

# Predlogi za dopolnitev stanovanjske zakonodaje

Objava na : [www.zazdravje.net](http://www.zazdravje.net);

Avtor:: **Uredništvo**



Bo nova stanovanjska zakonodaja prinesla rešitve, ki bodo omogočile lažjo (in cenejšo) združno gradnjo, bivalne skupnosti, so-bivanje?

Udeležili smo se javne razprave na to temo ter Ministrstvu za okolje in prostor v imenu Društva Ognjič, Zavoda za celostno samooskrbo in EKOCI poslali svoje predloge dopolnitev zakonodaje. Menimo, da je ta zakonodaja zelo pomembna za prihodnost vseh. Tako mladih, ki so v začaranem krogu (ali suženjsko odplačevanje kredita ali oderuške najemnine), kot tudi starejših, ki bivajo v nefunkcionalnih, predimenzioniranih in predragih nepremičninah.

Celoten osnutek zakona je objavljen [tukaj](#), naš predlog pa lahko preberete v nadaljevanju. Ministrstvu za okolje in prostor lahko svoje predloge ali podporo našemu predlogu posredujete na naslov: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si), in sicer **do 28. 11. 2019**.

## Predlog za dopolnitev osnutka Stanovanjskega zakona (SZ-2)

Prejemnik:  
Ministrstvo za okolje in prostor  
Št. Zadeve: 2018-2550-0117

Škofja Loka, 15. 11. 2019

[gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

Pošiljatelj:  
Društvo Ognjič – za naravno in kvalitetno življenje  
Zavod za celostno samooskrbo, Škofja Loka  
EKOCI – eko civilna iniciativa Slovenije „Združenje za trajnostno prihodnost“

Spoštovani!

Preučili smo predlog zakona, v katerem so zelo natančno dodelane procedure upravljanja ter odnosi med lastniki in najemniki. Pozdravljamo tudi zakonodajno osnovo za nastanek stanovanjskih zadrug in ustanavljanja neprofitnih stanovanjskih organizacij.

V zakonu pogrešamo predvsem rešitve, ki bi bolj podrobno urejale sodobne oblike bivanja kot je so-bivanje, bivalne skupnosti oz. gospodinjске skupnosti. Takšna oblika, v kateri eno hišo, stanovanjsko enoto ali posebej organiziran prostor z bivalnimi enotami, deli več sostanovalcev, ki ne bivajo v ločenih stanovanjih, temveč v bivalnih enotah ali v delih stanovanja ali stanovanjskega objekta, je že nekaj desetletij preizkušena rešitev v številnih državah. V Avstriji celo od investitorjev zahtevajo, da imajo novozgrajene stavbe tudi določeni odstotek stanovanj prilagojenih so-bivanju v stanovanjski skupnosti.

Takšen model bivanja bo dodatno olajšal reševanje stanovanjskih stisk mlajših, ter omogočil tudi novi model reševanja stanovanjskih težav s staranjem populacije. Torej, bivalne enote, oz. stanovanjske skupnosti niso le rešitev za socialne stiske in začasne namestitve, zato jih je treba v zakonu tudi tako opredeliti.

So-bivanje (co-housing), za starejšo populacijo pomeni odlično vmesno rešitev, ki bo razbremenila pritisk na domove ostarelih, zdravstvo in socialne podporne službe; hkrati pa omogoča, da združeni sstanovalci ohranjajo svojo možnost kakovostnega življenja nad pragom revščine. To predstavlja veliko potencialno razbremenitev sistemov, ki so že na robu svojih zmogljivosti.

Vsi sprejeti vladni dokumenti narekujejo, da tudi stanovanjsko zakonodajo prilagodimo tej potrebi, zato je potrebno predlagano zakonodajo dopolniti.

Razvoj skupnostnih oblik bivanja je uvrščen v Nacionalni stanovanjski program 2015-2025 in v Strategijo dolgožive družbe.

Od oktobra 2017 do konca septembra 2018 je Ministrstvo za okolje in prostor po vseh mestnih občinah v Sloveniji izvajalo kampanjo/projekt Sobivamo, s katero je informiralo in ozaveščalo o novih možnostih za kakovostno bivanje starejših v skupnostih, hkrati pa preverjalo pripravljenost starejših občanov za vključitev v tako obliko bivanja.

Novi predlog stanovanjskega zakona bi moral operativno dokončati ta proces in takšno obliko sobivanja dodatno opredeliti.

V nadaljevanju vam pošiljamo predlog za dopolnitev členov, s katerimi bi lahko zakon uskladili s strateškimi zahtevami Nacionalnega stanovanjskega programa 2015-2025 in Strategijo dolgožive družbe.

Naši predlogi dopolnitev so, zaradi boljše preglednosti in lažje umestitve, označeni z **rdečo barvo**.

### 3. člen

(stanovanjske enote)

- (1) Stanovanjske enote so posamezni deli stavb, ki se uporabljajo za stanovanjski namen, in se delijo na stanovanja, oskrbovana stanovanja, **skupinska stanovanja (stanovanjske skupnosti)** ter **bivalne enote**.
- (2) Stanovanje po tem zakonu je funkcionalno zaključena skupina prostorov, namenjenih trajnemu prebivanju z vsaj enim vhodom. Stanovanje je namenjeno bivanju, **druženju**, spanju, osebni higieni ter pripravljanju in uživanju hrane.
- (3) Oskrbovana stanovanja so stanovanja, ki so arhitektonsko prilagojena za bivanje starejših ljudi z lastnim **ali skupnim** gospodinjstvom, **ali za osebe z omejitvami in posebnimi potrebami**.
- (4) Bivalne enote ~~so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in~~ se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje **in drugih skupnih prostorov za sobivanje**, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo. **Bivalne enote so lahko tudi kontejnerski bivalniki ali brunarice, sestavljeni v bivalne enote, ter druge sodobne oblike bivalnih enot, ki omogočajo normalno bivanje.**

*Razlaga: predlagamo izbris namena bivalnih enot, ker je diskriminatoren. Bivalne enote so lahko trajna izbira, in v njih lahko bivajo tudi tisti, ki socialno niso ogroženi. Z obstoječo dikcijo predlagatelj zakona diskriminira to možnost kot začasno in manj vredno, kar je v nasprotju z Nacionalnim stanovanjskim programom 2015-2025 in Strategijo dolgožive družbe.*

### 4. člen

(skupni deli)

(1) Skupni deli večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, **skupnimi stanovanji (stanovanjskimi skupnostmi) in/ali bivalnimi enotami**, so skupni prostori, zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema.

(2) Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji, **skupnimi stanovanji (stanovanjskimi skupnostmi) ali bivalnimi enotami so lahko**: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (**dovozi, klančine, telovadnice in podobno**), **zelenice, rastlinjaki, vrtovi, bazeni in ostala potrebna infrastruktura, ki zagotavlja kvaliteto bivanja**).

(3) Zemljišče je lahko pripadajoče zemljišče stavbe, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva **ali najema**.

(4) Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji, **skupnimi stanovanji (stanovanjskimi skupnostmi) ali bivalnimi enotami** so konstrukcija stavbe (temelji, nosilni zidovi in drugi deli konstrukcij, tla, stropi, streha), ovoj stavbe (fasada) in dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal ter drugi podobni elementi stavbe.

(5) Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji **skupnimi stanovanji (stanovanjskimi skupnostmi), ali bivalnimi enotami** so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, telekomunikacijski vodi, televizijske in druge sprejemne antene, strelovski, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

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

*Razlaga dopolnitve: predlog zakona se smiselno nanaša tudi na bivalne enote in stanovanjske skupnosti oz. skupinska stanovanja (potrebno je izbrati in dosledno uporabiti en izraz), zato je potrebno tudi te vključiti že v osnovnih členih, da ne ostanejo zakonsko nedefinirane, ko zadeva odnos do skupnih delov.*

#### 104. člen

(oddaja javnega stanovanja)

(4) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena lahko lastniki javnih stanovanj za zagotavljanje stanovanjske oskrbe posebnih skupin odraslega prebivalstva dodeli brez javnega razpisa javna stanovanja nevladnim organizacijam in zavodom, **ki organizirajo stanovanjske skupine** posameznikov s težavami v duševnem zdravju, posameznike invalide, gluhe in slepe, zaradi možnosti umika žensk in žensk z otroci pred nasiljem v družini, zaradi reintegracije zdravljenih odvisnikov, zaradi začasnega umika mladostnikov iz njihovih primarnih družin, za organizacijo celostne oskrbe umirajočih in njihovih svojcev in podobno,

*Ta člen navajamo zato ker je v njem omenjen izraz stanovanjska skupina, drugje v zakonu pa ta oblika ni določena. Verjetno je potrebno definicijo stanovanjske skupnosti ali skupine vpisati že v členu 2 ali 3 (kar smo tudi predlagali), kjer se določa definicija stanovanjske stavbe oz. stanovanjskih enot, ali ga povezati s členom 145, kjer se omenjajo stanovanjske skupnosti. Ponovno navajamo, da takšna organizacija bivanja ne sme biti diskriminatorno vezana le na osebe s posebnimi potrebami.*

#### 109. člen

(dodeljevanje bivalnih enot)

- (1) Kadar dodeljuje bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb javni lastnik stanovanj, odda tako bivalno enoto v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote.
- (2) Pogoje za upravičenost do bivalne enote določijo lastniki javnih ali zasebnih stanovanj s svojim aktom oz., pogoji, ki bi jih morebiti zahtevala specifika lokacije stanovanja (skupno čiščenje snega ipd.).
- (3) Ko je zagotovljena bivalna enota **namenjena reševanju socialne problematike**, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe na določen čas. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti.
- (4) O upravičenosti do uvrstitve na seznam upravičencev iz prvega odstavka in o dodelitvi bivalne enote, se odloči z upravno odločbo.

*Verjetno mora biti odstavek (2) na vrhu, ker je ta odstavek osnova za ostale. Če ne, pa je potrebno dodati odstavek, ki določa tudi druge možnosti dodeljevanja bivalnih enot. Npr., kot sledi v nadaljevanju, kjer predlagamo še odstavek (5):*

- (5) *Ko gre za dodeljevanje bivalnih enot v stanovanjskih objektih namenjenih sobivanju splošnega prebivalstva ali starejše populacije, pogoje za upravičenost določajo lastniki takšnih javnih stanovanj.*

### IV.9 oddelek: Stanovanjske skupnosti

#### 145. člen

(stanovanjska skupnost)

Stanovanjska skupnost je skupina ljudi, ki skupaj prebiva v stanovanju **ali stanovanjski stavbi ali drugih objektih (kontejnerska naselja, brunarice, hobit hiške in druge moderne oblike bivanja, ki kot celota zagotavljajo elemente stanovanja)**, pri čemer ima vsak član skupnosti sklenjeno najemno pogodbo za najem **ali nakup** sobe s kopalnico in souporabo kuhinje in dnevno bivalnih prostorov. Z najemno **ali kupoprodajno** pogodbo iz prejšnjega stavka se lahko določi še največ enega uporabnika, **oz. se število uporabnikov v sobivanju prilagodi osnovnemu namenu in načinu bivanja (primer, če se mlajši ljudje odločijo živeti v stanovanjski skupnosti, se lahko odločijo za skupna ležišča, ali če so v stanovanjski skupnosti nepokretni ljudje, ne potrebujejo veliko skupnih prostorov.)**

*Razlaga:*

*V tujini je model prodaje bivalne enote, ki vključuje tudi skupno lastništvo nad skupnimi prostori običajna. Zato predlagamo da v členu, ki določa stanovanjske skupnosti, dodamo še to možnost, ker iz obstoječega predloga Zakona trenutno izhaja, da je bivanje v stanovanjski skupnosti možno le v obliki najema dela prostora.*

*Menimo, da je bolj primerno besedo »stanovanje« zamenjati s »stanovanjska stavba«, ki je po členu 2. tega Zakona nadrejen in širši izraz, ali besedo stanovanjska stavba dodati k izrazu stanovanje. Sodobne stanovanjske skupnosti ob domovih za upokojeence, ki imajo kvadrature tudi 1000 m<sup>2</sup>, bi težko imenovali stanovanje. Enako velja tudi za še nekatere oblike stanovanjskih skupnosti (npr. samostani, varstveni centri in podobno), zato predlagamo izraz stanovanjska stavba, ki bi pravno uredil status vseh naštetih.*

