

Ljubljana, 03.10.2025

MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST RS
Dunajska cesta 21

1000 Ljubljana
gp.msp@gov.si

Zadeva: Predlogi in pripombe na besedila predlogov novega Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem, novega Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine ter Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

Spoštovani!

Na podlagi predlogov novega Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem, novega Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine ter Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, ki jih je naslovno ministrstvo dne 5.9.2025 objavilo na portalu E-demokracija in s tem posredovalo v javno obravnavo, smo člane GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami pozvali k posredovanju pripomb in predlogov na omenjene predloge, izvedli pa smo tudi on-line sestanka, na katerih smo s člani o vseh treh predlogih opravili tudi podrobnejšo razpravo.

Skladno z navedenim smo zbrali najpomembnejše predloge in pripombe na vse tri predloge pravilnikov, ki vam jih posredujemo v nadaljevanju

Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem

Uvodoma pripominjamo, da bi bilo nujno zagotoviti največjo možno usklajenost (tako terminološko kot, še posebej, vsebinsko) med pravilnikom in Stanovanjskim zakonom, na podlagi katerega se ga sprejema. Kot primer navajamo ugotavljanje deleža dohodkov, kot pogoja za uvrstitev na prednostno listo A. Medtem ko Stanovanjski zakon v 6. točki 2. odstavka 87 in v 5. odstavku 87.b člena določa, da se delež ugotavlja glede na

dvanajstino dohodka gospodinjstva, je v 5. členu pravilnika določeno, da se upošteva delež dohodkov od povprečne mesečne neto plače v Republiki Sloveniji. V takšnih primerih se po nepotrebnem ustvarja zmeda pri naslovnih in izvajalcih podzakonskega akta.

V nadaljevanju pa podajamo konkretnejše pripombe po posameznih členih:

- **4. člen**

- predlagano besedilo prve alineje 3. odstavka naj se vsebinsko dopolni ali črta; v primeru, da želi pripravljavec besedila zagotoviti ugotovitev celovitega dohodkovnega stanja oz. materialnega položaja prosilca in oseb navedenih v vlogi, predlagamo rešitev po vzoru vloge za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev z navedbo neobdavčljivih dohodkov in prejemkov o katerih se mora prosilec izjaviti sam;
- predlagamo, da se pred tretjo alinejo doda nova alineja, ki se glasi:
»- *izjavo o premoženju v Republiki Sloveniji;*«
s tem bi od prosilca zahtevali, da se sam in v vlogi navedene osebe izjavijo tudi o premoženju v Republiki Sloveniji, ki ni razvidno iz uradnih evidenc

- **5. člen**

- izrecno bi moralo biti navedeno, da se ugotavljanje dohodkov nanaša na leto pred objavo javnega razpisa;
- pogrešamo tudi izrecno navedbo, da gospodinjstvo ne sme presegati navedenih deležev (v SZ-1 je to ustrezno zapisano);

- **7. člen**

- menimo, da je višina obrestne mere, ki je določena v 3. odstavku, v primeru vračanja lastne udeležbe, previsoka, saj gre za neprofitne pravne osebe; predlagamo, da se obrestna mera uskladi s tisto, ki je v Zakonu o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj določena za posojila SID banke;

- **9. člen**

- tudi tu opozarjamo na neusklajenost z določbami Stanovanjskega zakona, kar lahko ustvari zmedo; v 10. odstavku 87.b člena SZ-1 je namreč navedeno, da se v razpisu obvezno določita dve prednostni kategoriji, ter dodatno še najmanj 4 izmed preostalih določenih kategorij; v 9. členu pravilnika pa to ni navedeno, zato bi lahko to ustvarilo zmedo pri izvajalcih in uporabniki; ker pravilnik ne sme spreminjati zakonske materije, predlagamo, da se določba uskladi s SZ-1;

- **10. člen**

- v 5. odstavku pogrešamo določbo glede razreševanja situacij, ko ima enako število točk več prosilcev znotraj iste prednostne kategorije; do takšnih primerov prihaja predvsem pri večjih javnih stanovanjskih

skladih; predlagamo, da se v teh primerih razpisovalcu omogoči izvedbo žreba, kar se je v praksi že izkazalo za učinkovito;

- ugotavljamo, da je beseda »eden« odveč, kvečjemu bi jo morali nadomestiti z »dva« ali pa kar črtati;

- **13. člen**

- manjka določba glede podlage za dokončanje postopkov, ki so se začeli v času veljavnosti starega pravilnika.

Pravilnik o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine

Tudi pri tem pravilniku bi veljalo besedilo še enkrat revidirati in zagotoviti, da je terminološko in vsebinsko usklajen s Stanovanjskim zakonom. Splošna pripomba se nanaša tudi na subvencioniranje najemnin za stanovanja, ki niso v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij, ampak so v lasti drugih pravnih oseb, katerih ustanovitelj je država (npr. DSU d.o.o. ali NS PIZ d.o.o.). Smatramo, da bi morale občini dobiti povrnjena tudi sredstva, ki so jih namenila subvencioniranju najemnin za ta stanovanja, saj gre v bistvu za javna stanovanja, ki pa zaradi zakonske ureditve ne sodijo med javna najemna stanovanja, kot jih določa SZ-1. Podrobnejše pripombe pa podajamo po členih:

- **4. člen**

- v tabeli v 2. odstavku je napaka; predzadnji starostni interval bi moral biti 36-40;

- **10. člen**

- v besedilu 2. odstavka sta verjetno dve napaki; 9. člen namreč nima tretjega odstavka, pri sklicevanju na 4. člen pa je bil verjetno mišljen drugi odstavek;
- v prvem odstavku bi bilo treba jasneje zapisati, da gre za najvišje višine stroškov vzdrževanja;

- **13. člen**

- pri navajanju objav pravilnika oziroma njegovih sprememb manjka Uradni list 40/12 (ZUJF).

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

Na samo besedilo predlaganega pravilnika nimamo posebnih pripomb, predlagamo pa, da se razmisli o določbi, s katero bi podrobneje določili, da se vsa vzdrževalna dela v

stavbi krijejo iz rezervnega sklada, razen, če etažni lastniki sklenejo drugače. Že sedaj namreč iz pojasnil naslovnega ministrstva izhaja, da se lahko vsa vzdrževalna dela krijejo iz sredstev rezervnega sklada, če so vključena v načrt vzdrževanja, s takšno določbo pa bi bilo to jasno tudi brez pojasnjevanja.

V nadaljevanju pa podajamo še podrobnejše pripombe in predloge na posamezne priloge pravilnika.

- **Priloga 1: STANDARDI VZDRŽEVANJA STAVB IN STANOVANJ**

Generalno predlagamo, da se v predmetni prilogi nikjer ne uporablja izključno izraza »vzdrževanje«, ampak se vsebino tega vzdrževanja vedno podrobneje opredeli. V nasprotnem primeru prihaja do različnih tolmačenj tega, kaj takšno vzdrževanje zajema, s tem pa tudi do nepotrebnih sporov.

○ **Stopnišča (1.5.0.0)**

Predlagamo, da se podrobneje opredeli pojem »stopnišče«, saj ni dovolj jasno, v čem se ta razlikuje od pojma »notranje stopnišče«. Zadoščala bi tudi navedba primerov v oklepaju.

○ **Ograje na terasah (1.5.9.0)**

Tudi v tem oddelku bi bilo smiselno jeklu (1.5.9.2) dodati tudi druge kovine, enako kot je to določeno pri stopniščnih ograjah (1.5.8.2).

○ **Stavbno pohištvo (1.6.0.0)**

Ni povsem jasno, če vzdrževanje zajema tudi nadomestitev okvarjenih oz. uničenih delov. Pogrešamo tudi izrecno navedbo kljuk.

○ **Okna in balkonska vrata (1.6.1.0)**

Predlagamo, da se v celotnem oddelku, ali vsaj pri elementih iz lesa, med dela, katerih stroški bremenijo najemnika, doda tudi pleskanje.

○ **Rolete (1.6.4.1)**

Ni povsem jasno, če nadomestitev poškodovanih delov, ki bremeni najemnika, zajema tudi lamele, vrvico, ... Izrecno so navedeni le poškodovani deli okovja, vendar pa bistveno pogosteje prihaja do poškodb ostalih delov. Tudi ni povsem logično, da bi najemnik kril zamenjavo poškodovanih delov okovja, ne bi pa kril nadomestitve ostalih poškodovanih delov, do katerih pogosteje prihaja zaradi nepravilne uporabe.

○ **Podi – tlaki (1.8.0.0)**

Predlagamo, da se pri vseh podih iz lesa med dela, ki bremenijo najemnika, doda tudi brušenje in lakiranje.

○ **Ključavničarski elementi zunaj stavbe (1.9.2.0)**

Opozarjamo na neusklajenost obdobja vzdrževanja (pleskanja) s postavko pod št. 1.5.9.2. Smiselno bi bilo, da se isti element v prilogi ne pojavlja dvakrat, saj se tako poveča tveganje za neusklajenost.

- **Greznice (2.1.1.9)**

Postavko bi bilo nujno poenotiti z isto postavko iz Priloge 2 pravilnika. Še bolje bi bilo, da se greznice pojavljajo samo v eni od prilog. Pri pregledih bi bilo smiselno dodati še besedilo »s kamero«. Drugačni pregledi se niti ne morejo izvajati, a bi bilo besedilo na ta način bolj jasno.

- **Vodomer za hladno vodo (2.2.1.2)**

Pri delih, katerih stroški bremenijo najemnika, bi bilo besedilo »vodomer v stanovanju« smiselno nadomestiti z »individualni vodomer« ali »vodomer, ki pripada stanovanju«. Določeni individualni vodomeri so namreč izven stanovanj.

- **Kotni ventil (2.2.1.5)**

Predlagamo, da se naziv in opis postavke spremeni v »*Kotni ventili in vodni filtri (redni pregled in menjava)*«, saj bodo na ta način bolj ustrezno zajete vse situacije.

- **Gasilniki (2.9.2.0)**

Opozarjamo, da so dela, katerih stroški bremenijo najemnika, neusklajeni z določbami Stanovanjskega zakona in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Gre namreč za dela, za katera se lahko (tudi v skladu s pojasnili naslovnega ministrstva) lahko uporabi sredstva rezervnega sklada, v katerega pa vplačujejo etažni lastniki in ne najemniki. Predlagamo, da se neskladje odpravi.

- **Priloga 2: STANDARDI OPREMLJANJA IN VZDRŽEVANJA ZEMLJIŠČA STAVBE**

Predlagamo, da se v seznam opreme dodajo tudi zapornice in potopni stebrički. Najbolj smiselno bi bilo v oddelek Parkirni prostori (6.0.0). Predlagamo, da se oddelek Površine za rekreacijo (23.0.0) preimenuje v »Površine za oddih in rekreacijo«.

- **Priloga 3: REDNA VZDRŽEVALNA DELA MANJŠE VREDNOSTI**

- V seznam bi bilo treba dodati še postavko »**Merilne naprave (kalorimetri, delilniki toplote, vodomeri), ki so neposredno dostopne iz skupnih prostorov stavbe.**« Poleg tega predlagamo, da se na koncu priloge doda še ena splošna postavka z nazivom »**Vsi ostali zakonsko predpisani pregledi, meritve in storitve.**«

Po potrebi smo s člani na voljo tudi za dodatna pojasnila ali usklajevanja.

Lep pozdrav.



Direktor ZPN
Boštjan Udovič

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "B. Udovič", written over the printed name.