

Stanovanjski zakon (SZ)

Zbirni podatki

Uradni list RS/I, št. 18/1991, 19/1991 - popr., Uradni list RS, št. 13/1993, 9/1994 - Odl. US, 22/1994 - Odl. US, 21/1994, 29/1995 - ZPDF, 24/1996 - Odl. US, 23/1996, 44/1996 - Odl. US, 1/2000 - Odl. US, 1/2000, 22/2000 - ZJS, 87/2002 - SPZ, 29/2003 - Odl. US

Datum objave: 11.10.1991

Veljavnost: od 19.10.1991

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Besedilo

2. člen

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(Stanovanje po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim

(glej opombo (15))

vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski hiši ali v drugi zgradbi.

(Stanovanjski zakon ureja lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah, stanovanjska najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Pomožni stanovanjski prostori so prostori, ki sodijo k stanovanju in so njegov sestavni del, ne glede na to ali so v stanovanjski hiši ali zunaj nje, kot npr.: kleti, drvarnice, garaže, kot tudi balkoni, terase in lože, če niso sestavni del stanovanja in drugi pomožni prostori.)

S stanovanjskim zakonom se določajo pogoji za pomoč pri pridobitvi stanovanja, način določanja najemnin, spodbude za investiranje, vzdrževanje in najem stanovanj ter pristojnosti in naloge občin in republike na stanovanjskem področju.)

3. člen

(glej opombo (15))

(Stanovanja po tem zakonu niso:

1. prostori za začasno prebivanje (začasna prebivališča na gradbiščih, prostori v začasnih zgradbah ipd.);

2. prostori v stavbi, zgrajeni za nastanitev posameznikov (samski domovi, dijaški in študentski domovi, domovi za ostarele, socialnovarstveni zavodi in druge skupinske nastanitvene zgradbe);

3. prostori, ki se od časa do časa uporabljajo za počitek ali oddih, ne omogočajo pa trajnega bivanja;

4. prostori za turistične nastanitvene zmogljivosti, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka prejšnjega člena, vendar niso namenjeni za zadovoljevanje stanovanjskih potreb.

Če nastane dvom, ali gre za stanovanje po tem zakonu, odloči o tem upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, na zahtevo zainteresirane stranke.)

4. člen

(glej opombo (15))

(Lastno stanovanje je po tem zakonu stanovanje, ki ga stalno uporabljajo lastnik ali njegovi ožji družinski člani za trajno zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb.

Najemno stanovanje po tem zakonu je:

- stanovanje, ki ga lastnik oddaja zaradi pridobivanja profita (v nadaljnjem besedilu: profitno stanovanje);

- stanovanje, ki ga delodajalec namenja za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (v nadaljnjem besedilu: službeno stanovanje);

- stanovanje, zgrajeno oziroma oddano na način iz drugega odstavka 93. člena tega zakona (v nadaljnjem besedilu: neprofitno stanovanje);

- stanovanje, ki se namenja za oddajo socialnemu upravičencu (v nadaljnjem besedilu: socialno stanovanje).

Lastnik najemnega stanovanja opredeli vrsto najema iz prejšnjega odstavka v najemni pogodbi.

Sekundarno stanovanje je po tem zakonu stanovanje, ki ga od časa do časa uporablja lastnik zase ali za svoje ožje družinske člane.)

5. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Primerno stanovanje je po tem zakonu tisto stanovanje, ki ima poleg dnevne sobe, kuhinje, sanitarnih prostorov in predsobe še toliko spalnega prostora, da zadošča stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, če živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu.

Šteje se, da spalnica zadošča za dve osebi, kabinet pa za eno osebo.)

6. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Ožji družinski člani so po tem zakonu zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki sta jih po zakonu dolžna preživljati, in tisti sorodnik do vključno drugega dednega reda, ki je na dan

uveljavitve tega zakona stalno, več kot dve leti, živel v ekonomski skupnosti s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice (v nadaljnjem besedilu: prejšnji uporabnik).

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

7. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Večstanovanjska hiša je po tem zakonu hiša, ki ima dve ali več stanovanj in eno hišno številko. Za večstanovanjsko hišo se ne šteje družinska hiša.

Večstanovanjska hiša je po tem zakonu tudi hiša, v kateri so tudi poslovni ali drugi nestanovanjski prostori, vendar so stanovanja v pretežni večini glede na celotno površino hiše.

Družinska stanovanjska hiša je hiša z enim ali več lastnih stanovanj, ki so v lasti ene, solasti ali skupni lasti več oseb, ki so med seboj v sorodu.)

8. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Skupni prostori večstanovanjske hiše so po tem zakonu stopnišča, hodniki, podstrešja, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, kolesarnice, delavnice za hišnika, prostori za odlaganje smeti in drugi prostori, ki služijo večstanovanjski hiši kot celoti.

Skupni deli in naprave večstanovanjske hiše so po tem zakonu temelji, nosilni zidovi, stropovi, streha, fasada, dimniki, svetlobni jaški, dvigala, električno, kanalizacijsko, vodovodno in telefonsko omrežje, plinska in toplovodna napeljava, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene in podobno.

Skupni prostori, deli, objekti in naprave večstanovanjske hiše so po tem zakonu tudi drugi prostori, deli, objekti in naprave, ki so v posebni stavbi, ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidrofori) in objekti zunanje ureditve na funkcionalnem in skupnem funkcionalnem zemljišču, ki služijo hiši kot celoti ali več stanovanjskim hišam.

Hišniško stanovanje je v solastnini solastnikov ene ali večih stanovanjskih hiš.)

9. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno.

Skupno funkcionalno zemljišče je po tem zakonu zemljišče iz prejšnjega odstavka, kadar služi večim stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine v splošni rabi.)

10. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Register stanovanj je evidenca, ki se vodi za območje občine. Podatki se zajemajo iz katastra zgradb, zemljiške knjige, pogodb o upravljanju, najemnih pogodb ter zbirk podatkov, ki jih vodijo

pooblašcene organizacije oziroma podjetja.

V registru se zbirajo podatki o lastnikih, solastnikih in najemnikih in sicer: enotna matična številka, ime, priimek in njegov naslov.

Poleg podatkov iz prejšnjega odstavka tega člena se zbirajo tudi podatki o stanovanju, in sicer: vrednost in površina stanovanja, leto zgraditve, število sob v stanovanju in pomožnih prostorov, pripadajoči idealni delež ter vrsta stanovanja in višina najemnine, če gre za najemno stanovanje.

Register stanovanj vodi in vzdržuje pristojni upravni organ, ki mu morajo lastniki sporočiti spremembe podatkov iz drugega in tretjega odstavka tega člena v 15 dneh po nastali spremembi.

Podatke smejo pri svojem delu uporabljati pristojni republiški in občinski organi, uprava za družbene prihodke ter Stanovanjska zbornica Slovenije za izpolnjevanje nalog, ki jih imajo po tem zakonu in predpisih, izdanih na njegovi podlagi.)

11. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Predstojnik republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, predpiše:

- tipologijo stanovanj, stanovanjskih hiš in sosedstev, njihove površinske normative in funkcionalne standarde;

- tehnične, higienske in ekološke standarde stanovanj in stanovanjskih hiš ter sosedstev;

- standarde vzdrževanja stanovanj, stanovanjskih hiš in funkcionalnega zemljišča;

- kategorizacijo stanovanj, stanovanjskih hiš in sosedstev;

- pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš;

- metodologijo vodenja registra stanovanj;

- normative in standarde ter postopek za uveljavljanje pravice do socialnega stanovanja, ob upoštevanju pogojev, določenih s tem zakonom.)

II. LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA

12. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Stanovanje kot posamezni del stanovanjske hiše je lahko v lastnini pravnih ali fizičnih oseb (etažna lastnina).

Stanovanje v etažni lastnini je lahko tudi v solastnini ali skupni lastnini.

Skupni prostori, deli, objekti in naprave v večstanovanjski hiši ter funkcionalno zemljišče so v solastnini vseh etažnih lastnikov, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši.

Pravice in obveznosti solastnikov na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah so sorazmerne vrednosti njihovih solastniških deležev.)

13. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Vsak solastnik ima pravico zahtevati, da se njegov solastniški delež, ki ga ima na skupnih prostorih stanovanjske hiše, spremeni v etažno lastnino, če je to glede na njegov solastniški delež, razporeditev, funkcionalno zasnovo, tehnično izvedljivost in

dostopnost mogoče.

Če vsi solastniki soglašajo s spremembo solastniškega deleža na skupnih prostorih stanovanjske hiše v etažno lastnino, sklenejo pisno pogodbo.

Če ne pride do pogodbe, odloči o zahtevi za spremembo solastniških deležev na skupnih prostorih stanovanjske hiše v etažno lastnino sodišče v nepravdnem postopku.)

14. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Skupne prostore stanovanjske hiše, na katerih imajo solastniki solastniške deleže, je dopustno preurediti oziroma stanovanjsko hišo nadzidati, če investitor sklene pogodbo v pisni obliki z vsemi solastniki. Pogodba določa tudi način in pogoje, ki jih mora investitor izpolniti zaradi predvidenih gradbenih del.

Preureditve oziroma nadzidave iz tega člena in spremembe iz prvega odstavka prejšnjega člena imajo za posledico spremembo solastniških deležev v pogodbi o upravljanju, če se lastniki ne dogovorijo drugače.)

15. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Določbe 13. in 14. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za posege na skupnem funkcionalnem zemljišču.)

Promet s stanovanji in stanovanjskimi hišami

16. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Promet s stanovanji in stanovanjskimi hišami je prost pod pogoji, ki jih določa zakon.)

17. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Pogodba, s katero se prenese lastninska pravica na stanovanju, stanovanjski hiši oziroma solastniškem deležu, mora biti pisna, lastninsko pravico pa je potrebno vknjižiti v zemljiško knjigo.)

Predkupna pravica

18. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Odločba US - določba je v neskladju z ustavo, razen kolikor določa predkupno pravico tistim, ki so bili ob uveljaviti stanovanjskega zakona imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini, in se v obsegu, v katerem je neskladen z ustavo, ne sme uporabljati (Uradni list RS, št. 24-1467/1996)

(glej opombo (7))

(Najemnik ima predkupno pravico na stanovanju, ki mu je bilo dano v najem za nedoločen čas, če predkupne pravice ne uveljavlja solastnik oziroma občina v primerih, ki jih določa zakon.)

19. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

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

Če je v ponudbi pogoj, da je treba vso ceno ali del cene izplačati v gotovini, ima izjava o sprejemu ponudbe učinek le, če izroči tisti, ki mu je stanovanje ali stanovanjska hiša ponujena naprodaj, v roku iz tretjega odstavka tega člena, ali položi pri sodišču, ves znesek, ki ga je treba po ponudbi izplačati v gotovini.

Če tisti, ki mu je stanovanje ali stanovanjska hiša ponujena naprodaj, v 60 dneh od prejema ponudbe ne izjavi, da ponudbo sprejema, lahko proda ponudnik stanovanje ali stanovanjsko hišo drugemu, vendar samo pod enakimi ali manj ugodnimi pogoji.

Kupoprodajno pogodbo je dolžan ponudnik predložiti na vpogled predkupnemu upravičencu.)

20. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastnik proda stanovanje ali stanovanjsko hišo, 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 ali stanovanjsko hišo.

Tožba zaradi kršitve predkupne pravice se lahko vloži v 30 dneh od dneva, ko je predkupni upravičenec dobil pogodbo na vpogled.

Če prodajalec ne predloži predkupnemu upravičencu pogodbe na vpogled, lahko predkupni upravičenec pogodbo izpodbija v 30 dneh od dneva, ko je izvedel za pogodbo, vendar ne pozneje kot eno leto od vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Tožnik mora v roku za vložitev tožbe zaradi kršitve predkupne pravice položiti pri sodišču, na katerega območju je stanovanje ali stanovanjska hiša, zneske ali garancijo za zneske, ki so na

račun kupnine po sklenjeni pogodbi
zapadli v plačilo do dneva
vložitve tožbe.)

21. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-
3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če stanovanja ne kupi predkupni
upravičenec, se zaradi tega
njegov položaj iz najemnega razmerja ne
sme poslabšati.)

III. UPRAVLJANJE V VEČSTANOVANJSKIH HIŠAH

22. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-
4360/2002)

(glej opombo (13))

(Lastniki v večstanovanjski hiši sklenejo
zaradi urejanja
medsebojnih razmerij v zvezi z
upravljanjem večstanovanjske hiše
in funkcionalnega zemljišča pisno pogodbo
o upravljanju.

Zaradi upravljanja skupnega
funkcionalnega zemljišča več

stanovanjskih hiš, skupnih objektov in
naprav sklenejo lastniki
pogodbo o upravljanju skupnega
funkcionalnega zemljišča, s katero
opredelijo način upravljanja.

Pri upravljanju so lastniki stanovanj v
pravicah in obveznostih
izenačeni, ne glede na to, ali v stanovanju
prebivajo ali ne.

Lastniki v večstanovanjski hiši lahko svoje
interese v zvezi z
upravljanjem večstanovanjske hiše rešujejo
v obliki skupnosti
lastnikov v večstanovanjski hiši.

Skupnost lastnikov v večstanovanjski hiši
oziroma skupnost
lastnikov več večstanovanjskih hiš ali
večdružinskih
stanovanjskih hiš v strnjeni gradnji je lahko
pravna oseba,
registrirana za gospodarjenje in upravljanje
te hiše oziroma teh
hiš.

Skupnost lastnikov postane pravna oseba z
vpisom v sodni
register.

Priglasitvi za vpis v sodni register se
priložijo:

1. pogodba iz prvega odstavka tega člena;
2. statut skupnosti lastnikov;
3. druge listine, v skladu s predpisi o vpisu
v sodni register.)

23. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Določbe, ki se nanašajo na upravljanje v večstanovanjskih hišah, se smiselno uporabljajo tudi za lastnike poslovnih prostorov v večstanovanjskih hišah.)

24. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Upravljanje obsega stanovanjske storitve, vzdrževanje, obratovanje stanovanjske hiše, vzdrževanje funkcionalnega in skupnega funkcionalnega zemljišča, skrb za varstvo bivalnega okolja ter vse storitve s tem v zvezi.

Stanovanjske storitve so organizacijske, pravne, finančne, administrativne, tehnične in plansko-programerske storitve za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Vzdrževanje so materialna vlaganja, ki ohranjajo uporabne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ves čas njihove uporabe.

Obratovanje stanovanjske hiše zajema storitve v zvezi z uporabo

skupnih prostorov, delov in naprav stanovanjske hiše in funkcionalnega zemljišča in stroške, ki nastajajo s tem v zvezi, predvsem pa: stroške za čiščenje, elektriko, vodo, ogrevanje, obratovanje naprav, stroške za hišnika in vse druge skupne stroške.

Vzdrževanje funkcionalnega in skupnega funkcionalnega zemljišča

ter skrb za varstvo bivalnega okolja zajema vlaganja, ki imajo namen zagotoviti smotrno vzdrževanje in skrbno ravnanje z okoljem stanovanjske hiše.)

25. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Prenova in izboljšave so druga materialna vlaganja, ki povečujejo obstoječo uporabno vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš in ne sodijo med upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš.)

26. člen

(glej opombo (13))

(S pogodbo iz 22. člena tega zakona lastniki
opredelijo:

- solastniške deleže na skupnih prostorih,
delih, objektih in
napravah;

- način upravljanja stanovanjske hiše ter
skupnih prostorov,
delov, objektov in naprav stanovanjske
hiše ter način odločanja;

- način uporabe skupnih prostorov, delov,
objektov in naprav ter
hišniškega stanovanja;

- način uporabe lastnih stanovanj v druge
namene;

- delež stroškov upravljanja skupnih
prostorov, delov, objektov
in naprav v stanovanjski hiši način
plačevanja stroškov, ki gredo
v breme lastnikov;

- delež stroškov obratovanja stanovanjske
hiše in način
plačevanja teh stroškov, ki gredo v breme
najemnikov;

- obseg opravil v zvezi z obratovanjem
stanovanjske hiše, ki se
prepušča najemnikom;

- morebitnega pooblaščenega zastopnika
posameznega lastnika, ki
je praviloma najemnik v tej hiši.)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-
4360/2002)

(glej opombo (13))

(V hiši z več kot dvema lastnikoma in več
kot desetimi stanovanji
se v pogodbi določi tudi upravnik in meje
njegovih pooblastil pri
sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami
in pri zastopanju.

Pogodbo iz prvega odstavka tega člena so
lastniki dolžni skleniti
najkasneje do 31. 12. 1996.

Žiro računi prejšnjih skupnosti stanovalcev
se odpravijo
najkasneje do 31. 12. 1996. Če niso
odpravljene v tem obdobju, se
po uradni dolžnosti odpravijo 31. 12. 1996.

Določbe v pogodbi o upravljanju imajo
pravni učinek tudi nasproti
poznejšim lastnikom posameznih delov
stanovanjske hiše.

Pogodbo o upravljanju mora upravnik
registrirati pri pristojnem
upravnem organu, ki vodi register pogodb,
najkasneje v 15 dneh po
sklenitvi.

V večstanovanjski hiši, kjer ni imenovan
upravnik, registrira
pogodbo o upravljanju eden izmed
lastnikov, skladno z določili v
pogodbi.)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Imenovanje in razrešitev upravnika se vpišeta v register upravnikov, ki ga vodi upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

Lastniki sklenejo z upravnikom pogodbo in določijo naloge, ki so predvsem:

- uresničevanje odločitev lastnikov ter skrb za izvajanje pogodbe o upravljanju;

- skrb za nemoteno uporabo skupnih prostorov, delov, objektov in naprav na način, ki zagotavlja najboljšo izrabo vsakemu stanovalcu;

- razdeljevanje stroškov in izterjava prispevkov skladno s pogodbo o upravljanju in določbami tega zakona ter redno poravnavanje obveznosti za vzdrževanje hiše in funkcionalno zemljišče;

- poročanje lastnikom o svojem poslovanju ter na koncu leta izdelava zaključnega računa;

- opravljanje stanovanjskih storitev in poslov, ki presegajo okvir upravljanja, če se lastniki tako dogovorijo;

- ukrepi za zaščito večstanovanjske hiše in varnosti prebivalcev, ki jih je upravnik dolžan odrediti v primeru izrednih dogodkov.

Upravnik mora v primerih, ko so zaradi izrednih dogodkov, ki jih ni bilo mogoče predvideti, potrebna neodložljiva popravila, brez odlašanja odrediti ukrepe, ki jih določa pogodba iz drugega odstavka tega člena. Dokler pogodba med lastniki in upravnikom ni sklenjena ali če pogodba ne vsebuje določil, ki jih predpisuje šesta alineja drugega odstavka tega člena, mora upravnik nemudoma sklicati lastnike in ukrepati v skladu z njihovimi navodili.

Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, najkasneje do 30. 9. 1996 določi kriterije, na podlagi katerih se takšni dogodki štejejo za izredne.

Upravnik, ki ravna v nasprotju s drugim in tretjim odstavkom tega člena, je lahko razrešen in mora povrniti vso škodo, ki nastane zaradi njegovega malomarnega ravnanja oziroma opustitve.

Ukrepi, ki jih odredi upravnik v mejah svojih pooblastil, so obvezni za vse lastnike.

Ukrepom, ki jih odredi upravnik, lahko lastnik ugovarja. V takem primeru mora lastnik ravnati v skladu z določbami pogodbe o upravljanju, ki ureja medsebojna razmerja med lastniki. O sporu dokončno odločijo lastniki po postopku, ki ga za takšne primere določa pogodba o upravljanju.)

29. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Upravnik v mejah svojih pooblastil zastopa lastnike pred sodišči in upravnimi organi v sporih o njihovih pravicah in koristih po tem zakonu.)

30. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 9-370/1994)

(glej opombo (3))

(Upravnik je lahko fizična ali pravna oseba, ki je registrirana za opravljanje storitev iz drugega odstavka 24. člena tega zakona.)

31. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Za odločitve v zvezi z upravljanjem skupnih prostorov, delov, objektov in naprav je potreben sporazum solastnikov, katerih solastniški deleži sestavljajo skupaj več kot polovico vrednosti stanovanjske hiše.

Če se v primerih iz prejšnjega odstavka solastniki ne sporazumejo, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stanovanjske hiše, odloči o tem sodišče v nepravdnem postopku.

Za odločitve, ki presegajo upravljanje (odtujitve, ustanovitev hipoteke, ustanovitev stvarnih služnosti in podobno), je potrebno soglasje vseh solastnikov.)

32. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Če se ne sklene pogodba o upravljanju, lahko vsak lastnik predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku s sklepom nadomesti pogodbo o upravljanju.

Sprejetje sklepa iz prejšnjega odstavka lahko predlaga tudi najemnik, ki prebiva v hiši, v kateri pogodba o upravljanju ni

bila sklenjena, kakor tudi občinski organ,
pristojen za
stanovanjske zadeve.

Do izdaje sklepa lahko sodišče na predlog
udeleženca izda začasno
odredbo o ureditvi razmerij in določi
upravnika, če to zahtevajo
okolščine primera, zlasti zato da ne bi
nastale motnje pri
rednem upravljanju hiše.)

33. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-
4360/2002)

(glej opombo (13))

(Stroški upravljanja, prenove in izboljšav,
razen obratovanja,
bremenijo lastnika v sorazmerju z
solastniškim deležem, ki ga ima
na skupnih prostorih, delih, objektih in
napravah stanovanjske
hiše.

Če služijo skupni prostori, deli, objekti in
naprave zgolj
posameznim stanovanjem, bremenijo
stroški upravljanja zgolj
lastnike teh stanovanj.)

34. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-
3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastniki ne zagotovijo, da so skupni
prostori, deli, objekti
in naprave usposobljeni za normalno
uporabo, odredi opravljanje
potrebni del na predlog stanovanjske
inšpekcije občinski organ,
pristojen za stanovanjske zadeve, v breme
lastnikov.)

35. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-
4360/2002)

(glej opombo (13))

(Če lastnik stanovanja ne dopusti vstopa v
stanovanje, da bi se v
stanovanju opravila dela v zvezi s popravili
in izboljšavami v
večstanovanjski hiši, ki jih drugače ni moč
opraviti ali pa le z
nesorazmernimi stroški, odloči o tem na
zahtevo upravnika oziroma
preostalih lastnikov sodišče.

Popravila oziroma izboljšave se morajo
opraviti v najkrajšem
možnem času in z motnjami, ki najmanj
prizadenejo lastnika.

Lastnik mora biti o nameravanih posegih v
stanovanje obveščen v
primernem roku.)

36. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Lastnik mora zagotoviti popravila v zvezi z vzdrževanjem najemnega stanovanja na svoje stroške, razen če so taka popravila potrebna zaradi napačne ali malomarne uporabe najemnika.

Lastnik stanovanja mora zagotoviti popravila v lastnem stanovanju, če je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim stanovanjem ali skupnim prostorom, delom, objektom in napravam.

Lastnik mora zagotoviti popravilo iz prvega in drugega odstavka tega člena nemudoma oziroma najkasneje v 15 dneh od dne, ko je napaka nastala ali ko je bil o njej obveščen.)

37. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Splošna pravila pri uporabi večstanovanjske hiše lahko določijo lastniki in najemniki s hišnim redom, v skladu z zakonom in pogodbo o upravljanju.)

38. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 87-4360/2002)

(glej opombo (13))

(Določbe tega poglavja se ne uporabljajo v družinskih stanovanjskih hišah.

Določbe prvega odstavka 22., 26., 31., 32. in 35. člena tega zakona se ne uporabljajo v večstanovanjskih hišah z enim lastnikom.

Če je v večstanovanjski hiši iz prejšnjega odstavka več kot deset stanovanj določi lastnik upravnika skladno z določbami tega zakona oziroma opravlja stanovanjske storitve sam, če izpolnjuje pogoje iz 30. člena tega zakona.)

IV. STANOVANJSKA NAJEMNA
RAZMERJA

39. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastnik najemnega stanovanja odda stanovanje ali stanovanjsko hišo (v nadaljnjem besedilu: stanovanje) v najem s sklenitvijo najemne pogodbe za nedoločen čas, razen v primerih iz 40. člena tega zakona.

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

Lastnik stanovanja ne sme skleniti najemne pogodbe oziroma aneksa k najemni pogodbi, če bi število oseb v stanovanju za več kot trikrat presegalo število oseb, za katere se šteje, da je stanovanje še primerno.

Najemnik stanovanja lahko odda v podnajem del stanovanja s sklenitvijo podnajemne pogodbe, ki se sklepa za določen čas in pod pogoji, ki jih določa ta zakon.

Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki, sicer se šteje, da je pogodba nična.)

40. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemna pogodba se lahko sklepa za določen čas:

- če gre za službeno stanovanje;

- če najemno stanovanje oddaja fizična oseba, ki ne oddaja več kot tri stanovanja;

- če je najemno stanovanje predvideno za rušenje, prenovo ali je predlagana sprememba namembnosti;

- če se najemno stanovanje ne nahaja v stanovanjski hiši;

- če se najemno stanovanje začasno oddaja za reševanje oseb, prizadetih zaradi elementarnih in drugih nesreč.

Rušenje in prenova iz 3. alinee prejšnjega odstavka se dokazujeta s sprejetim prostorskim aktom, sprememba namembnosti pa z vloženo prošnjo pri pristojnem upravnem organu.)

Obvezne sestavine najemne pogodbe

41. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Poleg sestavin po zakonu o obligacijskih razmerjih mora najemna pogodba po tem zakonu vsebovati vsaj še:

- opis stanovanja, lego, opremljenost ter način uporabe stanovanja;

- imena in priimke oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;

- odpovedne razloge, ki jih določa 53. člen tega zakona;

- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;

- določila o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše;

- način in roke plačevanja ter višino najemnine;

- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemninah in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanja in podobno (individualni stroški) ter stroške za obratovanje skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše (obratovalni stroški);

- določila o načinu uporabe stanovanja in na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;

- čas trajanja najemnega razmerja, če se izjemoma daje stanovanje

v najem za določen čas;

- način predaje stanovanja.

Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, lahko pa odkloni sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če bi število oseb v stanovanju za več kot dvakrat presegalo število oseb, za katere se šteje, da je stanovanje še primerno.

Lastnik mora v 30 dneh po sklenitvi predložiti najemno pogodbo in aneks k najemni pogodbi upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve.)

Pravice in obveznosti lastnika stanovanja

42. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(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, skupne prostore, dele, objekte in

naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov, objektov in naprav stanovanjske hiše ves čas trajanja najema;

- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.)

43. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Pravici lastnika stanovanja sta:

- pobiranje najemnine za oddano stanovanje v skladu s tem zakonom;

- odločanje o prenehanju najemnega razmerja v skladu s tem zakonom.)

Pravice in obveznosti najemnika stanovanja

44. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(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 v skladu z roki, določenimi v najemni pogodbi, vendar največ dvakrat na leto;

- 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;

- obvestiti lastnika, če stanovanje več kot 30 dni zaporedoma uporablja poleg najemnika ena ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi.)

45. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za določen čas, mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika pisno odobritev podaljšanja najemne pogodbe, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.)

46. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik stanovanja ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav v stanovanju brez predhodnega pisnega soglasja lastnika.)

47. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik stanovanja mora dopustiti vstop v stanovanje, da se v stanovanju opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami v stanovanjski hiši, ki jih drugače ni moč opraviti ali pa le z nesorazmernimi stroški.

Popravila oziroma 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.

Če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje, odloči o tem na zahtevo upravnika oziroma lastnika sodišče.)

48. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Pravice najemnika stanovanja so:

- 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 42. člena tega zakona tako, da lahko zahteva povrnitev škode v enkratnem znesku ali z znižanjem najemnine;

- zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine.)

49. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik lahko odda del stanovanja podnajemniku, če predhodno pridobi pisno soglasje lastnika.

Podnajemnina in ostali stroški za del stanovanja iz prejšnjega odstavka ne smejo biti višji od najemnine in ostalih stroškov za del stanovanja, ki se oddaja v podnajem.)

50. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik stanovanja lahko uporablja najeto stanovanje v skladu z določbami tega zakona in najemno pogodbo tudi za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju.

Za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju mora najemnik pridobiti pisno soglasje lastnika stanovanja, ostalih lastnikov v večstanovanjski hiši in soglasje upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve.

Ostali lastniki oziroma organ iz prejšnjega odstavka lahko zavrnejo soglasje, če gre za dejavnost, ki bi motila stanovalce pri mirni rabi stanovanj ali povzročala prekomerno obremenitev skupnih prostorov, delov, objektov in naprav v večstanovanjski hiši.)

51. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če s tem zakonom ni drugače določeno, se določbe tega poglavja smiselno uporabljajo tudi za urejanje podnajemnih razmerij.)

52. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi zato navajal razloge, z 90 dnevnim odpovednim rokom.)

53. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastnik lahko odpove najemno pogodbo iz naslednjih krivdnih razlogov:

- če najemnik ali osebe, ki z njim stanujejo, uporabljajo stanovanje v nasprotju z zakonom in najemno pogodbo;

- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih prostorih, delih, objektih in napravah v večstanovanjski hiši;

- če najemnik ne plača najemnine in stroškov, ki se plačujejo

poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, dvakrat zaporedoma ali dva meseca v zadnjih dvanajstih mesecih;

- če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto ali huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;

- če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika;

- če stanovanje več kot 30 dni zaporedoma uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, glede katerih lahko lastnik odkloni sklenitev aneksa k najemni pogodbi;

- če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika oziroma zaračunava višjo podnajemnino kot to določa 49. člen tega zakona;

- če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz 47. člena ter v primerih iz tretje alineje 44. člena tega zakona;

- če najemnik ali oseba, ki poleg najemnika uporablja stanovanje, opravlja v stanovanju nedovoljeno dejavnost ali dovoljeno dejavnost v nasprotju s 50. členom tega zakona.

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. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni.

Najemniku stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe zato, ker ni plačal najemnine in drugih obveznosti po tem zakonu, če zaradi socialne stiske, v kateri se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje, ni zmožel poravnati najemnine in drugih obveznosti po tem zakonu v celoti.

Potrdilo centra za socialno delo mora najemnik predložiti lastniku in občinskemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve, v 15 dneh po nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka.

Če center za socialno delo ugotovi, da najemnik in osebe, ki z njim uporabljajo stanovanje, niso zmožne v celoti poravnati najemnine in drugih obveznosti, zagotovi lastniku stanovanja razliko do pogodbeno določene najemnine in ostalih stroškov po tem zakonu občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, sicer mora najemniku dodeliti v najem primerno socialno stanovanje.

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo, če najemniku, ki stanuje v službenem stanovanju, preneha delovno razmerje pri lastniku službenega stanovanja.)

54. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastnik odpove najemno pogodbo iz razlogov, ki niso naštetih v prejšnjem členu, mora najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje.

Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje poleg opredelitev iz 5. člena tega zakona stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju.

Stroške selitve nosi lastnik.

V primeru spora odloča o primernosti drugega stanovanja sodišče v nepravdnem postopku.)

Odločba US - razveljavitev (Uradni list RS, št. 24-1467/1996)

(glej opombo (7))

(Najemno pogodbo se lahko prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice oziroma osebi, s katero je lastnik tega stanovanja dolžan skleniti najemno pogodbo, odpove le iz razlogov, navedenih v 53. členu tega zakona.)

55. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občina lahko odpove najemno pogodbo, če najemnik socialnega stanovanja izgubi status socialnega upravičenca in če mu občina na svojem območju oziroma na območju mesta zagotovi najem primerne stanovanja.

Če najemnik socialnega stanovanja izgubi status socialnega upravičenca, do odpovedi najemne pogodbe za to stanovanje plačuje najemnino kot za neprofitno stanovanje.

Status socialnega upravičenca se določa z aktom iz 103. člena tega zakona.

Ne glede na določbo 5. člena tega zakona pa občina ni dolžna priskrbeti večjega stanovanja, kot to določa akt iz 11. člena tega zakona.)

56. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, navedenih v najemni pogodbi.

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

Po smrti najemnika, ki je živel v stanovanju iz 114. člena tega zakona, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega ali osebo, s katero je najemnik živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti.)

57. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(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.

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

59. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu z 59. členom tega zakona.

(glej opombo (15))

(Najemna in podnajemna pogodba se ob sporu odpovedujeta s tožbo pri rednem sodišču.

Določbe prejšnjega in tega člena se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače.)

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

Spori se štejejo za nujne.)

58. člen

Pravice in obveznosti najemnika in lastnika po prenehanju najemnega razmerja

60. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

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

(glej opombo (15))

(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.

Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri rednem sodišču. Spori se štejejo za nujne.)

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.)

61. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Po izselitvi iz stanovanja ima najemnik pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih vlaganj v stanovanju, ki jih je opravil s soglasjem lastnika, če se z njim drugače ne dogovori.)

Stanovanjska najemnina

62. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

((1) Za uporabo najemnega stanovanja plačuje najemnik lastniku

stanovanja najemnino, ki se določi z najemno pogodbo.

(2) Najemnina pokriva stroške za investicijsko in tekoče vzdrževanje, upravljanje in zavarovanje stanovanja in pripadajočih skupnih prostorov, delov in naprav ter zemljišča stanovanjske hiše, stroške amortizacije in stroške kapitala, vloženega v stanovanje ter pripadajoče skupne prostore, dele in naprave ter zemljišče stanovanjske hiše (v nadaljevanju: stanovanje oziroma stanovanjska hiša).

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

(4) Najemnina za službena in profitna stanovanja ter za stanovanja iz druge alineje 40. člena tega zakona se oblikuje prosto, če z zakonom ni določeno drugače.)

63. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

((1) Neprofitna najemnina je najemnina, ki pokriva stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, upravljanja in zavarovanja stanovanja oziroma stanovanjske hiše, stroške

amortizacije v dobi šestdeset let ter stroške kapitala, kot je določeno s tem zakonom.

(2) Stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja so materialna vlaganja v ukrepe, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebni, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske hiše vso dobo trajanja. Investicijsko vzdrževanje obsega večja popravila elementov stanovanja oziroma stanovanjske hiše ter njihovo zamenjavo po poteku življenjske dobe. Tekoče vzdrževanje so vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

(3) Stroški upravljanja stanovanj in stanovanjskih hiš so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski hiši po določbah tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi.

(4) Stroški iz drugega in tretjega odstavka tega člena za stanovanja, stara več kot 60 let, letno ne smejo presegati 2,31% od vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše, za stanovanja stara do 60 let pa letno ne smejo presegati 1,91% od vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

(5) Amortizacija je letni strošek v višini 1,67% vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše. Amortizacija se všteva v najemnino za stanovanja stara do 60 let.

(6) Stroški kapitala so stroški financiranja oziroma obresti za lastna sredstva. Stroški financiranja so obresti za najeta posojila, izračunana kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko hišo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko hišo ter letne obrestne mere.

(7) Stroški kapitala v neprofitni najemnini letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

(8) Podrobnejši način in postopek za izračun neprofitnih najemnin ter postopnost pri njihovi uveljavitvi določa metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki jo predpiše Vlada Republike Slovenije v 30 dneh od uveljavitve tega zakona.

(9) Metodologija iz prejšnjega odstavka upošteva pri določitvi neprofitne najemnine elemente iz prvega do sedmega odstavka tega člena, določi način izračuna vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše, upošteva temu zakonu prilagojen pravilnik iz tretje alineje 159. člena tega zakona, določi vrednost točke in način njene revalorizacije, ter določi delež od vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš kot zgornjo mejo za oblikovanje neprofitne najemnine, ki se sme zaračunavati najemnikom neprofitnih stanovanj.

(10) Najemnikom, ki so upravičeni do najema socialnega stanovanja po predpisih o socialnem varstvu, smejo lastniki stanovanj z najemnino zaračunati samo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja ter stroške upravljanja in zavarovanja stanovanja oziroma stanovanjske hiše. Ministrstvo, pristojno za socialno varstvo, v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za stanovanja, v 30 dneh od uveljavitve tega zakona sprejme navodilo, kje in kako upravičenci do najema socialnega stanovanja uveljavljajo to pravico.

(11) Amortizacija se lastnikom stanovanj iz prejšnjega odstavka povrne iz sredstev primerne porabe, lastniku, ki je oseba zasebnega prava, pa tudi stroški kapitala.)

63a. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

((1) Vsakokratni lastnik stanovanja, starega do 60 let, sme najemniku, ki je prejšnji imetnik stanovanjske pravice ali osebi, s katero je dolžan skleniti najemno pogodbo na podlagi prvega odstavka 56. člena tega zakona, z najemnino zaračunati samo

stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, upravljanja in zavarovanja ter amortizacije za stanovanje oziroma stanovanjsko hišo in del stroškov kapitala v višini največ 0,23% od vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše letno.

(2) Vsi stroški, ki se všttevajo v najemnino za stanovanja iz prejšnjega odstavka, oddanega v najem pred uveljavitvijo tega zakona, letno ne smejo preseči 3,81% od vrednosti stanovanja ali stanovanjske hiše.

(3) Občina je iz sredstev, ki jih zagotovi državni proračun, dolžna lastniku stanovanja iz prvega odstavka tega člena, ki je bilo denacionalizirano, povrniti razliko stroškov kapitala v višini 1,27% od vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše letno.)

64. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastniki najemnih stanovanj zlorabijo prevladujoč položaj, ki ga imajo na območju občine ali nedovoljeno špekulirajo, pa tako ravnanje povzroči ali utegne povzročiti motnje v stanovanjski

preskrbi, lahko občina z odlokom začasno, vendar ne za več kot šest mesecev, predpiše najvišje dopustne najemnine oziroma omeji profit ob smiselnem upoštevanju metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

Upravičenost ukrepa iz prejšnjega odstavka ugotavlja na zahtevo lastnikov organ republiške stanovanjske inšpekcije.)

65. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

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

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

66. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

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

Občinski organ je dolžan v 15 dneh zavzeti stališče, pri čemer mora poleg okoliščin iz prejšnjega člena upoštevati še vse okoliščine iz najemne pogodbe.

Oškodovani najemnik lahko zahteva spremembo najemne pogodbe na ustrezno najemnino ter vračilo preveč plačane najemnine.

Zahtevka iz prejšnjega odstavka lahko vložijo oškodovani pri rednem sodišču v petih letih po sklenitvi najemne pogodbe.)

V. SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV IN STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE

Svet za varstvo pravic najemnikov

67. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Skupščina občine ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz njihovih predstavnikov.

Svet za varstvo pravic najemnikov spremlja uresničevanje obveznosti lastnikov in daje pobude skupščini občine za sprejem ustreznih ukrepov.)

68. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občina zagotavlja administrativno-strokovna opravila za svet za varstvo pravic najemnikov.)

69. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Skupščina občine ali njen organ mora obravnavati pobude in stališča sveta za varstvo pravic najemnikov in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh.

Kadar skupščina občine razpravlja o pobudah sveta za varstvo pravic najemnikov, imajo njegovi predstavniki pravico svoje predloge in stališča razložiti na zasedanju skupščine.)

70. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sveti za varstvo pravic najemnikov se lahko združujejo v republiški svet.

Če je ustanovljen republiški svet za varstvo pravic najemnikov, ta zastopa interese najemnikov pred republiškimi organi, kadar obravnavajo vprašanja stanovanjske politike.)

Stanovanjska zbornica Slovenije

71. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastniki najemnih stanovanj in izvajalci stanovanjskih storitev

se lahko združujejo v Stanovanjsko zbornico Slovenije (v nadaljnjem besedilu: zbornica.)

72. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

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

73. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Zbornica spremlja in obravnava problematiko oddajanja stanovanj in opravljanja stanovanjskih storitev, spremlja ponudbo in povpraševanje na trgu najemnih stanovanj, ponudbo in povpraševanje po izvajalcih stanovanjskih storitev, zagotavlja svojim članom strokovno pomoč in potrebne informacije, 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 in organizira dodatno usposabljanje izvajalcev stanovanjskih storitev.)

74. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Delo zbornice je javno.

S statutom zbornice se določi 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.)

VI. NALOGE IN PRISTOJNOSTI REPUBLIKE IN OBČIN

Nacionalni stanovanjski program

75. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Republika ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu republike;

- 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 republike;

- vodi zbirni register stanovanj in uresničuje celovit informacijski sistem na stanovanjskem področju ter skrbi za njegov razvoj;

- ustanovi stanovanjsko raziskovalni in informacijski center.)

76. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom republike.

Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.

Nacionalni stanovanjski program izhaja pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.)

77. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Nacionalni stanovanjski program opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju.

Nacionalni stanovanjski program sprejema Skupščina Republike Slovenije.

Nacionalni stanovanjski program določa predvsem:

- javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, preнове in poselitve slovenskega prostora;

- obseg in dinamiko graditve stanovanj in stanovanjskih hiš;

78. člen

- način zagotavljanja pestrosti stanovanjske ponudbe;

- kriterije za delež oziroma razmerje med profitnim in neprofitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji občanov in socialnimi korektivi;

- kriterije za določanje obsega reševanja stanovanjskih vprašanj z različnimi oblikami spodbud in pomoči po posameznih skupinah koristnikov sredstev;

- izhodišča smotrnosti in kvalitete stanovanjske gradnje oziroma pozidave, kot osnovo za racionalizacijo graditve;

- pogoje spodbujanja in pridobivanja stanovanj na demografsko ogroženih območjih;

- usmeritve stanovanjske poselitve prostora v skladu z regionalnim razvojem in varstvom okolja;

- obseg sredstev za razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih, družin z več otroki, mladih družin in invalidov v neprofitnem stanovanjskem sektorju in kriterije za razporejanje teh sredstev občinam;

- način spodbujanja investicij v prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Ukrepi za realizacijo nacionalnega stanovanjskega programa so predvsem:

- spodbujanje graditve najemnih in lastnih stanovanj različnih kategorij s spodbudo vseh oblik organiziranja občanov za doseg tega cilja;

- usmerjanje socialne politike na stanovanjskem področju v selektivno zajemanje določenih skupin prebivalstva, ki si ne morejo sami razrešiti stanovanjskega vprašanja;

- sofinanciranje posebnih bivalnih potreb telesno in duševno prizadetih občanov;

- spodbujanje skladnejšega regionalnega razvoja, poselitvene in demografske politike z dodatnim financiranjem gradnje stanovanj za potrebe demografsko ogroženih območij;

- izboljšanje materialnih možnosti upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami.)

Stanovanjski sklad Republike Slovenije

79. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš se ustanovi Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sklad).)

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Sklad je javno pravna oseba s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi s tem zakonom.

Sklad posluje v svojem imenu in za svoj račun.)

80. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sredstva za poslovanje sklada se zagotavljajo:

- iz republiškega proračuna;

- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj, iz sredstev, ustvarjenih s prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti Republike Slovenije, razen od stanovanj in stanovanjskih hiš namenjenih za delavce in funkcionarje republiških državnih organov;

- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;

- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada;

- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.)

81. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sklad iz zbranih sredstev:

- daje pomoči pri odplačevanju posojil;

- daje posojila z ugodno obrestno mero;

- zagotavlja manjkajoča sredstva za izvedbo nacionalnega programa.)

83. člen

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(glej opombo (12))

(Pri izvrševanju svojih nalog sklad sodeluje z drugimi domačimi in tujimi finančnimi institucijami.

(Sklad usmerja del sredstev v nakup dolgoročnih vrednostnih papirjev, pri čemer izbira vrednostne papirje po kriterijih varnosti in donosnosti naložb.)

Sklad lahko s pogodbo poveri upravljanje z delom svojih naložb domači pravni osebi.)

84. člen

82. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(glej opombo (15))

(Podrobnejše pogoje za pridobitev in namene porabe sredstev določi sklad s posebnim pravilnikom, skladno z določbami tega zakona.

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

Sredstva iz prve in druge alineje prvega odstavka prejšnjega člena se delijo uporabnikom na podlagi javnega razpisa.)

(Sklad upravlja upravni odbor.

Upravni odbor ima predsednika in deset članov. Predsednika in osem članov imenuje in razrešuje Izvršni svet Skupščine Republike Slovenije iz vrst priznanih strokovnjakov, ki ne smejo biti neposredno niti posredno povezani z uporabniki sredstev, ki jih sklad daje skladno s prvim odstavkom 81. člena tega zakona tako, da so v sestavi upravnega odbora ustrezno zastopani tudi regionalni interesi. Dva člana upravnega odbora imenujejo sveti za varstvo pravic najemnikov. Član upravnega odbora ne more biti direktor sklada.

Upravni odbor opravlja naslednje zadeve:

- sprejema finančni načrt;
- imenuje in razrešuje direktorja sklada;
- sprejema in objavi pravilnik in razpis iz 82. člena tega zakona;
- sprejema naložbeno politiko;
- sprejema zaključni račun in letno poročilo o poslovanju in rezultatih dela sklada;
- sprejema statut sklada;
- daje navodila in usmeritve za delo direktorju in drugim zaposlenim v skladu;
- opravlja druge naloge, določene v statutu sklada.)

85. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Sklad ima nadzorni odbor, ki šteje pet članov, ki jih imenuje Skupščina Republike Slovenije na predlog Izvršnega sveta Skupščine Republike Slovenije za dobo štirih let.

Nadzorni odbor nadzira zakonitost dela organov in služb ter finančno poslovanje sklada po potrebi s pomočjo revizijskih ali drugih strokovnih in pooblaščenih institucij.

Nadzorni odbor poroča Izvršnemu svetu Skupščine Republike Slovenije in Skupščini Republike Slovenije.)

86. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Člani upravnega in nadzornega odbora ter delavci sklada in njihovi ožji družinski člani ne smejo opravljati dejavnosti, ki bi bile povezane z njihovo funkcijo ali službo pri skladu.)

87. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Izvršni svet Skupščine Republike Slovenije daje soglasje k:

- statutu sklada;

- naložbeni politiki sklada in finančnem načrtu;

- zaključnemu računu sklada in poročilu o poslovanju in rezultatih dela sklada;

- imenovanju in razrešitvi direktorja sklada.)

88. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Sklad zastopa in njegovo poslovanje vodi direktor sklada.)

naložb ter z drugimi prihodki.)

89. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Razveljavitev - uporablja se še do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena zakona o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000)

(glej opombo (12))

(Sklad ima statut, s katerim se podrobneje določi zlasti:

- notranjo organizacijo in način poslovanja sklada;

- pooblastila za zastopanje;

- pravice, odgovornosti in obveznosti delavcev sklada, ki opravljajo dela in naloge s posebnimi pooblastili in odgovornostmi;

- mandat članov upravnega odbora, direktorja in delavcev s posebnimi pooblastili;

- druga pomembnejša vprašanja v zvezi s poslovanjem sklada.

Sklad pokriva stroške poslovanja s prihodki od svojih finančnih

Uporabniki sredstev sklada

90. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Uporabniki sredstev sklada so lahko fizične ali pravne osebe, ki izpolnjujejo pogoje določene s pravilnikom in razpisom, ki ga na podlagi 82. člena tega zakona izda in objavi sklad ob upoštevanju določb tega poglavja zakona.)

91. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Ugodnosti iz prvega odstavka 81. člena so deležni:

1. državljani Republike Slovenije, ki si z graditvijo ali nakupom primerne lastnega stanovanja prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;

2. državljani Republike Slovenije, ki jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali premoženjskih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno;

3. državljani Republike Slovenije, ki si stanovanjske razmere izboljšujejo ali razrešujejo z vlaganjem sredstev v prenovo, sanacijo ali obsežnejše vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda;

4. državljani Republike Slovenije, ki so si svoje stanovanjsko vprašanje razrešili z najemom posojil, pa jih zaradi neugodnih kreditnih pogojev ne zmorejo v celoti odplačati, izpolnjujejo pa pogoje iz 1. in 2. točke tega odstavka.

Prednost pri uporabi sredstev imajo mlade družine, družine z večjim številom otrok, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki.)

92. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sredstva sklada lahko uporabljajo tudi neprofitne stanovanjske organizacije.)

93. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Neprofitna stanovanjska organizacija je tista pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj, pod posebnimi pogoji.

Posebne pogoje iz prejšnjega odstavka predpiše s pravilnikom predstojnik republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in se nanašajo predvsem na način poslovanja in usmerjanja profita, izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanja z njimi, oddajo del v vseh fazah pridobivanja stanovanj z natečaji, spoštovanje predpisanih standardov in normativov ter oblikovanje najemnin.)

94. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Republiški upravni organ na podlagi prijave pravne osebe ugotovi, ali ta izpolnjuje pogoje, predpisane s pravilnikom iz drugega odstavka prejšnjega člena.

Če republiški upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, ugotovi, da prijavljena pravna oseba izpolnjuje zahtevane pogoje, jo vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Če upravni organ iz prvega odstavka tega člena ugotovi, da pravna oseba, vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, ne izpolnjuje katerega izmed pogojev, opredeljenega v pravilniku iz drugega odstavka prejšnjega člena, jo izbriše iz registra in zahteva vračilo vseh prejetih sredstev sklada.)

95. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(V pravilniku iz 82. člena tega zakona se lahko predpiše, da so do pomoči upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske

organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine.

Občine, ki zagotovijo neprofitni stanovanjski organizaciji kakršnokoli pomoč v okviru svojih pristojnosti in možnosti, lahko zahtevajo, da se določen del neprofitnih najemnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev do socialnih stanovanj.)

96. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(V pravilniku iz 82. člena tega zakona se predpiše, da se sredstva sklada na demografsko ogroženih področjih lahko uporabijo tudi, če investitorji ne izpolnjujejo vseh pogojev predpisanih s pravilnikom iz 93. člena tega zakona.)

Občinski stanovanjski program

97. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

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

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev in pridobitev socialnih stanovanj ter razliko do pogodbeno določene najemnine in ostalih stroškov po tem zakonu;
- spremlja višino povprečne najemnine v občini po kategorijah, vrstah in lokaciji stanovanj;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih hiš;
- vodi register stanovanj in skrbi za njegovo vzdrževanje.)

98. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občinski stanovanjski program sprejema občinska skupščina. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine in zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznjšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja pomoči pri pridobitvi oziroma uporabi stanovanj;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.)

99. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občina lahko z odlokom ustanovi stanovanjski sklad. V primerih, ko je sklad ustanovljen, se za njegovo delovanje smiselno uporabljajo določbe, ki se nanašajo na stanovanjski sklad republike.

Dve ali več občin lahko ustanovijo skupni stanovanjski sklad.)

Pomoč pri pridobitvi stanovanj

100. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Državljeni Republike Slovenije, katerih skupni prihodek na člana družine ne presega višine, ki jo za upravičenost do denarnega dodatka določajo predpisi s področja socialnega varstva, so upravičeni do dodelitve socialnega stanovanja v najem.

Pomoč pri uporabi stanovanja se dodeljuje po predpisih, ki urejajo socialnovarstvene pravice.)

101. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati državljani, da so upravičeni do dodelitve socialnega stanovanja v najem, so:

- da državljan ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo, ni najemnik oziroma lastnik stanovanja oziroma je najemnik ali lastnik neprimerne stanovanja;

- da ima državljan stalno prebivališče v občini, v kateri je zaprosil za dodelitev socialnega stanovanja;

- da državljan ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo, ni lastnik počitniške hiše ali počitniškega stanovanja oziroma druge nepremičnine;

- da državljan ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov ni lastnik premičnine, ki presega 25% vrednosti primerne stanovanja.)

102. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Merila, ki vplivajo na obseg in časovno prednost pri pridobitvi socialnega stanovanja v najem, se nanašajo na stanovanjske razmere, število ožjih družinskih članov, skupni prihodek na družinskega člana, premoženjsko stanje in socialno zdravstvene razmere.

Pri razreševanju vlog za pridobitev socialnega stanovanja v najem imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom, po vrsti invalidnosti in obsegu prizadetosti invalida.)

103. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Predstojnik republiškega upravnega organa, pristojnega za socialne zadeve, v soglasju s predstojnikom republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, v podzakonskem aktu določi merila za dodelitev socialnih stanovanj.

Sklep o dodelitvi stanovanja v najem izda občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve.)

VII. INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO

104. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, opravljajo organi republiške stanovanjske inšpekcije (v nadaljnjem besedilu: inšpekcijski organ).)

105. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastnik stanovanja ali stanovanjske hiše ne zagotovi, da so stanovanje ter skupni prostori, deli, objekti in naprave, usposobljeni za normalno rabo oziroma normalno rabo onemogoča, inšpekcijski organ z odločbo odredi rok za izvedbo potrebnih del oziroma odklonitev motenj.

Po preteku tega roka predlaga občinskemu organu, da ukrepa skladno s 34. členom tega zakona.)

106. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če lastnik stanovanja ne zagotovi popravila, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki jo povzroča njegovo stanovanje na stanovanju drugega lastnika ali na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah v stanovanjski hiši, inšpekcijski organ z odločbo odredi rok za odpravo napake.

Če lastnik v danem roku ne odpravi napake, inšpekcijski organ odredi, da se napaka odpravi na stroške lastnika.)

106a. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Upravnik je dolžan v roku, ki ga določi inšpekcijski organ, ravnati v skladu z izvršljivo odločbo, ki jo ta organ izda ob inšpekcijskem pregledu in zagotoviti izvršitev odrejenih ukrepov

za odpravo ugotovljenih nepravilnosti.)

107. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če najemnik stanovanja opravlja v stanovanju dovoljeno dejavnost v nasprotju z dovoljenjem upravnega organa ali brez soglasja lastnika, odredi inšpekcijski organ z odločbo, da s takimi deli preneha do pridobitve ustreznega dovoljenja oziroma soglasja lastnika.)

108. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če inšpekcijski organ ugotovi, da so zaradi dogovarjanja o višini najemnine nastale motnje pri stanovanjski preskrbi, opozori pristojni občinski organ, da je treba sprejeti odlok, s katerim naj se začasno predpiše najvišja dopustna najemnina.)

109. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Inšpekcijski organ poroča o odrejenih ukrepih Izvršnemu svetu Skupščine Republike Slovenije enkrat letno. Poročilo mora vsebovati tudi predlog ustreznih ukrepov.)

110. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Za republiškega inšpektorja je lahko imenovana oseba z visokošolsko izobrazbo arhitekturne ali gradbene smeri, ki ima pet let delovnih izkušenj in strokovni izpit.)

VIII. LASTNINJENJE IN PRIVATIZACIJA
STANOVANJ IN
STANOVANJSKIH HIŠ TER
STANOVANJSKIH PODJETIJ

Lastninjenje

111. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Republika Slovenija in občine postanejo z dnem uveljavitve tega zakona lastnice družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, na katerih so imele pravico uporabe delovne skupnosti državnih organov, organov družbene skupnosti in bivših družbenopolitičnih organizacij ter lastnice družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, namenjenih za nosilce družbenih funkcij ter drugih družbenih stanovanj, na katerih imajo republika in občine pravico uporabe.

112. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Druge pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na družbenih stanovanjih in stanovanjskih hišah, postanejo z dnem uveljavitve tega zakona lastnice teh stanovanj.

113. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Odločba US (Uradni list RS, št. 22-967/1994)

(glej opombo (4))

Občina postane z dnem uveljavitve tega
zakona lastnica družbenih
stanovanj in stanovanjskih hiš,
pridobljenih s solidarnostnimi in
vzajemnostnimi sredstvi stanovanjskega
gospodarstva.

Občina in druge pravne osebe postanejo z
dnem uveljavitve tega
zakona lastnice družbenih stanovanj in
stanovanjskih hiš, ki so
na podlagi predpisov o poddržavljenju,
navedenih v 3. in 4. členu
zakona o denacionalizaciji, postale splošno
ljudsko premoženje.

114. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Skupnost pokojninskega in invalidskega
zavarovanja Slovenije
postane z dnem uveljavitve tega zakona
lastnica stanovanj in
stanovanjskih hiš, zgrajenih s sredstvi te
skupnosti, stanovanj,
zgrajenih namensko za upokojence, in
stanovanj, zgrajenih
namensko za potrebe Zveze združenj
borcev NOV Slovenije.

115. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Lastniki iz 111., 112., 113. in 114. člena tega
zakona so
zavezanci v postopkih za denacionalizacijo.

116. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Občani, ki so si svoje stanovanjsko
vprašanje razrešili s
preureditvijo ali nadzidavo skupnih
prostorov v stanovanjski

hiši, pa še niso pridobili lastninske pravice, postanejo z dnem uveljavitve tega zakona lastniki na tak način pridobljenih stanovanj in imajo pravico do vpisa lastninske pravice na tem stanovanju v zemljiško knjigo na podlagi gradbenega dovoljenja oziroma odločbe o dovolitvi priglašenih del.

Kdor misli, da določba prejšnjega odstavka posega v njegove pravice, lahko zahteva primerno odškodnino od lastnika iz prejšnjega odstavka.

Občani, ki so za pridobitev stanovanjske pravice poleg lastne udeležbe prispevali še z dodatnimi denarnimi ali materialnimi vlaganji, lahko zahtevajo od lastnika priznanje solastniškega deleža na stanovanju v sorazmerju s svojo vlogo.

Pravice iz tega člena pripadajo tudi občanom, katerih stanovanja so v stanovanjskih hišah, ki so bila pred uveljavitvijo stanovanjskega zakona z odločbo sodišča vrnjena prvotnim lastnikom.

Privatizacija stanovanj in stanovanjskih hiš

117. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS,

št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Lastniki iz 111., 112., 113. in 114. člena tega zakona so dolžni prodati na zahtevo imetnika stanovanjske pravice, ki je to pravico na dan uveljavitve tega zakona imel (v nadaljnjem besedilu: prejšnji imetnik stanovanjske pravice), z njegovo pisno privolitvijo pa tudi njegovemu ožjemu družinskemu članu, bremen prosto stanovanje, na katerem je imel stanovanjsko pravico.

Prejšnji imetnik stanovanjske pravice oziroma njegov ožji družinski član ima pri nakupu pravico do popusta v višini 30% od vrednosti stanovanja, zmanjšane za še ne realno vrnjeno lastno udeležbo in za lastna vlaganja, ki se odražajo v povečani vrednosti stanovanja.

Preostala vrednost je pogodbena cena, ki jo je kupec dolžan poravnati na naslednji način:

- 10% od pogodbene cene v 60 dneh po sklenitvi pogodbe;

- preostanek v 20 letih, pri čemer morajo biti mesečni obroki ves čas odplačevanja v vrednosti enakega deleža stanovanja.

Če je tako izračunan obrok višji, kot znaša ena tretjina mesečnega osebnega dohodka kupca, se doba obročnega odplačevanja ustrezno podaljša. Če je tako izračunan obrok nižji, kot bi

znašala neprofitna najemna za to
stanovanje, lahko lastnik
določi tudi krajšo odplačilno dobo.

Kupoprodajno pogodbo je dolžan lastnik iz
prvega odstavka tega
člena skleniti najpozneje v 30 dneh po
vloženi zahtevi.

120. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

118. člen

(glej opombo (15))

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

Do dodatnega popusta ima pravico tisti
kupec, ki želi predčasno
odplačati stanovanje, in to izjavi ob
sklenitvi kupoprodajne

(glej opombo (15))

pogodbe, tako da se pogodbeno cena
zmanjša za 1,5% za vsako leto
hitrejšega odplačila stanovanja, vendar
največ za 28,5%
pogodbene cene stanovanja.

S sklenitvijo kupoprodajne pogodbe kupec
prevzame vse pravice in
obveznosti, ki jih imajo lastniki stanovanj,
če ni v tem zakonu
drugače določeno.

Prejšnji odstavek se smiselno uporablja za
izračun dodatnega
popusta tudi za tiste kupce, ki se odločijo
za predčasno
odplačilo po že sklenjeni kupni pogodbi.

119. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

121. člen

(glej opombo (15))

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

Kupec, ki v 60 dneh po sklenitvi
kupoprodajne pogodbe pogodbeno
ceno odplača v enkratnem znesku, ima
pravico do popusta v višini
60% od vrednosti stanovanja.

(glej opombo (15))

Za določitev vrednosti stanovanj, ki se
privatizirajo na podlagi

določb tega zakona, se uporabljajo elementi za izračun vrednosti stanovanja, ki jih določa pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81).

Republiški upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, mesečno določa vrednost točke, ki je veljala ob koncu leta 1993, skladno z rastjo vrednosti nemške marke po srednjem tečaju Banke Slovenije.

Če je stanovanje dotrajano, lahko prejšnji imetnik stanovanjske pravice v soglasju z lastnikom zahteva, da občinski organ, na podlagi navodil republiškega upravnega organa pristojnega za stanovanjske zadeve, preveri ustreznost točkovanja, ki ga po potrebi korigira.

Če cenitev zahteva bivši imetnik stanovanjske pravice ker meni, da tako ugotovljena vrednost stanovanja ne ustreza dejanskemu stanju, se cenitev gradbene vrednosti stanovanja opravi na podlagi pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš in drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87).

121a. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Če prejšnji imetnik stanovanjske pravice na stanovanju v lasti pravne osebe s sedežem izven Republike Slovenije ne more uveljaviti svoje pravice do privatizacije, lahko zahteva v roku šestih mesecev od uveljavitve tega zakona, da pod pogoji, določenimi s stanovanjskim zakonom, sklene kupoprodajno pogodbo s pooblaščen osebno Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki to stori v imenu in na račun lastnika stanovanja.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije deponirano kupnino, prejeto s prodajo teh stanovanj, revalorizira glede na mesečno

stopnjo rasti cen na drobno in jo je dolžan izročiti lastniku skupaj z obrestmi takoj, ko so za to izpolnjeni pogoji.

122. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Kupec, ki je pridobil stanovanje na način iz prejšnjih členov

tega zakona, stanovanja ne sme odprodati ali s kakšnim drugim pravnim poslom med živimi odtujiti pred dokončnim poplačilom pogodbene cene stanovanja.

Prepoved odtujitve nepremičnine se v korist prodajalca vknjiži v zemljiško knjigo.

123. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Prejšnji imetnik stanovanjske pravice oziroma njegov ožji družinski član lahko uveljavlja pravico do nakupa stanovanja s predvidenimi popusti v dveh letih po uveljavitvi tega zakona, za stanovanja iz drugega odstavka 113. člena tega zakona, za katera ni bila vložena zahteva za denacionalizacijo oziroma je bil zahtevek za denacionalizacijo zavrnen pred uveljavitvijo tega zakona v šestih mesecih od dneva uveljavitve zakona, sicer pa v šestih mesecih od pravnomočne zavrnitve zahtevka za denacionalizacijo.

Prodajalec mora sklenjeno pogodbo o prodaji stanovanja iz drugega odstavka 113. člena tega zakona, za katerega ni bila vložena

zahteva za denacionalizacijo oziroma za katerega je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnen, takoj poslati Slovenskemu odškodninskemu skladu. V tej pogodbi mora biti določeno, da kupec kupnino nakaže oziroma nakazuje Slovenskemu odškodninskemu skladu.

124. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Če kupec ne zmore odplačevati obrokov za stanovanje, ki ga je kupil na podlagi določb tega poglavja, lahko zahteva razvezo kupoprodajne pogodbe. V tem primeru mu je prodajalec dolžan povrniti že plačane obroke v realni vrednosti, zmanjšane za neprofitno najemnino in s kupcem skleniti najemno pogodbo, če ta to želi.

Če prodajalec ne želi vrniti že plačanih obrokov, postane kupec solastnik stanovanja v sorazmerju z odplačnim delom vrednosti stanovanja.

125. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Določila najemne pogodbe, sklenjene med
zavezancem za vrnitev
stanovanja in najemnikom - prejšnjim
imetnikom stanovanjske
pravice, ostanejo v veljavi tudi po vrnitvi
stanovanja
upravičencu do denacionalizacije -
lastniku.

Potem, ko je bilo stanovanje vrnjeno
upravičencu do
denacionalizacije oziroma po končanem
zapuščinskem postopku,
lahko prejšnji imetnik stanovanjske pravice
na takem stanovanju
uveljavlja pravico do nakupa stanovanja na
način, določenem v tem
poglavju.

Če se lastnik, ki mu je bilo stanovanje
vrnjeno na podlagi
predpisov o denacionalizaciji, strinja s
takim načinom prodaje,
ima pravico do nadomestila za popust iz
drugega odstavka 117.
člena oziroma 119. ali 120. člena tega
zakona od zavezanca za
vrnitev stanovanja, razliko do polne cene
stanovanja, ugotovljeno
na način iz 93. člena zakona o
denacionalizaciji, pa dobi v
višini polovice te vrednosti v obveznicah od
Slovenskega
odškodninskega sklada, drugo polovico pa
v lastniških vrednostnih
papirjih Sklada Republike Slovenije za
razvoj.

Del odstavka, ki se nanaša na izpolnjevanje
obveznosti Slovenske
razvojne družbe, d.d. prejšnjim imetnikom
stanovanjske pravice -
najemnikom, ostane v veljavi do likvidacije
Slovenske razvojne
družbe d.d. (Uradni list RS, št. 69-
3312/2003)

(glej opombo (15))

Odločba US (Uradni list RS, št. 24-
1467/1996)

(glej opombo (7))

V primeru, da lastnik ne pristane na
prodajo po prejšnjem
odstavku, si lahko prejšnji imetnik
stanovanjske pravice ob
soglasju lastnika sam priskrbi stanovanje
za nakup ali se odloči
za gradnjo. V tem primeru mu mora lastnik
izplačati kot
odpravnino za izpraznjeno stanovanje 30%
od vrednosti stanovanja,
ki ga zaseda, ugotovljeno na način iz 93.
člena zakona o
denacionalizaciji, 50% te vrednosti pa dobi
po eno tretjino od
zavezanca za vrnitev stanovanja, od
Slovenskega odškodninskega
sklada v obliki obveznic, ter od Sklada
Republike Slovenije za
razvoj v lastniških vrednostnih papirjih. V
primeru, da se
prejšnji imetnik stanovanjske pravice
odloči za nakup stanovanja
ali gradnjo stanovanjske hiše, odpravnina
pa ne zadošča za
kupnino, je na njegovo zahtevo
Stanovanjski sklad Republike

Slovenije dolžan najkasneje v roku šestih mesecev od vlozene zahteve odobriti posojilo iz 81. člena tega zakona do višine kupnine za primerno stanovanje po ceni, ki jo za izračun posojila priznava Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ima pa tudi pravico zahtevati, da mu Stanovanjski sklad Republike Slovenije na njegovo zahtevo v roku šestih mesecev odkupi prejete obveznice Slovenskega odškodninskega sklada in lastniške vrednostne papirje Sklada Republike Slovenije za razvoj po tržni ceni. Če lastnik odkloni soglasje po določilih tega odstavka, mora prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice izplačati odpravnino za izpraznjeno stanovanje zavezanec za denacionalizacijo sam. Zavezanec za denacionalizacijo mora svojo obveznost do prejšnjega imetnika stanovanjske pravice izpolniti v roku šestih mesecev od sprejema zahteve.

Odločba US - razveljavitev (Uradni list RS, št. 1-26/2000)

(glej opombo (10))

(V primeru, da lastnik ne pristane na prodajo stanovanja po tretjem odstavku tega člena, prejšnji imetnik stanovanjske pravice pa se ne odloči za nakup ali gradnjo ali ne more

uresničiti nakupa ali gradnje po prejšnjem odstavku tega člena, lahko zahteva od zavezanca za vrnitev stanovanja podatke in seznam o vseh razpoložljivih nezasedenih in zasedenih stanovanjih, katerih lastnik je, in ki jih mora ponuditi v odkup. Zavezanec lahko v nadomesten odkup ponudi le tista zasedena stanovanja, katera najemniki - prejšnji imetniki stanovanjske pravice - ne bodo odkupili v roku štirih mesecev od uveljavitve tega zakona. V tem roku imajo ne glede na rok iz 123. člena pravico zahtevati odkup stanovanja v skladu s 117. in 119. členom tega zakona. Podatke in seznam je dolžan zavezanec izročiti najkasneje v 30 dneh od poslani zahteve, vendar pa ne pred potekom štirimesečnega roka, v katerem imajo prejšnji imetniki stanovanjske pravice, najemniki možnost ta stanovanja odkupiti.)

Za zavrnitev se šteje pisna zavrnitev prodaje stanovanja ali enomesečni molk lastnika na priporočeno pisno ponudbo najemnika.

Odločba US - razveljavitev (Uradni list RS, št. 1-26/2000)

(glej opombo (10))

(Enakovredno stanovanje po petem odstavku je stanovanje, katerega posamezni in bistveni integralni (vrednost stanovanja, izračunana

na podlagi 121. člena tega zakona, število točk, kvadratura, korekcijski faktor) elementi vrednotenja stanovanja ne odstopajo za več kot 30% glede na stanovanje, ki ga prejšnji imetnik stanovanjske pravice zaseda. Stanovanje ni enakovredno, če lokacija bistveno poslabšuje življenjske razmere najemnika.)

Odločba US (Uradni list RS, št. 1-26/2000)

(glej opombo (10))

Na območju mesta Ljubljane se štejejo za enotnega zavezanca za prodajo po tem zakonu vse občine (ter mesto) skupaj.

Odločba US - razveljavitev (Uradni list RS, št. 24-1467/1996)

(glej opombo (7))

(Če prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ki je odkupil zasebno stanovanje, ponudi najemniku v svojem stanovanju v zameno stanovanje, ki ga sam zaseda, je ta dolžan ponudbo sprejeti, kolikor se lastnik ponujenega stanovanja (ki mu je bilo stanovanje vrnjeno na podlagi predpisov o denacionalizaciji) s tem strinja. V tem primeru je dolžan z njim skleniti najemno

pogodbo pod istimi pogoji kot s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice na tem stanovanju. Najemniku, ki se mora preseliti, je ponudnik zamenjave dolžan povrniti vse stroške selitve.

Če prvotni lastnik ne pristane na rešitve ne po tretjem, ne po četrtem odstavku tega člena oziroma se ne strinja z zamenjavo stanovanja po devetem odstavku tega člena, ne sme s pravnimi posli med živimi odtujiti stanovanja v roku petih let od odklonitve prodaje iz tretjega ali četrtega odstavka tega člena.)

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

Zavezanci za vrnitev stanovanja so dolžni del kupnine, pridobljene s prodajo stanovanj po petem odstavku tega člena, odvajati v Stanovanjski sklad Republike Slovenije in v Slovenski odškodninski sklad v skladu s 130. členom tega zakona.

126. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Če prejšnji imetnik stanovanjske pravice v
dveh letih po
uveljavitvi tega zakona stanovanje
izprazni, mu mora lastnik iz
111., 112., prvega odstavka 113. in 114. člena
tega zakona
izplačati 30% od vrednosti stanovanja.

Do enake ugodnosti je upravičen tudi
prejšnji imetnik
stanovanjske pravice, ki najeto stanovanje
v dveh letih po
uveljavitvi tega zakona zamenja za manjše
stanovanje. V tem

primeru se 30% od vrednosti izračuna na
podlagi ugotovljene
razlike med vrednostjo zamenjanih
stanovanj.

Če obstajajo okoliščine iz prvega odstavka
148. člena, lahko
lastnik zavrne izplačilo ugodnosti iz prvega
in drugega odstavka
tega člena.

127. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Za ugotavljanje vrednosti izpraznjenega
oziroma zamenjanega
stanovanja se uporabljajo določbe prvega
odstavka 121. člena tega
zakona.

128. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Ne glede na določbe prejšnjih členov
Skupnost pokojninskega in
invalidskega zavarovanja Slovenije ni
dolžna prodati stanovanj v
stanovanjskih hišah, ki so bile v celoti
namensko zgrajene za
razreševanje stanovanjskih potreb
upokojencev, in imajo poseben
status.

Ne glede na določbe tega zakona, ki se
nanašajo na privatizacijo,
pa lastnik ni dolžan prodati stanovanja, če
je prejšnjemu
imetniku stanovanjske pravice prenehalo
stanovanjsko razmerje
oziroma mu je mogoče odpovedati
stanovanjsko razmerje brez
zagotovitve najpotrebnejših prostorov
skladno z določbami zakona
o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS,
št. 35/82 in 14/84).

V primeru spora odloča o upravičenosti
zavrnitve sklenitve
kupoprodajne pogodbe sodišče v pravnem
postopku.

Postopek sproži prejšnji imetnik stanovanjske pravice v 15 dneh po zavrnitvi.

130. člen

129. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Ne glede na določbe prejšnjih členov lastniki niso dolžni prodati stanovanja, če je stanovanje v stanovanjski hiši, predvideni za rušenje ali teče celovita prenova oziroma ima kdo zakonito predkupno pravico na stanovanju ali stanovanjski hiši.

V primerih iz prejšnjega odstavka so lastniki takih stanovanj prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice, ki v dveh letih po uveljavitvi tega zakona zahteva nakup takega stanovanja, dolžni omogočiti nakup drugega primernega stanovanja pod pogoji, ki jih v tem poglavju določa ta zakon.

Prejšnja odstavka se smiselno uporabljata tudi za stanovanja, namenjena osebam za opravljanje službene dolžnosti (40. člen zakona o stanovanjskih razmerjih), na katerem je bila dodeljena stanovanjska pravica.

Člen se uporablja do zaključka privatizacije (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Lastniki prejšnjih družbenih stanovanj, razen lastnik iz 114. člena tega zakona, odvajajo del kupnine, pridobljene na podlagi tega zakona, v Stanovanjski sklad Republike Slovenije v skladu z določbami zakona o Slovenskem odškodninskem skladu. Pred sodno overovitvijo morajo biti poplačane obveznosti do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in do Slovenskega odškodninskega sklada, na kar pazi sodišče po uradni dolžnosti.

Lastnik se lahko odpove pobiranju preostalih obrokov, ki so jih po sklenjeni kupoprodajni pogodbi dolžni plačevati kupci, v korist Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Lastnik lahko vsa ali del stanovanj prenese na republiški ali občinski stanovanjski sklad s posebno pogodbo.

Za popust in del kupnine, ki so jo dolžni lastniki odvajati, zmanjša lastnik vrednost družbenega kapitala oziroma vire sredstev in izkaže znesek popusta in odvedenega dela kupnine analitično v aktivni bilanci.

131. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Lastniki stanovanj iz prvega odstavka 113.
člena tega zakona so
dolžni sredstva, pridobljena z odprodajo
družbenih stanovanj
namensko uporabiti za izvajanje nalog, ki
jih imajo na
stanovanjskem področju po tem zakonu.

132. člen

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Če lastniki iz 112. člena tega zakona
dokažejo, da bodo sredstva,
pridobljena z odprodajo družbenih
stanovanj, namenili za
razreševanje stanovanjskih vprašanj svojih
delavcev, so oproščeni
davka na promet nepremičnin.

Člen se uporablja do zaključka privatizacije
(Uradni list RS,
št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Stanovanjska podjetja, registrirana za
opravljanje dejavnosti
posebnega družbenega pomena skladno z
zakonom o stanovanjskem
gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 3/81,
34/83, 24/85, 1/86,
11/88 in 8/90) postanejo last občine
oziroma mesta, na čigar
območju imajo svoj sedež.

IX. KAZENSKÉ DOLOČBE

134. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-
3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 10.000 tolarjev
se kaznuje za prekršek
lastnik stanovanja:

1. ki ne prispeva k stroškom upravljanja,
prenove in izboljšav
(33. člen);

2. ki ne zagotovi popravila stanovanja v 15
dneh (36. člen),
oziroma zoper katerega je ukrepal
inšpektor po 105. členu.)

135. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 6.000 tolarjev se kaznuje za prekršek upravnik, ki najkasneje v 15 dneh po sklenitvi pogodbe o upravljanju te ne registrira pri pristojnem upravnem organu, ki vodi register pogodb.)

135a. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 9.000 tolarjev se kaznuje za prekršek upravnik, ki ne ravna v skladu z izvršljivo odločbo inšpekcijskega organa, s katero mu je naložena obveznost odprave ob inšpekcijskem pregledu ugotovljenih nepravilnosti (106.a člen).)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 18.000 tolarjev se kaznuje za prekršek lastnik:

1. ki odda stanovanje brez sklenitve najemne pogodbe (39. člen);
2. ki sklene nepopolno najemno pogodbo ali pogodbo z lažnimi podatki (prvi odstavek 41. člena);
3. ki ne sklene aneksa k najemni pogodbi (drugi odstavek 41. člena);
4. ki ne predloži najemne pogodbe v predpisanem roku upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve (tretji odstavek 41. člena);
5. ki zaračuna oderuško najemnino (65. člen);
6. ki ne ponudi v nakup stanovanja najemniku (prvi odstavek 19. člena);
7. ki sklene najemno pogodbo oziroma aneks k najemni pogodbi v nasprotju s tretjim odstavkom 39. člena.)

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 4.000 tolarjev se kaznuje za prekršek lastnik, ki najkasneje v 15 dneh po spremembi ne da podatkov iz prvega odstavka 10. člena pristojnemu upravnemu organu.)

138. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 9-370/1994)

(glej opombo (3))

(Z denarno kaznijo najmanj 19.000 tolarjev se kaznuje za prekršek pravna ali fizična oseba, ki opravlja storitve iz drugega odstavka 24. člena, pa ni registrirana za opravljanje stanovanjskih storitev.)

139. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo 8.000 tolarjev se kaznuje za prekršek lastnik, ki ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz prvega odstavka 35. člena.)

140. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z denarno kaznijo najmanj 8.000 tolarjev se kaznuje za prekršek najemnik, ki ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz prvega odstavka 47. člena.)

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

141. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Stanovanjska pravica preneha z dnem sklenitve najemne pogodbe.)

142. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Predstojnik republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, predpiše podzakonske akte iz 11. člena tega zakona v treh mesecih po njegovi uveljavitvi.)

143. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sklad se organizira in začne poslovati s 30.9.1991 oziroma z dnem, ko Republika Slovenija vplača sredstva predvidena v republiškem proračunu.

Do ustanovitve sklada opravlja naloge iz 81. in 82. člena tega zakona republiški upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.)

144. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občina mora v enem mesecu zagotoviti lastnikom stanovanj seznam njihovih stanovanj, zapisnike o točkovanju stanovanj, njihovo revalorizirano vrednost ter podatke o imetnikih stanovanjske pravice oziroma imetnikih pravice do uporabe stanovanj v zasebni lasti.

Pooblaščene organizacije, ki razpolagajo s podatki iz prejšnjega odstavka, so dolžne podatke izročiti občini v 10 dneh po uveljavitvi tega zakona.)

145. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če je v stanovanjski hiši več lastnikov, morajo v 60 dneh po uveljavitvi tega zakona pričeti s postopkom sklepanja pogodbe iz 22. člena tega zakona.

Do sklenitve pogodbe iz 22. člena tega zakona oziroma izdaje sklepa sodišča, opravlja naloge iz tega zakona skupnost stanovalcev oziroma pooblaščena organizacija.)

146. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Skupnosti stanovalcev oziroma pooblaščne organizacije, ki opravljajo strokovne naloge in opravila pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami po 77. členu zakona o stanovanjskem gospodarstvu, so dolžne v enem mesecu po sklenitvi pogodbe iz 22. člena tega zakona oziroma po izdaji sklepa sodišča prenesti na lastnika sredstva, pravice in obveznosti, popis nujnih vzdrževalnih del kakor tudi arhiv in dokumentacijo po stanju na dan 31.12.1991.

Pogodbe, ki so jih sklenile skupnosti stanovalcev oziroma pooblaščne organizacije iz prejšnjega odstavka, ostanejo v veljavi, razen če upravnik po pooblastilu lastnikov v treh mesecih po sklenitvi pogodbe o upravljanju oziroma po izdaji sklepa sodišča ne odstopi od pogodbe.)

147. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastniki sklenejo najemno pogodbo z občani, ki imajo stanovanjsko pravico, najkasneje v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

Najemno pogodbo mora lastnik skleniti za nedoločen čas.

Če imetnik stanovanjske pravice umre pred sklenitvijo najemne pogodbe iz drugega odstavka tega člena, se pravica sklenitve najemne pogodbe prenese na uporabnika skladno z zakonom o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84), pravica sklenitve kupoprodajne pogodbe pa na zakonca ali osebo, s katero je imetnik stanovanjske pravice živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti oziroma na drugega ožjega družinskega člana, navedenega v najemni pogodbi v primeru, če je prejšnji imetnik stanovanjske pravice umrl pred potekom roka za privatizacijo, v primeru razveze zakonske zveze pa na tistega zakonca, ki ostane oziroma postane najemnik stanovanja.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe morata lastnik in imetnik stanovanjske pravice sestaviti zapisnik o stanju stanovanja, za katero se sklepa najemna pogodba.

V zapisniku se ugotovi predvsem, ali je imetnik stanovanjske

pravice stanovanje vzdrževal, kot je bil to dolžan skladno z zakonom o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84) ter napake in pomanjkljivosti na stanovanju, ki onemogočajo normalno rabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov, objektov in naprav.

Lastnik in najemnik v najemni pogodbi določita glede na obseg potrebnih del primeren rok za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti.

Pravica iz tretjega odstavka tega člena se za stanovanja iz 114. člena tega zakona prenaša skladno s tretjim odstavkom 56. člena tega zakona.)

148. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Ne glede na določbe prejšnjega člena pa lastnik ni dolžan skleniti najemne pogodbe, če je imetniku stanovanjske pravice prenehalo stanovanjsko razmerje oziroma mu je mogoče odpovedati stanovanjsko razmerje brez zagotovitve najpotrebnejših prostorov skladno z določbami zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84).

Lastnik lahko z imetnikom stanovanjske pravice, ki gradi stanovanjsko hišo ali kupuje stanovanje, izjemoma sklene najemno pogodbo za določen čas in odkloni sklenitev kupoprodajne pogodbe.

V primeru spora odloča o upravičenosti zavrnitve sklenitve najemne pogodbe sodišče v pravnem postopku.

Postopek sproži imetnik stanovanjske pravice v 15 dneh po zavrnitvi.)

149. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če je stanovanje v celoti oddano podstanovalcu in če ta stalno prebiva v stanovanju več kot dve leti, se šteje, da ima podstanovalec vse pravice, ki bi jih imel po tem zakonu imetnik stanovanjske pravice, če ne bi stanovanja v celoti oddal v podnajem, razen če obstajajo okoliščine iz tretjega odstavka 58. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84).)

150. člen

Odstavek se ne razveljavi, če določa, da najemniki-prejšnji imetniki stanovanjske pravice, plačujejo najemnino, ki se oblikuje skladno z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

Najemnina za stanovanja, na katerih je bila do uveljavitve tega zakona dodeljena stanovanjska pravica, se oblikuje skladno z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Omejitve iz prejšnjega odstavka ne veljajo za stanovanja in stanovanjske hiše v zasebni lasti, razen če gre za stanovanja po drugem odstavku 113. člena, po prvem odstavku 155. člena in po drugem odstavku 156. člena tega zakona in za stanovanjske hiše in stanovanja iz prejšnjega odstavka po izpraznitvi stanovanja, na katerem je bila do uveljavitve tega zakona stanovanjska pravica. Razliko do profitne najemnine za stanovanja po prvem odstavku 155. člena in drugem odstavku 156. člena tega zakona krije po

preteku roka iz drugega odstavka 155. člena ter prvega odstavka 156. člena tega zakona zavezanec iz drugega odstavka 155. člena tega zakona.)

151. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastniki stanovanj in stanovanjskih hiš so dolžni v treh letih po uveljavitvi tega zakona vpisati lastninsko pravico na stanovanjih in stanovanjskih hišah v zemljiško knjigo.)

152. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Občine morajo v treh letih po uveljavitvi tega zakona določiti katera stanovanja se štejejo za socialna stanovanja.)

153. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Če prejšnji imetnik stanovanjske pravice v roku iz 123. člena tega zakona ne odkupi stanovanja ima pravico do povrnitve lastne udeležbe, revalorizirane skladno s količniki, ki jih objavi republiški upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

Pravico iz prejšnjega odstavka ima tudi občan, ki je dobil vrnjeno lastno udeležbo, pa je bila realna vrednost vrnjenega zneska zmanjšana za več kot polovico.

Pravice iz prvega in drugega odstavka tega člena ne more uveljavljati občan, ki je za plačilo lastne udeležbe najel posojilo, pa je realna vrednost vrnjenega posojila zmanjšana za več kot polovico.

Pravica iz prvega in drugega odstavka tega člena se ob smrti upravičenca prenese na njegove dediče.)

154. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Sostanovalska razmerja, ki so obstajala na dan uveljavitve tega zakona, veljajo še največ dve leti.

Najpozneje v roku iz prejšnjega odstavka je dolžan tisti, ki je ustanovil sostanovalsko razmerje, to odpraviti.)

155. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastnik stanovanja oziroma stanovanjske hiše, na katerem ima kdo pravico do uporabe stanovanja, ima pravico do vselitve in proste razpolage s stanovanjem po preteku enega leta od uveljavitve tega zakona oziroma po izselitvi tistega, ki ima pravico do uporabe stanovanja. Dodelitev drugega primerne stanovanja lahko zahteva tudi prejšnji imetnik pravice do uporabe stanovanja.

Primerno stanovanje je imetniku pravice do uporabe dolžan priskrbeti tisti, ki mu je pravico uporabe dodelil oziroma njegov pravni naslednik najkasneje v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona, če se z lastnikom ne sporazume kako drugače.

Če obstajajo okoliščine iz 148. člena tega zakona, zavezanec iz drugega odstavka tega člena ni dolžan priskrbeti drugega primernega stanovanja.)

155a. člen

Odločba US - razveljavitev (Uradni list RS, št. 24-1467/1996)

(glej opombo (7))

(Ob izpraznitvi stanovanja ima prejšnji imetnik stanovanjske pravice in prejšnji imetnik pravice do uporabe stanovanja oziroma oseba, navedena v najemni pogodbi, pravico zahtevati od lastnika denarno povračilo neamortiziranega dela lastnih materialnih vlaganj v prenovu in izboljšave stanovanja in stanovanjskega objekta po vrednosti na dan izselitve.)

156. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Lastnik stanovanja, ki je skladno s 34. členom zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84)

sklenil z občanom stanovanjsko pogodbo, je v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona dolžan uskladiti določila sklenjene pogodbe z določili tega zakona.

Kadar je bila na stanovanju v zasebni lasti pred uveljavitvijo zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list RS, št. 35/82 in 14/83) dodeljena stanovanjska pravica, je dolžna imetniku pravice do uporabe (prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice) občina, na območju katere je stanovanje ali stanovanjska hiša, zagotoviti drugo primerno stanovanje v roku enega leta od uveljavitve tega zakona na zahtevo lastnika ali najemnika, če se ne dogovorita drugače.

Če obstajajo okoliščine iz 148. člena tega zakona, zavezanec iz prejšnjega odstavka tega člena ni dolžan priskrbeti drugega primernega stanovanja.)

157. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Uporabniki hišniških stanovanj, ki ob uveljavitvi tega zakona ne opravljajo hišniških funkcij, so dolžni v enem letu po uveljavitvi tega zakona izprazniti hišniško stanovanje, ne da bi

jim pripadali kakršnikoli prostori, če se z lastniki hiše ne dogovorijo drugače.

Če se mora hišnik izseliti iz hišniškega stanovanja zaradi upokojitve oziroma razlogov, ki niso nastali po njegovi krivdi, mu mora najem primernega stanovanja priskrbeti občina.)

158. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Spori, sproženi pred uveljavitvijo tega zakona, se nadaljujejo po predpisih, ki so veljali pred tem zakonom. Če je potrebno za izvršitev sodbe priskrbeti drugo primerno stanovanje oziroma najpotrebnejše prostore, se šteje, da je pogoj izpolnjen, če se priskrbi ustrezno najemno stanovanje.)

159. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-3312/2003)

(glej opombo (15))

(Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

1. zakon o stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 3/81, 34/83, 24/85, 1/86, 11/88 in 8/90);

2. zakon o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84);

3. zakon o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 38/86 in 46/88);

4. določbe 1. do 25. člena zakona o pravicah na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/76).

Predpis iz druge točke prejšnjega odstavka se uporablja do sklenitve najemne pogodbe.

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati tudi vsi podzakonski predpisi, sprejeti na njihovi podlagi, razen:

- pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87);

- pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 39/83 in 3/84);

- pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti

stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem
točkovanja (Uradni list
SRS, št. 25/81);

- enotna metodologija za določanje in
evidentiranje stanarin v SR
Sloveniji (Uradni list SRS, št. 25/81).

Z dnem uveljavitve tega zakona se preneha
uporabljati družbeni
dogovor o skupnih osnovah za
zagotavljanje in usklajevanje
samoupravnih družbenoekonomskih
odnosov na področju
stanovanjskega gospodarstva v
Socialistični Republiki Sloveniji
(Uradni list SRS, št. 15/81 in 28/85).

160. člen

Razveljavitev (Uradni list RS, št. 69-
3312/2003)

(glej opombo (15))

(Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi
v Uradnem listu
Republike Slovenije.)

(Objavljeno 11.10.1991)

(1) Popravek stanovanjskega zakona
(Uradni list RS/I, št. 19-
2/1991), objavljen 17.10.1991, velja od
17.10.1991

(2) Zakon o spremembah in dopolnitvah
zakona o prekrških (Uradni
list RS, št. 13-587/1993), objavljen 12.3.1993,
ki velja od
7.3.1993, določa tudi:

"24. člen

V zakonih, uredbah in odlokih Izvršnega
sveta Skupščine Republike
Slovenije oziroma Vlade Republike
Slovenije in v odlokih
občinskih skupščin in skupščin posebnih
družbenopolitičnih
skupnosti se denarni zneski, s katerimi je
določena spodnja ali
zgornja meja predpisane denarne kazni za
prekršek ali znesek
denarne kazni, ki se izterja takoj na kraju
prekrška (241. člen
zakona o prekrških):

(druga alineja)

- zvišajo za 2-krat, če so bile uveljavljene od
22.3.1991 dalje."

(3) Odločba o razveljavitvi 30. člena, tretje
točke 134. člena in
138. člena stanovanjskega zakona Št. U-I-
9/92 z dne 8.2.1994
(Uradni list, RS št. 9-370/1994), objavljena
23.2.1994, ki velja
od 24.2.1994, določa:

"1. Razveljavijo se 30. člen, tretja točka 134.
člena in 138.
člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS,
št. 18/91-I).

2. Ta odločba ima pravni učinek po prvem in drugem odstavku 414. člena ustave iz leta 1974."

(4) Odločba o ugotovitvi, da prvi odstavek 113. člena Stanovanjskega zakona ni v nasprotju z Ustavo, kolikor se pod pojmom občina razume tudi posebna družbenopolitična skupnost - mesto, tako da je le-ta postala z dnem uveljavitve zakona ... št.

U-I-212/93-14 z dne 7.4.1994 (Uradni list RS, št. 22-967/1994), objavljena 28.4.1994, ki velja 29.4.1994, določa:

"Prvi odstavek 113. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91) ni v nasprotju z ustavo, kolikor se pod pojmom občina razume tudi posebna družbenopolitična skupnost - mesto, tako da je le-ta postala z dnem uveljavitve zakona lastnik družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, pridobljenih s solidarnostnimi in vzajemnostnimi sredstvi stanovanjskega gospodarstva."

(5) Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 21-893/1994), objavljen 22.4.1994, velja od 7.5.1994

(6) Zakon o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin (ZPDF) (Uradni list RS, št. 29-

1356/1995), objavljen 30.5.1995, ki velja od 1.6.1995, določa tudi:

"3. člen

Upravne enote opravljajo upravne naloge, ki so določene kot pristojnosti občinskih organov v naslednjih zakonih:

...

VI. Na delovnem področju Ministrstva za okolje in prostor:

...

7. stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 21/94 in 22/94 - odločba US),

..."

(7) Odločba, da je člen 18 stanovanjskega zakona v neskladju z ustavo in se ne sme uporabljati, razen kolikor določa predkupno pravico tistim, ki so bili ob uveljavitvi tega zakona imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini št. U-I-119/94 z dne 21.3.1996 (Uradni list RS, št. 24-1467/1996), 10.5.1996, ki velja od 11.5.1996, določa:

"1. Člen 18 stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 19/91, 9/94 in 21/94) je v neskladju z ustavo, razen kolikor določa predkupno pravico tistim, ki so bili ob uveljaviti stanovanjskega

zakona imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini, in se v obsegu, v katerem je neskladen z ustavo, ne sme uporabljati.

2. Peti odstavek 54. člena stanovanjskega zakona se razveljavi.

3. Določbe 56. člena, drugega odstavka 113. člena, 115. člena in 117. člena stanovanjskega zakona niso v neskladju z ustavo.

4. V 125. členu stanovanjskega zakona se razveljavijo:

a) v četrtem odstavku besede: "s čimer pridobi pravico do selitve drugega najemnika v to stanovanje pod enakimi pogoji, kot so veljali za prejšnjega imetnika stanovanjske pravice."

b) deveti in deseti odstavek v celoti.

5. Člen 150 stanovanjskega zakona ni v neskladju z ustavo.

6. Stanovanjski zakon je v neskladju z ustavo, kolikor za neprofitna stanovanja in za stanovanja, na katerih je bila do njegove uveljavitve dodeljena stanovanjska pravica, zahteva pri oblikovanju najemnine skladnost z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ne da bi zakon sam v temelju uredil tako najemnino in določil okvire za podzakonski akt o metodologiji njenega določanja in s tem tudi o obsegu omejitve prostega določanja najemnine.

Državni zbor mora to neskladje z ustavo odpraviti v dvanajstih mesecih od objave te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije.

7. Člen 155.a stanovanjskega zakona se razveljavi."

(8) Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-C) (Uradni list RS, št. 23-1314/1996), objavljen 29.4.1996, ki velja od 14.5.1996, določa tudi:

"9. člen

V drugem odstavku 3. člena, četrtem odstavku 10. člena, tretjem odstavku 27. člena, prvem odstavku 28. člena, drugem odstavku 40. člena, tretjem odstavku 41. člena, drugem odstavku 50. člena, v 135. členu, četrti točki 136. člena in v 137. členu se beseda "občinski" v vseh sklonih črta."

(glej opombo (9)) (Uradni list RS, št. 44-2776/1996 - Razveljavi se 9. člen zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 23/96), kolikor se nanaša na mestne občine. Razveljavitev začne učinkovati tri mesece po objavi te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije.)

(9) Odločba o:

-razveljavitvi 1. člena zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin,

- razveljavitvi prvega odstavka 99.a člena zakona o lokalni samoupravi,

- razveljavitvi naslednjih točk v 3. členu zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin: točke I/11, točke V/13, kolikor se nanaša na upravne naloge, ki pomenijo izvrševanje občinskih predpisov s področja urejanja prometa, točke VI/1, kolikor se nanaša na pripravo lokacijske dokumentacije, točke VI/5, kolikor se nanaša na ugotavljanje javne koristi v skladu z občinskimi prostorskimi plani oziroma izvedbenimi akti, točke VI/7, kolikor se nanaša na prevzem upravnih nalog iz drugega odstavka 3. člena, četrtega odstavka 10. člena, tretjega odstavka 27. člena, prvega odstavka 28. člena, tretjega odstavka 41. člena in drugega odstavka 50. člena stanovanjskega zakona, iz pristojnosti mestnih občin, in točke VII/2, kolikor se nanaša na lokalne ceste,

-razveljavitvi 9. člena zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona, kolikor se nanaša na mestne občine,

- ugotovitvi, da zakon o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin, ni v skladu z ustavo,

kolikor ne upošteva posebnega ustavnega statusa mestnih občin, in o naložitvi Državnemu zboru, da mora to neskladje z ustavo odpraviti v 9 mesecih od objave te odločbe v Uradnem listu RS,

- ugotovitvi, da točke I/1, III/1, III/10, IV/1, V/6, V/19, VI/2, VI/3, VI/8 in VII/3 člena 3 zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin, niso v neskladju z ustavo,

- ugotovitvi, da točke V/13, VI/1, VI/5, VI/7 in VII/2 člena 3 zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin, v preostalem niso v neskladju z ustavo, razen v delih iz točke 3 tega izreka

št. U- I-98/95 z dne 11.7.1996 (Uradni list RS, št. 44-2776/1996), objavljena 9.8.1996, ki velja od 10.8.1996, določa:

"...

4. Razveljavi se 9. člen zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 23/96), kolikor se nanaša na mestne občine. Razveljavitev začne učinkovati tri mesece po objavi te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije.

..."

(glej opombo (8))

(10) Odločba o oceni ustavnosti drugega odstavka 123. člena, tretjega in četrtega odstavka 125. člena ter o razveljavitvi petega in sedmega odstavka ter prvega stavka osmega odstavka 125. člena stanovanjskega zakona št. U-I-268/96 z dne 25.11.1999 (Uradni list RS, št. 1-26/2000), objavljena 7.1.2000, ki velja od 8.1.2000, določa:

"1. Drugi odstavek 123. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 9/94, 21/94 in 23/96) ni v neskladju z ustavo.

2. Tretji in četrti odstavek 125. člena stanovanjskega zakona nista v neskladju z ustavo.

3. Peti in sedmi odstavek ter prvi stavek osmega odstavka 125. člena stanovanjskega zakona se razveljavijo."

OPOMBA: Prvi stavek osmega odstavka 125. člena se je glasil:

"Za zavezanca se v smislu petega odstavka tega člena šteje tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije."

(11) Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-D) (Uradni list RS, št. 1-2/2000), objavljen 7.1.2000, ki velja od 22.1.2000, določa tudi:

"5. člen

Odločba US - razveljavitev, razen kolikor se nanaša na najem stanovanj po predpisih o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 29-1138/2003)

(glej opombo (14))

(1) Za stanovanja, dana v najem pred uveljavitvijo metodologije iz 3. člena tega zakona (v nadaljevanju: metodologija) se vrednost stanovanja oziroma stanovanjske hiše, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, določa po dosedanjih predpisih.

(2) Vrednost stanovanja ali stanovanjske hiše, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po prejšnjem odstavku, se določa na podlagi naslednje enačbe:

vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor).

Odločba US - razveljavitev, razen kolikor se nanaša na najem stanovanj po predpisih o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 29-1138/2003)

(glej opombo (14))

(3) Vrednost točke je 3,75 DEM v tolarški protivrednosti, preračunani po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

(4) Do uveljavitve metodologije se neprofitne najemnine izračunavajo po dosedanjih predpisih in plačujejo v višini, obračunani za mesec december 1999.

(5) Neprofitne najemnine, določene z metodologijo, se uveljavijo postopoma, tako da dosežejo vrednosti, določene s tem zakonom, v petih letih po njeni uveljavitvi."

(12) Zakon o javnih skladih (ZJS) (Uradni list RS, št. 22-976/2000), objavljen 10.3.2000, ki velja od 25.3.2000, določa tudi:

"56. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

...

- drugi in tretji odstavek 79. člena, drugi odstavek 81. člena, in 84. do 89. člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91-I - popr., 9/94 - odločba US, 21/94, 23/96, 24/96 - odločba US, 44/96 - odločba US in 1/00 - odločba US),

...

uporabljajo pa se do preoblikovanja skladov v javne sklade po prvem odstavku 57. člena tega zakona."

(13) Stvarnopravni zakonik (SPZ) (Uradni list RS, št. 87-4360/2002), objavljen 17.10.2002, ki velja od 1.1.2003, določa tudi:

"273. člen

(1) Z uveljavitvijo tega zakona se razveljavijo:

..."

- 12. člen, 13. člen, 14. člen, 15. člen, 17. člen, 22. člen, 23. člen, 24. člen, 25. člen, 26. člen, 27. člen, 31. člen, 32. člen, 33. člen, 35. člen, 36. člen in 38. člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 9/94 - odločba US, 21/94, 29/95 - ZPDF, 23/96, 24/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 1/2000, 1/2000 - odločba US in 22/2000 - ZJS);

..."

(14) Odločba o ugotovitvi, da prvi odstavek 150. člena stanovanjskega zakona ni v neskladju z ustavo in razveljavitvi prvega in tretjega odstavka 5. člena zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona ter prvega odstavka 5. člena in dela prvega odstavka 6. člena odloka o oblikovanju najemnin v neprofitnih stanovanjih št. U-I-303/00-12

z dne 20.2.2003 (Uradni list RS, št. 29-1138/2003), objavljena
21.3.2003, ki velja od 22.3.2003, določa tudi:

"2. Določbe prvega in tretjega odstavka 5. člena zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 1/00), prvega odstavka 5. člena in besedilo "po uveljavitvi te metodologije" iz prvega odstavka 6. člena odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00 in 96/01) se razveljavijo, razen kolikor se nanašajo na najem stanovanj po predpisih o socialnem varstvu."

(glej opombo (11))

(15) Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69-3312/2003), objavljen 16.7.2003, ki velja od 14.10.2003, določa tudi:

"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 priglašenih 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)."
