno varnost, vendar vsebina te pravice v Ustavi RS ni podrobno določena. Navedeni prvi odstavek 50. člena Ustave RS glede opredelitve vsebine ustavne pravice do socialne varnosti napotuje na zakon (t.i. zakonski pridržek), a se ob tem zastavlja vprašanje, kakšna je lahko oziroma mora biti zakonska izpeljava te ustavne pravice. Na to vprašanje Ustava RS ne daje jasnega odgovora, se pa osredotoča izključno na zakonsko določena sredstva in na razmerje med uporabljenimi sredstvi in namenom zakonodajalca. Zakonodajalec ne zavezuje, da sprejema določene ukrepe, ampak mu daje možnost izbire. Zakonodajalec lahko tako sprejme vsak ukrep, ki bo pomenil izpolnitev njegove obveznosti. Vendar pa slednje ne pomeni, da je zakonodajalec popolnoma svoboden pri oblikovanju sistema socialne varnosti oziroma določitve načina izvrševanja ustavne pravice do socialne varnosti. V prvem odstavku 50. člena Ustave RS določena pravica do socialne varnosti je najbolj splošna in temeljna. Sistem človekovih pravic s področja socialne varnosti je v Ustavi RS dograjen še z nekaterimi konkretnije opredeljenimi pravicami oziroma področji varovanja. Nujni sestavni del te pravice so obvezna socialna zavarovanja (drugi odstavek 50. člena); izrecno so navedena zdravstveno, pokojninsko in invalidsko zavarovanje. V 51. členu pa je posebej urejena pravica do zdravstvenega varstva (v zvezi z njo pa je potrebno omeniti še določilo 72. člena o zdravem življenjskem okolju). Poseben člen je v celoti posvečen pravicam invalidov (52. člen). V povezavi s pravico do socialne varnosti pa so pomembne še nekatere druge določbe. Tako tretji odstavek 53. člena določa, da država varuje družino, materinstvo, očetovstvo, otroke, mladino ter ustvarja možnosti za pridobitev ustrezne izobrazbe (57. člen), in navsezadnje 78. člen, ki državi nalaga obveznost, da ustvarja možnosti za pridobitev primerne stanovanjske (Kresal, 2002: 517-554).

3.2 Pristojnosti pokrajine

- 20 Ob jasnem določilu navedenega 78. člena Ustave RS, ki nalaga obveznost ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, državi, lahko v slovenski pravni ureditvi zasledimo enako obveznost tudi na ravni lokalnih skupnosti. Tako je z osnutkom Zakona o pokrajinah /ZPok/ v 7. točki določeno, da pokrajina kot izvirne naloge opravlja z zakonom določene naloge regionalnega pomena, in sicer sprejema stanovanjski program za izvajanje stanovanjske politike regionalnega pomena, zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj in stanovanjskih stavb.
- 21 Zakonodajalec je s **Stanovanjskim zakonom /SZ-1/** določil pristojnosti in naloge države ter občin na stanovanjskem področju. Tako ima država na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:
- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države,
 - določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo,
 - skrbi za razvojno-raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
 - spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države,
 - ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane,
 - vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike,
 - ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov (141. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

XIV. poglavje Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'XIV. Pristojnosti in naloge pokrajine in občine na stanovanjskem področju'

154. člen Stanovanjskega zakona se spremeni tako, da se glasi:

*'154. člen**(pristojnosti pokrajine in občine)*

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

- sprejema in uresničuje pokrajinski stanovanjski program, ki mora biti v skladu z nacionalnim stanovanjskim programom,
- zagotavlja sredstva za gradnjo, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb,
- spodbuja različne oblike lastni in najemnih stanovanj,
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,
- vodi register stanovanj.

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

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program, ki mora biti v skladu z nacionalnim stanovanjskim programom,
- zagotavlja sredstva za gradnjo, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb,
- spodbuja različne oblike lastni in najemnih stanovanj,
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,
- določi podrobnejša merila najema in podnajema stanovanj, ki jih občina najame na trgu z namenom oddajanja v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj,
- vodi register stanovanj.

(3) Pokrajina in občina zagotavljata pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

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

155. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

*'155. člen**(odlok lokalne skupnosti)*

Lokalna skupnost lahko z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.'

156. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

*'156. člen**(stanovanjski program lokalne skupnosti)*

Stanovanjski program lokalne skupnosti sprejme predstavniški organ lokalne skupnosti. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika lokalne skupnosti, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe lokalne skupnosti, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v lokalni skupnosti;
- posebne stanovanjske programe v lokalni skupnosti, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;

- *način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.'*

157. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'157. člen

(stanovanjski sklad lokalne skupnosti)

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

- *vzpodbijanje razvoja stanovanjske infrastrukture,*
- *gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,*
- *gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,*
- *zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš,*
- *uresničevanje stanovanjskih programov lokalnih skupnosti.*

(2) Dve ali več lokalnih skupnosti lahko ustanovijo skupni javni stanovanjski sklad.'

158. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'158. člen

(odlok o ustanovitvi sklada)

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

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

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

- *v proračunu lokalne skupnosti iz:*
 - *rednih proračunskih sredstev;*
 - *dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;*
 - *vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;*
 - *prihodkov od najemnin;*
- *iz presežka prihodkov nad odhodki;*
- *z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;*
- *s sredstvi zadolževanja pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še do 10% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, postopno 2% letno.'*

159. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'159. člen

(proračunski stanovanjski sklad)

Lokalna skupnost lahko ustanovi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.'

3.2.1 Rezervni sklad

- 22 Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti t.i. rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pa lahko oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev (41. člen SZ-1).

Predlog sprememb Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Drugi odstavek 41. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

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

3.2.5 Dodeljevanje neprofitnega stanovanja v najem

- 23 Kadar občina oddaja neprofitno najemno stanovanje, razen neprofitno najemno nadomestno stanovanje, zaradi rušenja, prenove ter elementarnih in drugih nesreč in v primeru preselitve (po

4/104. členu SZ-1), se postopek dodelitve stanovanja začne na podlagi javnega razpisa. V navedenem javnem razpisu lahko občina, poleg pogojev, določenih s **Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem**, tudi pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer SZ-1 postavlja omejitve pri pridobitvi točk (87. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Prvi odstavek 87. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(1) Kadar neprofitno najemno stanovanje, razen neprofitno najemno nadomestno stanovanje, zaradi rušenja, prenove ter elementarnih ali drugih nesreč in v primeru preselitve po četrtem odstavku 104. člena tega zakona oddaja lokalna skupnost, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, se postopek dodelitve stanovanja v najem začne na podlagi javnega razpisa.'

Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo merila in pogoje, določene z navedenim pravilnikom. V skladu z določilom 9. člena navedene **Uredbe Sveta št. 1612/68 (EGS)** pa tudi državljani članic EU, ki so zaposleni v Sloveniji. Občina mora v vsakem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem opredeliti tiste upravičence, ki so glede na razmerja med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidati na posameznem razpisu, pri čemer mora občina uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen z navedenim Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (87. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Peti odstavek 87. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(5) Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti lokalne skupnosti, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda minister.'

O upravičenosti do uvrstitve na prednostno listo in hkrati o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena stanovanja po posameznem javnem razpisu ter o neuvrstitvi, med tiste, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, se odloči v upravnem postopku v roku 6 mesecev po zaključku javnega razpisa (87. člen SZ-1).

Občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija upravičencu, za katerega bo zagotovljeno stanovanje, le-to odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe, vendar ne pred objavo seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Upravičencu se lahko z njegovim soglasjem dodeli tudi stanovanje, ki po površini ni primerno (87. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Deveti odstavek 87. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(9) Lokalna skupnost, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v vsakem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem opredeli tiste upravičence, ki so glede na razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidirati na posameznem razpisu, pri čemer mora lokalna skupnost oziroma javni stanovanjski sklad uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom.'

- 24** Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas, pri čemer pa ima občina pravico od najemnika vsakih pet let zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih določa SZ-1. V primeru, da pa najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister. V primeru, da se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. (90. člen SZ-1) Najemnik neprofitnega stanovanja ima tudi pravico do zamenjave neprofitnega stanovanja in preselitve, o čemer se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku (89. člen SZ-1).

3.2.5.1 Neprofitna najemnina

- 25 Neprofitna najemnina (izračunava se na letni podlagi, plačuje pa v mesečnih obrokih) pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe. Priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe, morajo občine ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov ne smejo zaračunati. Seštevek dovoljenih stopenj najemnine je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja. Na omenjeno vrednost stanovanja pa vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oz. naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oz. naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije. Vpliv navedene lokacije na višino najemnine pa lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od najemnine. Merila, ki na posameznem območju občine vplivajo na višjo najemnino, določi metodologija po SZ-1 (118. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Šesti odstavek 118. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(6) Lokalne skupnosti morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.'

Deveti odstavek 119. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(9) Vpliv lokacije na višino najemnine lahko določi na svojem območju lokalna skupnost in lahko znaša največ 30% od najemnine. Merila, ki na posameznem območju občine vplivajo na višjo najemnino, določi metodologija iz 117. člena tega zakona.'

- 26 Najemnik neprofitnega stanovanja ima pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine. Navedeno preveritev mora občinski organ opraviti v 15 dneh, pri čemer mora poleg metodologije za izračun neprofitne najemnine, ki jo določi vlada, upoštevati še vse okoliščine iz najemne pogodbe. Oškodovani najemnik pa lahko zahteva spremembo višine najemnine v najemni pogodbi na ustrezno najemnino ter vračilo preveč plačane najemnine (120. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

120. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(1) Najemnik stanovanja ima pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine.'

(2) Upravni organ lokalne skupnosti je dolžan v 15 dneh preveriti višino najemnine, pri čemer mora poleg okoliščin iz 117. člena tega zakona upoštevati še vse okoliščine iz najemne pogodbe.'

(3) Oškodovani najemnik lahko zahteva spremembo višine najemnine v najemni pogodbi na ustrezno najemnino ter vračilo preveč plačane najemnine.'

(4) Zahtevka iz prejšnjega odstavka lahko vloži oškodovani najemnik pri sodišču splošne pristojnosti.'

3.2.5.1.1 Subvencioniranje najemnine

- 27 Za določitev subvencionirane najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena SZ-1. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo najemnino kot bi jo lahko glede na metodologijo iz 117. člena SZ-1, se subvencija izračunava od nižje najemnine. Znesek subvencije se obračunava od najemnine brez vpliva rente. Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v tretjem odstavku 121. člena SZ-1 in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30% ugotovljenega dohodka, v skladu s prvim odstavkom 121. člena SZ-1. Subvencija se določi največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v tretjem odstavku 121. člena SZ-1. Za izračunani znesek subvencije lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ. Najemniki so upravičeni do subvencioniranih najemnin največ za dobo enega leta in se med letom zneski subvencij ne

spreminjajo. V primeru, da se najemniku med letom poviša najemnina zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno s 117. členom SZ-1, ali spremeni ugotovljeni dohodek iz prvega odstavka 121. člena SZ-1 ali spremeni število oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije. Po preteku dobe, za katero je bila najemniku odobrena subvencionirana najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo, če se okoliščine, ki so bile podlage za subvencionirano najemnino, niso spremenile (121. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

Peti odstavek 121. člena Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'(5) Za izračunani znesek subvencije lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni organ lokalne skupnosti.'

3.2.6 Dodeljevanje bivalnih enot

- 28 Občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija lahko dodeljuje tudi bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. V navedenem primeru občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija odda tako bivalno enoto v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti (88. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

88. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'88. člen

(dodeljevanje bivalnih enot)

Kadar dodeljuje bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb lokalna skupnost, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, odda tako bivalno enoto v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti.'

3.2.7 Svet za varstvo pravic najemnikov

- 29 Občinski svet lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov najemnikov. Pristojnosti navedenega sveta so zlasti:

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

Administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov zagotavlja občinska uprava (136. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

136. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'136. člen

(pristojnosti sveta lokalne skupnosti za varstvo pravic najemnikov)

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

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

- spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj,
- zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja,
- dajanje pobud svetu lokalne skupnosti za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju,

- ugotavljanje pravic najemnikov po tem zakonu,
 - obravnavanje konkretnih rešitev najemnih razmerij,
 - priprava predlogov za spremembo zakonodaje s stanovanjskega področja.
- (3) Uprava lokalne skupnosti zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov.'

- 30 Pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov mora obravnavati občinski svet ali njegovo delovno telo in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh. Kadar občinski svet razpravlja o pobudah sveta, imajo njegovi predstavniki pravico svoje predloge in stališča razložiti na zasedanju sveta (137. člen SZ-1).

Predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona /SZ-1/

137. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'137. člen

(obravnavanje pobud sveta za varstvo pravic najemnikov)

- (1) Svet lokalne skupnosti ali njegovo delovno telo mora obravnavati pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh.
- (2) Kadar svet lokalne skupnosti razpravlja o pobudah sveta za varstvo pravic najemnikov, imajo njegovi predstavniki pravico svoje predloge in stališča razložiti na zasedanju sveta.'

138. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ se spremeni tako, da se glasi:

'138. člen

(nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov)

- (1) Sveti za varstvo pravic najemnikov se združujejo v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov svetov za varstvo pravic najemnikov lokalnih skupnosti.
- (2) Nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov zastopa interese najemnikov pred državnimi organi, kadar obravnavajo vprašanja s stanovanjsko problematiko.'

3.2.8 Stanovanjska zbornica

- 31 Lokalne skupnosti, na območju katerih niso ustanovljeni stanovanjski skladi, se lahko združujejo v Stanovanjsko zbornico Slovenije, ki je samostojno strokovno združenje in je pravna oseba. Zbornica spremlja in obravnava problematiko oddajanja stanovanj in opravljanja stanovanjskih storitev, spremlja ponudbo in povpraševanje na trgu najemnih stanovanj s ciljem izboljšanja stanovanjske oskrbe, ponudbo in povpraševanje po izvajalcih stanovanjskih storitev, zagotavlja svojim članom strokovno pomoč in informacijske baze, pomembne za njihove poslovne odločitve, daje priporočila posameznim izvajalcem stanovanjskih storitev, sprejme kodeks etike (dobre poslovne običaje), obvezen za člane zbornice, zastopa interese svojih članov, organizira dodatno usposabljanje izvajalcev stanovanjskih storitev (139. člen SZ-1).

Ključne besede

Lokalna samouprava, pokrajina, pristojnosti, pokrajinski svet, predsednik pokrajine, pokrajinska uprava, stanovanjska politika.

Uporabljene kratice

MELS	-	Zakon o ratifikaciji Evropske socialne listine (spremenjene) /MELS/ (Uradni list RS-MP, št. 7/99).
MKVCP	-	Zakon o ratifikaciji Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, spremenjene s protokoli št. 3, 5 in 8 ter dopolnjene s protokolom št. 2, ter njenih protokolov št. 1, 4, 6, 7, 9, 10 in 11 /MKVCP/ (Uradni list RS-MP, št. 7/94).
SZ-1	-	Stanovanjski zakon /SZ-1/ (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 in 59/19).
Ustava RS	-	Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).
ZJS	-	Zakon o javnih skladih /ZJS-1/ (Uradni list RS, št. 77/08, 68/09, 62/10-ZUPJS).

ZPok - Zakon o pokrajinah /ZPok/ (osnutek)

Literatura

Kaučič, I. & Grad, F. (2003) Ustavna ureditev Slovenije (tretja, spremenjena in dopolnjena izdaja). (Ljubljana: GV Založba).

Rupnik, J., Cijan, R. & Grafenauer, B. (1996) Ustavno pravo Republike Slovenije - splošni del (Maribor: Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta Maribor).

Viri

Ustava in zakoni

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).

Stanovanjski zakon /SZ-1/ (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 – ZUIF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19).

Zakon o ratifikaciji Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, spremenjene s protokoli št. 3, 5 in 8 ter dopolnjene s protokolom št. 2, ter njenih protokolov št. 1, 4, 6, 7, 9, 10 in 11 /MKVCP/ (Uradni list RS-MP, št. 7/94).

Zakon o ratifikaciji Evropske socialne listine (spremenjene) /MELS/ (Uradni list RS-MP, št. 7/99).

Zakon o pokrajinah /ZPok/ (osnutek).