

STANOVANJSKI ZAKON (SZ-1)

z novelo SZ-1E

Uvodna pojasnila

Franci Gerbec

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2022

Kazalo

Uvodna pojasnila	21
1. Predlagateljeva ocena stanja in razlogi za sprejetje zakona	21
1.1. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025	22
1.2. Ocena dostopnosti primernih najemnih stanovanj v Sloveniji	23
1.3. Ocena stanja na področju upravljanja večstanovanjskih stavb	24
1.4. Upravljanje skupnih delov več večstanovanjskih stavb	25
1.5. Subvencioniranje najemnine stanovanj v tržnem najemu in neprofitnih stanovanj	25
1.6. Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS pri prodaji stavbnih zemljišč v lasti občin	25
1.7. Povečan obseg zadolževanja javnih stanovanjskih skladov	26
2. Predvidene javnofinančne posledice sprejetja sprememb in dopolnitev zakona	26
3. Vezanost ureditve tega področja na pravo EU	27
4. Primerjalnopравни pregled	27
4.1. Republika Avstrija	27
4.2. Zvezna republika Nemčija	29
4.3. Republika Madžarska	32
4.4. Republika Francija	33
5. Pojasnila določb novele SZ-1E	35
5.1. Pojem gospodinjstvo (1. in 2. člen SZ-1E)	35

5.2.	Upravljanje s skupnim delom, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin (3. člen SZ-1E)	36
5.2.1.	Solastnina skupnih delov namesto skupne lastnine	36
5.2.2.	Upravljanje s skupnim delom, namenjenim več večstanovanjskim stavbam ali drugim nepremičninam	37
5.2.3.	Delitev stroškov upravljanja s skupnim delom.	42
5.3.	Posli rednega upravljanja (5. člen SZ-1E)	43
5.4.	Odločanje s soglasjem treh četrtin etažnih lastnikov (6. člen SZ-1E)	46
5.5.	Najem in odplačevanje posojil v breme rezervnega sklada (6. člen SZ-1E)	48
5.6.	Stroški upravljanja in drugi stroški (obratovanje in vzdrževanje) (7. člen SZ-1E)	50
5.7.	Spremembe in dopolnitve vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih (8. člen SZ-1E)	56
5.8.	Odločanje etažnih lastnikov s podpisovanjem listine ali z elektronskim glasovanjem (9. in 11. člen SZ-1E)	57
5.9.	Obveščanje etažnih lastnikov o postopkih glasovanja s podpisovanjem listine (10. in 12. člen SZ-1E)	57
5.10.	Zbor etažnih lastnikov (12. člen SZ-1E)	59
5.11.	Fiduciarni račun za vodenje sredstev rezervnega sklada (13. člen SZ-1E)	59
5.12.	Upravljanje s sredstvi rezervnega sklada s soglasjem etažnih lastnikov (14. člen SZ-1E)	59
5.13.	Etažni lastnik kot upravnik (15. člen SZ-1E)	60
5.14.	Doba imenovanja upravnika (17. člen SZ-1E)	62
5.15.	Znižanje potrebne večine za likvidacijo skupnosti etažnih lastnikov (18. člen SZ-1E)	62
5.16.	Stanovanjska najemna razmerja	64

5.17.	Zunajsodna odpoved stanovanjske najemne pogodbe zaradi neplačila najemnine ali stroškov (21. člen SZ-1E)	68
5.18.	Subvencije neprofitne in tržne najemnine (24. člen SZ-1E)	76
5.19.	Višina neprofitne najemnine, ki se uporabi pri izračunu subvencije	79
5.20.	Inšpekcijsko nadzorstvo – odprava nepravilnosti upravnika (26. člen SZ-1E)	82
5.21.	Poseg etažnega lastnika v skupni del brez predpisanega soglasja (27. člen SZ-1E)	82
5.22.	Prekrški upravnika (26. in 34. člen SZ-1E)	83
5.23.	Izvršba s prisilitvijo (28. člen SZ-1E)	84
5.24.	Dodatne možnosti zadolževanja Stanovanjskega sklada RS in drugih javnih stanovanjskih skladov (29. člen SZ-1E)	85
5.25.	Javni najem stanovanj	86
5.25.1.	Zakonska ureditev javnega najema stanovanj (31. člen SZ-1E)	89
5.25.2.	Financiranje javnega najema stanovanj (148.f člen SZ-1)	101
6.	Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS pri prodaji občinskih zazidljivih zemljišč (32. člen SZ-1E)	104
7.	Dodatna možnost zadolževanja javnih stanovanjskih skladov (33. člen SZ-1E)	106
8.	Spremembe glede izplačevanja nadomestila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih (36. člen SZ-1E)	107
9.	Določitev solastniških deležev na skupnih delih v skupni lasti (37. in 38. člen SZ-1E)	107
10.	Rok za odprtje fiduciarnih računov (40. člen SZ-1E)	108
11.	Poenoteno upravljanje večstanovanjske stavbe z več vhodi (41. člen SZ-1E)	109

12. Obvezna določitev upravnika (42. člen SZ-1E)	110
13. Vpliv lokacije na višino najemnine (46. člen SZ-1E)	111
14. Uskladitev in izdaja izvršilnih predpisov (50. člen SZ-1E)	111
15. Prenehanje veljavnosti Zakona o poslovnih storitvah in poslovnih prostorih (52. člen SZ-1E)	112
Priloga: Presoja določil predloga Zakona o spremembah o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) glede določitve najvišje višine najemnin javnih najemnih stanovanj s predlogom novih vrednosti	115

Stanovanjski zakon z novelo SZ-1E

I. SPLOŠNE DOLOČBE	121
Predmet zakona (1. člen)	121
Vrste stanovanjskih stavb (2. člen)	121
Sestavine stanovanjskih stavb (3. člen)	122
Posamezni deli (4. člen).....	123
Skupni deli (5. člen).....	123
Vrste stanovanjskih enot (6. člen)	124
Identifikacijske oznake stavb in stanovanj (7. člen)	124
Označbe in podzakonski predpisi (8. člen)	125
Opredelitev upravljanja (9. člen)	126
Primerno stanovanje (10. člen)	126
Ožji družinski člani po tem zakonu (11. člen)	126
Pridobivanje osebnih podatkov (11.a člen)	127
II. LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA V VEČSTANOVANJSKI STAVBI	129
II.1 Lastninskopravna razmerja na posameznih delih v etažni lastnini	129
Etažna lastnina (12. člen).....	129

Izvrševanje lastninske pravice (13. člen)	129
Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja (14. člen)	129
Izvedbena dela v posameznem delu (15. člen)	130
Odgovornost za škodo (16. člen)	130
Obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela (17. člen)	131
II.2 Lastninskopravna razmerja na skupnih delih	131
Lastninskopravna razmerja na skupnih delih (18. člen)	131
Način uporabe skupnih delov (19. člen)	131
Posebni skupni deli (20. člen)	132
Lastninskopravna razmerja na posebnih skupnih delih (21. člen)	132
Preoblikovanje skupnih delov (22. člen)	132
Upravljanje s skupnim delom, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin (23. člen)	134
II.3 Razmerje lastnik – najemnik	135
Izvrševanje pravic najemnika (24. člen)	135
III. UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE	135
III.1 Splošno	135
Redno upravljanje (25. člen)	135
Posli rednega upravljanja (25.a člen)	137
Načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe (26. člen)	138
Hišni red (27. člen)	139
Odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja (28. člen)	139
Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja (29. člen)	139
Delitev stroškov upravljanja (30. člen)	142
Delitev stroškov na posebnih skupnih delih (31. člen)	143
III.2 Pogodba o medsebojnih razmerjih	143
Pogodba o medsebojnih razmerjih (32. člen)	143
Vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih (33. člen)	144

III.3 Zbor lastnikov in nadzorni odbor	144
Način odločanja lastnikov (34. člen)	144
Podpisovanje listine (35. člen)	145
Elektronsko glasovanje (35.a člen)	145
Zbor lastnikov (36. člen)	146
Vodenje in odločanje na zboru lastnikov (37. člen)	146
Zapisnik zbora lastnikov (38. člen)	147
Nadzorni odbor (39. člen)	147
Določitev upravnika v nepravdnem postopku (40. člen)	147
III.4 Rezervni sklad	148
Vplačevanje v rezervni sklad (41. člen)	148
Vodenje sredstev računa rezervnega sklada (42. člen)	148
Način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada (43. člen)	149
Uporaba sredstev rezervnega sklada (44. člen)	150
Omejitev izvršbe na sredstva rezervnega sklada (45. člen)	150
Prepoved zahtevati vračilo vplačil (46. člen)	150
Smiselna uporaba določb tega poglavja (47. člen)	151
III.5 Upravnik večstanovanjske stavbe	151
1. Pojem	151
Upravnik (48. člen)	151
2. Določitev upravnika	151
Določitev upravnika (49. člen)	151
3. Pooblastila	152
Pooblastila upravnika (50. člen)	152
Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti (51. člen)	153
Izključitvena tožba (52. člen)	153
4. Razmerje lastniki – upravnik	153
Pogodba o opravljanju upravniških storitev (53. člen)	153
Vsebina pogodbe o opravljanju upravniških storitev (54. člen)	154

Izročitev pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij upravniku (55. člen)	154
Pooblastilo upravnika tretji osebi (56. člen)	155
Odgovornost upravnika za izbiro tretje osebe (57. člen)	155
Zbiranje ponudb (58. člen)	155
Izpolnjevanje obveznosti (59. člen)	156
Odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev (60. člen)	156
Obveznosti upravnika ob prenehanju upravljanja (61. člen)	156
Uporaba drugih predpisov (62. člen)	157
5. Ločenost premoženja	157
Ločeno vodenje sredstev (63. člen)	157
6. Poročanje	158
Poročanje zboru lastnikov (64. člen)	158
Vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami (65. člen)	158
Izstavljanje obračuna stroškov (66. člen)	158
Potrdilo o stanju neplačanih obveznosti (67. člen)	159
IV. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI IN TRETJIMI OSEBAMI	159
Sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami (68. člen)	159
Pridobitelj etažne lastnine (69. člen)	159
Prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov (70. člen)	160
Poravnava zapadlih obveznosti (71. člen)	160
V. SKUPNOST LASTNIKOV	160
Skupnost lastnikov – pravna oseba (72. člen)	160
Statut skupnosti lastnikov (73. člen)	161
Ime skupnosti lastnikov (74. člen)	161
Vpis v register (75. člen)	161
Pravna sposobnost skupnosti lastnikov (76. člen)	162

Zastopanje skupnosti lastnikov (77. člen)	162
Organ upravljanja skupnosti lastnikov (78. člen).	162
Premoženje skupnosti lastnikov (79. člen)	162
Obveznosti članov skupnosti lastnikov (80. člen)	162
Solidarna odgovornost članov skupnosti lastnikov do tretjih oseb (81. člen)	163
Prenehanje skupnosti lastnikov (82. člen)	163
VI. STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA	163
VI.1 Vrste najemnih stanovanj	163
Vrste najemnih stanovanj (83. člen).	163
VI.2 Pravice lastnika stanovanja	164
Oddaja stanovanja v najem (84. člen)	164
Pravice lastnika stanovanja (85. člen)	164
Veljavnost najemne pogodbe (86. člen).	164
VI.3 Neprofitno najemno stanovanje.	164
Oddajanje neprofitnega stanovanja v najem (87. člen)	164
Dodeljevanje bivalnih enot (88. člen)	167
Zamenjava neprofitnega stanovanja ali preselitev (89. člen)	167
Trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje (90. člen).	167
VI.4 Obvezne sestavine najemne pogodbe	168
Bistvene sestavine najemne pogodbe (91. člen)	168
VI.5 Obveznosti lastnika stanovanja	169
Dolžnosti lastnika stanovanja (92. člen)	169
Opustitev dolžnosti lastnika (93. člen)	169
VI.6 Pravice in obveznosti najemnika stanovanja	170
Obveznosti najemnika stanovanja (94. člen)	170
Podaljšanje najema za določen čas (95. člen)	170

Soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju (96. člen)	171
Kdaj lastnik ne more odreči soglasja za posege najemnika (97. člen)	171
Povrnitev lastnih vlaganj najemnika (98. člen)	172
Popravila in izboljšave v najemnem stanovanju (99. člen)	172
Pravice najemnika stanovanja (100. člen)	173
Urejanje podnajemnih razmerij (101. člen)	173
VI.7 Odpoved najemne pogodbe	173
Odpoved najemne pogodbe s strani najemnika (102. člen)	173
Krivdni odpovedni razlogi (103. člen)	174
Utemeljene okoliščine (104. člen)	175
Odpovedni razlogi za tržno, službeno in namensko najemno stanovanje (105. člen)	176
Nekrivdni odpovedni razlogi (106. člen)	176
Posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju (107. člen)	177
Najemnik, lastnik zasedenega stanovanja (108. člen)	178
Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika (109. člen)	178
Sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti (110. člen)	178
Izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa (110.a člen)	179
Uporaba stanovanja brez pravnega naslova (111. člen)	179
Odpoved najemne pogodbe (112. člen)	180
Odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov (112.a člen)	180
VI.8 Pravice in obveznosti najemnika in lastnika stanovanja po prenehanju najemnega razmerja	181
Izročitev stanovanja lastniku (113. člen)	181
Uporaba določb tega poglavja (114. člen)	181

VII. STANOVANJSKA NAJEMNINA	182
VII.1 Splošno	182
Stanovanjska najemnina (115. člen)	182
Določitev vrednosti stanovanja (116. člen)	182
VII.2 Neprofitna najemnina	183
Metodologija za izračun neprofitne najemnine (117. člen)	183
Elementi neprofitne najemnine (118. člen)	183
Oderuška najemnina (119. člen)	185
Preveritev višine najemnine (120. člen)	185
VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE	186
Subvencija neprofitne najemnine (121. člen)	187
Upravičenci za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine (121.a člen)	188
Splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine (121.b člen)	189
IX. PREMOŽENJSKOPRAVNA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN KUPCEM STANOVANJ	190
X. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO	190
Stanovanjska inšpekcija (124. člen)	190
Odprava nepravilnosti upravnika (124.a člen)	191
Odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo (125. člen)	191
Ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju (126. člen)	191
Poseg v skupni del (126.a člen)	192
Začasna določitev upravnika (128. člen)	192
Opravljanje dejavnosti v nasprotju z dovoljenjem ali brez dovoljenja (129. člen)	193
Nemoten inšpekcijski nadzor (130. člen)	193

Skrajšani postopek (131. člen)	193
Izvršba s prisilitvijo (131.a člen)	194
Poročanje Vladi Republike Slovenije o delu inšpekcije (132. člen).	194
Izpolnjevanje pogojev (133. člen)	194
Stroški postopka (134. člen).	194
Smiselna veljavnost inšpekcijskih določb (135. člen).	194
XI. SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV	195
Pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov (136. člen).	195
Obravnavanje pobud občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov (137. člen).	195
Nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov (138. člen)	196
XII. STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE	196
Stanovanjska zbornica (139. člen)	196
Statut zbornice (140. člen).	197
XIII. PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	197
XIII.1 Nacionalni stanovanjski program.	197
Pristojnosti države na stanovanjskem področju (141. člen)	197
Nacionalni stanovanjski program (142. člen)	197
Vsebina nacionalnega stanovanjskega programa (143. člen)	198
XIII.2 Stanovanjski svet	198
Stanovanjski svet (144. člen)	198
Sestava stanovanjskega sveta (145. člen).	199
XIII.3 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	199
Stanovanjski sklad (146. člen)	199
Sredstva za poslovanje sklada (147. člen)	199

Pristojnosti sklada (148. člen)	200
Javni najem stanovanj (148.a člen)	200
Razmerje med skladom in lastnikom stanovanja (148.b člen).	201
Upravičenci za podnajem (148.c člen).	202
Pridobivanje podatkov (148.č člen)	202
Dodeljevanje stanovanj v podnajem (148.d člen)	203
Razmerje med skladom in podnajemnikom (148.e člen) . . .	204
Financiranje javnega najema stanovanj (148.f člen)	204
Posojila sklada lastnikom denacionaliziranih stanovanj (149. člen).	205
Pogoji poslovanja (150. člen).	205
XIII.4 Soinvestitorstvo in partnerstvo	205
Soinvestitorstvo in partnerstvo (150.a člen).	205
Neprofitna stanovanjska organizacija (151. člen).	206
Ugodnosti (151.a člen)	206
Register neprofitnih stanovanjskih organizacij (152. člen)	207
Prednost pri dodelitvi kredita (153. člen)	207
Nadzor (153.a člen)	208
Veljavnost najemne pogodbe (153.b člen).	208
Uporaba določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (153.c člen).	208
XIV. PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	209
Pristojnosti občine (154. člen)	209
Občinski odlok (155. člen).	210
Občinski stanovanjski program (156. člen)	210
Občinski stanovanjski sklad (157. člen).	211
Odlok o ustanovitvi sklada (158. člen)	211
Proračunski stanovanjski sklad (159. člen)	212

XV. IZENAČEVANJE POGOJEV ZA DRŽAVLJANE	
ČLANIC EVROPSKE UNIJE	212
Izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije (160. člen).	212
XVI. KATASTER STAVB IN REGISTRI	212
Kataster stavb in registri (161. člen)	212
Register stanovanj (163. člen)	213
Register upravnikov (166. člen)	214
Predlog za vpis v register upravnikov (167. člen)	214
XVII. KAZENSKE DOLOČBE	215
(168. člen).	215
(169. člen).	215
(170. člen).	216
Prekrški upravnika (171. člen)	218
(172. člen).	220
Višina globe v hitrem prekrškovnem postopku (172.a člen)	220
XVIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	220
XVIII.1 Urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju	220
Pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom (173. člen)	220
Možnost najema neprofitnega stanovanja (174. člen)	222
Najemnik hišniškega stanovanja (175. člen)	222
XVIII.2 Posebne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovajske pravice.	222
Predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovajske pravice (176. člen).	222
Ponudba lastnika predkupnemu upravičencu (177. člen) . . .	223
Varstvo in kršitev predkupne pravice (178. člen)	223
Vpis pravice (179. člen).	224

Ožji družinski član prejšnjega imetnika stanovanjske pravice (180. člen)	224
XVIII.3 Postopnost pri dvigu najemnin	225
Postopni dvig neprofitnih najemnin (181. člen).	225
XVIII.4 Vzpostavitev upravljanja in druge uskladitve	
organizacijske narave	225
Določitev solastniških deležev (182. člen)	225
Rok za določitev upravnika (183. člen).	226
Rok za odprtje transakcijskega računa rezervnega sklada (184. člen).	226
Sprejem načrta vzdrževanja (185. člen).	226
Odprtje posebnih računov (186. člen)	226
Uporaba določbe o posegih v skupne dele (187. člen)	227
XVIII.5 Vzpostavitev evidenc in druge upravne uskladitve	227
Oštevilčenje in označitev stanovanj (188. člen).	227
Registracija stavb in stanovanj (189. člen)	227
Določitev zemljišča (190. člen)	228
Vpis nevpisanih stanovanj v zemljiško knjigo (191. člen)	228
Uporabno dovoljenje po tem zakonu (192. člen).	229
XVIII.6 Uporaba, prenehanje in začetek veljavnosti.	229
Uporaba dosedanjih predpisov (193. člen)	229
Uporaba določb za državljane članic Evropske unije (194. člen).	230
Veljavnost določb (195. člen).	230
Prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov (196. člen)	231
Veljavnost podzakonskih aktov (197. člen)	233
Prenehanje Slovenske razvojne družbe (198. člen).	234
Začetek veljavnosti zakona (199. člen)	234

Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A)	235
Iz Zakona o spremembi in dopolnitvi Stanovanjskega zakona (SZ-1B)	238
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1D)	240
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E)	241
Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj	249
Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin	255
Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb	263
Iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb	278
Stvarno kazalo	279