

## **Stanovanjski zakon /SZ-1/**

### **(neuradno prečiščeno besedilo)**

**(Ur.l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN)**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

###### **(predmet zakona)**

(1) Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

(2) Če s tem zakonom ni določeno drugače, se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002).

##### **2. člen**

###### **(vrste stanovanjskih stavb)**

(1) Stanovanjske stavbe se, glede na število stanovanjskih enot, ki so v njih in glede na način rabe, razvrščajo na enostanovanjske stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe za posebne namene.

(2) Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.

(3) Dvo in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno.

(4) Stanovanjske stavbe za posebne namene so stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

(5) Če so v stanovanjski stavbi tudi poslovni prostori in je več kot polovica površine namenjena stanovanjem, je takšna stavba po tem zakonu stanovanjsko-poslovna stavba.

##### **3. člen**

###### **(sestavine stanovanjskih stavb)**

(1) Stanovanjske stavbe, razen enostanovanjskih stavb, so sestavljene iz posameznih delov in skupnih delov.

(2) Posamezni deli so stanovanjske enote, poslovni prostori ali drugi samostojni prostori. K posameznemu delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del stanovanjske stavbe v solastnini etažnih lastnikov.

(3) Skupni deli so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema.

(4) Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (skupni deli) ali solastnina nekaterih etažnih lastnikov posameznih delov (posebni skupni deli).

(5) Celotna enostanovanjska stavba predstavlja stanovanje.

##### **4. člen**

###### **(posamezni deli)**

(1) Stanovanjske enote v dvo ali večstanovanjski stavbi (v nadaljnjem besedilu: večstanovanjska stavba) so stanovanja. Stanovanjske enote v stanovanjski stavbi za posebne namene so bivalne enote.

(2) Stanovanje po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

(3) Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atriji, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela.

##### **5. člen**

###### **(skupni deli)**

(1) Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovoz, klančnine in podobno) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

(2) Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije.

(3) Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

(4) Kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado hiše in podobno).

##### **6. člen**

###### **(vrste stanovanjskih enot)**

(1) Stanovanjske enote v večstanovanjskih stavbah so stanovanja, ki se razvrščajo na garsonjere ter enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna in večsobna stanovanja.

(2) Stanovanjske enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene so bivalne enote, ki se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitariji oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

(3) Bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, so lahko tudi v drugih stanovanjskih objektih, ne le v stanovanjskih stavbah za posebne namene.

##### **7. člen**

###### **(identifikacijske oznake stavb in stanovanj)**

(1) Stanovanjskim stavbam in posameznim delom se za potrebe vzpostavitve, vodenja in izmenjave podatkov iz katastra stavb in registra stanovanj določi identifikacijska oznaka.

(2) Posamezni deli se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru ene stavbe. Če ima stavba več ločenih vhodov in za vsak vhod določeno svojo hišno številko, se številke stanovanj določijo za vsak vhod posebej.

(3) Lastnik oziroma lastnica (v nadaljnjem besedilu: lastnik) ali najemnik oziroma najemnica (v nadaljnjem besedilu: najemnik) mora označiti stanovanje ali bivalno enoto in druge prostore s številko posamezne enote. Individualni prostori, ki pripadajo stanovanju, se označijo s številko stanovanja in dodatkom a, b, c in tako dalje. Številko stanovanja in številko drugih prostorov v obliki tablice, nalepke ali v drugi trajni obliki, se namesti nad ali ob vhodna vrata stanovanja ali drugih prostorov.

(4) Če ima stavba upravnika oziroma upravnico (v nadaljnjem besedilu: upravnik), mora oštevilčenje in označitev stavb in stanovanj opraviti upravnik.

(5) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za poslovno-stanovanjske ter poslovne stavbe.

#### **8. člen**

##### **(označbe in podzakonski predpisi)**

(1) Označevanje iz prejšnjega člena se podrobneje določi z uredbo o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot, ki jo na predlog ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, oziroma ministric, pristojne za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: minister), izda Vlada Republike Slovenije.

(2) Minister predpiše za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb:

– površinske normative in funkcionalne standarde;

– kategorizacijo vseh vrst stanovanjskih enot;

– tehnične pogoje;

– standarde vzdrževanja večstanovanjskih stavb in skupine funkcionalno povezanih večstanovanjskih stavb.

(3) Oskrbovana stanovanja so stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

#### **9. člen**

##### **(opredelitev upravljanja)**

Upravljanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

#### **10. člen**

##### **(primerno stanovanje)**

Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.

#### **11. člen**

##### **(ožji družinski člani po tem zakonu)**

(1) Ožji družinski člani po tem zakonu so zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu: zunajzakonska skupnost), njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za določitev ožjih družinskih članov najemnika.

## **II. LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA**

### **V VEČSTANOVANJSKI STAVBI**

#### **II.1 Lastninskopravna razmerja na posameznih delih**

##### **v etažni lastnini**

#### **12. člen**

##### **(etažna lastnina)**

Večstanovanjska stavba je lahko v etažni lastnini pod pogoji, ki jih določa stvarnopravni zakonik.

#### **13. člen**

##### **(izvrševanje lastninske pravice)**

V večstanovanjski stavbi morajo vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

#### **14. člen**

##### **(opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja)**

(1) Etažni lastnik lahko uporablja stanovanje v skladu z določbami tega zakona tudi za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, če izpolnjuje predpisane pogoje za opravljanje te dejavnosti.

(2) Za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, ki ga izda državni upravni organ oziroma za območje mestne občine pristojni organ mestne občine, pristojen za stanovanjske zadeve, mora lastnik pridobiti soglasja etažnih lastnikov, katerih solastniški delež predstavlja več kot polovico etažne lastnine v večstanovanjski stavbi.

(3) Pristojni organ iz prejšnjega odstavka zavrne izdajo dovoljenja, če lastnik, ki želi opravljati dovoljeno dejavnost v delu stanovanja, ni pridobil potrebnih soglasij iz prejšnjega odstavka in če gre za dejavnost, ki bi motila stanovalce pri mirni rabi stanovanj in povzročala prekomerno obremenitev skupnih delov večstanovanjske stavbe oziroma okolja.

(4) Zoper odločbo, s katero organ zavrne izdajo dovoljenja, je možna pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(5) Občina lahko z odlokom opredeli dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja.

(6) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za najemnika stanovanja, ki potrebuje tudi dovoljenje lastnika stanovanja.

#### **15. člen**

##### **(izvedbena dela v posameznem delu)**

(1) Etažni lastnik sme brez soglasja ostalih etažnih lastnikov opraviti vzdrževalna dela, spremembe in izboljšave (v nadaljnjem besedilu: izvedbena dela) v svojem posameznem delu, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen drug posamezni del ali skupne dele večstanovanjske stavbe in ne spreminja zunanega videza večstanovanjske stavbe.

(2) Kadar izvedbena dela v posameznem delu pomenijo tudi poseg v skupne dele, etažni lastnik ne sme pričeti z izvajanjem del brez soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na teh skupnih delih; dela morajo biti opravljena v skladu s predpisi o graditvi objektov, med izvajanjem del pa mora etažni lastnik omogočiti strokovni nadzor.

(3) Upravnik ali katerikoli etažni lastnik lahko zahteva, da se preneha z izvajanjem del ali da se odstranijo spremembe, ki so nastale v nasprotju z določbami prejšnjih odstavkov.

#### **16. člen**

##### **(odgovornost za škodo)**

(1) Etažni lastnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz njegovega posameznega dela in ki nastane na drugih posameznih delih ali skupnih delih, v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost.

(2) Etažni lastnik, ki sam uporablja stanovanje, ali najemnik solidarno s povzročitelji škode odgovarja za škodo, ki jo na drugih posameznih delih ali skupnih delih povzročijo osebe, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo s povabilom oziroma pozivom tega etažnega lastnika ali najemnika ali oseb, ki z njima prebivajo.

#### **17. člen**

##### **(obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela)**

(1) Etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico s pravnim poslom, mora upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku, upravnik pa mora o tem obvestiti geodetsko upravo.

(2) Če se lastninska pravica na posameznem delu spremeni na podlagi drugega pravnega naslova, kot je določen v prejšnjem odstavku, mora pridobitelj lastninske pravice upravnika, ta pa geodetsko upravo, takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice.

## **II.2 Lastninskopravna razmerja na skupnih delih**

#### **18. člen**

##### **(lastninskopravna razmerja na skupnih delih)**

Skupni deli večstanovanjske stavbe so solastnina etažnih lastnikov.

#### **19. člen**

##### **(način uporabe skupnih delov)**

Skupne dele večstanovanjske stavbe uporabljajo etažni lastniki v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov.

#### **20. člen**

##### **(posebni skupni deli)**

(1) Pogodba o medsebojnih razmerjih lahko določi posebne skupne dele večstanovanjske stavbe.

(2) Za posebne skupne dele se lahko določijo samo skupni prostori in skupne naprave.

(3) Določba, ki bi kot poseben skupni del določila del zemljišča, je nična.

(4) Del zemljišča, ki ima svojo parcelno številko in je s pravnim poslom ali odločbo sodišča določen kot sestavni del stanovanja (atrij, odmerjeno parkirno mesto), se šteje za del stanovanja in ne kot poseben skupni del.

#### **21. člen**

##### **(lastninskopravna razmerja na posebnih skupnih delih)**

Posebni skupni deli so solastnina tistih etažnih lastnikov, katerim služijo. Solastniški delež vsakega od njih se določi s pogodbo o medsebojnih razmerjih.

#### **22. člen**

##### **(preoblikovanje skupnih delov)**

Za preoblikovanje posebnega skupnega dela v skupni del in obratno, je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov v obliki, ki je potrebna za samo pogodbo.

#### **23. člen**

##### **(skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam)**

(1) Skupni deli večstanovanjske stavbe, ki so v posebni stavbi, ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidrofori in podobno), ki služijo večstanovanjski stavbi kot celoti ali več večstanovanjskim stavbam ali drugim nepremičninam, imajo pod pogoji iz tega zakona poseben pravni status.

(2) Za skupne dele, ki služijo več nepremičninam ali večstanovanjskim stavbam, se štejejo samo tisti skupni deli, ki so bili zgrajeni s tem namenom in katerih gradnjo so plačali lastniki oziroma etažni lastniki ali njihovi pravni predniki.

(3) Če je skupni del iz prejšnjega odstavka del druge večstanovanjske stavbe, se takšen del določi kot poseben skupni del in se vpiše v poseben zemljiškoknjižni podvložek. Šteje se, da je takšen skupni del skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi. V zemljiški knjigi se pravica skupne lastnine vknjiži v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb z navedbo zemljiškoknjižnega vložka, v katerega je stavba vpisana. Če večstanovanjska stavba še ni vpisana v zemljiško knjigo, se do vzpostavitve zemljiškoknjižnega vložka vpiše njen naslov.

(4) S takšnim skupnim delom v imenu in za račun skupnih lastnikov upravljajo upravniki vseh večstanovanjskih stavb, ki jim takšen del služi. Če večstanovanjska stavba nima upravnika, lahko etažni lastniki imenujejo enega od njih, da sodeluje pri upravljanju takšnega skupnega dela. Pri upravljanju je treba zagotoviti, da se takšen skupni del ohranja za doseganje skupnega namena za vse nepremičnine in večstanovanjske stavbe, ki jim služi. Breme upravljanja takšnega skupnega dela se razdeli med vse skupne lastnike v skladu z namenom takšnega skupnega dela. Če dogovora glede upravljanja ni mogoče doseči, lahko vsak od upravnikov ali etažnih lastnikov, ki sodelujejo pri upravljanju skupnega dela predlaga, da o tem vprašanju odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(5) Če ima skupni del iz prvega odstavka tega člena samostojno zemljiško parcelo in služi izključno eni večstanovanjski stavbi, se ta nepremičnina šteje za skupni del te večstanovanjske stavbe. Če pa ta skupni del služi več večstanovanjskim stavbam, je zemljiška parcela, na kateri je skupni del, skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi. Za takšno nepremičnino se smiselno uporabljata določbi drugega in tretjega odstavka tega člena.

## **II.3 Razmerje lastnik – najemnik**

#### **24. člen**

##### **(izvrševanje pravic najemnika)**

(1) Če lastnik svoj posamezni del odda v najem, lahko z najemno pogodbo prenese izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik, na najemnika.

(2) V razmerju do drugih etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe nastopa najemnik kot zastopnik etažnega lastnika, ki odda posamezni del v najem, če ga etažni lastnik za to izrecno pisno pooblasti in o tem obvesti upravnika.

(3) Najemnik ima glede rabe posameznega dela in skupnih delov enake pravice in dolžnosti kot etažni lastnik.

(4) Če najemna pogodba ne določa drugače, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek, odgovarja lastnik tržnega ali službenega stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno.

(6) Etažni lastnik mora o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi. Do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik.

### **III. UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE**

#### **III.1 Splošno**

##### **25. člen**

###### **(redno upravljanje)**

(1) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

(2) Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem.

(3) Obratovanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

(4) Vzdrževanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

(5) Za redno upravljanje se šteje tudi vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števecov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom.

##### **26. člen**

###### **(načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe)**

(1) Za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe sprejmejo etažni lastniki načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik.

(2) V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad.

(3) Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja.

(4) Če katerikoli etažni lastnik meni, da načrt vzdrževanja ne zagotavlja ohranjanja pogojev za bivanje v posameznem delu ali osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, lahko predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku naloži preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu. Če etažni lastnik uspe s predlogom v nepravdnem postopku, grede stroški za izvedenca v breme stroškov upravljanja.

(5) Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija začasno določi etažnim lastnikom načrt vzdrževanja. Ukrep stanovanjske inšpekcije velja do odločitve sodišča v nepravdnem postopku. Predlog lahko poda vsak etažni lastnik.

##### **27. člen**

###### **(hišni red)**

Etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, lahko sprejmejo hišni red, s katerim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi.

##### **28. člen**

###### **(odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja)**

(1) Če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa glede rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(2) Če nobeden izmed etažnih lastnikov v roku 30 dni od nesprejetja sklepa ne predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče, mora to storiti upravnik v nadaljnjih 15 dneh.

(3) Odločba sodišča nadomešča sklep etažnih lastnikov.

(4) Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom v nepravdnem postopku, grede stroški postopka v breme tistih etažnih lastnikov, ki so glasovali proti posegu.

##### **29. člen**

###### **(posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja)**

(1) Etažni lastniki odločajo o poslih, ki presegajo okvire rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

(2) Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, se štejejo zlasti spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov in izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

(3) Kadar se glede izboljšav iz prejšnjega odstavka ne doseže soglasje vseh etažnih lastnikov, lahko tisti etažni lastniki, ki želijo takšno izboljšavo, to izvedejo, če sami nosijo stroške izvedbe in če s tem ne ovirajo izvrševanja lastninske pravice drugih etažnih lastnikov.

(4) Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

(5) Določbe prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi za spremembo pogodbe o medsebojnih razmerjih.

##### **30. člen**

###### **(delitev stroškov upravljanja)**

(1) Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.

(2) Za plačilo stroškov, ki so posledica veljavno sprejetih sklepov, odgovarjajo etažni lastniki ne glede na to, ali so glasovali proti predlaganim sklepom.

(3) Etažni lastnik ne odgovarja za stroške iz prvega odstavka tega člena, ki nastanejo po tem, ko je obvestil upravnika o spremembi lastninske pravice v skladu s prvim odstavkom 17. člena tega zakona.

##### **31. člen**

###### **(delitev stroškov na posebnih skupnih delih)**

S posebnimi skupnimi deli upravljajo etažni lastniki, ki imajo solastninski delež na teh delih. Enako velja tudi za odgovornost za kritje vseh stroškov na teh delih.

### **III.2 Pogodba o medsebojnih razmerjih**

#### **32. člen**

##### **(pogodba o medsebojnih razmerjih)**

Etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe.

#### **33. člen**

##### **(vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih)**

Pogodba o medsebojnih razmerjih vsebuje poleg sestavin, ki jih mora imeti po stvarnopravnem zakoniku, zlasti še:

- način uporabe posebnih skupnih delov;
- posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- soglasje ostalih lastnikov k spreminjanju rabe stanovanj v druge namene;
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja.

### **III.3 Zbor lastnikov in nadzorni odbor**

#### **34. člen**

##### **(način odločanja lastnikov)**

(1) O poslih upravljanja večstanovanjske stavbe lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov.

(2) Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.

(3) Tisti, ki skliče zbor lastnikov, tudi oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

#### **35. člen**

##### **(podpisovanje listine)**

(1) Pismo se glasuje tako, da se podpiše listina, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Na listini mora biti naveden predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika in datum podpisa listine ter navedena večina, potrebna za njihov sprejem.

(2) Kadar se odloča s podpisovanjem listine, je predlog sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(3) Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov. Za sklic in odločanje zbora lastnikov se uporabljajo določbe četrtega in petega odstavka 37. člena tega zakona.

#### **36. člen**

##### **(zbor lastnikov)**

(1) Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.

(2) Vabilo za sklic zbora mora vsebovati zlasti dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.

(3) Upravnik je dolžan sklicati zbor lastnikov najmanj enkrat letno.

(4) Zbor se praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

#### **37. člen**

##### **(vodenje in odločanje na zboru lastnikov)**

(1) Zbor etažnih lastnikov praviloma vodi upravnik, lahko pa tudi etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor, oziroma tisti, ki je zahteval sklic zbora.

(2) Zbor etažnih lastnikov veljavno odloča, če je na seji zbora prisotna takšna večina, ki se v skladu s tem zakonom zahteva za odločanje.

(3) Če predlagana odločitev ni sprejeta, ker na zboru ni bila prisotna potrebna večina, lahko zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih sklene, da naj upravnik v roku največ 14 dni skliče ponovljeno zasedanje zbora.

(4) Vabilo za sklic ponovljenega zbora mora, poleg sestavin iz prejšnjega člena, vsebovati tudi opozorilo, da bo zbor lastnikov o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, na ponovljenem zasedanju sklepal z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih.

(5) Na ponovljenem zasedanju zbora se lahko veljavno glasuje o predlogih sklepov, ki so bili navedeni v vabilu za sklic in ki se nanašajo na redno upravljanje z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih.

#### **38. člen**

##### **(zapisnik zbora lastnikov)**

(1) Upravnik mora o vsakem zboru sestaviti zapisnik. Zapisnik podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov.

(2) Zapisnik mora vsebovati podatke o kraju in času zbora, seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo in rezultate glasovanja.

(3) Upravnik mora zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov.

#### **39. člen**

##### **(nadzorni odbor)**

(1) Etažni lastniki lahko imenujejo nadzorni odbor.

(2) Če etažni lastniki ne sklenejo drugače, ima nadzorni odbor tri člane in nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, ter daje pobude upravniku.

(3) Na osnovi pooblastila, danega na zboru lastnikov, lahko nadzor izvaja tudi eden od etažnih lastnikov.

#### **40. člen**

##### **(določitev upravnika v nepravdnem postopku)**

(1) Če v večstanovanjski stavbi, kjer bi se v skladu s tem zakonom moral določiti upravnik, iz kakršnegakoli razloga upravnik ni določen, lahko pooblastila upravnika glede sklica in vodenja zbora etažnih lastnikov prevzame kdorkoli od etažnih lastnikov.

(2) Tako sklican zbor etažnih lastnikov mora najprej glasovati o določitvi upravnika.

(3) Če sklep o določitvi upravnika ni sprejet v skladu s prejšnjim odstavkom, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da upravnika določi sodišče v nepravdnem postopku.

### **III.4 Rezervni sklad**

#### **41. člen**

##### **(vplačevanje v rezervni sklad)**

(1) Etažni lastniki lahko v načrtu vzdrževanja iz 26. člena tega zakona določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim predpisom iz 119. člena stvarnopravnega zakonika, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja.

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

#### **42. člen**

##### **(vodenje sredstev računa rezervnega sklada)**

(1) Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

(2) Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.

(3) Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada.

(4) Izvršbo na sredstva rezervnega sklada je mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba, kar je razvidno iz knjigovodske evidence po drugem odstavku tega člena.

#### **43. člen**

##### **(način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada)**

(1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik.

(2) Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.

(3) Etažni lastniki se lahko v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

#### **44. člen**

##### **(uporaba sredstev rezervnega sklada)**

(1) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

(2) Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi vzdrževalna dela, ki so določena z odločbo iz 28. in 125. člena tega zakona.

(3) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

#### **45. člen**

##### **(omejitev izvršbe na sredstva rezervnega sklada)**

(1) Na premoženje rezervnega sklada je dovoljena izvršba samo za plačilo obveznosti iz pravnih poslov, sklenjenih v skladu s prvim odstavkom prejšnjega člena.

(2) Premoženje rezervnega sklada ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki v izvršilnem postopku.

#### **46. člen**

##### **(prepoved zahtevati vračilo vplačil)**

Etažni lastniki ne morejo zahtevati vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad.

#### **47. člen**

##### **(smiselna uporaba določb tega poglavja)**

Določbe 41. do 46. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za subjekte iz drugega odstavka 41. člena tega zakona.

### **III.5 Upravnik večstanovanjske stavbe**

#### **1. Pojem**

##### **48. člen**

##### **(upravnik)**

(1) Če ima večstanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika.

(2) Upravnik večstanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov.

(3) V večstanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, morajo etažni lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po tem zakonu sodijo v krog opravljanja upravniških storitev.

#### **2. Določitev upravnika**

##### **49. člen**

##### **(določitev upravnika)**

(1) Določitev upravnika je posel rednega upravljanja.

(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.

(3) Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

#### **3. Pooblastila**

##### **50. člen**

##### **(pooblastila upravnika)**

(1) Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s stvarnopravnim zakonikom, še naslednja pooblastila:

1. zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;
2. pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta;
3. sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike;
4. poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune;

5. sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;

6. poda letno poročilo o upravljanju objekta;

7. opravi oštevilo in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.

(2) Upravnik ima lahko tudi druga pooblastila, določena s tem zakonom in pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

(3) Upravnik je na podlagi tega zakona pooblaščen za obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom.

#### **51. člen**

##### **(redna vzdrževalna dela manjše vrednosti)**

(1) Upravnik mora tekoče skrbeti za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti (manjša pleskarska dela, zamenjava manjših rezervnih delov in podobno) na skupnih delih večstanovanjske stavbe. Stroški rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti bremenijo etažne lastnike.

(2) Za izvedbo del iz prejšnjega odstavka upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, mora pa o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov.

#### **52. člen**

##### **(izključitvena tožba)**

(1) V večstanovanjski stavbi, kjer je sprejet hišni red, se groba kršitev hišnega reda šteje za razlog, zaradi katerega je mogoče vložiti izključitveno tožbo pod pogoji in po postopku, določenim s stvarnopravnim zakonikom.

(2) Grobo kršitev iz prejšnjega odstavka se določi v hišnem redu.

#### **4. Razmerje lastniki – upravnik**

#### **53. člen**

##### **(pogodba o opravljanju upravniških storitev)**

(1) Razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom se uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ki lahko, poleg pooblastil iz 50. člena tega zakona, določi še druge pravice in obveznosti.

(2) Pogodba o opravljanju upravniških storitev je sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in toliko etažnih lastnikov, kot je potrebno za sprejem sklepa o določitvi upravnika.

(3) Etažni lastniki lahko, ob določitvi upravnika, za sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev pooblastijo enega ali več etažnih lastnikov. V tem primeru se šteje pogodba za sklenjeno, ko jo podpišejo upravnik in vsi pooblaščenca za sklenitev pogodbe.

(4) Pogodba o opravljanju upravniških storitev učinkuje tudi proti etažnim lastnikom, ki je niso podpisali, oziroma proti etažnim lastnikom, ki so glasovali proti imenovanju pooblaščenca za sklenitev in proti vsem pravnim naslednikom etažnih lastnikov.

#### **54. člen**

##### **(vsebina pogodbe o opravljanju upravniških storitev)**

Pogodba o opravljanju upravniških storitev vsebuje zlasti:

– pooblastila in obveznosti upravnika;

– mesečno plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje storitev in rok njegove zapadlosti;

– čas, za katerega je sklenjena pogodba;

– dan začetka veljavnosti pogodbe.

#### **55. člen**

##### **(izročitev pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij upravniku)**

(1) Ob sklenitvi pogodbe o opravljanju upravniških storitev se upravniku izroči besedilo pogodbe o medsebojnih razmerjih skupaj s sklepi zbora lastnikov, ki to besedilo dopolnjujejo.

(2) Upravnik mora pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij in sklepe preučiti in etažnim lastnikom predlagati dopolnitve, tako, da se dosežejo najprimernejši pogoji za obratovanje in vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

#### **56. člen**

##### **(pooblastilo upravnika tretji osebi)**

Upravnik lahko za opravljanje posameznih poslov, ki sodijo v okvir upravniških storitev, pooblasti tretjo osebo. Za ravnanje tretjega odgovarja upravnik, kot da bi posel opravil sam.

#### **57. člen**

##### **(odgovornost upravnika za izbiro tretje osebe)**

(1) Kadar upravnik v okviru opravljanja upravniških storitev sklepa pravne posle s tretjimi osebami glede obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, etažnim lastnikom odgovarja za izbiro tretje osebe.

(2) Upravnik lahko sam opravi določene posle glede obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe samo, če je tako posebej dogovorjeno s pogodbo o opravljanju upravniških storitev in če izpolnjuje pogoje za opravljanje takih poslov. V tem primeru mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev predložiti tudi cenik svojih storitev, ki se nanašajo na opravljanje takih poslov.

(3) S pogodbo o opravljanju upravniških storitev se lahko določi, da mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo predlog pogodbe poslati v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru.

#### **58. člen**

##### **(zbiranje ponudb)**

(1) S pogodbo o opravljanju upravniških storitev se lahko določi, da mora upravnik določene pogodbe s tretjo osebo skleniti z zbiranjem ponudb določenega števila dobaviteljev ali izvajalcev. V tem primeru izbiro najugodnejše ponudbe opravita skupaj upravnik in nadzorni odbor ali predstavnik etažnih lastnikov, ki ga za to imenuje zbor lastnikov.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, je zbiranje najmanj dveh ponudb dobaviteljev ali izvajalcev obvezno za dela, ki po ocenjeni vrednosti presegajo desetino vrednosti, določene za oddajo naročil male vrednosti v skladu s predpisi s področja javnih naročil.

#### **59. člen**

##### **(izpolnjevanje obveznosti)**

Etažni lastniki morajo upravniku na podlagi izstavljenega mesečnega obračuna ali drugega ustreznega izračuna redno in v roku izpolniti vse obveznosti. Etažnega lastnika, ki zamuja s plačilom, mora upravnik pisno opomniti.

#### **60. člen**

##### **(odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev)**

(1) Etažni lastniki lahko kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku. V tem roku morajo izbrati tudi novega upravnika.

(2) V primeru, da upravnik krši zakon ali pogodbo o opravljanju upravniških storitev, lahko etažni lastniki odstopijo od pogodbe brez odpovednega roka.

- (3) Sklep o odstopu od pogodbe sprejmejo etažni lastniki na način, ki je določen za določitev upravnika.  
(4) Upravnik lahko kadarkoli odpove pogodbo o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev. Odpoved pogodbe mora upravnik sporočiti na zboru lastnikov in od tega trenutka dalje teče odpovedni rok.

#### **61. člen**

##### **(obveznosti upravnika ob prenehanju upravljanja)**

(1) Upravnik mora na dan prenehanja pogodbe o opravljanju upravniških storitev izdelati končno poročilo in sestaviti končni obračun. Sredstva, zbrana na računu, mora upravnik na dan prenehanja pogodbe prenesti na račun, ki ga za večstanovanjsko stavbo vodi na novo izbrani upravnik.

(2) Po prenehanju pogodbe o opravljanju upravniških storitev mora upravnik novemu upravniku izročiti vse pogodbe, dovoljenja in druge listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, ter obvestiti tiste dobavitelje in izvajalce storitev, ki izvršujejo dobavo oziroma opravljajo storitve za večstanovanjsko stavbo, katere upravnik je bil.

(3) Upravnik mora imenovati svojega zakonitega zastopnika, ki je bodisi novo izbrani upravnik ali eden od etažnih lastnikov, ki je pooblaščen, da ob izteku depozitne pogodbe prevzame sredstva rezervnega sklada do izbire novega upravnika.

#### **62. člen**

##### **(uporaba drugih predpisov)**

Za pogodbo o opravljanju upravniških storitev se uporabljajo pravila obligacijskega prava o pogodbi o naročilu (mandat), če ta zakon ne določa drugače.

#### **5. Ločenost premoženja**

#### **63. člen**

##### **(ločeno vodenje sredstev)**

(1) Upravnik mora zagotoviti, da se sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja, ki se zbirajo na njegovem transakcijskem računu, vodijo knjigovodsko ločeno. Če upravnik opravlja upravniške storitve za več stavb, mora za vsako večstanovanjsko stavbo in vsakega etažnega lastnika voditi ločeno knjigovodsko evidenco.

(2) Zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada se lahko porabijo samo namensko za potrebe posamezne večstanovanjske stavbe oziroma etažnih lastnikov, ki so ta sredstva zbrali.

(3) Določbe prejšnjih odstavkov ne veljajo za plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje upravniških storitev.

#### **6. Poročanje**

#### **64. člen**

##### **(poročanje zboru lastnikov)**

(1) Upravnik mora vsaj enkrat letno lastnikom poročati o svojem delu.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka mora upravnik poročati o svojem delu, če tako sklenejo lastniki oziroma če sam oceni, da je takšno poročilo potrebno.

(3) Minister izda navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu.

#### **65. člen**

##### **(vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami)**

Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku na njegovo zahtevo, vendar ne več kot enkrat mesečno, omogočiti vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, v knjigovodske listine, ki so pridobljene na podlagi pogodb in poslovnih razmerij upravnika s tretjimi osebami in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe.

#### **66. člen**

##### **(izstavljanje obračuna stroškov)**

(1) Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku mesečno izstaviti obračun stroškov.

(2) V obračunu stroškov mora upravnik ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravniških storitev za celotno večstanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega vplačila v rezervni sklad in morebitna druga plačila naslovnika ter stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo.

#### **67. člen**

##### **(potrdilo o stanju neplačanih obveznosti)**

(1) Upravnik mora etažnemu lastniku na njegovo zahtevo izdati potrdilo o stanju neplačanih obveznosti na določen dan.

(2) Strošek izdaje potrdila iz prejšnjega odstavka se ne šteje za strošek opravljanja upravniških storitev.

#### **IV. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI IN TRETJIMI OSEBAMI**

#### **68. člen**

##### **(sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami)**

(1) Pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami upravnik nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, razen če ta zakon ali pogodba o opravljanju upravniških storitev ne določa drugače.

(2) Šteje se, da je pravni posel sklenjen v imenu etažnih lastnikov, če pravni posel vsebuje navedbo: "Etažni lastniki" skupaj z natančno označbo večstanovanjske stavbe.

(3) Upravnik je dolžan ob podpisu pogodbe izročiti dobavitelju storitev seznam etažnih lastnikov, ki vsebuje ime in priimek etažnega lastnika, naslov, številko stanovanja, velikost stanovanja in druge podatke, ki so potrebni za opravljanje storitve dobavitelja, ter delilnik stroškov med etažnimi lastniki.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka se šteje, da pravni posel zavezuje etažne lastnike na dan sklenitve.

#### **69. člen**

##### **(pridobitelj etažne lastnine)**

(1) Pridobitelj etažne lastnine stopi na mesto svojega pravnega prednika v vseh pravnih poslih, ki jih v okviru svojih pooblastil sklene upravnik s tretjimi osebami.

(2) Za odgovornost prednika in pridobitelja do tretjih iz pravnih poslov iz prejšnjega odstavka, se uporabljajo določbe tega zakona.

#### **70. člen**

##### **(prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov)**

(1) Pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami v zvezi z upravljanjem večstanovanjske stavbe, upravnik ne sme dogovoriti solidarne odgovornosti etažnih lastnikov za izpolnjevanje obveznosti.

(2) Pogodbeno določilo v nasprotju z določbo prejšnjega odstavka nima pravnega učinka proti etažnim lastnikom, ki tretji osebi odgovarjajo za izpolnitev po pravilih, ki veljajo za deljive obveznosti. V tem primeru pa tretji osebi za izpolnitev obveznosti etažnih lastnikov solidarno odgovarja upravnik.

#### **71. člen**

##### **(poravnava zapadlih obveznosti)**

(1) Upravnik mora brez odlašanja izpolniti zapadle denarne obveznosti tretjim osebami iz pogodb glede upravljanja

večstanovanjske stavbe, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika.

(2) Če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik tretji osebi na njeno zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe.

## **V. SKUPNOST LASTNIKOV**

### **72. člen**

#### **(skupnost lastnikov – pravna oseba)**

(1) Etažni lastniki lahko sprejmejo sklep, da se za upravljanje z večstanovanjsko stavbo ustanovi skupnost lastnikov kot pravna oseba. Takšen sklep se lahko sprejme samo s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

(2) Skupaj s sklepom o ustanovitvi skupnosti lastnikov morajo etažni lastniki sprejeti statut.

### **73. člen**

#### **(statut skupnosti lastnikov)**

Statut skupnosti lastnikov vsebuje zlasti:

- imena in naslove članov – etažnih lastnikov;
- ime in sedež skupnosti lastnikov;
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
- način in pravila odločanja skupnosti lastnikov;
- dejavnost;
- način imenovanja predsednika in njegova pooblastila;
- ime ali firmo ter bivališče oziroma sedež predsednika;
- način izpolnjevanja obveznosti članov do skupnosti.

### **74. člen**

#### **(ime skupnosti lastnikov)**

(1) Ime skupnosti lastnikov kot pravne osebe mora biti sestavljeno samo iz besedne zveze "Skupnost lastnikov", ki se ji doda naslov večstanovanjske stavbe. Za naslov večstanovanjske stavbe se štejejo ulica ali naselje, hišna številka in kraj.

(2) Sedež skupnosti lastnikov je lahko samo na naslovu večstanovanjske stavbe.

### **75. člen**

#### **(vpis v register)**

(1) Skupnost lastnikov pridobi lastnost pravne osebe z vpisom v sodni register. Vsako spremembo članstva je potrebno vnesti v statut skupnosti in predložiti pristojnemu registrskemu organu.

(2) Priglasitvi za vpis v sodni register se priloži:

- sklep o ustanovitvi;
- statut skupnosti lastnikov;
- druge listine, v skladu s predpisi o vpisu v sodni register;
- akt o določitvi predsednika skupnosti lastnikov.

### **76. člen**

#### **(pravna sposobnost skupnosti lastnikov)**

Skupnost lastnikov je pravno sposobna samo za sklepanje poslov upravljanja te večstanovanjske stavbe in ne sme opravljati nobene druge dejavnosti.

### **77. člen**

#### **(zastopanje skupnosti lastnikov)**

(1) Skupnost lastnikov zastopa v pravnem prometu predsednik, za katerega se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o upravniku večstanovanjske stavbe.

(2) Predsednik sklepa vse posle v imenu in za račun skupnosti lastnikov.

### **78. člen**

#### **(organ upravljanja skupnosti lastnikov)**

(1) Organ upravljanja skupnosti lastnikov je zbor članov.

(2) Člani skupnosti lastnikov so vsakokratni etažni lastniki.

(3) Za zbor članov se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo zbor lastnikov.

### **79. člen**

#### **(premoženje skupnosti lastnikov)**

(1) Premoženje skupnosti lastnikov sestavljajo denarna sredstva na računu, ki jih plačujejo člani iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe in plačil v rezervni sklad.

(2) Skupnost lastnikov mora voditi ločeno knjigovodsko evidenco za stroške upravljanja in ločeno za rezervni sklad.

### **80. člen**

#### **(obveznosti članov skupnosti lastnikov)**

(1) Člani skupnosti lastnikov morajo mesečno plačati skupnosti lastnikov vsak svoj delež stroškov upravljanja ter vplačilo v rezervni sklad.

(2) Za plačila članov se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo plačila etažnih lastnikov.

### **81. člen**

#### **(solidarna odgovornost članov skupnosti lastnikov do tretjih oseb)**

Za obveznosti skupnosti lastnikov do tretjih oseb so vsi člani solidarno odgovorni.

### **82. člen**

#### **(prenehanje skupnosti lastnikov)**

(1) Skupnost lastnikov preneha z likvidacijo na podlagi sklepa članov.

(2) Sklep o likvidaciji skupnosti lastnikov morajo sprejeti vsi člani.

(3) Skupnost lastnikov izgubi lastnost pravne osebe z izbrisom iz registra skupnosti lastnikov.

## **VI. STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA**

### **VI.1 Vrste najemnih stanovanj**

#### **83. člen**

##### **(vrste najemnih stanovanj)**

Najemno stanovanje po tem zakonu je:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje);

– stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

## **VI.2 Pravice lastnika stanovanja**

### **84. člen**

#### **(oddaja stanovanja v najem)**

(1) Lastnik stanovanja odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe.

(2) Če lastnik odda del lastnega stanovanja, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa ta zakon.

(3) Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa ta zakon, če se lastnik stanovanja s tem strinja.

(4) Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki.

### **85. člen**

#### **(pravice lastnika stanovanja)**

Lastnik ima pravico:

– pobirati najemnino za oddano stanovanje v skladu s tem zakonom;

– odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu s tem zakonom in najemno pogodbo.

### **86. člen**

#### **(veljavnost najemne pogodbe)**

Najemna pogodba se lahko sklene za določen ali nedoločen čas.

## **VI.3 Neprofitno najemno stanovanje**

### **87. člen**

#### **(oddajanje neprofitnega stanovanja v najem)**

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

(2) 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 splošnem upravnem postopku v roku šestih mesecev po zaključku javnega razpisa. Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

(3) Tistemu upravičencu, za katerega bo zagotovljeno stanovanje, se odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe, vendar ne pred objavo seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

(4) S soglasjem upravičenca se lahko dodeli tudi stanovanje, ki po površini ni primerno.

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

(6) V pravilniku iz prejšnjega odstavka se predpišejo splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, kriteriji za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščina za uporabo stanovanja ter možni zavezanci zanj, površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj in napotki glede njihove uporabe ter postopek dodeljevanja teh stanovanj. Pogoji in merila se določijo tako, da ima pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem prednost ena ali več kategorij prosilcev kot, na primer, družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za posamezno lokalno skupnost, kar mora lokalna skupnost posebej opredeliti v razpisu. Najemodajalec v posameznem razpisu določi tudi, katera kategorija prosilcev ima prednost pri dodelitvi stanovanja, če eden ali več prosilcev dosežejo enako število točk, ugotovljenih glede na prej navedena merila.

(7) Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem lahko najemodajalec predpiše, poleg pogojev, določenih s pravilnikom iz petega odstavka tega člena, še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji ne smejo presežati najvišjega možnega števila točk, ki ga določa pravilnik iz petega odstavka tega člena.

(8) Najemodajalec v posameznem razpisu posebej opredeli stanovanja, ki so predmet posameznega razpisa in so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku iz petega odstavka tega člena niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine. Najemodajalec pa lahko v posameznem razpisu razpiše tudi plačilo lastne udeležbe kot prednost pri pridobitvi stanovanja in vplačilo varščine, ki se najemniku povrne pod pogoji in na način, določen s pravilnikom iz petega odstavka tega člena ter pogodbo z upravičencem do pridobitve neprofitnega stanovanja. Morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine lahko najemodajalec predpiše za največ polovico stanovanj, ki so predmet posameznega razpisa. Najemodajalec pri posameznem razpisu ločeno objavi seznam upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine, od seznama ostalih upravičencev.

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

### **88. člen**

#### **(dodeljevanje bivalnih enot)**

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

### **89. člen**

#### **(zamenjava neprofitnega stanovanja ali preselitve)**

O upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali o preselitvi se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

### **90. člen**

#### **(trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje)**

(1) Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas.

(2) Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona.

(3) Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister.

(4) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

#### **VI.4 Obvezne sestavine najemne pogodbe**

##### **91. člen**

###### **(bistvene sestavine najemne pogodbe)**

(1) Najemna pogodba mora vsebovati vsaj:

- opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja;
- identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
- ime in priimek lastnika, davčno številko lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;
- odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen tega zakona;
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;
- določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe;
- višino najemnine ter način in roke plačevanja;
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški);
- določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas;
- način predaje stanovanja.

(2) Lastnik mora 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.

(3) Prejšnji odstavek ne velja za stanovanje, namenjeno osebam iz četrte alineje prvega odstavka 83. člena tega zakona.

#### **VI.5 Obveznosti lastnika stanovanja**

##### **92. člen**

###### **(dolžnosti lastnika stanovanja)**

Lastnik stanovanja mora:

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju;
- prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

##### **93. člen**

###### **(opustitev dolžnosti lastnika)**

(1) Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko najemnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija lastniku stanovanja odredi izvedbo tistih del, ki so potrebna za zagotavljanje normalne uporabe stanovanj ali skupnih delov.

(2) Če lastnik v roku, določenem z odločbo, ne izvede naloženih del, lahko ta dela na njegove stroške izvede najemnik sam. Stroške izvedbe del, skupaj z obrestmi, lahko najemnik pobota s terjatvami lastnika iz naslova najemnine.

(3) V primeru, da lastnik ne ravna v skladu z odločbo iz prejšnjega odstavka, lahko najemnik od lastnika zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje.

#### **VI.6 Pravice in obveznosti najemnika stanovanja**

##### **94. člen**

###### **(obveznosti najemnika stanovanja)**

Najemnik stanovanja mora:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena tega zakona.

##### **95. člen**

###### **(podaljšanje najema za določen čas)**

Najemnik, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za določen čas, mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku, razen če najemna pogodba ne določa drugače.

##### **96. člen**

###### **(soglasje lastnika za posege najemnika v stanovanju)**

(1) Najemnik stanovanja ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav ter opravljati koristnih

vlaganj oziroma izboljšav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.

(2) Soglasje lastnika iz prejšnjega odstavka je hkrati tudi pooblastilo lastnika, da sme najemnik zaprositi za izdajo potrebnega upravnega dovoljenja.

#### **97. člen**

##### **(kdaj lastnik ne more odreči soglasja za posege najemnika)**

(1) Lastnik ne more odreči najemniku soglasja, če so skupaj izpolnjeni naslednji pogoji:

– poseg je v skladu s sodobnimi tehničnimi zahtevami in je v osebni interesu najemnika;

– stroške nosi najemnik;

– sprememba ne ogroža interesa lastnika stanovanja in ostalih lastnikov v stavbi;

– s spremembo niso povezane poškodbe skupnih delov večstanovanjske stavbe in zunanji izgled.

(2) Šteje se, da so izpolnjeni pogoji iz prve alineje prejšnjega odstavka, če gre za:

– posodobitev ali zahtevam gospodinjstva ustrezno rekonstrukcijo vodovodnih, elektrovodnih, plinovodnih, ogrevalnih (vključno z ureditvijo centralnih ogrevalnih naprav) ali sanitarnih naprav;

– takšno preureditev predmeta najema, ki je namenjena zmanjšanju porabe energije ali povečuje funkcionalnost;

– izboljšave, ki se subvencionirajo ali kreditirajo iz javnih sredstev;

– napeljavo telefonskega priključka;

– postavitev nujnih anten in drugih naprav za radijski in televizijski sprejem v skladu s stanjem tehnike, če priključek na obstoječo napravo ni možen.

(3) Kadar gre za posege iz tega člena, lastnik pa soglasja ni dal, lahko najemnik zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku nadomesti soglasje lastnika.

(4) Če gre za bistveno spremembo ali izboljšavo, ki je navedena v drugem odstavku tega člena, lahko lastnik pogojuje svoje soglasje s tem, da bo predmet najema najemnik ob njegovi vrnitvi vzpostavil v prejšnje stanje ali da se najemnik odpove povrnitvi lastnih vlaganj po 98. členu tega zakona.

#### **98. člen**

##### **(povrnitev lastnih vlaganj najemnika)**

Ob izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom, če se z njim ne dogovori drugače.

#### **99. člen**

##### **(popravila in izboljšave v najemnem stanovanju)**

(1) Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje, da se opravijo dela za izboljšanje predmeta najema (napeljava oziroma rekonstrukcija centralnega ogrevanja, električnega in vodovodnega omrežja, satelitske antene, kableskega in telefonskega priključka, varnostnih naprav, vgraditev ali zamenjava opreme in tako dalje), dela za zmanjšanje porabe energije in vode, razen če bi to za najemnika oziroma njegovo družino predstavljalo obremenitev, ki glede na obseg in trajanje del, posledice izvedbe del, povečane stroške najema in najemnikova predhodna lastna vlaganja v izboljšavo stanovanja presega upravičeno korist lastnika in morebitnih drugih lastnikov in najemnikov v stavbi.

(2) Popravila in izboljšave se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo najemnika.

Lastnik mora o nameravanih posegih v stanovanje najemnika obvestiti v primernem roku ter zagotoviti normalno uporabo stanovanja po opravljenem posegu.

(3) Če so nameravani posegi take narave, da zahtevajo začasno preselitev najemnika, je lastnik dolžan opraviti prenavo hitro in v obdobju glede katerega se dogovori z najemnikom oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku.

Lastnik je dolžan najemniku v času prenavne zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane z začasno preselitvijo, nosi lastnik.

(4) V primeru spora odloči sodišče v nepravdnem postopku.

#### **100. člen**

##### **(pravice najemnika stanovanja)**

Pravice najemnika stanovanja so:

– uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem;

– opraviti popravila v stanovanju, če je popravilo neodložljivo, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev, ali stanovanje in oprema v njem pred večjo škodo, ter zahtevati povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil;

– zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika iz druge alineje 92. člena tega zakona, tako da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;

– zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine;

– zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti iz 93. člena tega zakona.

#### **101. člen**

##### **(urejanje podnajemnih razmerij)**

Če s tem zakonom ni drugače določeno, se določbe 94. do 112. člena tega zakona smiselno uporabljajo tudi za urejanje podnajemnih razmerij.

#### **VI.7 Odpoved najemne pogodbe**

##### **102. člen**

##### **(odpoved najemne pogodbe s strani najemnika)**

Če ni dogovorjeno drugače, lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, z 90 dnevni odpovednim rokom.

##### **103. člen**

##### **(krivdni odpovedni razlogi)**

(1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;

2. če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;

3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;

4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;

5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;

6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v

primerih iz 97. člena tega zakona;

7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;

8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 84. člen tega zakona;

9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena tega zakona;

10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;

11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;

12. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom tega zakona.

(2) Pogoj iz 11. točke prejšnjega odstavka ni izpolnjen, če je najemnik na zdravljenju, v domu za starejše za čas, krajši od šestih mesecev, ali če stanovanja ne uporablja iz drugih upravičenih razlogov (službena premostitev ali šolanje v drugem kraju, služenje vojaškega roka, prestajanje zaporne kazni in podobno).

(3) Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni.

(4) Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

(5) Če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

#### **104. člen**

##### **(utemeljene okoliščine)**

(1) 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.

(2) Če najemnik iz utemeljenih razlogov v roku iz prejšnjega odstavka ni mogel obvestiti lastnika o nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka, mora to storiti najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov.

(3) Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku iz prejšnjega odstavka, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

(4) V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, 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 primernega stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

#### **105. člen**

##### **(odpovedni razlogi za tržno, službeno in namensko najemno stanovanje)**

(1) Lastnik tržnega najemnega, službenega najemnega ali namenskega stanovanja lahko odpove najemno pogodbo, poleg razlogov iz prvega in petega odstavka 103. člena tega zakona, tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

(2) Odpovedni razlogi iz 11. točke prvega odstavka in petega odstavka 103. člena tega zakona ne veljajo za tržno najemno stanovanje.

#### **106. člen**

##### **(nekrivdni odpovedni razlogi)**

(1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v 103. členu tega zakona ali najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

(2) Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje, poleg opredelitev iz 10. člena tega zakona, stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini, v primerjavi s sedanjim stanovanjem, ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju.

(3) Istemu najemniku je mogoče odpovedati najemno pogodbo pod pogoji iz prvega odstavka tega člena brez utemeljenih razlogov le enkrat. Kot utemeljen razlog se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjstev, upoštevanje merila glede primernosti stanovanja po 10. členu tega zakona.

(4) Omejitev iz prejšnjega odstavka ne velja za stanovanja v lasti občine, neprofitne stanovanjske organizacije, javnega stanovanjskega sklada ali države, kadar se izvajajo zamenjave zaradi racionalne zasedenosti njihovega stanovanjskega fonda, pri čemer je treba najemniku zagotoviti stanovanje v skladu z drugim odstavkom tega člena.

(5) Stroške selitve nosi lastnik.

(6) V primeru spora odloči o primernosti drugega stanovanja sodišče v nepravdnem postopku.

#### **107. člen**

##### **(posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju)**

Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca.

#### **108. člen**

##### **(najemnik, lastnik zasedenega stanovanja)**

Odpovedni razlog iz petega odstavka 103. člena tega zakona ni podan, če ima najemnik ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero najemnik živi v zunajzakonski skupnosti, lastno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki jo je po zakonu dolžan oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino.

#### **109. člen**

##### **(sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika)**

(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem

najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika.

(2) Če se ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku.

(3) Po smrti najemnika, ki je živel v namenskem najemnem stanovanju, mora lastnik skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega, navedenega v najemni pogodbi, ali osebo, s katero je najemnik živel v zunajzakonski skupnosti, če ni s posebnimi predpisi ali v najemni pogodbi drugače določeno.

#### **110. člen**

##### **(sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti)**

(1) Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli.

(2) Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njihovih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera.

(3) Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom tega zakona.

(4) Določbe prejšnjega in tega člena se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, določbe tega člena pa se ne uporabljajo tudi, kadar gre za stanovanje iz tretjega odstavka 109. člena tega zakona, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.

(5) Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.

#### **111. člen**

##### **(uporaba stanovanja brez pravnega naslova)**

(1) Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe oziroma ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito.

(2) Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno.

(3) Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za prejšnje imetnike stanovanjske pravice in njihove družinske člane, če do sklenitve najemne pogodbe ni prišlo zaradi razlogov na strani lastnika.

#### **112. člen**

##### **(odpoved najemne pogodbe)**

(1) Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni.

(2) Lastnik ne more zahtevati izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 98. členu tega zakona.

(3) Najemna in podnajemna pogodba se ob sporu odpovedujeta s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti.

(4) Sodišče določi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši kot 60 dni in ne daljši od 90 dni.

(5) Spori se rešujejo prednostno.

(6) Lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku.

### **VI.8 Pravice in obveznosti najemnika in lastnika stanovanja po prenehanju najemnega razmerja**

#### **113. člen**

##### **(izročitev stanovanja lastniku)**

(1) Po prenehanju najemnega razmerja mora najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

(2) Pravica podnajemnika, da po podnajemni pogodbi uporablja stanovanjske prostore, preneha, če najemnik iz kateregakoli razloga preneha uporabljati stanovanje, v katerem so ti prostori, ne glede na to, ali je čas, za katerega je bila sklenjena podnajemna pogodba, potekel ali ne.

#### **114. člen**

##### **(uporaba določb tega poglavja)**

Določbe tega poglavja, ki se nanašajo na najemna razmerja, veljajo za vsa stanovanja, ne glede na to, v kakšni stavbi se stanovanje nahaja.

### **VII. STANOVANJSKA NAJEMNINA**

#### **VII.1 Splošno**

#### **115. člen**

##### **(stanovanjska najemnina)**

(1) Za uporabo najemnega stanovanja plačuje najemnik lastniku stanovanja najemnino, ki se določi z najemno pogodbo, vendar ne v nasprotju z določbami tega zakona.

(2) Najemnina za službena, tržna in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina).

(3) Najemnina za neprofitna stanovanja se oblikuje v skladu z metodologijo iz 117. člena tega zakona (neprofitna najemnina).

#### **116. člen**

##### **(določitev vrednosti stanovanja)**

(1) Vrednost stanovanja, za katero se zaračunava neprofitna najemnina, se določa na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, ki ga izda minister za potrebe določanja najemnin.

(2) Vrednotenje stanovanja se lahko opravi na zahtevo lastnika ali najemnika. Stroške vrednotenja nosi tisti, ki je cenitev zahteval.

(3) V pravilniku iz prvega odstavka tega člena minister določi pogoje, ki jih morajo izpolnjevati osebe, ki lahko opravljajo vrednotenje stanovanj za potrebe določanja najemnin.

(4) Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe: vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja.

(5) Vrednost točke je 2,63 EUR v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

#### **VII.2 Neprofitna najemnina**

#### **117. člen**

##### **(metodologija za izračun neprofitne najemnine)**

Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitnih najemnin, postopnost pri njihovi uveljavitvi ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine določi Vlada Republike Slovenije v 60 dneh od uveljavitve tega zakona. Metodologija

upoštevata pri določitvi neprofitne najemnine elemente iz prvega odstavka 118. člena tega zakona in natančneje določijo postopnost pri uveljavitvi najemnin.

#### **118. člen**

##### **(elementi neprofitne najemnine)**

(1) Neprofitna najemнина 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.

(2) Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11% od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81% od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.

(3) Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemnini znašati največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno.

(4) Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in se izračunava v višini 1,67% letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let. Pri stanovanjih, starejših od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

(5) Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Obresti za najeta posojila so izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženi v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja.

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

(7) Seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

(8) Na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije.

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

(10) Najemmina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

#### **119. člen**

##### **(oderuška najemнина)**

(1) Oderuška najemнина je po tem zakonu najemнина, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja.

(2) V občini, kjer po tržni najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se oderuška najemнина primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji.

#### **120. člen**

##### **(preveritev višine najemnine)**

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

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

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

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

### **VIII. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNINE**

#### **121. člen**

##### **(subvencioniranje najemnine)**

(1) Do subvencioniranja najemnine je upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30% njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine, določene v tretjem odstavku tega člena. Minimalni dohodek in ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi o socialnem varstvu.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se v dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, šteje tudi denarna socialna pomoč, razen izredne denarne socialne pomoči.

(3) Za določitev subvencionirane najemnine se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo najemnino kot bi jo lahko glede na metodologijo iz 117. člena tega zakona, se subvencija izračunava od nižje najemnine. Znesek subvencije se obračunava od najemnine brez vpliva rente.

(4) Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v prejšnjem odstavku in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30% ugotovljenega dohodka, v skladu s prvim odstavkom tega člena. Subvencija se določi največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v prejšnjem odstavku.

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

(6) Najemniki so upravičeni do subvencioniranih najemnin največ za dobo enega leta in se med letom zneski subvencij ne spreminjajo. V primeru, da se najemniku med letom poviša najemmina zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno s 117. členom tega zakona, ali spremeni ugotovljeni dohodek iz prvega odstavka tega člena ali spremeni število oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije.

(7) Po preteku dobe, za katero je bila najemniku odobrena subvencionirana najemmina, lahko ponovno zaprosi zanjo, če se

okolščine, ki so bile podlage za subvencionirano najemnino, niso spremenile.

(8) O upravičenosti in višini subvencije odloča pristojni občinski organ z odločbo v 30 dneh od vložitve popolne vloge. Zoper izdano odločbo ima najemnik možnost pritožbe na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

(9) Pristojni občinski organ lahko v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo po tem členu tudi najemniku v tržnem stanovanju.

## **IX. PREMOŽENJSKOPRAVNA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN KUPCEM STANOVANJ**

### **122. člen**

#### **(obveznosti investitorja novozgrajene večstanovanjske stavbe)**

Investitor, ki zgradi novo večstanovanjsko stavbo (v nadaljnjem besedilu: investitor), mora v 60 dneh po dokončanju gradnje določiti upravnika.

### **123. člen**

#### **(prodaja posameznih delov pred dokončanjem večstanovanjske stavbe)**

(1) Investitor lahko začne s prodajo posameznih delov večstanovanjske stavbe tudi že pred njenim dokončanjem, vendar ne pred pridobitvijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) Če investitor pri sklepanju pogodb iz prejšnjega odstavka zahteva ali se dogovori, da mora kupec pred vložitvijo predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo plačati del kupnine v vrednosti, ki presega 10% celotne kupnine posameznega dela stavbe, mora kupcu zagotoviti:

– bremen prost vpis solastninske pravice na zemljišču v skladu s predvidenim solastninskim deležem na skupnih prostorih ali

– bančno garancijo za vračilo kupnine, če kupec po dokončanju stavbe ne more doseči bremen prost vpis lastninske pravice na posameznem delu oziroma, če je pogodba razdrta zaradi zamud investitorja pri gradnji.

(3) Za breme v smislu tega člena se ne štejejo stvarne služnosti.

## **X. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO**

### **124. člen**

#### **(stanovanjska inšpekcija)**

(1) Inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju po tem zakonu in predpisih, izdanih na njegovi podlagi, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije (v nadaljnjem besedilu: inšpekcijski organ).

(2) Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti:

– zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba;

– zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb.

### **125. člen**

#### **(odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo)**

(1) Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo, če skupni deli večstanovanjske stavbe niso vzdrževani v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, ki jih s pravilnikom predpiše minister, ter niso primerni za normalno rabo.

(2) Inšpekcijski organ mora v postopku pred izdajo odločbe omogočiti upravniku, da se izjavi o razlogih za izdajo odločbe.

(3) Inšpekcijski organ odločbo vroči upravniku, ki mora o izdaji odločbe obvestiti etažne lastnike in v okviru svojih pooblastil storiti vse, kar je potrebno za njeno izvršitev.

### **126. člen**

#### **(ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju)**

Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in rok za njihovo izvedbo, če etažni lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju oziroma če ne vzdržuje najemnega stanovanja v skladu z normativi iz prejšnjega člena, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim stanovanjem ali skupnim delom večstanovanjske stavbe, ali da se odvrne škoda, ki ogroža oziroma onemogoča normalno uporabo stanovanja.

### **127. člen**

#### **(prisilna izvršitev odločbe)**

Če se odločba iz 125. in 126. člena tega zakona ne izvrši v roku, lahko inšpekcijski organ predlaga pristojnemu občinskemu organu prisilno izvršitev odločbe v breme tistih, ki jim je naložena izvedba del.

### **128. člen**

#### **(začasna določitev upravnika)**

(1) Če v večstanovanjski stavbi upravnik ni določen, lahko inšpekcijski organ začasno, do določitve upravnika v nepravdnem postopku, z odločbo določi začasnega upravnika.

(2) Za začasnega upravnika je lahko določena samo fizična ali pravna oseba, ki opravlja gospodarsko dejavnost upravljanja z nepremičninami.

(3) Odločba o določitvi začasnega upravnika se šteje za vročeno vsem etažnim lastnikom, če se pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in nabije na oglasno desko ali vhodna vrata večstanovanjske stavbe.

(4) Začasni upravnik mora obvestiti tudi pristojni organ, ki vodi register upravnikov, da ga vpiše kot začasnega upravnika. Za vpis začasnega upravnika se smiselno uporabljajo določbe 166. in 167. člena tega zakona.

(5) Začasni upravnik mora najkasneje v sedmih dneh po prejemu odločbe sklicati zbor lastnikov in na njem predlagati odločanje o določitvi upravnika.

### **129. člen**

#### **(opravljanje dejavnosti v nasprotju z dovoljenjem ali brez dovoljenja)**

(1) Če se v stanovanju opravlja dejavnost v nasprotju z dovoljenjem upravnega organa ali brez dovoljenja, odredi inšpekcijski organ z odločbo, da se z opravljanjem dejavnosti preneha do pridobitve ustreznega dovoljenja.

(2) Če v primeru iz prejšnjega odstavka tako dejavnost opravlja najemnik stanovanja, mora inšpekcijski organ o tem obvestiti tudi lastnika stanovanja.

### **130. člen**

#### **(nemoten inšpekcijski nadzor)**

(1) Upravnik in etažni lastniki oziroma najemniki morajo inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

(2) Upravnik mora inšpektorju na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe.

### **131. člen**

#### **(skrajšani postopek)**

Organ stanovanjske inšpekcije odloča o zadevah po določbah prejšnjih členov v skrajšanem postopku.

### **132. člen**

**(poročanje Vladi Republike Slovenije o delu inšpekcije)**

Inšpekcijski organ poroča o svojem delu enkrat letno Vladi Republike Slovenije. Poročilo mora vsebovati tudi predlog ustreznih ukrepov.

**133. člen**

**(izpolnjevanje pogojev)**

Za inšpektorja oziroma inšpektorico (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) je lahko imenovana oseba z univerzitetno strokovno izobrazbo tehnične, pravne ali ekonomske smeri, ki ima najmanj pet let delovnih izkušenj iz enakega ali podobnega delovnega področja in strokovni izpit za inšpektorja.

**134. člen**

**(stroški postopka)**

Stroške inšpekcijskega postopka, ki se je za zavezanca končal neugodno, trpi zavezanec.

**135. člen**

**(smiselna veljavnost inšpekcijskih določb)**

Določbe tega poglavja se smiselno uporabljajo tudi za ukrepanje inšpekcije, pristojne za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v primeru njenih pooblastil v zvezi z večstanovanjsko stavbo.

**XI. SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV**

**136. člen**

**(pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov)**

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

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

- spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj;
- zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja;
- dajanje pobud 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.

(3) Občinska uprava zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov.

**137. člen**

**(obravnavanje pobud občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov)**

(1) Občinski svet ali njegovo delovno telo mora obravnavati pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh.

(2) Kadar občinski svet razpravlja o pobudah sveta za varstvo pravic najemnikov, imajo njegovi predstavniki pravico svoje predloge in stališča razložiti na zasedanju sveta.

**138. člen**

**(nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov)**

(1) Sveti za varstvo pravic najemnikov se združujejo v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov.

(2) Nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov zastopa interese najemnikov pred državnimi organi, kadar obravnavajo vprašanja s stanovanjsko problematiko.

**XII. STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE**

**139. člen**

**(stanovanjska zbornica)**

(1) Javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, lokalne skupnosti, na območju katerih niso ustanovljeni stanovanjski skladi, lastniki najemnih stanovanj in izvajalci stanovanjskih storitev se lahko združujejo v Stanovanjsko zbornico Slovenije (v nadaljnjem besedilu: zbornica).

(2) Zbornica je samostojno strokovno združenje, ki je pravna oseba.

(3) 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.

(4) Sredstva za delo zbornice se zagotavljajo iz:

- članarine;
- prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;
- sredstev republiškega proračuna;
- namenskih dotacij domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.

**140. člen**

**(statut zbornice)**

(1) Delo zbornice je javno.

(2) S statutom zbornice se določijo organizacija in naloge zbornice, organi zbornice in njihove pristojnosti, način zagotavljanja sredstev za delo zbornice, pravice in obveznosti članov zbornice in druga vprašanja, pomembna za delo zbornice.

**XIII. PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU**

**XIII.1 Nacionalni stanovanjski program**

**141. člen**

**(pristojnosti države na stanovanjskem področju)**

Država ima 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.

**142. člen**

**(nacionalni stanovanjski program)**

- (1) Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države.
- (2) Nacionalni stanovanjski program sprejema Državni zbor Republike Slovenije.
- (3) Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.
- (4) Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje izhaja iz upoštevanja razvojnih trendov in načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.

#### **143. člen**

##### **(vsebina nacionalnega stanovanjskega programa)**

- (1) Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju.
- (2) Nacionalni stanovanjski program določa predvsem:
  - programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje;
  - letne akcijske programe;
  - indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev;
  - indikativen finančni načrt;
  - prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami.

### **XIII.2 Stanovanjski svet**

#### **144. člen**

##### **(stanovanjski svet)**

Zaradi spremljanja izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa, svetovanja in sodelovanja pri oblikovanju stanovanjske in prostorske politike in razvoja, ustanovi minister posvetovalno delovno telo – stanovanjski svet.

#### **145. člen**

##### **(sestava stanovanjskega sveta)**

- (1) Stanovanjski svet ima predsednika in najmanj pet članov. Predsednik sveta je minister.
- (2) Minister s poslovnikom o delu sveta predpiše način delovanja sveta.

### **XIII.3 Stanovanjski sklad Republike Slovenije**

#### **146. člen**

##### **(stanovanjski sklad)**

- (1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: sklad) je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.
- (2) Ustanovitelj sklada je Republika Slovenija.

#### **147. člen**

##### **(sredstva za poslovanje sklada)**

- (1) Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo:
  - v državnem proračunu;
  - iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
  - z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
  - iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada;
  - iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada;
  - iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.
- (2) Za zagotavljanje sredstev za financiranje oziroma kreditiranje nalog, opredeljenih v nacionalnem stanovanjskem programu, lahko sklad najema dolgoročna domača in tuja posojila oziroma izdaja garancije.
- (3) O zadolžitvi iz prejšnjega odstavka odloča nadzorni svet sklada.

#### **148. člen**

##### **(pristojnosti sklada)**

Sklad iz zbranih sredstev:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

#### **149. člen**

##### **(posojila sklada lastnikom denacionaliziranih stanovanj)**

Lastnikom stanovanj, ki so jim bila vrnjena na podlagi predpisov o denacionalizaciji, stanovanja pa so zasedena z najemniki – prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, daje sklad posojila z ugodno obrestno mero, namenjena za prenovo in rekonstrukcijo teh stanovanj in stanovanjskih stavb ter skupnih delov.

#### **150. člen**

##### **(pogoji poslovanja)**

Pogoje poslovanja določi sklad s posebnim aktom.

### **XIII.4 Neprofitne stanovanjske organizacije**

#### **151. člen**

##### **(neprofitna stanovanjska organizacija)**

- (1) Neprofitna stanovanjska organizacija je tista pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji.
- (2) Pogoje iz prejšnjega odstavka predpiše s pravilnikom minister, in se nanašajo predvsem na način poslovanja in usmerjanje profita, izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanje z njimi, oddajo del v vseh fazah pridobivanja stanovanj z natečaji, spoštovanje predpisanih standardov in normativov ter oblikovanje najemnin.

#### **152. člen**

##### **(register neprofitnih stanovanjskih organizacij)**

(1) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na podlagi predloga pravne osebe za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje, predpisane s pravilnikom iz drugega odstavka prejšnjega člena.

(2) Ministrstvo mora o predlogu pravne osebe za vpis v register odločiti v roku 30 dni od njene prijave z odločbo.

(3) Če ministrstvo ugotovi, da prijavljena pravna oseba izpolnjuje pogoje, jo vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

(4) Če ministrstvo ugotovi, da pravna oseba, vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, ne izpolnjuje več katerega od pogojev ali krši določbe, opredeljene v pravilniku iz drugega odstavka prejšnjega člena, izda o tem odločbo in jo izbriše iz registra ter zahteva vračilo vseh prejetih sredstev sklada.

#### **153. člen**

##### **(prednost pri dodelitvi kredita)**

(1) V pravilniku iz drugega odstavka 151. člena tega zakona se lahko predpiše, da so do kredita upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine.

(2) Občine, ki zagotovijo neprofitni stanovanjski 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.

### **XIV. PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČINE**

#### **NA STANOVANJSKEM PODROČJU**

##### **154. člen**

##### **(pristojnosti občine)**

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

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

(2) Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- 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.

##### **155. člen**

##### **(občinski odlok)**

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.

##### **156. člen**

##### **(občinski stanovanjski program)**

Občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznejšo 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.

##### **157. člen**

##### **(občinski stanovanjski sklad)**

(1) Občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni 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.

(2) Dve ali več občin lahko ustanovijo skupni javni stanovanjski sklad.

##### **158. člen**

##### **(odlok o ustanovitvi sklada)**

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

(2) Za poslovanje javnega stanovanjskega sklada veljajo določbe zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000).

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

1. v občinskem proračunu iz:

- rednih proračunskih sredstev;
- dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- vračila anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila;
- prihodkov od najemnin;

2. iz presežka prihodkov nad odhodki;

3. z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.

#### **159. člen**

##### **(proračunski stanovanjski sklad)**

Občina lahko ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

### **XV. IZENAČEVANJE POGOJEV ZA DRŽAVLJANE ČLANIC EVROPSKE UNIJE**

#### **160. člen**

##### **(izenačevanje pogojev za državljane članic Evropske unije)**

Ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti so pod pogoji iz tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov upravičeni do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, pomoči pri plačilu najemnine, kakor tudi do ugodnega posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter do varčevanja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme tudi državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

### **XVI. KATASTER STAVB IN REGISTRI**

#### **161. člen**

##### **(kataster stavb in registri)**

(1) Podatki o stavbah in stanovanjih se vodijo v katastru stavb in registru stanovanj. Podatki o najemnih pogodbah in upravnih se vodijo v posebnih registrih.

(2) Kataster stavb in centralni register stanovanj vodi Geodetska uprava Republike Slovenije v skladu z določili zakona, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Register stanovanj vodi občina, na območju katere se stanovanje nahaja, registre upravnikov stavb in najemnih pogodb vodi upravna enota, na območju katere je stanovanje oziroma večstanovanjska stavba, oziroma organ mestne občine (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ).

(3) Vodenje registra upravnikov stavb in najemnih pogodb se lahko prenese na posamezno lokalno skupnost, če želi to opravljati in je za to usposobljena.

(4) Kataster stavb in registri stanovanj se vodijo povezano.

(5) V vseh registrih iz prvega odstavka tega člena se uporabljajo identifikacijske številke stavbe in delov stavbe iz katastra stavb.

(6) Kataster stavb in registri iz prvega odstavka tega člena so javni.

(7) Pristojni davčni organi in drugi organi, ki vodijo podatke o najemninah, so dolžni te podatke na zahtevo posredovati upravnim organom ter organom lokalnih skupnosti, ki izvajajo svoje naloge na podlagi tega člena.

(8) Upravitelji registra stanovanj in centralnega registra stanovanj pridobivajo za opravljanje svoje funkcije podatke iz centralnega registra prebivalstva.

#### **162. člen**

##### **(podatki katastra stavb)**

V katastru stavb se za stavbe, stanovanja in druge nestanovanjske dele večstanovanjske stavbe vodijo podatki o:

- številu etaž stavbe;
- letu zgraditve stavbe in letu zadnje prenove stavbe ali delov stavbe;
- komunalni opremljenosti stavbe;
- materialu in nosilni konstrukciji stavbe.

#### **163. člen**

##### **(register stanovanj)**

(1) V registru stanovanj se vodijo podatki za posamezna stanovanja prevzeti iz katastra stavb s smiselno uporabo določb prejšnjega člena in drugi podatki o stavbah in stanovanjih, ki jih določi občina z odlokom oziroma so določeni z drugimi predpisi.

(2) Etažni lastniki oziroma najemniki so dolžni občini na njeno zahtevo posredovati podatke, ki se vpisujejo v register.

#### **164. člen**

##### **(register najemnih pogodb)**

V registru najemnih pogodb se prevzemajo podatki iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatki iz najemnih pogodb. Pri registraciji najemnih pogodb mora registrski organ preveriti le podatke, ki omogočajo nadzor nad višino najemnine in zasedenosti stanovanj ter ime in priimek lastnika stanovanja, naslov stalnega prebivališča oziroma naslov sedeža in matično številko pravne osebe.

#### **165. člen**

##### **(predlog za registracijo najemne pogodbe)**

(1) Predlog za registracijo najemne pogodbe ter za izbris najemne pogodbe iz registra poda lastnik stanovanja – najemodajalec, z njegovim soglasjem pa lahko tudi najemnik.

(2) Za vpis in izbris iz registra najemnih pogodb se smiselno uporabljajo določbe 167. člena tega zakona.

#### **166. člen**

##### **(register upravnikov)**

V register upravnikov stavb se vpiše:

- identifikacijska oznaka iz katastra stavb;
- ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe;
- ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov;
- datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev;
- statut skupnosti lastnikov.

#### **167. člen**

##### **(predlog za vpis v register upravnikov)**

(1) Vpis večstanovanjske stavbe v register upravnikov stavb ter vpis sprememb registrskih podatkov predlaga upravnik oziroma predsednik skupnosti lastnikov.

(2) Upravnik izkazuje svojo upravičenost s pogodbo o opravljanju upravniških storitev, predsednik skupnosti lastnikov pa s sklepom o vpisu v sodni register.

(3) Pristojni organ mora o predlogu za vpis v register odločati v roku 30 dni od njegovega prejema.

(4) Če pristojni organ ugotovi, da stavba ni vpisana v kataster stavb ali da predlog za vpis v register ni popoln ali da ga je vložila nepooblaščen oseba, opozori na to predlagatelja in mu določi rok, v katerem je treba pomanjkljivosti odpraviti. Ta rok ne sme biti krajši od 15 dni in ne daljši od 30 dni.

(5) O predlogu za vpis novega in izbris starega upravnika odloči pristojni organ z odločbo.

(6) O pritožbah zoper odločbe pristojnega organa odloča ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

### **XVII. KAZENSKE DOLOČBE**

#### **168. člen**

(1) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek etažni lastnik-posameznik:

1. ki opravlja v stanovanju dejavnosti brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem (14. člen);
  2. ki ne poravnava stroškov upravljanja in drugih stroškov (30. člen);
  3. ki kljub odredbi stanovanjske inšpekcije po prvem odstavku 93. člena tega zakona ne izvede tistih del, ki so potrebna za normalno bivanje;
  4. ki ne posreduje podatkov v skladu z drugim odstavkom 163. člena tega zakona;
  5. ki ne ponudi stanovanja v nakup predkupnemu upravičencu (177. člen);
  6. ki ne vzdržuje stanovanja in skupnih delov stavbe ali večstanovanjske stavbe v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema (druga alineja 92. člena);
  7. ki izvrši spremembe v stanovanju v nasprotju s 15. členom tega zakona.
- (2) Z globo od 300.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.
- (3) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### **169. člen**

- (1) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek etažni lastnik-posameznik:
1. ali drug pridobitelj lastninske pravice, ki upravnika ne obvesti o spremembi lastništva (17. člen);
  2. ki odda stanovanje brez najemne pogodbe (84. člen);
  3. ki odda del stanovanja brez pogodbe (drugi odstavek 84. člena);
  4. ki najemne pogodbe ne prijavi davčnemu organu (92. člen);
  5. ki najemne pogodbe ne predloži pristojnemu registrskemu organu (92. člen);
  6. ki inšpektorju ne omogoči nemotenega nadzora (130. člen);
  7. ki o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika (24. člen).
- (2) Z globo od 100.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.
- (3) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### **170. člen**

- (1) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek etažni lastnik-posameznik:
1. ki ne sklene pogodbe iz 32. člena tega zakona in ne predlaga sodišču, da izda odločbo po 182. členu tega zakona;
  2. ki ne sporoči spremembe podatkov v skladu z drugim odstavkom 189. člena tega zakona;
  3. ki ne označi stanovanja v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.
- (2) Z globo od 100.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik.
- (3) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.
- (4) Z globo od 1.000.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje investitor, ki ne določi upravnika v skladu s 122. členom tega zakona.
- (5) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### **171. člen**

- (1) Z globo od 1.000.000 do 30.000.000 tolarjev se kaznuje upravnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik:
1. ki ne skliče zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona;
  2. ki ne vodi posebnega računa v skladu z 42. členom tega zakona ali ne odvede sredstev rezervnega sklada na transakcijski račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona;
  3. ki ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona;
  4. ki sklene pogodbo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 44. člena tega zakona;
  5. ki ne ravna v skladu s 3., 4., 5. in 6. točko 50. člena tega zakona;
  6. ki ravna v nasprotju z 58. členom tega zakona;
  7. ki ne ravna v skladu z 61. členom tega zakona;
  8. ki sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena);
  9. ki ne ravna v skladu s 130. členom tega zakona;
  10. ki ne prijavi vpisa registrskih podatkov v kataster stavb v roku iz prvega odstavka 189. člena tega zakona;
  11. ki ne označi stanovanj v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.
- (2) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje upravnik-etažni lastnik, ki opravlja dejavnost upravljanja.
- (3) Z globo od 200.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### **172. člen**

- (1) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje najemnik-posameznik:
1. ki ne dopusti vstopa v stanovanje (prvi odstavek 99. člena in tretja alineja 94. člena);
  2. ki ne oštevilči stanovanja v skladu s 7. členom tega zakona;
  3. ki odda del stanovanja brez podnajemne pogodbe (tretji odstavek 84. člena).
- (2) Z globo od 100.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka najemnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik.
- (3) Z globo od 100.000 do 500.000 tolarjev se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

### **XVIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **XVIII.1 Urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju**

##### **173. člen**

##### **(pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom)**

- (1) Določbe najemne pogodbe, sklenjene med zavezancem za vrnitev stanovanja in najemnikom-prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice (v nadaljnjem besedilu: najemnik), ostanejo v veljavi tudi po vrnitvi stanovanja upravičencu do denacionalizacije ali tistemu, ki mu je bilo vrnjeno zaplenjeno stanovanje oziroma njunim pravnim naslednikom, vključno s kupci in prodajalci.
- (2) Potem, ko je bila stanovanjska stavba ali stanovanje (v nadaljnjem besedilu: stanovanje), odvzeto po predpisih o

podržavljenju ali zaplenjeno, vrnjeno prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: lastnik), lahko najemnik na takem stanovanju uveljavlja pravico po tem zakonu bodisi do nakupa stanovanja, v katerem prebiva, če se lastnik s tem strinja, bodisi do nakupa drugega stanovanja ali gradnje hiše, v roku petih let od uveljavitve tega zakona oziroma pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji, če na dan uveljavitve tega zakona postopek denacionalizacije še ni pravnomočno končan.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka ima najemnik pravico do nadomestila v višini 36% od vrednosti stanovanja od Slovenske odškodninske družbe v gotovini, 25% od Slovenske odškodninske družbe v obliki obveznic in 13% od Republike Slovenije v vrednostnih papirjih. Najemnik lahko od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije zahteva, da mu ta odobri tudi posojilo iz 148. člena tega zakona do višine kupnine za primerno stanovanje po ceni, ki jo za izračun posojila priznava Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

(4) Vrednost denacionaliziranega stanovanja, ki se proda ali izprazni, se določi na podlagi 116. člena tega zakona.

(5) Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, ugotavlja upravičenost do pridobitve nadomestila iz tretjega odstavka tega člena ter višino nadomestila po posameznih zavezcih z izdajo odločbe, ki jo prejmejo vsi zavezcanci za plačilo nadomestila, lastnik in najemnik.

(6) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljen upravni spor.

(7) Zavezcanci iz tretjega odstavka tega člena so svoje obveznosti dolžni izpolniti najkasneje v šestih mesecih od popolne vložene zahteve za izplačilo nadomestila, ki mora vsebovati tudi overjeno kupoprodajno pogodbo za stanovanje, ki ga kupuje.

(8) Najemnik, ki kupuje drugo stanovanje ali gradi hišo, se je dolžan z osebami, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, izseliti iz stanovanja, v katerem biva, najkasneje v roku enega leta od prejetja ugodnosti iz tretjega odstavka tega člena. Po poteku tega roka pa lahko lastnik stanovanja zahteva od najemnika plačilo prosto oblikovane najemnine in izselitev najemnika s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo po hitrem postopku.

#### **174. člen**

##### **(možnost najema neprofitnega stanovanja)**

Najemniki, ki ne želijo oziroma ne zmorejo kupiti stanovanja po prejšnjem členu, želijo pa stanovanje izprazniti, lahko zaprosijo za najem neprofitnega stanovanja, če izpolnjujejo pogoje za najem takega stanovanja.

#### **175. člen**

##### **(najemnik hišniškega stanovanja)**

Prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih in prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, gredo iste pravice kot najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

### **XVIII.2 Posebne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice**

#### **176. člen**

##### **(predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)**

(1) Najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za nedoločen čas, ima predkupno pravico na stanovanju, če predkupne pravice ne uveljavlja solastnik v primerih, ki jih določa zakon.

(2) Če najemnik ponudbe o prodaji stanovanja ne izkoristi, mora etažni lastnik ponudbo o prodaji stanovanja posredovati etažnim lastnikom te večstanovanjske stavbe, če imajo po določbi stvarnopravnega zakonika predkupno pravico, občini oziroma občinskemu stanovanjskemu skladu, na območju katerega se stanovanje ali stanovanjska stavba nahaja in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (predkupni upravičenci). Predkupna pravica se uveljavlja po tem vrstnem redu.

#### **177. člen**

##### **(ponudba lastnika predkupnemu upravičencu)**

(1) Lastnik, ki namerava prodati stanovanje, ga mora ponuditi po pošti s povratnico ali z vlogo po sodišču napredaj predkupnemu upravičencu in mu sporočiti ceno ter druge prodajne pogoje.

(2) Če je v ponudbi pogoj, da je treba celotno ceno ali del cene izplačati v gotovini, ima izjava o sprejemu ponudbe učinek le, če se hkrati izroči ali položi pri sodišču znesek, ki je zahtevan v ponudbi, v roku iz tretjega odstavka tega člena.

(3) Če predkupni upravičenec v 60 dneh od prejema ponudbe ne izjavi, da ponudbo sprejema, lahko prodaja ponudnik stanovanje v etažni lastnini drugemu, vendar samo pod enakimi ali za kupca manj ugodnimi pogoji.

(4) Pogodbo, sklenjeno s tretjo osebo, je dolžan ponudnik predložiti na vpogled predkupnemu upravičencu v roku osmih dni od overitve pogodbe.

(5) Če predkupni upravičenec ne izkoristi svoje predkupne pravice, se mu položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati.

#### **178. člen**

##### **(varstvo in kršitev predkupne pravice)**

(1) Predkupna pravica na stanovanju se vknjiži v zemljiško knjigo na predlog predkupnega upravičenca.

(2) Če lastnik proda stanovanje, pa ga ne ponudi predkupnemu upravičencu, ali ga proda po ugodnejših pogojih, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu, lahko predkupni upravičenec s tožbo zahteva, naj se prodaja razveljavi in naj lastnik ob enakih pogojih njemu proda stanovanje v etažni lastnini ali nepremičnino.

(3) Tožba zaradi kršitve predkupne pravice se lahko vloži v 60 dneh od dneva, ko je predkupni upravičenec dobil pogodbo na vpogled.

(4) Če prodajalec ne predloži predkupnemu upravičencu pogodbe na vpogled, lahko predkupni upravičenec pogodbo izpodbija v 60 dneh od dneva, ko je izvedel za pogodbo, vendar ne pozneje kot eno leto od vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

(5) Tožnik mora v roku za vložitev tožbe zaradi kršitve predkupne pravice položiti pri sodišču, na katerega območju je stanovanje v etažni lastnini ali nepremičnina, zneske ali garancijo za zneske, ki so na račun kupnine po sklenjeni pogodbi zapadli v plačilo do dneva vložitve tožbe.

#### **179. člen**

##### **(vpis pravice)**

Najemna pogodba, sklenjena za nedoločen čas, se lahko vpiše v zemljiško knjigo.

#### **180. člen**

##### **(ožji družinski član prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)**

Kadar gre za najemno pogodbo, sklenjeno s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice, se za ožjega družinskega člana šteje tudi tisti sorodnik do vključno drugega dednega reda, ki je na dan uveljavitve stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 23/96, 1/2000, 22/2000 – ZJS, 87/2002 – SPZ in 29/2003 – odločba US) več kot dve leti živel v ekonomski skupnosti s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice.

### **XVIII.3 Postopnost pri dvigu najemnin**

#### **181. člen**

##### **(postopni dvig neprofitnih najemnin)**

Neprofitne najemnine, določene z metodologijo iz 117. člena tega zakona, se uveljavijo postopoma, tako da dosežejo vrednost, določeno s tem zakonom, do 31. 12. 2006.

#### **XVIII.4 Vzpostavitev upravljanja in druge uskladitve organizacijske narave**

##### **182. člen**

###### **(določitev solastniških deležev)**

(1) Do sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih se solastniški deleži določijo glede na površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini. Vsak etažni lastnik ali upravnik lahko predlaga, da pogodbo nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku.

(2) Sodišče v nepravdnem postopku pri razmejitvi med posameznimi in skupnimi deli upošteva zlasti načrt večstanovanjske stavbe, pogodbe o prodaji posameznih delov, obstoječe točkvalne zapisnike, sestavljene v skladu s takrat veljavnimi predpisi in druge primerne listine.

(3) Sodišče v nepravdnem postopku pri določitvi solastniških deležev na skupnih delih upošteva glede na posamezno večstanovanjsko stavbo najprimernejšo od naslednjih metod:

- površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- prostornino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne prostornine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- uporabno vrednost posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine;
- vrednost stanovanja, določeno po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja, če ta obstaja, v razmerju do skupne vrednosti do nepremičnine, določene na enak način.

(4) Sodišče v nepravdnem postopku lahko glede na namembnost stavbe in razporeditev stanovanjskih in nestanovanjskih posameznih delov odloči tudi o oblikovanju posebnih skupnih delov in solastniških deležih na njih.

(5) Stroški nepravdnega postopka zaradi nadomestitve pogodbe o medsebojnih razmerjih so stroški upravljanja večstanovanjske stavbe.

##### **183. člen**

###### **(rok za določitev upravnika)**

Etažni lastniki iz 48. člena tega zakona, ki na dan uveljavitve tega zakona še niso določili upravnika, ga morajo določiti najkasneje v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

##### **184. člen**

###### **(rok za odprtje transakcijskega računa rezervnega sklada)**

Upravnik mora odpreti transakcijski račun za sredstva iz 42. člena tega zakona v 60 dneh od uveljavitve podzakonskega predpisa iz 119. člena stvarnopravnega zakonika.

##### **185. člen**

###### **(sprejem načrta vzdrževanja)**

Upravnik oziroma etažni lastniki morajo sprejeti načrt vzdrževanja v roku osmih mesecev od uveljavitve tega zakona.

##### **186. člen**

###### **(odprtje posebnih računov)**

Upravniki, ki na dan uveljavitve tega zakona že upravljajo večstanovanjske stavbe, morajo za te stavbe odpreti transakcijski račun in pričeti s knjigovodsko ločeno evidenco v skladu s 63. členom tega zakona najkasneje v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

##### **187. člen**

###### **(uporaba določbe o posegih v skupne dele)**

Določbe tega zakona o posegih etažnega lastnika v skupne dele večstanovanjske stavbe se ne uporabljajo za tiste posege, ki so bili dokončani pred uveljavitvijo tega zakona.

#### **XVIII.5 Vzpostavitev evidenc in druge upravne uskladitve**

##### **188. člen**

###### **(oštevilčenje in označitev stanovanj)**

Oštevilčenje in označitev stanovanj iz 7. člena tega zakona morajo zavezanci opraviti najkasneje v roku šestih mesecev od sprejetja uredbe iz prvega odstavka 8. člena tega zakona.

##### **189. člen**

###### **(registracija stavb in stanovanj)**

(1) Upravniki stavb ali lastniki stanovanj, če stavba nima upravnika, morajo v roku šestih mesecev od uveljavitve tega zakona prijaviti vpis stanovanj in nestanovanjskih posameznih delov, če stanovanja in nestanovanjski posamezni deli še niso vpisani, ali prijaviti spremembe, če podatki, vpisani v kataster stavb, ne izkazujejo pravega stanja.

(2) Po vzpostavitvi katastra stavb na način, ki ga določa 99. člen zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000 in 87/2002 – SPZ), Geodetska uprava Republike Slovenije obvesti lastnike stanovanj o vpisu tistih podatkov v kataster stavb, ki so prevzeti iz drugih evidenc, če lastniki stanovanj do tedaj niso prijavili vpisa stanovanj tako kot določa prejšnji odstavek. V primeru nestrinjanja z vpisanimi podatki so dolžni lastniki stanovanj v roku 30 dni od prejema obvestila prijaviti spremembe v skladu z veljavno zakonodajo.

(3) Občine morajo v enem letu uskladiti obstoječe evidence, ki jih vodijo o stavbah in stanovanjih, s podatki iz katastra stavb.

##### **190. člen**

###### **(določitev zemljišča)**

(1) Med skupne dele večstanovanjske stavbe spadajo zemljišča, na katerih so imeli na dan uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97, 59/2001 in 110/2002 – ZGO-1) pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bila ta zemljišča določena kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšno zemljišče je v solastnini etažnih lastnikov.

(2) V vsakem primeru se šteje, da je skupni del večstanovanjske stavbe zemljišče, na katerem stoji stavba. Parcelacija zemljišča, na katerem stavba stoji, se lahko izvede na zahtevo upravnika brez parcelacijskega dovoljenja. Vlogo za parcelacijo lahko da upravnik brez soglasja lastnikov zemljišč.

(3) Če v zemljiški knjigi pravica uporabe ni vpisana v korist etažnih lastnikov, se pravica uporabe na dan uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov, na podlagi katerih je potekala gradnja večstanovanjske stavbe. Če na območjih, kjer je bilo zgrajeno več večstanovanjskih stavb, te pravice ni mogoče ugotoviti, se smiselno uporabijo določbe o pogodbeni komasaciji. Če je v večstanovanjski stavbi obvezno imenovanje upravnika, etažni lastniki ne morejo samostojno nastopati v komasacijskem postopku, ampak jih zastopa upravnik.

##### **191. člen**

###### **(vpis nevpisanih stanovanj v zemljiško knjigo)**

(1) Po sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih mora upravnik začeti s postopkom vpisa večstanovanjske stavbe v etažno lastnino oziroma poskrbeti, da se uskladijo morebitni obstoječi vpisi.

(2) Upravnik mora pred vložitvijo zemljiškknjižnega predloga pozvati vse etažne lastnike, da mu v roku, ki ne sme biti krajši

od treh in ne daljši od šestih mesecev, izročijo listine, ki se v skladu z zemljiškoknjižnimi predpisi zahtevajo za vpis etažne lastnine na posameznem delu večstanovanjske stavbe. Če kdo od etažnih lastnikov teh listin ne predloži, se podvložek za ta posamezni del v zemljiški knjigi odpre na podlagi podatkov iz pogodbe o medsebojnih razmerjih, ne izvrši pa se vpis lastninske pravice.

(3) Stroški zemljiškoknjižnega postopka se štejejo za stroške upravljanja. Če obstaja pravna podlaga za zahtevo za nadomestilo stroškov, mora upravnik začeti s postopkom uveljavljanja nadomestila teh stroškov od odgovorne osebe.

#### **192. člen**

##### **(uporabno dovoljenje po tem zakonu)**

(1) Ne glede na določbo 10. člena tega zakona, ki se nanaša na izpolnjevanje minimalnih tehničnih pogojev za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter na uporabno dovoljenje, se šteje, da izpolnjujejo pogoje vse tiste večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967, če se jim namembnost po navedenem datumu ni spremenila in so njihove gradbene parcele z dnem uveljavitve tega zakona na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru, ter vse druge stanovanjske stavbe, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje po 31. decembru 1967, a pred uveljavitvijo zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 59/96), če so njihove gradbene parcele na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru.

(2) Če za stavbe iz prejšnjega odstavka gradbene parcele z dnem uveljavitve tega zakona še niso na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru, se šteje, da pridobijo takšne stavbe uporabno dovoljenje, ko se jim v skladu s predpisi o zemljiškem katastru določi stavbišče ter vpiše v zemljiški kataster.

#### **XVIII.6 Uporaba, prenehanje in začetek veljavnosti**

##### **193. člen**

##### **(uporaba dosedanjih predpisov)**

Spori, sproženi pred uveljavitvijo tega zakona, se nadaljujejo po dosedanjih predpisih.

##### **194. člen**

##### **(uporaba določb za državljane članic Evropske unije)**

Določba 160. člena tega zakona se začne uporabljati z dnem pristopa Republike Slovenije v Evropsko unijo.

##### **195. člen**

##### **(veljavnost določb)**

(1) Določbe drugega in tretjega odstavka 90. člena tega zakona ne veljajo za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo tega zakona.

(2) Najemnik, ki je hkrati lastnik primernege, na dan uveljavitve tega zakona zasedenega stanovanja, razen v primerih iz 108. člena tega zakona, se iz stanovanja ni dolžan izseliti oziroma mu ni mogoče odpovedati najemne pogodbe v skladu s petim odstavkom 103. člena tega zakona, dokler najemna pogodba za stanovanje v lasti najemnika ne preneha. V tem času mora najemnik neprofitnega stanovanja lastniku plačevati tržno najemnino, če tudi sam za svoje stanovanje zaračunava tržno najemnino, če se ne dogovorita drugače.

(3) Višina globe iz 168. do 172. člena tega zakona se prične uporabljati s 1. januarjem 2005.

(4) Do roka iz prejšnjega odstavka se kaznuje z denarno kaznijo za:

1. prekršek iz 168. člena tega zakona:

- etažni lastnik-posameznik v razponu od 50.000 do 150.000 tolarjev,
- etažni lastnik-pravna oseba v razponu od 200.000 do 3.000.000 tolarjev,
- etažni lastnik-samostojni podjetnik posameznik v razponu od 200.000 do 3.000.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 100.000 do 300.000 tolarjev;

2. prekršek iz 169. in 170. člena tega zakona:

- etažni lastnik-posameznik v razponu od 40.000 do 150.000 tolarjev,
- etažni lastnik-pravna oseba v razponu od 150.000 do 3.000.000 tolarjev,
- etažni lastnik-samostojni podjetnik posameznik v razponu od 150.000 do 3.000.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 80.000 do 300.000 tolarjev;

3. prekršek iz 171. člena tega zakona:

- upravnik-pravna oseba v razponu od 1.000.000 do 10.000.000 tolarjev,
- upravnik-samostojni podjetnik posameznik v razponu od 1.000.000 do 5.000.000 tolarjev,
- upravnik-etažni lastnik, ki opravlja dejavnost upravljanja v razponu od 100.000 do 150.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 80.000 do 400.000 tolarjev;

4. prekršek iz 172. člena tega zakona:

- najemnik-posameznik v razponu od 40.000 do 150.000 tolarjev,
- najemnik-pravna oseba v razponu od 150.000 do 3.000.000 tolarjev,
- najemnik-samostojni podjetnik posameznik v razponu od 150.000 do 3.000.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 80.000 do 300.000 tolarjev;

5. prekršek iz četrtega odstavka 170. člena tega zakona:

- investitor v razponu od 1.000.000 do 3.000.000 tolarjev,
- odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 100.000 do 300.000 tolarjev.

##### **196. člen**

##### **(prenehanje veljavnosti dosedanjih predpisov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati:

1. stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 23/96, 1/2000, 22/2000 – ZJS, 87/2002 – SPZ in 29/2003 – odločba US) razen:

– poglavja "Lastninjenje in privatizacija stanovanj in stanovanjskih hiš ter stanovanjskih podjetij", ki se uporablja do zaključka privatizacije;

– dela četrtega odstavka 125. člena, ki se nanaša na izpolnjevanje obveznosti Slovenske razvojne družbe, d.d. prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice – najemnikom, do likvidacije Slovenske razvojne družbe d.d.;

– prvi odstavek 150. člena, če določa, da najemniki-prejšnji imetniki stanovanjske pravice, plačujejo najemnino, ki se oblikuje skladno z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

(2) Šteje se, da si je posameznik, ki si je pred 19. oktobrom 1991 svoje stanovanjsko vprašanje razrešil s preureditvijo ali nadzidavo skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi in je takšno preureditev oziroma nadzidavo izvedel na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega na podlagi zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86) oziroma na podlagi predpisov o graditvi objektov, ki so veljali pred 27. 11. 1984 ali na podlagi priglasitve del, vložene pred 14. julijem 1990 na podlagi 62. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86) oziroma na

podlagi odločbe o dovolitvi priglašanih del, če so bila takšna dela priglašena po 14. juliju 1990, dela pa izvedena pred 19. oktobrom 1991, na takšnem stanovanju s tem dnem pridobil lastninsko pravico.

(3) Kdor misli, da določba prejšnjega odstavka posega v njegove pravice, lahko zahteva primerno odškodnino od lastnika iz prejšnjega odstavka. Zastaralni rok začne teči od uveljavitve tega zakona.

(4) Določbe 117., 118. in 121. člena tega zakona se začnejo uporabljati s 1. 1. 2005, do takrat pa ostanejo v veljavi določbe 62., 63. in 63.a člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 – odločba US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 23/96, 1/2000, 22/2000 – ZJS, 87/2002 – SPZ in 29/2003 – odločba US).

#### **197. člen**

##### **(veljavnost podzakonskih aktov)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi do izdaje novih predpisov naslednji podzakonski akti, kolikor niso v nasprotju s tem zakonom:

- pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 39/83, 3/84 in Uradni list RS-I, št. 18/91-SZ);
- pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 in Uradni list RS, št. 18/91-SZ in 65/99);
- pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93);
- pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 26/95, 31/97, 9/99-odločba US in 31/2003).

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87 in 16/87);
- pravilnik o normativih in standardih ter postopku za uveljavljanje pravice do socialnega stanovanja v najem (Uradni list RS, št. 18/92 in 31/96);
- pravilnik o merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 18/92 in 53/99).

(3) Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/2000 in 96/2001) ter navodilo o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (Uradni list RS, št. 42/2000) prenehata veljati 1. 1. 2005.

#### **198. člen**

##### **(prenehanje Slovenske razvojne družbe)**

Do likvidacije Slovenske razvojne družbe, d.d., se ne uporablja tretji odstavek 173. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na obveznosti Republike Slovenije v vrednostnih papirjih.

#### **199. člen**

##### **(začetek veljavnosti zakona)**

Ta zakon začne veljati devetdeseti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.