



Ljubljana, 27 november 2019

**Pripombe na osnutek novega stanovanjskega zakona SZ-2
v javni obravnavi**

V Zavodu Gostoljubnost slovenskih domov (Zavod GSD) se zavzemamo za gostoljubnost slovenskih domov do vseh uporabnikov stanovanj in prostorov, ki omogočajo bivanje v vseh ozirih gostoljubnosti. Pri tem zasledujemo trend uporabe stanovanj skozi čas in opažamo, da so se in vedno bolj se stanovanja v svojem življenjskem ciklu poleg svoje osnovne funkcije, zagotavljanju človekovega doma, uporabljajo tudi za dejavnosti. S tem stanovanja svojim uporabnikom in družbi izboljšujejo življenjske pogoje, olajšajo življenje in omogočajo razvoj (delo od doma). Razmerja med uporabo stanovanj za bivanje in opravljanje dejavnosti pa je potrebno uravnati z občutkom do potreb lokalnih skupnosti, ki so po lokalnih skupnostih različne. Namreč etažna lastnina je že v stavbah z dvema (2) lastnikoma in petimi (5) posameznimi deli in določbe predvidene v osnutku SZ-2 morajo obravnavati širšo Slovenijo.

V Zavodu GSD in njegovem predhodniku, sekciji sobodajalcev, ki je delovala v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, spremljamo uporabo domov (stanovanj) za nastanitev kratkoročnih gostov že več kot 20 let in si prizadevamo za vzpostavitev uravnoteženih ter razvojno naravnanih pogojev za opravljanje dejavnosti sobodajalcev in vzpostavitev medgeneracijskih modelov za trajno uporabo stanovanjskega fonda skozi več generacijskih obdobj.

Pogoji za opravljanje dejavnosti 55.203 oddajanja zasebnih sob gostom v stanovanjih pa so na žalost že več kot 20 let **prekompleksni in prezahtevni, neizvedljivi iz strani zavezancev in nadzornih organov** ter do parih let nazaj nejasni tudi v strokovnih krogih.

Zato ni nenavadno, da je z **razvojem spletnih platform kot je airbnb**, spremembami v navadah turistov, ki želijo pristnega stika z okoljem, in **ob odsotnosti razvojnih politik na trgu zagotavljanja najemniških stanovanj in sob za študente ter razvoja sobodajalcev** prišlo skozi razmah sive ekonomije in slabih praks do sedanjega stanja, za katerega sobodajalci niso odgovorni.

V Zavodu gostoljubnost slovenskih domov smo z zanimanjem obravnavali **določbe 10. člena osnutka SZ-2**, ki na žalost **dolgoročno in globalno ne rešujejo pomanjkanja najemniških stanovanj in študentskih sob v glavnih mestih ampak:**

- še **poslabšujejo zatečeno stanje opravljanja dejavnosti v stanovanjih** in med njimi še posebej dejavnost 55.203 oddajanje zasebnih sob gostom;
- nerazumno **omejuje razpolaganje z zasebno lastnino** ustvarjeno skozi generacije družin, vloženo v stanovanje z namenom, da bo družini zagotavljal dom, varnost, stabilnost in opravljanje dejavnosti, ki jim bodo omogočale boljše življenje;
- z ohranjanjem obstoječega načina zbiranja soglasij v etažni lastnini, pri katerem se **mora posameznik izpostaviti nasproti večine** in tako osnutek SZ-2 še naprej **vzdržuje ne-enakopraven in ne-izhoden položaj posameznika nasproti skupnosti**;
- zaradi kopice **nejasnosti, nedoločenosti in kompleksne prepletenosti določil z drugimi zakoni**, ki v skladu s pravom in v praksi **ne bodo izvedljive**.



V zvezi z navedenim predlagamo naslednje spremembe 10. člena osnutka stanovanjskega zakona SZ-2 v javni obravnavi.

1) Sprememba 1. točke 10. člena stanovanjskega zakona SZ-2 naj se glasi:

»Stanovanjske enote se lahko v skladu z določbami tega zakona uporablja tudi za opravljanje dejavnosti, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanjskih enot (ne povzroča hrupa, smradu, tresljajev) in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stanovanjske stavbe (stranke).«

Obrazložitev:

Veljavni stanovanjski zakon SZ-1 točnega dela stanovanja, v katerem se lahko opravlja dejavnost ne določa. SZ-1 je dejavnost sicer dovoljeval le v delu stanovanja, a zakonodajalec skozi tolmačenje in izvajanje te določbe tega v praksi ni zahteval, kar dokazujejo dejavnosti odvetniških pisarn, birojev, zobozdravstvenih ordinacij, psihologov, zdravilcev, počitniških stanovanj ipd., ki se opravljajo v celem stanovanju.

Omejitev dejavnosti na polovico stanovanjske enote je tudi ustavno sporno, ker preprečuje ustavno zagotovljeno gospodarsko funkcijo lastnine za dejavnosti, ki sicer ne motijo ostalih stanovalcev in ne spreminjajo rabe stanovanjske enote. V praksi ta omejitev de-facto ukinja sobodajalstvo v večstanovanjskih stavbah v strnjenih naseljih in mestih v Republiki Sloveniji kakor tudi vse ostale dejavnosti na površini večji od polovice celotne površine stanovanja.

Zadnji stavek prve točke 10. člena predlaganega novega SZ-2, ki prepoveduje opravljanje katerekoli dejavnosti v več kot polovici uporabne površine stanovanjske enote kot tak ne prestane testa sorazmernosti, saj glede na cilje, ki jih zasleduje, ni niti primeren niti nujen za zagotovitev ciljev. Z njim se v lastnino in njene sadove prekomerno posega, arbitrarno se določa še dovoljen delež uporabne površine za izvajanje mirne dejavnosti oz. dejavnosti, ki ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanjskih enot (ne povzroča hrupa, smradu, tresljajev), oz. ne spreminjajo bivalnega namena stanovanjske enote in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stanovanjske stavbe (stranke). S tem krši ustavno varovano kategorijo pravice do zasebne lastnine (33. člen Ustave RS), predvsem pa pravice do uživanja lastnine (67. člen Ustave RS), zato je ustavno sporen. Menimo, da bi zakonodajalec cilj, ki ga zasleduje s sporno določbo, lahko dosegel tudi na druge načine, ki bi bistveno manj posegali v lastninsko pravico. Poseg v lastninsko pravico bi moral biti neizogiben za dosego cilja, saj naj bi bil le takšen skladen z ustavo. Predlagana ureditev v zadnjem stavku prve točke 10. člena predlaganega SZ-2 pa tega kriterija ne izpolnjuje in z zadnjim stavkom 1. točke 10. člena SZ-2 de-facto preprečuje ustavno zagotovljeno gospodarsko funkcijo lastnine za dejavnosti, ki sicer ne motijo ostalih stanovalcev in ne spreminjajo rabe stanovanjske enote.

Opredelitev oz. omejitev izvajanja mirnih dejavnosti na del stanovanja je bila še v času družbene lastnine stanovanj in pretekli državni ureditvi milo rečena napredna. V družbenih stanovanjih se je za razvoj podjetništva začelo dopuščati opravljanje dejavnosti v delu družbenih stanovanja. Družbena stanovanja so z osamosvojitvi Slovenije začel prehajati v zasebno lastnino in danes je de-facto omejevanje na del stanovanjske enote sporno. V sedanjem času je omejitev opravljanja dejavnosti na del stanovanja kratenje pravic, služi pa kontekstu 10.člena osnutka SZ-2 in je podlaga za uvedbo



določb, ki za dejavnosti na 1/2 uporabne površine stanovanjske enote določa obvezno spremembe namembnosti v 3. točki 10. člena SZ-2. To je v skladu s prejšnjim odstavkom tudi ustavno sporno in pogoje za spremembo namembnosti prvenstveno določajo drugi predpisi.

Omejitev opravljanja dejavnosti le na del površine stanovanjske enote je smiselna le za bivalne enote, ki so v lasti občine ali države – skupno dobro, kot so bila včasih družbena stanovanja. Na kakšnem delu in katera dejavnost se v taki bivalni enoti sme izvajati, naj opredeli pogodba o koriščenju take enote v lasti občine oz. države. Takšna ureditev je v veljavi tudi v mestu Dunaj.

2) Sprememba 2. točke 10. člena stanovanjskega zakona SZ-2 naj se glasi:

»(2) Za dejavnosti iz 1. točke 10. člena je potrebno večinsko soglasje etažnih lastnikov. Dejavnosti, ki se lahko opravljajo v katerikoli stanovanjski enoti, etažni lastniki določajo na zboru etažnih lastnikov. Zbor etažnih lastnikov vedno odloča o vseh dejavnostih, ki se že opravljajo ali se v stanovanjskih enotah bodo opravljale in za vse izvajalce dejavnosti. Soglasje velja do preklica soglasja z večinskim deležem etažnih lastnikov.«

Obrazložitev:

Katere dejavnosti se lahko v izvajajo v stanovanjskih enotah določijo etažni lastniki na zboru etažnih lastnikov. Na zboru etažnih lastnikov etažni lastniki odločajo za vse dejavnosti naenkrat, da je izločena pristranskost in individualne zamere ter v praksi neizvedljivo lovljenje lastnikov za podpis soglasja. Dejavnosti, ki bodo dobile na takem zboru etažnih lastnikov soglasje od večine lastnikov, velja za vsa stanovanja in vse osebe, ki bodo dejavnost opravljale.

Zavedamo se, da bo za dogovor etažnih lastnikov iz zgornjega odstavka potrebno neko prehodno obdobje. Zato predlagamo, da zakonodajalec predvidi in vzpostavi inštitut preventive in sicer tako, da je ob z dokazili utemeljeni pritožbi etažnega lastnikov zaradi motenja miru, prekomerne obremenitve skupnih delov in naprav ipd., izvajalec dejavnosti za sosedo ali soseda moteče dejavnost dolžen odpraviti vzroke za pritožbo oz. zelo hitro in učinkovito prenehati z dejavnostjo.

Doslej je stanovanjski zakon SZ-1 določal, da se v stanovanjskih enotah lahko opravljale samo mirne dejavnosti, med njimi tudi dejavnost 55.203 oddajanja zasebnih sob gostom (sobodajalci). Za vse dejavnosti so veljali enaki pogoji. Osnutek stanovanjskega zakona SZ-2 določila širi na moteče dejavnosti, ki ne sodijo v stanovanjske enote in jih urejajo drugi predpisi. V drugih predpisih so določeni tudi pogoji za spremembo namembnosti, zakon o gostinstvu pa določa pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti v gostinskih obratih, v stanovanjih in na turističnih kmetijah. Zato menimo, da obravnava motečih dejavnosti in določanje pogojev zanje v stanovanjski zakon ne sodijo.

Glede na izjave predstavnikov zakonodajalca v medijih in iz pisnih odgovorov nedvoumno izhaja, da novi stanovanjski zakon SZ-2 skozi določbe 10.člena presega in izniči zakon o gostinstvu, katerega namen je tudi določanje pogojev sprejemanja turistov na prenočevanje v stanovanjskih enotah v etažni lastnini, ker le to vpliva na širši razvoj turistične dejavnosti.

Ravno kratkoročno bivanje je po našem mnenju zelo težko opredelili za motečo dejavnost, ker v bistvu v večstanovanjski stavbi bivajo vsi. Take določbe torej vsebujejo preveč praznin, da bi bile v praksi uporabne. Splošno znano dejstvo namreč je, da so določena raven hrupa, občasen smrad in



Gostoljubnost
slovenskih
domov

tresljaji prisotni v vsaki večstanovanjski stavbi. V osnutku zakona SZ-2 pa nikjer niso določena objektivna merila po katerih MOP opredeljuje dejavnost kot "motečo" oz. konkretizirana merila za uporabo stanovanja v skladu s 17. členom osnutka SZ-2 ("uporaba v druge namene"). Zakon ne navaja merljivih kriterijev po katerih bi bilo npr. možno objektivno presojati še dovoljeno raven in trajanje hrupa (čas, dB?), tresljajev(?), in še manj smradu(?). Kdo bo to presojal? Kdaj je smrad še v zakonsko dovoljenih mejah, in kdaj ne? Na koncu se lahko vprašamo, ali je merilo »moteče« nastanitve gostov barva kože in strah pred tujci, čeprav so turisti prijavljeni v 12-ih urah.

Zato menimo, da je sprejemanje turistov, obiskovalcev, prijateljev, sorodnikov na prenočevanje ena in ista zadeva (saj ne spreminja osnovnega namena stanovanjske enote – bivanje) in oddajanje zasebnih sob gostom ni moteča, če se izvaja pravilno v skladu z določili dejavnosti.

3) 3. točke 10. člena stanovanjskega zakona SZ-2 se črta.

Obrazložitev:

Predlagamo, da se 3. točka 10. člena osnutka SZ-2 črta, saj drugi predpisi (Zakon o gradnji objektov) učinkovito naslavlja primere, ko je sprememba namembnosti tudi zaradi moteče dejavnosti potrebna in na kakšen način se to izvede.

Nadalje pogoje za opravljanje mirnih dejavnosti v stanovanjskih enotah v etažni lastni določajo področni zakoni. Menimo, da se v medijih izpostavljen problem neprimerne in prekomernega oddajanja zasebnih sob (stanovanjskih enote v etažni lastnini) turistom uredi skozi pogoje v zakonu o gostinstvu in skozi druge mehanizme v povezavi z lokalnimi skupnostmi. Politike v povezavi s stanovanji so v lokalnih skupnostih različne in na predlagani način zakonodajalca v osnutku SZ-2 ne bodo upošteevane.

Zaključek

V primeru sprejetja sedanjega osnutka SZ-2 in v primeru izvajanja določb bi se število zakonitih sobodajalcev v Sloveniji (ne samo v mestih), zmanjšalo za več kot polovico, kar bi bil hud udarec slovenskemu turizmu, posebno v luči dejstva, da mali sobodajalci brez posegov v prostor in brez dragih investicij ustvarjajo ponudbo nastanitve za začetek stacionarnega turizma in da dopolnjujejo namestitve v turističnih destinacijah kot so Ljubljana, kjer nastanitev primanjkuje (še večji primanjkljaj bo med prihajajočim predsedovanjem Slovenije EU v letu 2021). Nenazadnje, izkušnje in sedanje stanje na področju kratkoročnega oddajanja stanovanj oziroma opravljanja dejavnosti 55.203 oddajanja zasebnih sob gostom nas učijo in dokazujejo, da prestroge, neživiljenjske in v praksi neizvedljive določbe prispevajo k dodatnemu razmahu sive ekonomije in redke raziskave (nazadnje Podcrto.si, Dec.2018) nasprotno ocenjujejo, da je stanovanjskih enot, ki bi jih teoretično lahko uvrstili v take, ki »zajedajo« v fond stanovanj sicer namenjenih dolgoročnemu tržnemu najemu v Ljubljani le nekaj odstotkov (2-3%) celotnega fonda stanovanj, ki so na voljo za tržni najem.



Gostoljubnost
slovenskih
domov
Zavod GSD, Mala ulica 8, SI - 1000 Ljubljana

Uroš Buda
nam. direktorja