

Stanovanjski zakon /SZ-1/

(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili)

dr. Boštjan Brezovnik

K a z a l o:

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/.....	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/.....	2
1.2.1	Akti občinskega sveta po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	2
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	3
1.3.1	Akti župana po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	3
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/.....	3
1.4.1	Akti občinske uprave po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/	4
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine	4
2.1	Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji	4
2.2	Pristojnosti občine	7
2.2.2	Občinski stanovanjski sklad in neprofitne organizacije	8
2.2.3	Opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju	9
2.2.4	Rezervni sklad	9
2.2.5	Dodeljevanje neprofitnega stanovanja v najem	10
2.2.5.1	Neprofitna najemnina	10
2.2.5.1.1	Subvencioniranje najemnine	11
2.2.6	Dodeljevanje bivalnih enot	11
2.2.7	Svet za varstvo pravic najemnikov	11
2.2.8	Stanovanjska zbornica	12
2.2.9	Register stanovanj.....	12
	Ključne besede.....	12
	Uporabljene kratice.....	12
	Viri.....	12

1 Pregled pristojnosti in nalog občine 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, 47/06, 57/08, 90/09 Odl. US: U-I-128/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl. US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF, 14/07 – Odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21		20, 21, 22
tč.	povezani predpisi	določba	pojasnilo
1.2	Zakon o lokalni samoupravi /ZLS/ Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE	21. člen	20
1.3	Zakon o javnih skladih /ZJS-1/ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE, 206/21 - ZDUPŠOP		26

tč.	podrejeni predpisi	določba	pojasnilo
1.1.1	Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14		32, 33
1.1.2	Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin Uradni list RS, št. 153/21		

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

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Z odlokom lahko opredeli dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja, ki je v lasti občine.	14. člen 154. člen	30
2	Lahko oblikuje rezervni stanovanjski sklad.	41. člen	
3	Z odlokom lahko določi vpliv lokacije na najemnino na območju občine.	118. člen	31
4	Lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov najemnikov.	136. člen	38
5	Obravnava pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvesti najkasneje v 60 dneh.	137. člen	44
6	Sprejme sklep o združitvi v stanovanjsko zbornico.	139. člen	45
7	Odloči o dodeljevanju ugodnosti neprofitnim stanovanjskim organizacijam.	151.a člen	29
8	Od neprofitne stanovanjske organizacije lahko zahteva, da se določen del neprofitnih stanovanj namenijo za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev z najnižjimi dohodki.	153. člen	29
9	Sprejme in uresničuje občinski stanovanjski program.	154. člen	22, 23
10	Zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.	154. člen	22, 23
11	Spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj.	154. člen	22, 23
12	Zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja.	154. člen	22, 23
13	Zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko.	154. člen	22, 23
14	Sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb.	154. člen	22, 23
15	Določi podrobnejša merila najema in podnajema stanovanj, ki jih občina najame na trgu z namenom oddajanja v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj.	154. člen	23
16	Z odlokom lahko 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	24
17	Z odlokom ustanovi javni stanovanjski sklad.	158. člen	27, 28
18	Lahko ustanovi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.	159. člen	26
19	Odloči o prenosu vodenja registra upravnikov stavb in najemnih pogodb na občino.	161. člen	46

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

tč.	akti občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Odlok o dovoljenih dejavnostih, ki se lahko opravljajo v občinskih stanovanjih v občini.	14. člen	30
2	Sklep o ustanovitvi sveta za varstvo pravic najemnikov v občini.	136. člen	38
3	Sklep o združitvi v stanovanjsko zbornico.	139. člen	45
4	Občinski stanovanjski program.	154. člen	22, 23

5	Odlok o uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogojev za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb v občini (155. člen SZ-1)	155. člen	22, 23
6	Odlok o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada.	158. člen	24
7	Odlok o dovoljenih dejavnostih, ki se lahko opravljajo v občinskih stanovanjih v občini.	14. člen	27, 28

1.3 Pristojnosti in naloge župana po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Objavi javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj.	87. člen	35
2	Z upravičencem sklene najemno pogodbo za neprofitno stanovanje.	87. člen	35
3	Sklene najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.	90. člen	
4	Sklene najemno pogodbo za določen čas za najem bivalne enote za reševanje stanovanjskih potreb socialno ogrožene osebe.	88. člen	41
5	Z neprofitno stanovanjsko organizacijo, ki ji občina dodeli ugodnosti sklene pogodbo s katero dogovori medsebojne pravice in obveznosti.	151. člen	29

1.3.1 Akti župana po Stanovanjskem zakonu /SZ-1/

tč.	akti župana	določba	pojasnilo
1	Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v občini.	87. člen	35
2	Najemna pogodba za neprofitno stanovanje.	87. člen	35
3	Najemna pogodba za tržno stanovanje.	90. člen	
4	Najemna pogodba za najem bivalne enote za reševanje stanovanjskih potreb socialno ogrožene osebe.	88. člen	41
5	Pogodba o medsebojnih pravicah in obveznostih med občino in neprofitno stanovanjsko organizacijo.	151. člen	29

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

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Za območje mestne občine izda dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju.	14. člen	30
2	Zavrne izdajo dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju.	14. člen	30
	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.	87. člen	35
3	Z upravno odločbo odloči o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali preselitve.	89. člen	36
4	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.	104. člen	
5	Preseli najemnika neprofitnega stanovanja v drugo neprofitno stanovanje.	104. člen	
6	Na zahtevo najemnika neprofitnega stanovanja opravi preveritev višine najemnine.	120. člen	39
7	Lastniku stanovanja povrne znesek subvencije neprofitne najemnine.	121. člen	40
8	Zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov.	136. člen	43
9	Vodi register stanovanj.	154. člen 161. člen	46

10	Vodi register upravnikov stavb in najemnih pogodb.	161. člen	46
----	--	-----------	----

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

tč.	akti občinskega uprave	določba	pojasnilo
1	Odločba (soglasje) za opravljanje dovoljene dejavnosti v občinskem stanovanju.	14. člen	30
	Odločba o uvrstitvi na prednostno listo.	87. člen	35
2	Odločba o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali preselitve.	89. člen	36
3	Odločba o odobritvi izjemne pomoči pri uporabi stanovanja.	104. člen	
4	Odločba o dodelitvi subvencije najemniku tržnega stanovanja.	121. člen	40

2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine

2.1 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 novejšje 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.

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).

- 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 primernega standarda, preprečevale in zmanjševale brezdostopnost 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 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 primernega 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 sošesk. 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 smotrno 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 podporne 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 primerne 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 primerne 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 primerne 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 stanovanja (Kresal, 2002: 517-554).

2.2 Pristojnosti občine

- 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 zakonodajalec, izhajajoč iz ustavnega določila 140. člena (delovno področje samoupravnih skupnosti), z **Zakonom o lokalni samoupravi /ZLS/** določil, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali pa so določene z zakonom. Tako med drugim za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev občina ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (21. člen ZLS).
- 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).

22 Občina pa:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program,
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb ter socialno ogroženih oseb,
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanj,
- 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.

23 Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanj na 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 (154. člen SZ-1).

24 Občina 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 (155. člen SZ-1).

2.2.1 Občinski stanovanjski program

25 Ob navedenih pristojnostih in nalogah občin pa je zakonodajalec namenil posebno pozornost tudi vsebini občinskega stanovanjskega programa. Slednjega sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa, ki ga sprejme Državni zbor RS,⁴ se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki pa zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj,
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini,
- posebne stanovanjske programe v občini, 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 (156. člen SZ-1).

2.2.2 Občinski stanovanjski sklad in neprofitne organizacije

26 Zakonodajalec je za izvajanje zgoraj navedenih nalog na stanovanjskem področju ob državi in občinah, predvidel dve organizacijski obliki. Prve so t.i. neprofitne stanovanjske organizacije,⁵ druge pa so javni skladi, to so pravne osebe javnega prava, ki jih jih ustanovitelji ustanovijo za izvajanje svoje politike na določenem področju (2. člen Zakona o javnih skladih /ZJS-1/). Ob navedenem pa lahko občina ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju⁶ (159. člen SZ-1).

⁴ Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/2000).

⁵ Status neprofitne stanovanjske organizacije pridobi pravna oseba zaradi zagotavljanja javnega interesa z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. V register se lahko vpiše pravna oseba, ki je ustanovljena kot gospodarska družba in katere dejavnost je pridobivanje, upravljanje, oddajanje in prodaja stanovanj. Za vpis v register mora gospodarska družba predložiti statut družbe z izjavo, da ministrstvu dovoljuje pregled poslovanja z vidika spoštovanja v SZ-1 in pravilnikom predpisanih pogojev. Podrobnejše pogoje, ki se nanašajo na pridobitev statusa neprofitne stanovanjske organizacije, način poslovanja, partnerska razmerja in nadzor nad delovanjem neprofitne stanovanjske organizacije predpiše minister s pravilnikom. (151. člen SZ-1)

⁶ Na tem mestu moramo opomniti, da je javni interes pojmovno vezan na državo in pravo kot njen instrument družbene regulacije, saj šele slednje s svojim normativnim instrumentarijem določi, kateri od množice možnih

- 27 Občina lahko sama ali z drugimi občinami zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:
- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
 - gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
 - gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
 - zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
 - uresničevanje občinskih stanovanjskih programov. (157. člen SZ-1)
- 28 Stanovanjski sklad ustanovi z odlokom. Če pa je ustanoviteljic več, se javni sklad ustanovi z odlokom, ki ga sprejmejo vsi sveti občin ustanoviteljic. Za poslovanje javnega stanovanjskega sklada veljajo določbe navedenega Zakona o javnih skladih /ZJS/. Sredstva za poslovanje javnega stanovanjskega sklada pa se zagotavljajo: • v občinskem proračunu iz: - rednih proračunskih sredstev; - dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj; - vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila; - prihodkov od najemnin; • iz presežka nad odhodki in • z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb. (158. člen SZ-1)
- 29 Ob navedenem lahko občina (javni partner) zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju na javnih razpisih, namenjenih gradnji neprofitnih stanovanj, dodeli neprofitni stanovanjski organizaciji naslednje ugodnosti: • ugodno posojilo, • sofinanciranje prenove z namenom pridobivanja novih stanovanjskih površin, • ustanovitev stavbne pravice v korist neprofitne stanovanjske organizacije, • komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele kot stvarni vložek občine (javnega partnerja), • sofinanciranje komunalnega urejanja že pridobljenih zemljiških parcel. Kadar je neprofitna organizacije deležna ene ali več navedenih ugodnosti mora dogovoriti z občino (javnim partnerjem) medsebojne pravice in obveznosti s pogodbo. SZ-1 še določa, da ima neprofitna stanovanjska organizacija, če se ji dodeli komunalno opremljena ali neopremljena zemljiška parcela, pravico, da na takšni parceli poleg neprofitnih stanovanj zgradi določen delež za trg, o čemer se v vsakem primeru dogovorijo partnerji s pogodbo. (151. člen SZ-1) V navedenem pravilniku pa se lahko predpiše, da so do kredita upravičene predvsem tiste neprofitne organizacije, ki si zagotovijo določene ugodnosti tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine. Občine, ki zagotovijo neprofitni organizaciji kakršnokoli pomoč v okviru svojih pristojnosti in možnosti, lahko zahtevajo, da se določen del neprofitnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev z najnižjimi dohodki. (153. člen SZ-1)

2.2.3 Opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju

- 30 Večstanovanjska hiša je lahko v etažni lastnini pod pogoji, ki jih določa stvarnopravni zakonik. (12. člen SZ-1) Etažni lastniki pa morajo svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini. (13. člen SZ-1) Svoje stanovanje pa lahko etažni lastnik uporablja v skladu z določbami SZ-1 tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za opravljanje navedene dejavnosti mora etažni lastnik pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, vključujoč soglasje etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto (14. člen SZ-1).

2.2.4 Rezervni sklad

- 31 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 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

interesov je javni interes. Za razliko od ostalih interesov (posamični, splošni, družbeni itn.) je javni interes normativni pojav. Tako nobeden izmed interesov ne more postati javni interes sam po sebi oziroma zaradi svojih lastnosti, ampak to postane šele tedaj, ko ga kot takšnega opredeli pravna norma. Kot trdi Appleby, javni interes ni ne seštevek zasebnih interesov in ne 'ostanka', ko odštejemo pluse in minuse zasebnih interesov. Ravno tako ni popolnoma ločen od zasebnih interesov, temveč je nekaj posebnega, nekaj, kar zraste ob zasebnih interesih, med njimi in nad njimi (Appleby, 1950: 34-35).

o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev. (41. člen SZ-1)

2.2.5 Dodeljevanje neprofitnega stanovanja v najem

- 32 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.
- 33 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.
- 34 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.
- 35 Občina 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).
- 36 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).
- 37 Najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko navedenemu 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 izredno pomoč pri uporabi stanovanja. V primeru okoliščin, ki pa kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, pa lahko občina preseli najemnika tudi v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primerne stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

2.2.5.1 Neprofitna najemnina

- 38 Neprofitna najemnina (izračunava se na letni podlagi, plačuje pa v mesečnih obrokih) pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženi 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).

- 39** 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).

2.2.5.1.1 Subvencioniranje najemnine

- 40** Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane neprofitne najemnine, se subvencija neprofitne najemnine določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30% ugotovljenega dohodka, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Subvencija se določi največ v višini 85% neprofitne najemnine, določene v drugem odstavku 121. člena SZ-1. Za določitev subvencionirane neprofitne 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 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 najnižje najemnine. Za izračunani znesek subvencije neprofitne najemnine lastnik stanovanja zniža najemnino najemniku, lastniku pa ta znesek povrne pristojni občinski organ. Najemniki so do subvencije neprofitne najemnine upravičeni največ za čas enega leta (121. člen SZ-1). V skladu z določili sedmega odstavka 121.b člena SZ-1 sredstva za subvencioniranje prisilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavlja državni proračun. Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.

2.2.6 Dodeljevanje bivalnih enot

- 41** Občina lahko dodeljuje tudi bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. V navedenem primeru občina 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).

2.2.7 Svet za varstvo pravic najemnikov

- 42** 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.

- 43** Administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov zagotavlja občinska uprava (136. člen SZ-1).
- 44** 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).

2.2.8 Stanovanjska zbornica

- 45** Občine, 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).

2.2.9 Register stanovanj

- 46** SZ-1 še določa, da mora občina voditi register stanovanj. Ob navedenem se lahko na občino, če to želi in je za to usposobljena, prenese tudi vodenje registra upravnikov stavb in najemnih pogodb (161. člen SZ-1).

Ključne besede

Lokalna samouprava, občina, pristojnosti, občinski svet, župan, občinska uprava, stanovanjska politika.

Uporabljene kratice

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).
SZ-1	-	Stanovanjski zakon /SZ-1/ (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 57/08, 90/09 Odl. US: U-I-128/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl. US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF, 14/07 – Odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21).
ZJS	-	Zakon o javnih skladih /ZJS-1/ (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE, 206/21 - ZDUPŠOP).

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, 47/06, 57/08, 90/09 Odl. US: U-I-128/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl. US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF, 14/07 – Odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21).

Zakon o javnih skladih /ZJS-1/ (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE, 206/21 - ZDUPŠOP).

Podzakonski akti

Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14).