

NEKAJ PREDLOGOV ZA IZBOLJŠANJE DELOVANJA STANOVANJSKEGA NAJEMNEGA TRGA

Kot izhaja iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25; Ur. l. RS št. 92/2015), se nahajamo v situaciji, ko primanjkuje najemnih stanovanj, pri čemer veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnovešanih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe.¹ Stanje na področju najemnega trga je po mnenju ReNSP slabo: skoraj četrtina najemnih stanovanj je oddana nelegalno, zato morajo ukrepi stanovanjske politike zagotoviti večjo varnost najemnikov in lastnikov stanovanj; zagotoviti je treba hitrejša in učinkovitejša reševanja sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji. Sistem neprofitnih najemnin je treba nadomestiti s stroškovnimi najemnini, vzporedno pa vzpostaviti t. i. stanovanjski dodatek.²

Glede na zgoraj navedeno bi morale spremembe obstoječe zakonodaje stremeti k temu, da je ureditev najemnega razmerja v pretežni meri prepuščena pogodbeni svobodi najemnika in najemodajalca. Zakonska regulativa mora biti minimalna in dispozitivna, določila kogentnega značaja pa redke izjeme, ki morajo biti utemeljene s konkretnimi razlogi in ne le z abstraktnimi razglabljanji o »socialni funkciji stanovanj« in »zaščiti šibke stranke«. Omejevanje pogodbene svobode namreč ne bo stimuliralo zasebnih investicij v najemniška stanovanja, pa tudi ne sklepanja najemnih pogodb, temveč bo, prav nasprotno, povečevalo obseg »črnega« najemnega trga.

V nadaljevanju izpostavljamo nekaj vprašanj oziroma področij, ki bi jih bilo treba v novem Stanovanjskem zakonu urediti na novo oziroma drugače:

1. Neprofitna najemna razmerja

Zakonodajalec je z zadnjo spremembo Stanovanjskega zakona (Ur. l. 57/2025 - SZ-1G) sicer ukinil pojem neprofitnega najemnega stanovanja (5. člen SZ-1G), vendar zgolj navidezno, saj je v 18. členu SZ-1G predpisal, da se najemnina za javno najemno stanovanje »oblikuje v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine«. Neprofitna najemna stanovanja so po novem zgolj preimenovana v javna najemna stanovanja, medtem ko problem ostaja.

Kot ugotavlja ReNSP (točka 4. 2. 1.), obstoječa ureditev neprofitnih najemnih razmerij generira vrsto škodljivih posledic. Med drugim so obstoječe neprofitne najemnine veliko prenizke za kritje stroškov uporabe stanovanj, kar se odraža v propadanju stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj, oviranju razvoja najemnega trga in socialni nepravičnosti sistema, saj so do neprofitne najemnine upravičeni tudi najemniki, ki bi glede na svoj premoženjski položaj in dohodke lahko plačevali višjo ali celo tržno najemnino.

¹ 3. točka ReNSP15-25.

² 3.2. točka, 4.2.1 točka ReNSP.

SZ-1G sicer predvideva spremembo formule za izračun neprofitne najemnine v smeri višje najemnine, povečuje obseg subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine itd., vendar s tem zgolj ohranja konceptualno zgrešeno stanje (ReNSP, na primer, predvideva **nadomestitev** »neprofitne najemnine« s t. i. »stroškovno najemnino«). S sistemskega vidika bi bil torej nujen prehod na ureditev, ki v večji meri upošteva, realne, tržne cene najema, ob hkratnem subvencioniranju posameznega najemnika s stanovanjskim dodatkom, ki je prilagojen najemnikovim individualnim premoženjskim in dohodkovnim zmožnostim.

Predlagamo, da se poglavje o javnem najemnem stanovanju (VI.3 veljavnega zakona) in neprofitni najemnini (VII.2 veljavnega zakona) črta; uporaba trenutno veljavnih določil o neprofitnem najemu in neprofitni najemnini se podaljša v prehodnih določbah novega zakona za obdobje do uvedbe stanovanjskega dodatka. S stanovanjskim dodatkom se bo namreč subvencioniral najemnik, ne stanovanje; zato bo lahko najemnik, ki izpolnjuje socialne pogoje, stanovanjski dodatek uresničil na podlagi vsakega veljavno sklenjenega najemnega razmerja (torej tudi v t. i. »tržnem« najemu). Ker uresničitev ugodnosti stanovanjskega dodatka ne bo vezana na določeno stanovanje, tako kot je po veljavni ureditvi vezana uresničitev neprofitne najemnine (najemnik jo lahko uresniči zgolj in samo na njemu dodeljenem »javnem najemnem stanovanju«), tudi ni več potrebna posebna regulacija neprofitnega najemnega razmerja in neprofitne najemnine. Prav tako bo administrativno dodeljevanje stanovanj nadomeščeno z dodeljevanjem stanovanjskega dodatka, kar bo omogočalo pravičnejše razdeljevanje javnih sredstev glede na raven stanovanjske stiske posameznega upravičenca.

Stanovanjski zakon naj v bodoče določa zgolj, da se najemnina določi v najemni pogodbi v sporazumu med najemnikom in najemodajalcem. Za primere, ko najemodajalce išče najemnike z razpisom ali če se njegova ponudba nanaša na omejen krog interesentov, ki je določen z netržnimi pogoji, pa naj zakon nadalje določa, da mora najemodajalec s svojim aktom vnaprej določiti najemnino, po kateri bo ponujal stanovanja v najem, in osebe, ki lahko sklepajo najemno pogodbo za taka stanovanja.

Na ta način bi uredili dvojce: (1) vnaprej bi bila znana najemnina za službena stanovanja in stanovanja, namenjena določenim kategorijam interesentov, npr. poslancem, študentom v študentskih domovih, pacientom v varovanih stanovanjih itd., in (2) vse predpise o neprofitnih ali stroškovnih najemninah bi prenesli v pristojnost lastnikov takšnih stanovanj in jih ne bi urejali s zakonom, ki ureja najemna razmerja. Seveda to ne pomeni, da država ne bi smela določiti navodil, po katerih bi morale socialne ali »neprofitne« ustanove oblikovati najemnino, le da ta navodila ne bi bila več predmet stanovanjskega zakona.

2. Stanovanja v zasebni lasti, obremenjena z neprofitnimi najemnimi razmerji

Zakonodajalec je s spremembo Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 61/24 – SZ-1F) sprejel posebne določbe o najemnikih denacionaliziranih stanovanj in lastnikih denacionaliziranih stanovanj, ki pa v nobenem elementu ne uresničujejo zahtev sodišč, torej odločbe Ustavnega sodišča U-I-473/22-11 z dne 15.6.2023 oz. relevantnih sodb Evropskega sodišča za človekove pravice (ESČP) (Hutten-Czapska oz. sodb začeni s zadevo Statileo proti Hrvaški, saj vsi ključni problemi ostajajo:

- ni določen končni rok, ko bodo lastniki svoja stanovanja po 30 letih končno prejeli v posest, ki je ključen element lastninske pravice. Posebne določbe SZ-1F prekinitve dolgoletnih vsiljenih in izjemno obremenjujočih najemnih razmerij ne predvidevajo;
- za zadevne najeme velja skupek pravil, ki najemodajalcu dolgo časa bistveno otežujejo možnost, proti volji najemnika, spet pridobiti posest stanovanja (kot na primer zahtevni pogoji za odpoved najemne pogodbe oziroma izpraznitev stanovanja in zakonska upravičenja sorodnikov najemnika, da po smrti najemnika sami vstopijo v najemno razmerje);
- SZ-1F predvideva desetletno prehodno obdobje, v katerem se lastniku denacionaliziranega stanovanja prizna doplačilo najemnine v višini razlike med neprofitno najemnino, izračunano v skladu z Uredbo o oblikovanju neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Ur. l. RS 153/21, v nadaljevanju Uredba) in priznana tržna najemnina, določeno v skladu z Uredbo, ki napotuje na 8. člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS. Št. 66/07 in 40/12). T.i. »priznana tržna najemnina« je določena s 17 let starim predpisom in je absolutno prenizka, da bi ustrezala današnjim tržnim razmeram.

Predlagamo, da se določi končni rok, ko neprofitna najemna razmerja na denacionaliziranih stanovanjih prenehajo in lastniki stanovanja prejmejo v neposredno posest. Do izteka tega roka se mesečna tržna najemnina, na podlagi katere se izračuna višina doplačila, določi v deležu posplošene tržne vrednosti stanovanja po evidencah GURS-a. GURS za ta namen predloži podatek o posplošeni tržni vrednosti iz svoje evidence. Če najemnik ne soglaša s tako določeno tržno najemnino, lahko tržno najemnino dokazuje s cenilnim poročilom sodnega cenilca.

3. Preučitev vzdržnosti 93. člena SZ in črtanje oziroma omejitev 3. odstavka 93. člena SZ

Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne rabe, lahko ta skladno s 1. odstavkom 93. člena SZ predlaga stanovanjski inšpekciji, da odredi lastniku stanovanja izvedbo del, ki so potrebna za normalno rabo. Določilo 3. odstavka 93. člena SZ določa posebno sankcijo za lastnika, ki ne ravna v skladu z odločbo inšpekcije: od takega lastnika lahko najemnik zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje.

Omenjena določila so težko združljiva z določili OZ o jamčevanju za napake. OZ v 597. členu razlikuje med:

- neodpravljljivimi napakami, pri katerih lahko najemnik uveljavlja odstop od pogodbe ali zahtevo za znižanje najemnine, in
- odpravljljivimi napakami, kjer ima možnost zahtevati, da najemodajalec napako v primernem roku odpravi ali zniža najemnino. Če napaka ni odpravljena v dodatnem roku, lahko najemnik od pogodbe odstopi.

V vsakem primeru lahko najemnik zahteva tudi odškodnino (4. odstavek 597. člena OZ), ne more pa zahtevati izpolnitve v obliki zagotovitve uporabe druge primerne stvari, kot to določa SZ. Takšna obveznost najemodajalca namreč bistveno presega tipično vsebino najemnega razmerja, ki se nanaša na uporabo individualno določene stvari in ne na oskrbovanje najemnika z generično

določeno »primerno stvarjo«. Opozoriti je treba tudi na določilo 617. člena OZ, po katerem najem preneha po samem zakonu, če je v najem vzeta stvar uničena zaradi višje sile. Če je v najem vzeta stvar delno uničena ali samo poškodovana, pa lahko najem po drugem odstavku 617. člena OZ odstopi od pogodbe, ali pa še naprej ostane pri najemu in zahteva ustrezno znižanje najemnine.

Obstoječa ureditev SZ potrebuje spremembo v naslednjih pogledih. Predvsem je treba v večji meri upoštevati interesni položaj najemodajalca, za katerega je v primeru napake, ki je posledica poškodbe oziroma uničenja stanovanja (npr. požar, potres), lahko stroškovno nemogoče ali pa ekonomsko objektivno neutemeljeno stanovanje popravljati (npr. zaradi dotrajanosti). V takšni situaciji je od lastnika pretirano zahtevati odpravo napake oziroma mu celo nalagati obveznost, da preskrbi drugo stanovanje, saj je tudi ekonomski položaj lastnika zaradi poškodbe (uničenja) stanovanja prizadet. Zato naj za primere uničenja stanovanja zaradi višje sile kot tudi v primeru napake zaradi naključne poškodbe ali delnega uničenja stanovanja velja, da lastnik ni dolžan napake odpraviti. V preostalem najemodajalec ostaja dolžan odpravljati napake stanovanja, vendar naj se pravne posledice pojava neodpravljljive napake oziroma najemodajalčeve opustitve dolžnosti popravila odpravljljive napake omejijo na odstop od pogodbe, znižanje najemnine in odškodninsko obveznost, kadar so podani splošni pogoji. Obveznost zagotoviti drugo primerno stanovanje naj se, kot že rečeno, črta zaradi nezdržljivosti z vsebino najemnega razmerja, pa tudi zaradi tega, ker povprečni (mali) lastnik te obveznosti praktično ne more izpolniti, saj drugega primernega praznega stanovanja praviloma nima.

4. Omejitev obveznosti sklepanja aneksa zaradi povečanja števila oseb v stanovanju

Veljavni SZ v 2. odstavku 91. člena določa, da je lastnik dolžan skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.

Menimo, da je obveznost lastnika stanovanja skleniti aneks tudi za osebe, ki jih najemnik **ni** dolžan preživljati, pretirana. Za poljubne tretje osebe interes najemnika ne more imeti prednosti pred interesom lastnika, da stanovanje uporablja zgolj tista oziroma tiste osebe, ki so bile predvidene ob sklenitvi najemne pogodbe. Treba je namreč upoštevati, da je način uporabe stanovanja in njegova obraba odvisna ne le od števila oseb, ki stanovanje uporabljajo, temveč tudi od tega, kdo te osebe so. Zato ima lastnik stanovanja utemeljen interes, da se krog teh oseb ne spreminja ali povečuje glede na stanje ob sklenitvi pogodbe. Predlagamo, da se določila o številu uporabnikov stanovanja prepusti pogodbenim strankam v okviru pogodbene svobode, vendar z izjemo, ko gre za osebe, ki jih je najemnik dolžan preživljati.

5. Dolžnost pridobitve soglasja za drugo osebo – ugotavljanje, kdo dejansko prebiva v stanovanju

a) Dolžnost pridobitve soglasja za drugo osebo

Po 7. alineji 94. člena SZ-1 mora najemnik pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi.

Obstoječa ureditev je pretirana in ne varuje interesa lastnika, da stanovanje res uporabljajo samo osebe, ki so navedene v najemni pogodbi. Najemnik ima lahko »obiske« kar dve tretjini leta, kar nekateri izkoriščajo tudi za črni podnajem. Predlagamo skrajšanje na realnih 14 dni v treh mesecih ob upoštevanju kapacitete bivalne enote (ali je stanovanje po velikosti še primerno za bivanje takšnega števila oseb).

b) Ugotavljanje, kdo dejansko prebiva v stanovanju

V praksi se kaže kot precejšen problem dokazovanje, da stanovanje uporabljajo za prebivanje tudi druge osebe, ki niso navedene v najemni pogodbi. Pogosti so izgovori, da je druga oseba samo za nekaj dni na obisku, tako da je za najemodajalca, ki ima omejene možnosti vstopa v stanovanje, v primeru spora težko dokazati obstoj odpovednega razloga v sodnem postopku.

Predlagamo, da se najemnikovo ravnanje, s katerim omogoči, da stanovanje uporablja za prebivanje oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi, pri čemer najemnik tudi ne zaprosi za soglasje najemodajalca, opredeli kot prekršek. S tem bi v takih primerih pridobila pristojnost za ukrepanje tudi stanovanjska inšpekcija.

6. Preverjanje pravilne uporabe stanovanja

Skladno s 3. alineo 94. člena SZ-1 mora najemnik dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno.

Predlagamo, da je to pravilo v bodočem zakonu urejeno dispozitivno – t. j. če s pogodbo ni določeno drugače, mora najemnik dopustiti vstop lastniku največ dvakrat letno –, tako da pogodbenima strankama prepušča odločitev za drugačno ureditev.

7. Možnost vstopa v stanovanje zaradi prodaje oziroma najema

Predlagamo, da se v določenem roku pred prenehanjem najemnega razmerja (npr. en mesec pred prenehanjem najemnega razmerja) predvidi dolžnost najemnika, da po predhodni najavi omogoči vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу in interesentu za najem ali nakup z namenom ogleda stanovanja z namenom oddaje/prodaje.

Ker zakon tega vstopa ne opredeljuje posebej, je pred izpraznitvijo stanovanja praktično nemogoče skleniti novo najemno pogodbo oziroma stanovanje prodati, če želi najemnik onemogočiti lastnika.

8. Odpoved najemnega razmerja

Ureditev odpovedi najemnega razmerja potrebuje bistvene spremembe, tako glede pogojev, kot tudi glede odpovednih in izselitvenih rokov, saj je obstoječa ureditev neustrezna, namenjena predvsem varovanju neprofitnega najemnika, katerega najemno razmerje je po naravi stvari labilno, saj spričo velikega nesorazmerja med normirano in tržno najemnino najemodajalec za

ohranjanje najemnega razmerja ni ekonomsko motiviran. V tržnem najemu je interesni položaj povsem drugačen: najemodajalec načeloma ni motiviran prekiniti najemno razmerje, pa tudi najemnik ni vezan na najeto stanovanje na način kot neprofitni najemnik, ki pravico do neprofitne najemnine lahko uresniči samo na točno določenem stanovanju, ki mu je bilo dodeljeno.

V nadaljevanju podajamo svoje videnje ureditve prenehanja najemnega razmerja, pri čemer izhajamo iz interesnega položaja v običajnem tržnem najemu. Če se stranki s pogodbo ne dogovorita drugače, naj zakon za obe stranki predvidi enake možnost prenehanja pogodbe; kogentna naj bodo le določila o opominjanju v primeru kršitve in o minimalnih odpovednih rokih.

a) Odpoved najemne pogodbe s strani najemnika

Črta se posebna ureditev odpovedi najemne pogodbe s strani najemnika (102. člen SZ-1), po kateri lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z 90 dnevno odpovednim rokom. V bodoče naj za najemnika veljajo ista pravila kot za najemodajalca, in sicer:

- če ni izrecno dogovorjeno drugače, se najemno pogodbo, sklenjeno za *določen* čas, lahko odpove samo iz krivdnega razloga;
- če ni izrecno dogovorjeno drugače, se najemno pogodbo, sklenjeno za *nedoločen* čas, lahko odpove iz krivdnega razloga, pa tudi brez navedbe razloga (predvidi se različno dolg minimalen odpovedni rok za odpoved iz krivdnega razloga in za odpoved brez navedbe razloga);
- če gre za odpoved iz krivdnega razloga je treba nasprotno stranko najprej opomniti na kršitev in dati primeren rok za odpravo odpovednega razloga.

b) Odpoved najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas

Po veljavni ureditvi (1. odstavek 105. člena SZ-1) lahko lastnik tržnega najemnega, službenega najemnega ali namenskega najemnega stanovanja odpove najemno pogodbo ne le iz zakonsko določenih odpovednih razlogov, temveč tudi iz drugih razlogov, vendar le, če so navedeni v najemni pogodbi. Najemnega razmerja, sklenjenega za nedoločen čas, torej **ni** mogoče odpovedati brez navedbe razloga. Posledica takšne ureditve je, da v praksi tržna najemna razmerja za nedoločen čas ne nastajajo, saj je tveganje trajne nemožnosti prekinitve pogodbenega razmerja za lastnika preveliko; prav tako je pretežka obveznost po 106. členu SZ-1, po katerem lahko lastnik najemno pogodbo odpove brez krivdnega razloga, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje (v tržnem najemu se zato pogodbe sklepajo izključno za določen čas).

Posledično je obstoječa ureditev vsaj na področju tržnega najema nesmiselna, ker ne deluje, zato tudi najemniki v tržnem najemu od nje nimajo nobene koristi. Predlagamo, da se predvidi možnost odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, tudi brez navedbe razloga, s tem da je odpovedni rok daljši kot v primeru odpovedi s krivdnim razlogom.

Pod predpostavko, da se uvede možnost odpovedi najemnega razmerja za nedoločen čas brez navedbe razloga, predlagamo črtanje ureditve po 106. členu SZ-1, po katerem lastnik lahko najemniku odpove najemno pogodbo, če najemniku preskrbi drugo primerno stanovanje; za

interesni položaj v tržnem najemu se zdi omenjena možnost odpovedi brez krivdnega razloga neprimerna in nepotrebna, pa tudi sicer je v praksi brez prostovoljnega sodelovanja najemnika težko uresničljiva.

c) Opominjanje

V praksi je lahko težavno dokazovanje, da je bil najemnik opomnjen zaradi kršitve najemne pogodbe (npr. ker najemnik ne dviguje pošte).

Zakon mora predvideti fikcijo vročitve opomina: če je bil opomin odposlan najemniku s priporočeno pošto pošiljko, se šteje, da je bil najemnik najkasneje 15. dan od oddaje priporočene pošiljke na pošto seznanjen z opominom, ne glede na to, ali je opomin dejansko prevzel.

d) Odpovedni in izselitveni roki

Celotna ureditev odpovednih in izselitvenih rokov potrebuje prevetritev. Roki so predolgi in se kopičijo (rok za opomin, rok za odpoved, rok za izselitev, in nato še izvršilni postopek s svojimi roki in možnostjo odloga izvršbe v določenih primerih), kar ob že tako počasnem delovanju sodišč privede do nesprejemljivo dolgih deložacijskih postopkov (tudi več kot leto dni od vložitve tožbe do izpraznitve ob popolni pasivnosti najemnika, ki ne sprejema pošte in ne vlaga pravnih sredstev).

V primeru odpovedi najemne pogodbe zaradi krivdnega razloga predlagamo minimalni odpovedni rok 30 dni.

V primeru odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, brez navedbe razloga predlagamo minimalni odpovedni rok 180 dni.

Predlagamo črtanje posebnega roka za izselitev, ki ga določi sodišče (4. odstavek 112. člena SZ-1), ker pomeni zgolj zavlačevanje (rok za izselitev je od 30 do 60 dni, kar je odveč, ker pred tem teče že odpovedni rok, poleg tega sam sodni postopek traja več kot leto). Izpraznitvi stanovanja in izselitvi načeloma zadošča že odpovedni rok; če najemnik ne želi prostovoljno izprazniti stanovanja v odpovednem roku, potem ga najverjetneje ne bo izpraznil niti v dodatnem izselitvenem roku, kar pomeni, da bo potrebna izvršba. Izvršilni postopek z vsemi procesnimi dejanji, vročaji, eventualnim odlogom izvršbe itd. pa sam po sebi odloži trenutek izpraznitve stanovanja za več mesecev. Zadošča torej, če se v sodbi, ki odreja izpraznitev, določi rok za prostovoljno izpolnitev sodbe skladno z ZPP (praviloma 15 dni).

e) Izpraznitveni nalog

Nujno potrebno je skrajšanje časa od vložitve tožbe do izdaje sodne odločbe. Stanovanjski zakon že predvideva izdajo naloga za izpraznitev stanovanja, vendar ga omejuje na dve situaciji: uporabo stanovanja brez pravnega naslova (111. člen SZ-1) in odpoved najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov (112.a člen SZ-1). Predlagamo, da se izdaja izpraznitvenega naloga razširi na vse razloge prenehanja najemne pogodbe.

9. Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika

Obstoječa ureditev potrebuje skrajšanje roka, v katerem lahko upravičene osebe iz 109. člena SZ-1 (ožji družinski člani najemnika, ki so navedeni v najemni pogodbi itd.) zahtevajo sklenitev nove najemne pogodbe. 90 dni je za odločitev družinskih članov najemnika občutno predolgo, tako da naj za vse interesente za nadaljevanje najemnega razmerja velja 30 dnevni rok od smrti najemnika, v katerem morajo posredovati pisno izjavo. ZLAN predlaga dopolnitev obstoječe ureditve še v dveh smereh:

- predvidi naj se solidarna odgovornost ožjih družinskih članov, ki zahtevajo sklenitev nove najemne pogodbe, za morebitne dolgove, ki izvirajo iz najemnega razmerja s pokojnim najemnikom;
- predvidi naj se možnost, da najemodajalec odkloni sklenitev nove najemne v primeru, kadar je v osebi ožjega družinskega člana, ki zahteva sklenitev pogodbe, podan utemeljen razlog, ki bo otežil izpolnjevanje najemne pogodbe (npr. neplačevitost, preteklo nespoštovanje hišnega reda). Trenutna ureditev, ki zahteva od najemodajalca nadaljevanje najemnega razmerja ne glede na morda še tako problematične osebne razmere ožjega družinskega člana, je neuravnotežena.

10. Povečevanje najemnine

V obstoječi ureditvi ni določil o zaščiti najemnika pred višanjem najemnine, ker je bila možnost za to izključena razen pri tržnem najemu, kjer pa do dvigovanja ni prihajalo zaradi drugih razlogov. Možnost povišanja najemnine se pojavlja le, kadar je najemnik izgubil pravico do neprofitne najemnine, pa je ostal v neprofitnem stanovanju. Postopek spreminjanja predpisov o regulirani najemnini in uvajanje odpovedi brez navedbe razlogov pa utegne privedi do primerov, kjer bi bila potrebna zaščita najemnikov pred nenadnimi spremembami najemnih pogojev. Zato predlagamo, da se možnost poviševanja najemnin omeji npr. z 10% realno rastjo letno (to pomeni rastjo, zmanjšano za povprečno rast cen življenjskih potrebščin v preteklem letu).

11. Zlorabe pri prijavljanju prebivališča v najetem stanovanju

V praksi prihaja do občasnih zlorab, ko osebe, ki niso navedene v najemni pogodbi, v najetem stanovanju prijavljajo prebivališče na podlagi »soglasja lastnika« (4. odstavek 7. člena Zakona o prijavi prebivališča; v nadaljevanju: ZPPreb-1), na katerem je podpis lastnika stanovanja ponarejen. Za te zlorabe lastnik praviloma izve šele s časovnim zamikom, ko poskuša prebivališče v stanovanju prijaviti novi najemnik. Sledi bolj ali manj zamuden postopek ugotavljanja prebivališča, ki ga upravna enota začne po uradni dolžnosti (3. odstavek 18. člena Zakona o prijavi prebivališča); lastnik stanovanja v tem postopku ne more imeti statusa predlagatelja.

Skladno z določilom 2. odstavka 36. člena ZPPreb-1 upravna enota lastniku ali solastniku nepremičnine na določenem naslovu na njegovo vlogo posreduje podatke o imenu in priimku, letu rojstva ter vrsti prebivališča vseh posameznikov, ki imajo oziroma so imeli prijavljeno stalno ali začasno prebivališče na tem naslovu, vendar ta pravica ni zadostna varovalka pred zlorabami.

Zato imajo nekatere upravne enote prakso, da ob vsaki izvedeni prijavi prebivališča o tem **takoj samodejno** obvestijo lastnika stanovanja. Za takšno prakso po našem razumevanju ni izrecne zakonske zahteve, zato se tudi ne izvaja enotno na območju celotne države.

Predlagamo, da se v ZPPreb-1 predpiše obveznost upravne enote, da ob vsaki izvedbi prijave prebivališča o tem takoj samodejno obvesti lastnika stanovanja. Predlagamo tudi, da se lastniku stanovanja omogoči status predlagatelja postopka ugotavljanja prebivališča.

ZLAN

Ljubljana, september 2025