

STANOVANJSKI ZAKON

z novelama SZ-1F in SZ-1G

ZAKON O FINANCIRANJU IN SPODBUJANJU GRADNJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

z novelo ZFSGJNS-A

Uvodna pojasnila

Franci Gerbec

LEXPERA®

GV
ZALOŽBA

Ljubljana 2026

Predgovor

Zakonodajalec je v prejšnjih dveh letih dvakrat posegel v zakonsko ureditev stanovanjskih razmerij v Stanovanjskem zakonu (SZ-1), in sicer z novelo SZ-1F, ki jo je Državni zbor sprejel 10. 7. 2024, in nato z novelo SZ-1G, sprejeto na seji Državnega zbora 17. 7. 2025.

Skupaj z novelo SZ-1G je sprejel še zelo pomemben dolgoročni temelj stanovanjske politike, tj. Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS). S tem se je vendarle začelo uresničevanje doslej pretežno samo deklariranega ustavnega načela, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, kot je zapisano v 78. členu Ustave RS).

Sprejetje novele SZ-1F je bil neizogiben zakonodajni poseg glede na odločbo Ustavnega sodišča U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023, s katero je odločilo, da so določbe 107. člena in prvega odstavka 173. člena SZ-1 ter prvega odstavka 24. člena Zakona o denacionalizaciji (ZDen) v neskladju s 33. členom Ustave RS, ki ureja lastninsko pravico in položaj lastnikov kot ene temeljnih človekovih pravic, v kolikor ureja položaj lastnika denacionaliziranega stanovanja in najemnika stanovanja – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice. Ustavno sodišče je Državnemu zboru Republike Slovenije naložilo, da v enem letu po objavi odločbe SZ-1 uskladi s 33. členom Ustave RS. Navedenih določb SZ-1 in ZDen sámo kljub ugotovljeni neskladnosti ni odpravilo, ker bi to pomenilo prevelik poseg v položaj najemnikov denacionaliziranih stanovanj. Ob tem je poudarilo, da takšen z Ustavo neskladen položaj lastnikov denacionaliziranih stanovanj traja že več kot 25 let. Zakonodajalcu je naložilo, da z drugačno zakonsko ureditvijo položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj zagotovi tudi ustrezen položaj najemnikov teh stanovanj, pri tem pa v nobenem primeru ne sme v nedogled podaljševati sedanjega

nesorazmernega obremenjevanja lastnikov teh stanovanj. Pred sprejetjem SZ-1F je Služba za zakonodajo Državnega zbora ugotovila, da predlagane rešitve:

- ohranjajo obvezno neprofitno najemno razmerje z najemniki teh stanovanj za nedoločen čas,
- lastniku denacionaliziranega stanovanja zagotavljajo za obdobje deset let doplačilo najemnine do višine s predpisom priznane tržne najemnine in
- olajšujejo pogoje za pridobitev neprofitnega javnega najemnega stanovanja za najemnike denacionaliziranega stanovanja.

Poleg tega je ugotovila, da država s to spremembo zakona še vedno ne omogoča prostega oblikovanja najemnine in lastniku ne zagotavlja položaja, ki bi bil primerljiv s položajem lastnikov drugih stanovanj. Opozorilo je tudi, da bodo tudi po poteku desetletnega obdobja ostale v veljavi vse omejitve lastninske pravice, ki lastniku znatno otežujejo možnost pridobitve stanovanja v posest tudi v primeru lastnih potreb, da lastnik ne bo imel možnosti izbire najemnika in da bo imel omejeno možnost razpolaganja v tem obdobju zaradi administrativno določene najemnine.

V uvodnih pojasnilih je opravljena obsežna primerjava sprejete ureditve položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj glede na več sodb Evropskega sodišča za človekove pravice ter določbe Evropske konvencije o človekovih pravicah in 1. člena Protokola, ki ureja temeljna načela položaja lastnikov. V primerjavo so zajete odločbe Ustavnega sodišča Republike Hrvaške in nova zakonska ureditev položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj v Republiki Hrvaški, kjer so enaki pravni položaji lastnikov najemnikov teh stanovanj urejeni bistveno drugače kot v SZ-1. Obstaja resna možnost za novo ustavno presojo SZ-1F in tožb pred ESČP, ko bodo izčrpana vsa domača pravna sredstva.

Drugi dve sprejeti spremembi SZ-1F se nanašata na spremembo vodenja Stanovanjskega sklada RS in sicer je prejšnjo enočlansko upravo nadomestila tričlanska, ter na možnost odobrevanja dolgoročnih ugodnih posojil Stanovanjskega sklada RS za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Novela SZ-1G je prinesla nekaj pomembnih novosti predvsem na področju zagotavljanja boljših pogojev za gradnjo javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z določitvijo drugačne osnove za določanje najemnin neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti starejših, ter z drugačnim upoštevanjem stroškov amortizacije, vzdrževanja in upravljanja. Nova ureditev neprofitno najemnino približuje stroškovni najemnini, kakršna je bila tudi usmeritev v doslej veljavni Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2026, vendar prehod na stroškovno najemnino še ni bil izpeljan.

Novela SZ-1G je ohranila dosedanje splošne pogoje za dodeljevanje javnih najemnih stanovanj v najem (dohodkovni in premoženjski pogoji), uvedla pa je pomembne izjeme glede upravičencev iz ranljivih skupin prebivalstva. Poenostavila je postopke dodeljevanja javnih najemnih stanovanj v najem in pridobivanje podatkov glede upravičencev do najema. Dosedanji pojem neprofitnega stanovanja je opuščen, ohranjen pa je pojem neprofitne najemnine. Uvedene so pomembne možnosti glede pridobivanja javnih oskrbovanih stanovanj z zamenjavo z dosedanjim lastniškim stanovanjem ali njegovo prodajo Stanovanjskemu skladu RS ali oddajo v javni najem. Na novo je določena možnost izrednega časovno omejenega najema javnih najemnih stanovanj za upravičence, ki pridejo v poseben položaj in ostanejo brez stanovanja. Novela ne prinaša nobenih resnejših sprememb glede urejanja najemnih razmerij.

Z novelo SZ-1G je na novo urejen sistem subvencioniranja najemnin za neprofitna in tržna stanovanja tako, da je olajšan položaj občin, ki so morale doslej plačevati subvencije za neprofitna stanovanja, v prihodnje pa jih bo plačevala država.

Pomembne novosti so tudi pri pridobitvi statusa neprofitnih stanovanjskih organizacij, izboljšani so pogoji njihovega delovanja z ugodnostmi, ki jih tem organizacijam zagotavljajo država ali lokalne skupnosti z ugodnimi posojili, sofinanciranjem komunalnega urejanja itd. Določena je predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS in občine v primeru prodaje javnega najemnega stanovanja v lasti neprofitne stanovanjske organizacije in pri tem še prednostna predkupna pravica najemnika –prejšnjega imetnika stanovanjske pravice pred drugimi predkupnimi upravičenci.

Z ZFSGJNS so urejeni zagotavljanje sredstev za spodbujanje gradnje in obnove javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrtovanje porabe sredstev, način dodeljevanja sredstev, nadzor nad porabo sredstev in poročanje o dodeljenih sredstvih. Ključnega pomena je določitev obsega proračunskih sredstev za izvajanje projektov gradnje in obnove javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v obdobju 2025–2034 v skupnem znesku ene milijarde evrov, in sicer vsako leto v višini 100 milijonov evrov. Pri tem zakon določa, da se sredstva prednostno namenijo za gradnjo javnih najemnih stanovanj za mlade in mlade družine na podlagi javnih razpisov.

Glede uporabe sredstev zakon določa, da se 75 odstotkov letnega obsega sredstev nameni za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital Stanovanjskega sklada RS, 25 odstotkov pa za subvencioniranje sredstev obrestne mere za zadolžitev občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij pri SID banki tako, da je najvišja in najnižja dopustna mera kredita SID banke največ 1 odstotek letno, razen za neprofitne stanovanjske organizacije, za katere je obrestna mera lahko višja.

Posebno pomembne so nove določbe, ki omogočajo brezplačno odsvojitve ali obremenitve s stavbno pravico na nepremičnini v lasti državi, lokalne skupnosti ali sklada, če gre za gradnjo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v korist druge osebe javnega prava. Zakon pri tem določa, da mora biti v primeru odsvojitve nepremičnine v lasti države, lokalne skupnosti ali sklada dogovorjena prepoved odsvojitve in obremenitve za najmanj 20 let v korist odsvojitelja. Prepoveduje pa odsvojitev ali obremenitev z zastavno pravico brezplačne služnosti ali stavbne pravice, podeljene v skladu s tem zakonom.

Pomembna je tudi določitev predkupne pravice v primeru prodaje nepremičnin, v zvezi s katero so bila prejemniku dodeljena sredstva po tem zakonu, v izvršilnem postopku zoper prejemnika ali stečajnem postopku nad prejemnikom sredstev, v korist Republike Slovenije ali Stanovanjskega sklada RS.

Zakon določa način nadzora nad izvajanjem zakona z rednimi in izrednimi poročili o izvajanju posameznih projektov gradnje ali obnove, ki vključuje tudi pravico ministrstva za izvedbo izredne revizije posamezne porabe oziroma upravljanja sredstva.

Franci Gerbec

Ljubljana, januar 2026

Kazalo

Predgovor	5
------------------------	----------

Uvodna pojasnila k noveli SZ-1F

1. Razlogi za sprejetje novele SZ-1F	27
2. Ocena finančnih posledic za državni proračun	31
3. Pojasnila sprememb po členih novele.....	31
1. člen SZ-1F	31
2. člen SZ-1F	33
3. člen SZ-1F	36
4. člen SZ-1F	36
5. člen SZ-1F	42
6. člen SZ-1F	45
7. člen SZ-1F	47
8. člen SZ-1F	48
9. člen SZ-1F	48
10. člen SZ-1F	48
11. člen SZ-1F	48
12. člen SZ-1F	49
13. člen SZ-1F	49
4. Odločba Ustavnega sodišča U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023	52
5. Mnenje Zakonodajno-pravne službe Državnega zbora z dne 26. 6. 2024.....	68
6. Ugotovitve, pripombe in predlogi Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI k predlogu zakona	72
6.1. Ugotovitve in pripombe	72

6.2. Pravni in ekonomski položaj lastnika in najemnika denacionaliziranega stanovanja po predlagani zakonski ureditvi	77
6.3. Odškodninska odgovornost države	79
7. Ureditev pravnega položaja lastnikov denacionaliziranih stanovanj in najemnikov teh stanovanj v Republiki Hrvaški	83
7.1. Sodbe ESČP	83
7.2. Odločba Ustavnega sodišča Republike Hrvaške	91
7.3. Zakon o načinu izvršitve sodbe Evropskega sodišča za človekove pravice v skupini predmetov Statileo proti Hrvaški (št. 12027/10 in dr.) in odločbe Ustavnega sodišča Republike Hrvaške U-I-3242/2018 in dr.	105

Uvodna pojasnila k noveli SZ-1G

1. Pojasnila sprememb po členih novele	115
1. člen SZ-1G	115
2. člen SZ-1G	116
3. člen SZ-1G	117
4. člen SZ-1G	119
5. člen SZ-1G	120
6. člen SZ-1G	121
7. člen SZ-1G	122
8. člen SZ-1G	132
9. člen SZ-1G	143
10. člen SZ-1G	143
11. člen SZ-1G	145
12. člen SZ-1G	146
13. člen SZ-1G	147
14. člen SZ-1G	147
16. člen SZ-1G	148
17. člen SZ-1G	148
18. člen SZ-1G	149
19. člen SZ-1G	149

20. člen SZ-1G	150
21. člen SZ-1G	152
22. člen SZ-1G	153
23. člen SZ-1G	153
24. člen SZ-1G	154
25. člen SZ-1G	154
26. člen SZ-1G	155
27. člen SZ-1G	155
28. člen SZ-1G	156
29. člen SZ-1G	156
30. člen SZ-1G	156
31. člen SZ-1G	156
32. člen SZ-1G	156
33. člen SZ-1G	158
34. člen SZ-1G	160
35. člen SZ-1G	160
36. člen SZ-1G	161
37. člen SZ-1G	162
38. člen SZ-1G	162
39. člen SZ-1G	163
40. člen SZ-1G	163
41. člen SZ-1G	165
42. člen SZ-1G	166
43. člen SZ-1G	166
44. člen SZ-1G	167
45. člen SZ-1G	168
46. člen SZ-1G	168
47. člen SZ-1G	169
48. člen SZ-1G	169
49. člen SZ-1G	169
50. člen SZ-1G	170
51. člen SZ-1G	170
52. člen SZ-1G	171
Priloga	172

Stanovanjski zakon (SZ-1)

I. SPLOŠNE DOLOČBE	175
Predmet zakona (1. člen)	175
Vrste stanovanjskih stavb (2. člen)	176
Sestavine stanovanjskih stavb (3. člen)	176
Posamezni deli (4. člen)	177
Skupni deli (5. člen)	177
Vrste stanovanjskih enot (6. člen)	178
Identifikacijske oznake stavb in stanovanj (7. člen)	178
Označbe in podzakonski predpisi (8. člen)	179
Opredelitev upravljanja (9. člen)	179
Primerno stanovanje (10. člen)	180
Ožji družinski člani po tem zakonu (11. člen)	181
Dostop do osebnih podatkov (11.a člen)	181
II. LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA V VEČSTANOVANJSKI STAVBI	187
II.1 Lastninskoppravna razmerja na posameznih delih v etažni lastnini	187
Etažna lastnina (12. člen)	187
Izvrševanje lastninske pravice (13. člen)	187
Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja (14. člen)	187
Izvedbena dela v posameznem delu (15. člen)	188
Odgovornost za škodo (16. člen)	188
Obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela (17. člen)	189
II.2 Lastninskoppravna razmerja na skupnih delih	189
Lastninskoppravna razmerja na skupnih delih (18. člen)	189
Način uporabe skupnih delov (19. člen)	189
Posebni skupni deli (20. člen)	190
Lastninskoppravna razmerja na posebnih skupnih delih (21. člen)	190

Preoblikovanje skupnih delov (22. člen)	190
Upravljanje s skupnim delom, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin (23. člen).	190
II.3 Razmerje lastnik – najemnik	191
Izvrševanje pravic najemnika (24. člen)	191
III. UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE	192
III.1 Splošno	192
Redno upravljanje (25. člen)	192
Posli rednega upravljanja (25.a člen).	193
Načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe (26. člen)	194
Hišni red (27. člen).	195
Odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja (28. člen).	195
Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja (29. člen) . . .	195
Delitev stroškov upravljanja (30. člen)	197
Delitev stroškov na posebnih skupnih delih (31. člen)	197
III.2 Pogodba o medsebojnih razmerjih	198
Pogodba o medsebojnih razmerjih (32. člen)	198
Vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih (33. člen)	198
III.3 Zbor lastnikov in nadzorni odbor.	198
Način odločanja lastnikov (34. člen)	198
Podpisovanje listine (35. člen)	199
Elektronsko glasovanje (35.a člen)	199
Zbor lastnikov (36. člen)	200
Vodenje in odločanje na zboru lastnikov (37. člen)	200
Zapisnik zbora lastnikov (38. člen)	201
Nadzorni odbor (39. člen)	201
Določitev upravnika v nepravdnem postopku (40. člen) . . .	201
III.4 Rezervni sklad.	202
Vplačevanje v rezervni sklad (41. člen).	202

Vodenje sredstev računa rezervnega sklada (42. člen)	202
Način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada (43. člen)	203
Uporaba sredstev rezervnega sklada (44. člen)	203
Omejitev izvršbe na sredstva rezervnega sklada (45. člen)	204
Prepoved zahtevati vračilo vplačil (46. člen)	204
Smiselna uporaba določb tega poglavja (47. člen)	204
III.5 Upravnik večstanovanjske stavbe	204
1. Pojem	204
Upravnik (48. člen)	204
2. Določitev upravnika	205
Določitev upravnika (49. člen)	205
3. Pooblastila	205
Pooblastila upravnika (50. člen)	205
Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti (51. člen)	206
Izključitvena tožba (52. člen)	206
4. Razmerje lastniki – upravnik	206
Pogodba o opravljanju upravnških storitev (53. člen)	206
Vsebina pogodbe o opravljanju upravnških storitev (54. člen)	207
Izročitev pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij upravniku (55. člen)	208
Pooblastilo upravnika tretji osebi (56. člen)	208
Odgovornost upravnika za izbiro tretje osebe (57. člen)	208
Zbiranje ponudb (58. člen)	208
Izpolnjevanje obveznosti (59. člen)	209
Odstop od pogodbe o opravljanju upravnških storitev (60. člen)	209
Obveznosti upravnika ob prenehanju upravljanja (61. člen)	209
Uporaba drugih predpisov (62. člen)	210
5. Ločenost premoženja	210
Ločeno vodenje sredstev (63. člen)	210

6. Poročanje	211
Poročanje zboru lastnikov (64. člen)	211
Vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami (65. člen)	211
Izstavljanje obračuna stroškov (66. člen)	211
Potrdilo o stanju neplačanih obveznosti (67. člen)	211
IV. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI IN TRETJIMI OSEBAMI	212
Sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami (68. člen)	212
Pridobitelj etažne lastnine (69. člen)	212
Prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov (70. člen)	212
Poravnava zapadlih obveznosti (71. člen)	213
V. SKUPNOST LASTNIKOV	213
Skupnost lastnikov - pravna oseba (72. člen)	213
Statut skupnosti lastnikov (73. člen)	213
Ime skupnosti lastnikov (74. člen)	214
Vpis v register (75. člen)	214
Pravna sposobnost skupnosti lastnikov (76. člen)	214
Zastopanje skupnosti lastnikov (77. člen)	214
Organ upravljanja skupnosti lastnikov (78. člen)	215
Premoženje skupnosti lastnikov (79. člen)	215
Obveznosti članov skupnosti lastnikov (80. člen)	215
Solidarna odgovornost članov skupnosti lastnikov do tretjih oseb (81. člen)	215
Prenehanje skupnosti lastnikov (82. člen)	215
VI. STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA	216
VI.1 Vrste najemnih stanovanj	216
Vrste najemnih stanovanj (83. člen)	216
VI.2 Pravice lastnika stanovanja	216
Oddaja stanovanja v najem (84. člen)	216
Pravice lastnika stanovanja (85. člen)	217

Veljavnost najemne pogodbe (86. člen)	217
VI.3 Neprofitno najemno stanovanje	217
VI.3 Javno najemno stanovanje	217
Pogoji oddaje javnih najemnih stanovanj (87. člen)	217
Ugotavljanje premoženja, dohodka in vrednost primernega stanovanja (87.a člen)	222
Postopek oddaje javnega najemnega stanovanja v najem (87.b člen)	224
Izredni najem javnega najemnega stanovanja (87.c člen)	227
Dodeljevanje bivalnih enot (88. člen)	229
Zamenjava stanovanja (89. člen)	229
Preverjanje izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja (90. člen)	229
VI.3A JAVNO NAJEMNO OSKRBOVANO STANOVANJE	231
Oddaja javnega najemnega oskrbovanega stanovanja (90.a člen)	231
VI.4 Obvezne sestavine najemne pogodbe	233
Bistvene sestavine najemne pogodbe (91. člen)	233
VI.5 Obveznosti lastnika stanovanja	234
Dolžnosti lastnika stanovanja (92. člen)	234
Opustitev dolžnosti lastnika (93. člen)	234
VI.6 Pravice in obveznosti najemnika stanovanja	234
Obveznosti najemnika stanovanja (94. člen)	234
Podaljšanje najema za določen čas (95. člen)	235
Soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju (96. člen)	235
Kdaj lastnik ne more odreči soglasja za posege najemnika (97. člen)	236
Povrnitev lastnih vlaganj najemnika (98. člen)	237
Popravila in izboljšave v najemnem stanovanju (99. člen)	237
Pravice najemnika stanovanja (100. člen)	238
Urejanje podnajemnih razmerij (101. člen)	238

VI.7 Odpoved najemne pogodbe	238
Odpoved najemne pogodbe s strani najemnika (102. člen) .	238
Krivdni odpovedni razlogi (103. člen).	238
Utemeljene okoliščine (104. člen)	241
Odpovedni razlogi za tržno, službeno in namensko najemno stanovanje (105. člen).	242
Nekrivdni odpovedni razlogi (106. člen).	242
Posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju (107. člen).	243
Najemnik, lastnik zasedenega stanovanja (108. člen)	243
Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika (109. člen)	243
Sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti (110. člen).	244
Izjemno nadaljevanje najemnega razmerja brez javnega razpisa (110.a člen).	245
Uporaba stanovanja brez pravnega naslova (111. člen)	245
Odpoved najemne pogodbe (112. člen)	246
Odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov (112.a člen)	247
VI.8 Pravice in obveznosti najemnika in lastnika stanovanja po prenehanju najemnega razmerja	247
Izročitev stanovanja lastniku (113. člen)	247
Uporaba določb tega poglavja (114. člen).	248
VII. STANOVANJSKA NAJEMNINA	248
VII.1 Splošno	248
Stanovanjska najemnina (115. člen).	248
Določitev vrednosti stanovanja (116. člen)	248
VII.2 Neprofitna najemnina	249
Metodologija za izračun neprofitne najemnine (117. člen) . .	249
Elementi neprofitne najemnine (118. člen)	250
Oderuška najemnina (119. člen).	251
Preveritev višine najemnine (120. člen).	252

VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE	252
Upravičenost do subvencije najemnine (120.a člen)	252
Višina subvencije najemnine (121. člen)	254
121.a člen	257
Povračilo plačanih sredstev za subvencijo najemnine (121.b člen)	257
X. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO	259
Stanovanjska inšpekcija (124. člen)	259
Odprava nepravilnosti upravnika (124.a člen)	260
Odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo (125. člen)	260
Ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju (126. člen)	260
Poseg v skupni del (126.a člen)	261
Začasna določitev upravnika (128. člen)	261
Opravljanje dejavnosti v nasprotju z dovoljenjem ali brez dovoljenja (129. člen)	262
Nemoten inšpekcijski nadzor (130. člen)	262
Skrajšani postopek (131. člen)	262
Izvršba s prisilitvijo (131.a člen)	262
Poročanje Vladi Republike Slovenije o delu inšpekcije (132. člen)	263
Izpolnjevanje pogojev (133. člen)	263
Stroški postopka (134. člen)	263
Smiselna veljavnost inšpekcijskih določb (135. člen)	263
XI. SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV	263
Pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov (136. člen)	263
Obravnavanje pobud občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov (137. člen)	264
Nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov (138. člen) ..	264

XII. STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE	265
Stanovanjska zbornica (139. člen)	265
Statut zbornice (140. člen)	265
XIII. PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE	
NA STANOVANJSKEM PODROČJU	266
XIII.1 Nacionalni stanovanjski program	266
Pristojnosti države na stanovanjskem področju (141. člen) ..	266
Nacionalni stanovanjski program (142. člen)	266
Vsebina nacionalnega stanovanjskega programa (143. člen)	267
XIII.2 Stanovanjski svet	268
Stanovanjski svet (144. člen)	268
Sestava stanovanjskega sveta (145. člen)	268
XIII.3 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	268
Stanovanjski sklad (146. člen)	268
Organiziranost sklada (146.a člen)	268
Sredstva za poslovanje sklada (147. člen)	269
Pristojnosti sklada (148. člen)	270
Dolgoročna posojila za pridobivanje javnih najemnih stanovanj	
in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (a148.a člen)	271
Javni najem stanovanj (148.a člen)	271
Razmerje med skladom in lastnikom stanovanja (148.b člen)	272
Upravičenci za podnajem (148.c člen)	273
Pridobivanje podatkov (148.č člen)	273
Dodeljevanje stanovanj v podnajem (148.d člen)	273
Razmerje med skladom in podnajemnikom (148.e člen) ...	274
Financiranje javnega najema stanovanj (148.f člen)	275
Posojila sklada lastnikom denacionaliziranih stanovanj	
(149. člen)	275
Pogoji poslovanja (150. člen)	276

XIII.4 Soinvestitorstvo in partnerstvo	276
Soinvestitorstvo in partnerstvo (150.a člen)	276
Neprofitne stanovanjske organizacije (151. člen)	276
Pogoji za pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije in pravila poslovanja (a151.a člen)	277
Podrobnejša pravila (b151.a člen)	280
Ugodnosti neprofitnih stanovanjskih organizacij (151.a člen)	280
Zahteva za pridobitev statusa in register (152. člen)	281
Prednost pri dodelitvi kredita (153. člen)	282
Nadzor in izbris iz registra (153.a člen)	284
Veljavnost najemne pogodbe (153.b člen)	287
Predkupna pravica (a153.c člen)	287
Uporaba določil Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (153.c člen)	287
XIII.5 NALOGE D.S.U., DRUŽBE ZA SVETOVANJE IN UPRAVLJANJE, D. O. O.	288
D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. (153.d člen)	288
XIV. PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	288
Pristojnosti občine (154. člen)	288
Občinski odlok (155. člen)	289
Občinski stanovanjski program (156. člen)	290
Občinski stanovanjski sklad (157. člen)	290
Odlok o ustanovitvi sklada (158. člen)	290
Proračunski stanovanjski sklad (159. člen)	291
XV. IZENAČEVANJE POGOJEV ZA DRŽAVLJANE ČLANIC EVROPSKE UNIJE	291
Izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije (160. člen)	291
XVI. KATASTER STAVB IN REGISTRI	292
Kataster stavb in registri (161. člen)	292
Register stanovanj (163. člen)	292

Register upravnikov (166. člen)	293
Predlog za vpis v register upravnikov (167. člen)	293
XVI.A POSEBNE DOLOČBE O NAJEMNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ IN LASTNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ	294
Uporaba (167.a člen)	294
Obdelava osebnih podatkov o najemnikih denacionaliziranih stanovanj (167.b člen)	294
Pogoji za najem javnega najemnega stanovanja (167.c člen)	295
Odpoved najemne pogodbe in preveritev lastništva (167.č člen)	296
Doplačilo najemnine (167.d člen)	296
Sklenitev pogodbe (167.e člen)	298
Najemno razmerje po preteku začasnega obdobja (167.f člen)	298
XVII. KAZENSKE DOLOČBE	298
168. člen	298
169. člen	299
170. člen	300
Prekrški upravnika (171. člen)	300
172. člen	302
Višina globe v hitrem prekrškovnem postopku (172.a člen)	302
XVIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE	303
XVIII.1 Urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju	303
Pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom (173. člen)	303
174. člen	304
Najemnik hišniškega stanovanja (175. člen)	304
XVIII.2 Posebne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice	305
Predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice (176. člen)	305

Ponudba lastnika predkupnemu upravičencu (177. člen) . . .	305
Varstvo in kršitev predkupne pravice (178. člen)	306
Vpis pravice (179. člen)	306
Ožji družinski član prejšnjega imetnika stanovanjske pravice (180. člen)	306
XVIII.3 Postopnost pri dvigu najemnin	307
Postopni dvig neprofitnih najemnin (181. člen)	307
XVIII.4 Vzpostavitev upravljanja in druge uskladitve organizacijske narave	307
Določitev solastniških deležev (182. člen)	307
Rok za določitev upravnika (183. člen)	308
Rok za odprtje transakcijskega računa rezervnega sklada (184. člen)	308
Sprejem načrta vzdrževanja (185. člen)	308
Odprtje posebnih računov (186. člen)	308
Uporaba določbe o posegih v skupne dele (187. člen)	309
XVIII.5 Vzpostavitev evidenc in druge upravne uskladitve . .	309
Oštevilčenje in označitev stanovanj (188. člen)	309
Registracija stavb in stanovanj (189. člen)	309
Določitev zemljišča (190. člen)	310
Vpis nevpisanih stanovanj v zemljiško knjigo (191. člen) . .	310
Uporabno dovoljenje po tem zakonu (192. člen)	311
XVIII.6 Uporaba, prenehanje in začetek veljavnosti	311
Uporaba dosedanjih predpisov (193. člen)	311
Uporaba določb za državljane članic Evropske unije (194. člen)	312
Veljavnost določb (195. člen)	312
Prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov (196. člen) . .	313
Veljavnost podzakonskih aktov (197. člen)	314
Prenehanje Slovenske razvojne družbe (198. člen)	315
Začetek veljavnosti zakona (199. člen)	315

Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah	
Stanovanjskega zakona (SZ-1A)	316
Iz Zakona o spremembi in dopolnitvi	
Stanovanjskega zakona (SZ-1B)	319
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah	
Stanovanjskega zakona (SZ-1D)	320
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah	
Stanovanjskega zakona (SZ-1E)	321
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah	
Stanovanjskega zakona (SZ-1F)	328
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah	
Stanovanjskega zakona (SZ-1G)	330

Uvodna pojasnila k noveli ZFSGJNS-A

1. Razlogi za spremembe in dopolnitve zakona	335
2. Pojasnila sprememb po členih novele.....	336
1. člen ZFSGJNS-A	336
2. člen ZFSGJNS-A	337
3. člen ZFSGJNS-A	337
4. člen ZFSGJNS-A	339
5. člen ZFSGJNS-A	339

Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS)

I. poglavje: UVODNE DOLOČBE.....	341
Vsebina zakona (1. člen)	341
Pomen izrazov (2. člen)	341
Razmerje z drugimi predpisi in uporaba zakonov (3. člen)	342
II. poglavje: ZAGOTAVLJANJE, NAMEN IN PORABA SREDSTEV	343
Zagotavljanje sredstev (4. člen)	343

Namen porabe (5. člen)	343
Načrt porabe sredstev (6. člen)	344
Povečanje namenskega premoženja sklada (7. člen)	344
Subvencija obrestne mere za zadolžitev pri SID banki (8. člen)	345
Predkupna pravica sklada (9. člen)	347
Omejitve pri kreditih s subvencionirano obrestno mero (10. člen).	348
III. poglavje: BREZPLAČNA ODSVOJITEV NEPREMIČNIN IN USTANOVITEV STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH V LASTI DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI	348
Brezplačna odsvojitev nepremičnine za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj (11. člen)	348
Brezplačna ustanovitev služnosti in stavbne pravice za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj (12. člen).	349
IV. poglavje: NADZOR IN POROČANJE	349
Nadzor nad izvajanjem zakona (13. člen)	349
Pošiljanje podatkov ministrstvu (14. člen).	350
Vodenje evidence o dodeljenih sredstvih (15. člen)	351
Poročanje (16. člen)	351
V. poglavje: PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA.	352
Nacionalni stanovanjski program (17. člen).	352
Namenska poraba sredstev v prehodnem obdobju (18. člen)	352
Poraba sredstev po tem zakonu v letu 2025 (19. člen).	352
Poraba sredstev po tem zakonu v letu 2026 ob nesprejetju načrta porabe sredstev (20. člen).	352
Začetek veljavnosti (21. člen).	353
Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS-A)	354