

# ODGOVORI NA AKTUALNA VPRAŠANJA

## NEKATERI ELEMENTI POSLABŠANJA POLOŽAJA NAJEMNIKOV PO NOVEM SZ

V nadaljevanju predstavljeni elementi poslabšanja položaja najemnikov po novem stanovanjskem zakonu so:

- nova obveznost najemnikov, da vzdržujejo stanovanje in skupne dele stavbe;
- novi krivdni odpovedni razlogi;
- povišanje najemnin;
- strožji pogoji za nadaljevanje najemnega razmerja po najemnikovi smrti.

Novi stanovanjski zakon je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 69/03, začel pa je veljati 14. oktobra leta 2003.

### 1. OBVEZNOST VZDRŽEVANJA STANOVANJA S STRANI NAJEMNIKA

Po novem zakonu je vzdrževanje stanovanja in skupnih delov stavbe deloma naloga lastnika, deloma pa dolžnost najemnika. Najemnik mora to svojo obveznost dosledno spoštovati, saj je nevezdrževanje stanovanja krivdni odpovedni razlog.

Obveznost vzdrževanja stanovanja je opredeljena v deveti alineji 94. člena novega stanovanjskega zakona, njena konkretna vsebina pa je določena s pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04). Vsem najemnikom predlagamo, da si pridobijo ta pravilnik, saj je zelo obširen in podroben v zvezi z obveznostmi najemnikov.

Vsem najemnikom predlagamo, da posvetijo posebno pozornost morebitnim pisnim opominom lastnikov, da morajo vzdrževati stanovanje. Če namreč stanovanje ni vzdrževano tako, kot je določeno v pravilniku, in lastnik stanovanja najemnika na to pisno opomni in mu naloži, da odpravi napake v petnajstih dneh, potem mora najemnik to storiti. Če najemnik tega ne stori, se šteje, da je podan krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe, kar izhaja iz tretje točke prvega odstavka 103. člena novega stanovanjskega zakona.

Pri tem člane še posebej opozarjamo na nekatere absurdne določbe v spornem pravilniku. Le-ta namreč najemniku nalaga številne obveznosti, npr. od rednega čiščenja svetil na drogovich za razsvetljevanje poti, do rednega loščenja plavača, potezne vrvice in odsesača pri straniščnem rezervoarju.

### 2. NOVI KRIVDNI ODPOVEDNI RAZLOGI

Krivdni razlogi so določeni v 103. členu novega stanovanjskega zakona. Poleg krivdnih razlogov, ki so navedeni v najemnih pogodbah in razloga, ki se tiče vzdrževanja stanovanja, so novi krivdni razlogi še sledeči:

#### a. Kršitev hišnega reda

Če najemnik ali osebe, ki z njim stanujejo, pogosto ali huje kršijo hišni red, in jih lastnik na to opomni, pa s kršenjem hišnega reda kljub pisnem opominu nadaljujejo s kršitvami, lahko lastnik najemnika toži z zahtevo po izselitvi iz stanovanja.

Past navedene določbe je po našem mnenju v tem, da vsebino hišnega reda poljubno in brez vsakršnih omejitev določajo le lastniki stanovanjske stavbe. Ta določba je lahko nevarna v tistih primerih, ko je le en lastnik stavbe in sprejme hišni red z namenom šikaniranja najemnikov. V hišnem redu določi na primer v celoti nerazumne obveznosti, ki jih morajo najemniki v izogib krivdnemu odpovednemu razlogu spoštovati. V IO sicer pričakujemo, da bo sodna praksa v takšnih primerih pokazala zadostno mero razumnosti, da ne bo dopuščala takšne zlorabe lastnikovih zakonskih pravic.

#### b. Uporaba stanovanja s strani osebe, za katero lastnik ni dal soglasja

Če stanovanje uporablja oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi in lastnik zanjo ni dal soglasja, je to krivdni odpovedni razlog. Če lastnik stanovanja najemnika pisno opomni na to kršitev, se mora takšna oseba izseliti v roku 15 dni, sicer lahko lastnik stanovanja najemnika toži z zahtevo po izselitvi iz stanovanja.

Da je izpolnjen ta krivdni razlog, morajo torej biti izpolnjeni sledeči pogoji:

- oseba ni navedena v najemni pogodbi ali aneksu, lastnik pa ni dal soglasja za bivanje;
- oseba biva v stanovanju več kot 60 dni v obdobju treh mesecev;
- lastnik je poslal opomin, v katerem je zahteval, da se ta oseba izseli v roku, ki ni krajši od 15 dni.

Ta krivdni razlog pa ne pomeni, da najemnik ne sme povečati števila svojih družinskih članov. Zahteva le dodatne formalnosti, ki jih mora najemnik izpolniti zato, da lahko biva v stanovanju, in je očitno uzakonjen zato, da bi lahko lastniki stanovanj pravno nepodkovanim najemnikom odpovedali najemne pogodbe. Gre namreč za to, da ima najemnik pravico povečati število oseb, ki z njim bivajo v stanovanju, vendar mora od lastnika zahtevati sklenitev aneksa k najemni pogodbi. To izhaja iz drugega odstavka 91. člena stanovanjskega zakona. Če lastnik noče skleniti aneksa, ga lahko najemnik toži in pred sodiščem zahteva, da sklene aneks, ker je to lastnikova dolžnost.

Če torej želite, da se k vam priseli še nekdo, ki ni naveden v najemni pogodbi, ali če z vami že živi nekdo, ki ni naveden v najemni pogodbi, vam predlagamo, da takoj naredite sledeče:

- lastniku s povratnico pošljete pisno zahtevo za sklenitev aneksa, ker želite povečati število oseb, ki z vami prebivajo v stanovanju in v tem dopisu navedete imena in EMŠO teh oseb;
- če lastnik zavrne sklenitev aneksa ali ne odgovori, imate pravico vložiti tožbo na sodišču na podlagi drugega odstavka 91. člena stanovanjskega zakona.

#### c. Najemnikova odsotnost iz stanovanja

Nov krivdni odpovedni razlog je podan tudi, če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi nehale uporabljati stanovanje in več kot tri mesece brez presledka ne stanujejo v njem.

Pogoji, ki morajo biti v celoti izpolnjeni, da vas lastnik stanovanja lahko toži z zahtevo po izselitvi iz stanovanja, so torej sledeči:

- nihče več ne uporablja stanovanja (ne najemnik, ne osebe, navedene v najemni pogodbi);
- stanovanje je prazno brez presledka več kot tri mesece;
- lastnik stanovanja je najemniku posredoval pisni opomin, pa je ostalo stanovanje prazno tudi po preteku 15 dni od prejema opomina.

Ta krivdni razlog ni podan, če je najemnik oz. druga oseba iz najemne pogodbe upravičeno odsotna: če je na zdravljenju, v domu za starejše občane za čas krajši od 6 mesecev, je službeno odsotna, se šola v drugem kraju, služi vojaško obveznost, prestaja zaporno kazen in podobno.

#### **d. Lastništvo drugega stanovanja**

Lastnik sme odpovedati najemno pogodbo tudi, če ima najemnik ali njegov zakonec oz. izvenzakonski partner v lasti drugo stanovanje.

Elementi odpovednega razloga so sledeči:

- najemnik ali njegov zakonski oz. izvenzakonski partner ima v lasti drugo stanovanje;
- drugo stanovanje mora biti primerno v skladu s predpisanimi standardi, ki pa jih zaenkrat še ni.
- Lastnik stanovanja pa ne more zaradi tega odpovednega razloga odpovedati najemne pogodbe, če je podan vsaj eden od sledečih pogojev:  
če je dolžan najemnik po zakonu oddajati v najem drugo stanovanje za neprofitno najemnino in za nedoločen čas;
- če je bilo stanovanje na dan 14. oktobra 2003 zasedeno, potem odpoved ni mogoča, dokler se to stanovanje ne izprazni. Če najemnik oddaja drugo stanovanje za tržno najemnino, pa lahko tudi lastnik stanovanja najemniku zaračunava tržno najemnino.

### **3. POVIŠANJE NAJEMNIN**

Novi zakon predvideva povišanje neprofitnih najemnin do 76% glede na dosedanjo višino. Najemnine se bodo poviševale postopno in sicer se bodo začele poviševati s 1.1.2005, polni dvig pa bodo dosegle do 31.12.2006. Do 31.12.2004 se plačuje enaka najemnina kot do sedaj. Navedeno izhaja iz določil 116. 117. 118. in 181. člena ter četrtega odstavka 196. člena novega stanovanjskega zakona.

### **4. NADALJEVANJE NAJEMNEGA RAZMERJA PO NAJEMNIKOVIM SMRTI**

Novi zakon določa strožje pogoje za nadaljevanje najemnega razmerja po smrti najemnika. Po 109. členu novega stanovanjskega zakona mora oseba, ki želi nadaljevati najemno razmerje, izpolnjevati sledeče pogoje:

- je ožji družinski član najemnika, kar pomeni: zakonec, izvenzakonski partner, otrok, posvojenec, eden od staršev, posvojitelj, oseba, ki jo je bil pokojni najemnik dolžan preživljati (11. člen), oz. če je pokojni najemnik prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ima status ožjega družinskega člana tudi vsak sorodnik do II. dednega reda (brat oz. sestra in njuni potomci, vnukinja ali vnuk), ki je v stanovanju živel v času med 18.10.1989 in 19.10.1991 (180. člen);
- je navedena v najemni pogodbi ali aneksu k najemni pogodbi;
- je v času najemnikove smrti dejansko prebivala v stanovanju;
- je imela v času najemnikove smrti prijavljeno stalno bivališče v stanovanju;
- je lastniku stanovanja podala zahtevo za sklenitev nove najemne pogodbe v roku 90. dni po najemnikovi smrti.

Vsem članom, katerih družinski člani niso navedeni v najemnih pogodbah ali nimajo prijavljenega stalnega prebivališča v najetih stanovanjih, predlagamo, da to uredijo čim prej. Vpis družinskega člana v najemno pogodbo lahko dosežete na podlagi drugega odstavka 91. člena novega stanovanjskega zakona (glej zgoraj), prijavo stalnega bivališča pa se opravi na podlagi najemne pogodbe oz. aneksa, v katerem je naveden družinski član, ki želi prijaviti stalno bivališče.

---

## **POSTOPKI PRED UPRAVNIMI ENOTAMI ZA POVRNITEV VLAGANJ**

---

V zadnjem času vedno več naših članov dobiva vabila upravnih enot, naj se zglasijo zaradi postopkov za povrnitev vlaganj v denacionalizirana stanovanja. Gre za postopke, ki so se začeli na podlagi vlog, ki smo jih najemniki vlagali na upravne enote do konca leta 1999, ko je začela veljati novela zakona o denacionalizaciji. V nadaljevanju bomo članom pojasnili, za kaj gre in kako morajo ravnati, ko dobijo takšen poziv upravne enote.

### **1. ZA KAKŠNE POSTOPKE GRE...**

Gre za dopolnilne denacionalizacijske postopke. Upravne enote so izdajale odločbe o denacionalizaciji, s katerimi so odločale o vračanju stanovanj v naravi. Odločbe pa ne vsebujejo določil o vlaganjih najemnikov v vrnjena stanovanja. Zato je treba o teh vlaganjih odločiti v dopolnilnih postopkih z dopolnilnimi odločbami.

### **2. DO POVRNITVE KATERIH VLAGANJ SO NAJEMNIKI UPRAVIČENI...**

Novelirani sedmi odstavek 25. člena Zakona o denacionalizaciji določa: *"Če je do povečanja vrednosti nepremičnine prišlo zaradi vlaganja fizičnih oseb, lahko te, ne glede na omejitve iz prejšnjih odstavkov, zahtevajo povrnitev vlaganj, s katerimi je bila povečana vrednost nepremičnine, v celoti."*

V IO zastopamo stališče, da si je potrebno določbo razlagati na naslednji način:

#### **a. Za katera vlaganja gre?**

Gre za vsakršen poseg v stanovanje, s katerim se je povečala vrednost glede na stanje ob podržavljenju. Npr. napeljava podometne elektrike, zamenjava vrat in oken, zamenjava ali položitev podov, tlakov, keramike, ureditev sten, napeljava centralnega ogrevanja, napeljava telefonskih in TV priključkov, izgradnja sanitarnih prostorov in vse drugo, kar je povečalo vrednost stanovanja glede na stanje, kakršno je bilo ob nacionalizaciji ali zaplembi, torej ne glede na stanje, kakršno je bilo v času prevzema s strani najemnika.

Ne more pa se zahtevati povrnitev stroškov s tekočim vzdrževanjem kot so beljenje sten, pleskanje vrat in oken idr.

## b. Katera vrednost pripada najemnikom?

Zakon jasno določa, da se ne vrača povečana vrednost, ampak »vrednost vlaganj« in to »v celoti«. To pomeni, da je treba v postopku:

- ugotoviti in specificirati vlaganja, s katerimi je najemnik povečal vrednost stanovanja glede na stanje ob poddržavljenju;
- oceniti stroške, ki jih je imel najemnik s temi vlaganji in ne povečane vrednosti stanovanja.

V IO menimo, da najemnik ne sme pristati na sledeče:

- da bo od vlaganj odšteta amortizacija ali
- do bo cenilec ocenil vrednost v času poddržavljenja in danes po metodologiji iz zakona o denacionalizaciji in nato določil razliko v vrednosti.

## c. Kako je z dovoljenji stanodajalcev za opravljena vlaganja?

Upravne enote od najemnikov velikokrat zahtevajo, da predložijo soglasja in dovoljenja upravnih organov za opravljena dela. Zakon pa tega kot pogoj za povrnitev vlaganj ne določa. Zato v IO menimo, da vprašanje, ali najemnik razpolaga z dovoljenji in soglasji, ni relevantno za pravico do povrnitve vlaganj, vendar tega stališča zaenkrat še ne moremo potrditi s sodno prakso. Dovoljenja in soglasja so po našem mnenju le učinkovita dokazna sredstva, s katerimi lahko najemnik dokazuje, da so bila vlaganja opravljena.

## 3. KAKŠNE SO VAŠE PRAVICE IN OBVEZNOSTI V DOPOLNILNIH POSTOPKIH...

V postopkih se uporablja zakon o splošnem upravnem postopku, Uradni list SRS, št. 47/86 in zakon o denacionalizaciji, predvsem pa njegova novela ZDen-B, Uradni list RS, št. 65/98.

V dopolnilnih postopkih, kjer se ugotavlja vrednost vlaganj, najemnik nastopa kot aktivna, zahtevajoča stranka, denacionalizacijski upravičenec pa kot zavezanec za povrnitev vlaganj. Denacionalizacijski upravičenec sme v teh postopkih sodelovati kot stranka in tudi sam predlagati dokaze in dajati pripombe na postopek. V teh postopkih mora upravni organ:

- ugotoviti, katera vlaganja so bila opravljena;
- oceniti vlaganja s pomočjo cenilca;
- izdati odločbo, s katero se določi znesek, ki ga je dolžan najemniku plačati denacionalizacijski upravičenec.

### a. Kaj morate storiti v teh postopkih?

Najemnikova temeljna naloga v postopku je, da

- specificira vlaganja, ki jih je opravil;
- predloži dokaze, s katerimi svoja vlaganja dokazuje;
- dokaže, da je bil v času vlaganj on sam ali njegov prednik imetnik stanovanjske pravice oz. najemnik stanovanja.

Najboljša rešitev je, da najemnik takoj, ko dobi poziv upravne enote za dopolnitev vloge, vloži pisno vlogo, v kateri navede vsa svoja vlaganja, za katera meni, da je z njimi povečal vrednost stanovanja, pojasni, kdaj jih je opravil, in to lahko tudi dokaže. Dokazi so lahko:

- soglasja in dovoljenja bivšega stanodajalca ali upravnih organov;
- računi za opravljena dela, kreditne pogodbe ipd.;
- cenitvena poročila;
- zapisniki o točkovanju pred in po najemnikovih vlaganjih, tudi tisti iz časa poddržavljenja;
- ogled stanovanja s strani upravnega organa;
- zaslišanje najemnika in zaslišanje njegovih družinskih članov;
- zaslišanje prič, ki bi povedale oz. potrdile, kdaj in kakšne vrste dela je najemnik opravil v stanovanju;
- zaslišanje prejšnjega stanodajalca (npr. predstavnika občine).

Upravnemu organu pa mora najemnik predložiti tudi vse stanovanjske odločbe in pogodbe ter najemne pogodbe, iz katerih je razvidno, da je bil on sam ali njegov prednik imetnik stanovanjske pravice v času, ko je vlagal lastna sredstva v stanovanje.

### b. Kako je s stroški cenitve?

Upravni organi od najemnikov pogosto zahtevajo, da morajo predložiti cenitev svojih vlaganj. V IO menimo, da to ni pravilno.

Cenitev je treba opraviti v okviru postopka, upravni organ pa od najemnika ne more zahtevati, da predloži že opravljeno cenitev. Po zakonu o splošnem upravnem postopku mora namreč upravni organ sam po uradni dolžnosti postaviti cenilca gradbene stroke, ki bo ocenil vrednost vlaganj, če jih ne more oceniti upravni organ sam. To izhaja iz 183. čl. zakona o splošnem upravnem postopku. Zato najemnikom predlagamo, da vselej vztrajajo, da cenilca postavi upravni organ po uradni dolžnosti.

Obveznost najemnika v postopku pa je, da zalaži stroške za izvedenca. Upravni organ mora najemniku izdati sklep, s katerim mu naloži založitev stroškov za izvedenca.

Vsak najemnik, ki je v slabšem gmotnem položaju, ima pravico zahtevati od pristojnega upravnega organa, da ga s sklepom oprosti stroškov postopka. To stori tako, da vloži pisno vlogo za oprostitev stroškov, v kateri navede, da nima dovolj sredstev za preživljanje, in predloži dokaze o svojem premoženjskem stanju. Ti so: zadnja dohodninska odločba, potrdilo o katastrskih dohodkih, potrdila o šolanju za otroke ipd. O oprostitvi stroškov postopka se odloča v skladu s 120. do 122. členom zakona o splošnem upravnem postopku s posebnim sklepom.

Če najemnik zalaži vlogo o stroških postopka, pa je dobro, da hkrati na upravni organ vloži tudi pisni zahtevek, v katerem od upravnega organa zahteva, da denacionalizacijskemu upravičencu naloži, da najemniku ob koncu postopka povrne stroške. Denacionalizacijski upravičenec je namreč najemniku dolžan povrniti vse stroške, če se postopek konča ugodno za najemnika. To izhaja iz 114. člena zakona o splošnem upravnem postopku.

---

## NADOMESTNA PRIVATIZACIJA ZA NAJEMNIKE DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ

---

Pravice najemnikov denacionaliziranih stanovanj do nadomestne privatizacije določa 173. člen novega stanovanjskega zakona. Najemnik denacionaliziranih stanovanj nimaj pravice do odkupa svojega ali nadomestnega stanovanja, temveč ima pravico dobiti določena finančna sredstva v primeru, da se z lastnikom stanovanja dogovori za nakup stanovanja, ki ga zaseda, ali odkupi drugo stanovanje. Po prejemu teh nadomestil mora najemnik stanovanje izprazniti v roku enega leta od prejema sredstev, ki mu pripadajo.

### 1. OBLIKA IN VIŠINA NADOMESTIL, DO KATERIH JE UPRAVIČEN NAJEMNIK

Po 173. členu najemniku pripadajo sledeča sredstva:

- 49% administrativne vrednosti stanovanja nepovratnih sredstev v gotovini;
- 25% administrativne vrednosti stanovanja v obveznicah SOD;
- ugodno dolgoročno posojilo Stanovanjskega sklada RS v višini, ki predstavlja razliko do kupnine za primerno stanovanje.

#### a. Višina nepovratnih sredstev (gotovina + obveznice)

Administrativna vrednost stanovanja se določi po 116. členu novega stanovanjskega zakona in je cca 3x - 4x manjša od dejanske tržne vrednosti stanovanja tako, da 74% sredstev, do katerih je najemnik upravičen, dejansko znaša cca 15%-25% tržne vrednosti stanovanja, ki ga najemnik zapušča.

#### b. Možnost povečanja nadomestil zaradi neupoštevanja vlaganj

Ministrstvo pri izračunu sredstev, ki pripadajo posameznemu najemniku, praviloma zahteva predložitev zapisnika o točkovanju stanovanja. Le-ti pa so v večini primerov narejeni po stanju brez najemnikovih vlaganj. Zato tistim članom, ki se odločijo odkupiti stanovanje in so vlagali znatna sredstva v stanovanje, pred začetkom postopka pri ministrstvu za izračun nadomestil preverijo točkovanje zapisnike, s katerimi razpolagajo. Če ugotovijo, da v točkovalnih zapisnikih niso zajete točke zaradi najemnikovih lastnih vlaganj, naj pred začetkom postopka pri ministrstvu naročijo novo točkovanje pri pooblaščenih cenilcih slovenskega inštituta za revizijo. Šele po pridobitvi novega točkovalnega zapisnika, narejenega na podlagi 116. člena novega stanovanjskega zakona pa naj začnejo postopek pri ministrstvu.

Pri tem posebej opozarjamo na sledeče:

- zaradi novega točkovanja lahko pride do tega, da bo lastnik stanovanja od sestave novega točkovalnega zapisnika dalje zahteval višjo najemnino glede na novo točkovanje; do tega sicer ni upravičen, dokler najemniku ne povrne vlaganj, s katerimi je najemnik povečal vrednost stanovanja, vendar članom predlagamo, da se izognejo nepotrebnim komplikacijam in novo točkovanje naročijo šele, ko se zares odločajo, da bodo kupili drugo stanovanje;
- novo točkovanje je smotno narediti predvsem v primerih, ko so najemnikova vlaganja znatna in so bistveno povečala vrednost stanovanj; če se zaradi vlaganj točke niso bistveno spremenile, potem se lahko zgodi, da bodo stroški novega točkovanja nesorazmerno veliki glede na doseženo korist, zato članom predlagamo, da pri svoji odločitvi upoštevajo vrednost in značaj svojih vlaganj.

Če bodo na ministrstvu oporekali vašemu zahtevku, da se pri točkovanju upoštevajo vaša vlaganja, se sklicujte na 173. člen novega stanovanjskega zakona, iz katerega ne izhaja, da se nadomestila določijo v odvisnosti od vrednosti stanovanja pred vašimi vlaganji. Tisto, kar ni zapisano, ne velja, kar pomeni, da se nadomestila odmerjajo v odvisnosti od sedanje vrednosti stanovanja, torej vrednosti z upoštevanjem najemnikovih vlaganj.

### 2. KAKO UVELJAVLJATI PRAVICO OO NADOMESTNE PRIVATIZACIJE

Če se najemnik odloči, da bo odkupil drugo stanovanje ali se dogovori z lastnikom stanovanja, da mu ta proda stanovanje, ki ga najemnik zaseda, se pravica do nadomestil po 173. členu uveljavlja na sledeč način in po sledečem vrstnem redu:

1. najemnik mora pridobiti poseben obrazec in sicer na ministrstvu za okolje, prostor in energijo (Dunajska 48, 1000 Ljubljana);
2. izpolnjen obrazec z vsemi zahtevanimi prilogami se pošlje na omenjeno ministrstvo;
3. ministrstvo mora odločiti o vlogi v roku 30 dni tako, da izda odločbo, v kateri navede zneske, do katerih je najemnik upravičen;
4. če se najemnik ne strinja z odločbo, lahko zoper njo začne upravni spor pred Upravnim sodiščem, ki pa ne zadrži izvrševanja sporne odločbe tako, da lahko kljub začetem upravni sporu zahteva izplačilo nadomestil;
5. če želi dobiti nadomestilo, sklene najemnik šele po izdaji odločbe kupoprodajno pogodbo za trenutno ali nadomestno stanovanje;
6. takoj po notarski overitvi kupoprodajne pogodbe je treba na zavezanca iz odločbe nasloviti pisne zahteve za izplačilo nadomestil, vlogam pa je treba predložiti tudi notarsko overjene kupoprodajne pogodbe;
7. zavezanci iz odločbe so dolžni nadomestila izplačati v roku šestih mesecev od prejema pisne zahteve za izplačilo.