

E-seminar: Ureditev stanovanjskega področja

Senka Šifkovič Vrbica, januar 2017

Stanovanjsko področje je pomembno področje človekovega življenja, saj gre za polje zadovoljevanja ene osnovnih človekovih potreb, potrebe po bivališču. Zato o tem govori že [Ustava RS](#), ki v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Stanovanje kot dom je z ustavo varovano tudi v 36. členu, ki zapoveduje, da ne sme nihče brez odločbe proti volji stanovalca vstopiti v tuje stanovanje (to je zato opredeljeno kot kaznivo dejanje po 141. člen [Kazenskega zakonika](#)).

Temeljni zakoni, ki določajo razmerja glede stanovanj so [Stvarnopravni zakonik](#), [Obligacijski zakonik](#) in [Stanovanjski zakon](#). Njihovo medsebojno razmerje je tako, da je Stanovanjski zakon specialni predpis glede na splošna prva dva. To pomeni, da zadeve povezane z lastništvom, solastniškimi odnosi, posestjo in stvarnimi pravicami, ki jih morebiti ne ureja Stanovanjski zakon, ureja Stvarnopravni zakonik, zadeve glede prodaje ali najema pa Obligacijski zakonik.

Stvarnopravni zakonik, poleg lastninske pravice in drugih stvarnih pravic (npr. hipoteka, služnost, stavbna pravica) ter posesti, načinov njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja, ki veljajo za vse nepremičnine, posebej za stanovanja ureja etažno lastnino (105. do 127. člen). Pomembno pa je tudi poglavje o sosedskih odnosih. Obširna določila o etažni lastnini vključujejo tudi sklenitev pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij in upravljanje večstanovanjskih stavb.

Obligacijski zakonik določa pravila glede vseh obligacijskih razmerij, to je pravic in dolžnosti vsakogar, ki vstopa v določena (pogodbena) razmerja. Specifično za stanovanja so poleg splošnih pravil, ki veljajo za vsa obligacijska razmerja in pogodbe, pomembna določila o prodajni (435. do 506. člen) in najemni pogodbi (587. do 616. člen) ter odškodninska razmerja (131. do 189. člen).

Čeprav Stvarnopravni zakonik opredeljuje posamezne dele stavbe kot del, ki mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot je zlasti stanovanje, samo stanovanje podrobneje opredeljuje šele Stanovanjski zakon, ki v 4. členu stanovanje opredeljuje kot skupino prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom. Tehnično opredelitev stanovanja pa določa [Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj](#), ki je podzakonski akt Zakona o graditvi objektov. 10. člen tega določa, da je stanovanje zaključena celota, ki je sestavljena iz prostora ali dela prostora, namenjenega bivanju (npr. dnevna soba, delovni kot, dnevni kot, delovni kabinet), spanju (npr. spalnica, otroška soba, spalni kot), pripravljanju hrane (npr. kuhinja, kuhinjska niša), uživanju hrane (npr. jedilnica, jedilni kot), osebni higieni (npr. kopalnica, stranišče, pri čemer je vsaj en prostor, namenjen osebni higieni ločen od ostalih prostorov) ter tudi iz predprostora (npr. hodnik, veža). Vsakemu stanovanju pa pripada tudi individualni prostor, namenjen shranjevanju stvari, s tlorisno površino najmanj 3 m².

Stanovanjski zakon je zakon, ki pomeni realizacijo 78. člena Ustave RS, saj določa pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninska razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, prodajo novih stanovanj in pomoč pri pridobitvi stanovanj. Določa systemske naloge države, med katerimi je pomembnejša tudi sprejem nacionalnega stanovanjskega programa – [Resolucija o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025](#). Več [podzakonskih predpisov](#)

podrobneje ureja posamezna področja (npr. standardi vzdrževanja, upravljanje, neprofitna najemnina).

Glede prometa s stanovanji sta pomembna tudi [Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb](#) in [Zakon o nepremičninskem posredovanju](#). Na večstanovanjske stavbe pa se navezuje tudi [Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi](#).

Za stanovanjsko področje je pristojno [Ministrstvo za okolje in prostor](#), s Stanovanjskim zakonom pa je bil ustanovljen tudi [Stanovanjski sklad RS](#) in možnost združevanja subjektov s področja stanovanjske politike v Stanovanjsko zbornico. Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa spremlja Stanovanjski svet (njegovo sestavo in vsebino dela ureja [Pravilnik o določitvi poslovnika o delu stanovanjskega sveta](#)), izvajanje Stanovanjskega zakona pa [Stanovanjska inšpekcija](#). V okviru gospodarske zbornice deluje [Zbornica za poslovanje z nepremičninami](#), ki vključuje združenje upravnikov, združenje družb za posredovanje z nepremičninami in združenje stanovanjskih skladov.