



**OBČINA ŠENČUR**  
**Kranjska cesta 11**  
**4208 Senčur**  
**tel. 04 – 2519-100 faks 2519-111**  
**e-pošta:obcina@sencur.si**  
**url:www.sencur.si**

Župan

Datum: 12.11.2013  
Številka: 032-16/2013-1

Članom Občinskega sveta Občine Senčur

**ZADEVA:** Informacija o sprejemu Sklepa o nadaljevanju najemnega razmerja brez javnega razpisa z namenom preprečevanja socialnih stisk

## 1. PRAVNA PODLAGA

32. člen Statuta Občine Senčur (UVG, št. 2/11) in 109., 110. in 110a. člen Stanovanjskega zakona /SZ-1/ (Ur.l. RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/07 – Odl. US, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 – Odl. US, 62/10 - ZUPJS, 56/11 – Odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF).

## 2. OCENA STANJA

Stanovanjski zakon v 109., 110. in 110a. členu določa pogoje za izjemno nadaljevanje, med drugim tudi neprofitnega najemnega razmerja brez javnega razpisa, oziroma v katerih primerih mora lastnik neprofitnega stanovanja skleniti najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov.

Cilj predlaganega sklepa je preprečitev socialnih stisk v primerih, ko se najemnik iz različnih razlogov izseli iz najemnega stanovanja, druge osebe, ki so poleg najemnika uporabljale stanovanje in so bile kot take vpisane v najemno pogodbo, pa nimajo drugih primernih prostorov za bivanje. Najemnik je pogodbeni stranka in nosilec najemne pogodbe, poleg njega pa smejo najemno stanovanje uporabljati tudi druge osebe, ki so vpisane v najemno pogodbo. Če se najemnik iz stanovanja izseli, s tem dejanjem izrazi voljo, da iz najemnega razmerja izstopi. Posledično pride do prekinitve najemne pogodbe, kar pomeni, da tudi druge osebe, ki so poleg najemnika uporabljale stanovanje, nimajo več pravnega naslova za bivanje v stanovanju. Če te osebe nimajo drugih primernih prostorov za bivanje, je smiselno ob izpolnjevanju pogojev, ki jih sklep določa, zaradi preprečitve socialnih stisk, ob upoštevanju posebnih okoliščin, tem osebam oziroma eni od teh oseb omogočiti nadaljevanje najemnega razmerja s sklenitvijo nove najemne pogodbe.

Še posebej je potrebno izpostaviti primere, ko po smrti staršev v stanovanju ostanejo otroci. Ker Stanovanjski zakon določa, da je najemnik stanovanja samo ena oseba, druge osebe pa so uporabniki stanovanja, je v teh primerih potreben dogovor med otroci, kdo bo najemnik, sicer o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku. Problem nastane, če tako določen najemnik umre ali se izseli iz stanovanja, ker Stanovanjski zakon eksplicitno ne predpisuje prenosa najemnega razmerja. Posledica takih zakonskih določb je, da se otroke, ki so po smrti staršev glede dedovanja v popolnoma enakopravnem položaju, s sklepanjem najemnega razmerja postavi v neenakovredna stanja, saj otrokom, ki so določeni kot uporabniki stanovanj, po smrti ali izselitvi najemnika (brata ali sestre) preneha najemno razmerje.

### 3. OBRAZLOŽITEV

Določilo 109. člena Stanovanjskega zakona pravi, da mora lastnik najemnega stanovanja v primeru smrti najemnika skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika ali osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti, oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Nadalje 110. člen Stanovanjskega zakona določa, da mora lastnik stanovanja v primeru razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti skleniti najemno pogodbo z zakoncem, oziroma zunajzakonskim partnerjem, ki na podlagi medsebojnega sporazuma ali sodne odločbe ostane v stanovanju. 110a. člen Stanovanjskega zakona pa pravi, da mora lastnik neprofitnega stanovanja v primeru trajne izselitve najemnika zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi v drugo stanovanje zunaj kraja bivanja, zaradi odhoda v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje skleniti najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov najemnika, ki ob izselitvi najemnika prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče in je naveden v najemni pogodbi, če uporabniki stanovanja izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

V praksi se srečujemo s primeri, ki so po vsebini podobni, vendar Stanovanjski zakon zanje ne predpisuje rešitev. Tako na primer Stanovanjski zakon ne predvideva prenosa najemnega razmerja med brati in sestrami, kar pomeni, da bi se morali v tem primeru iz stanovanja izseliti vsi, ne glede na to, da nimajo drugega stanovanja in kljub temu, da so imeli ob smrti očeta ali matere vsi otroci, to je bratje in sestre, enako pravico do sklenitve najemne pogodbe, vendar se je zaradi medsebojnega dogovora ali zaradi odločitve sodišča takrat najemna pogodba sklenila z enim izmed njih, preostali pa so v najemni pogodbi navedeni kot sostanovalci, s prijavljenim stalnim bivališčem v tem stanovanju.

Cilj predlaganega sklepa je preprečevanje socialnih stisk najemnikov oziroma njihovih sostanovalcev v primerih, ko ne gre za ožje družinske člane, pač pa za brate ali sestre, ki pa so iz zakona izvzeti in zagotovitev njihovega enakopravnega statusa.

Pri reševanju obravnavanega primera se postavi vprašanje zakonitosti. Glede tega smo zasledili mnenji Varuha človekovih pravic in pristojnega ministrstva, ki sta bili izdani Mestni občini Ljubljana. Obe mnenji sta pritrdili predlagani rešitvi z obrazložitvijo, da zakon določa le minimum pravic na posameznem področju in da upošteva cilje Stanovanjskega zakona, kakor tudi Ustave RS in mednarodnih pravnih aktov glede preprečevanja socialnih stisk, širitev pravic ob pogoju zagotovitve enake obravnave posameznikov v podobnem položaju ni v nasprotju z zakonom.

#### 4. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic. V primerih, ki jih določa sklep, bo prišlo do sklenitve nove najemne pogodbe, vendar pod enakimi finančnimi pogoji, kot so bili določeni v prejšnji najemni pogodbi, kar pomeni tudi nespremenjeno višino najemnine.

#### 5. ZAKLJUČEK

Občinski svet Občine Šenčur sprejme informacijo o sprejemu Sklepa o nadaljevanju najemnega razmerja brez javnega razpisa z namenom preprečevanja socialnih stisk

Pripravil: Kavčič Anže

Miro KOZELJ  
Župan Občine Šenčur

Priloga: Sklep o nadaljevanju najemnega razmerja brez javnega razpisa z namenom preprečevanja socialnih stisk;