

IZVLEČEK IZ BESEDILA NOVEGA STANOVNJSKEGA ZAKONA – najpomembnejši členi

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.

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 določijo 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.

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 število 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 najemni in se nanašajo na stroške za dobavljeno električno, 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 najemne pogodbe, 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.

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)

- (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 določbo iz prejšnjega odstavka, lahko najemnik od lastnika zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje.

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.

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 osebnem 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.

IZVLEČEK IZ BESEDILA NOVEGA STANOVNJSKEGA ZAKONA – najpomembnejši členi

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, kabelskega 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 zahtevajočasno preselitev najemnika, je lastnik dolžan opraviti preново hitro in v obdobju, v katerem se dogovori z najemnikom oziroma ga v primeru spora določi sodišče v nepravdnem postopku. Lastnik je dolžan najemniku v času prenove zagotoviti nadomestne prostore. Stroške, povezane zčasno 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 stanovančev, 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.

103. člen

(krivdni odpovedni rok)

(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 stanovančeve 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 bivanja 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, opomin 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 zmožen 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 zmožen 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 primerne stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

106. člen (nekrivdni odpovedni razlogi)

(1) Lastnik stanovanja lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v 103. členu tega zakona ali najemni pogodbi le, če najemniku preskrbi 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 opredelitelv 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; nadalje, 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 stanovanje)

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 prijaviteno 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 stanovanja 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.

111.člen

(uporaba stanovanja brez pravega 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 vložijo 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.

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 za ustrežno najemnino ter vračilo preveč plačane najemnine.

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

173.člen

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

(1) Določbe najemne pogodbe, sklenjene med zavezanecem 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 stanovanja), lahko najemnik na takem stanovanju uveljavlja pravico po tem zakonu bodisi do nakupa stanovanja, v katerem prebiva, če se lastnik stanovanja s tem strinja, bodisi do nakupa drugega stanovanja ali gradnje hiše, v roku petih let od uveljavitve tega zakona oz. pravnomočnosti odločbe o denacionalizaciji, če na dan uveljavitve tega zakona postopek denacionalizacije še ni pravnomočno končana.

(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 zavezanecih z izdajo odločbe, ki jo prejmejo vsi zavezanci za plačilo nadomestila, lastnik in najemnik.

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

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

(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. Tovrstni 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.

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 naprodaj 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 proda ponudnik stanovanje v etažni lastnici 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 vložijo 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.

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.

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 primerne stanovanjske pravice, 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.

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 priglasenih del, če so bila takšna dela priglasena 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 stanovanja 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).

199.člen
(začetek veljavnosti zakona)

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