

Mestna občina Ljubljana  
Zoran Janković, župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-18/2017-1

Datum: 27. 2. 2017

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVIL:** Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**NASLOV:** Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana

**POROČEVALCA:** Sašo Rink, direktor JSS MOL  
Slavka Janžekovič, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za stanovanjsko politiko

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Prilogi:**

- predlog pravilnika z obrazložitvijo
- pravilnik, ki se spreminja, s prikazom predlaganih sprememb in dopolnitev

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 - odl. US), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji ..... seji ..... 2017 sprejel

**P R A V I L N I K**  
**o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana**

**1. člen**

V Pravilniku o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS št. 41/07) se črta drugi odstavek 2. člena.

**2. člen**

V 3. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Ne glede na prejšnji odstavek se med upravičence do zamenjave stanovanja uvrsti najemnik, ki ima del obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja neporavnan in je pripravljen zamenjati sedanje stanovanje za manjše stanovanje ter skleniti dogovor o naknadnem oziroma obročnem plačilu navedenih obveznosti.«.

**3. člen**

V 4. členu se podpičje na koncu četrte alineje nadomesti s piko in črta peta alineja.

**4. člen**

V 9. členu se za tretjim stavkom doda nov četrti stavek, ki se glasi: »V primeru iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika se upravičenca črta iz seznama čakajočih, ko prvič odkloni preselitev v ponujeno manjše stanovanje, ki je po površini lahko tudi manjše od predpisanih površinskih normativov.«.

**5. člen**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

**O b r a z l o ž i t e v**  
**Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana**

**1. Pravni temelj**

Za sprejem predloga Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: predlog pravilnika) so pravni temelj naslednji predpisi:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), ki v prvem odstavku 21. člena določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom,
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF, v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki ureja najemna razmerja za stanovanja;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL ter sprejema akte MOL.

**2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja**

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) se je s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2017 in 2018 med drugim zavezala izvajati zamenjave stanovanj in pri tem, s ciljem ohranjanja najemnih razmerij, prednostno reševati najemnike, ki imajo dolgotrajnejše težave s plačevanjem najemnine in ostalih stanovanjskih stroškov. Zaradi znanega pomanjkanja najemnih stanovanj in podobnih potreb po stanovanjih med uspešnimi upravičenci za dodelitve neprofitnih stanovanj in upravičenci do zamenjave stanovanja, zaznavamo upad števila realizacij zamenjav.

V sedaj veljavnem Pravilniku o zamenjavah stanovanj MOL iz leta 2007 je eden od splošnih pogojev za upravičenost do zamenjave stanovanja, da ima najemnik poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja. Med ostalimi pogoji za upravičenost do zamenjave stanovanja pa je, kot eden od ostalih pogojev, določen pogoj, da je stanovanje zaradi narave dela najemnika oziroma njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja postalo po lokaciji neprimerno. Navedeno pomeni, da ni mogoča zamenjava stanovanja tistih najemnikov, ki nimajo poravnanih stanovanjskih obveznosti, hkrati pa je dana možnost zamenjave v primerih, ko je stanovanje, zaradi narave dela, postalo neprimerno po lokaciji. Poleg tega je pri zamenjavah predpisana omejitev, da se najemniku z zamenjavo ne more spremeniti kategorija oz. vrsta najemnega stanovanja, ki onemogoča preselitev najemnika iz npr. neprofitnega v namensko najemno stanovanje.

Predlog pravilnika omogoča zamenjavo stanovanja brez omejitve glede spremembe kategorije oziroma vrste najemnega stanovanja. Stanovanjski zakon iz leta 1991 je za opredelitev stanovanj kot profitna, službena, neprofitna, itd., uporabljal izraz kategorija stanovanja, medtem, ko SZ-1 tega izraza ne uporablja več, temveč v 83. členu opredeljuje vrste najemnih stanovanj. Omejitev zamenjav glede spremembe kategorije oziroma po SZ-1 vrste najemnega stanovanja pri zamenjavi stanovanja ni potrebna. Praksa kaže, da se lahko pojavi upravičena potreba po preselitvi najemnika iz npr. neprofitnega v namensko najemno stanovanje.

Praksa je pokazala potrebo po preselitvah najemnikov, ki zasedajo večja stanovanja in iz različnih razlogov, kot je zmanjšanje števila družinskih članov, zmanjšanje dohodkov v družini, ipd., ne morejo poravnati najemnine ter ostalih stroškov uporabe stanovanja in je že evidentiran dolg. Predlog pravilnika dopušča zamenjavo stanovanja s preselitvijo iz večjega v manjše stanovanje pod pogojem, da najemnik sklene z lastnikom stanovanja dogovor o naknadnem oziroma obročnem plačilu dolga. Na ta način se najemniku ohranja najemno razmerje, saj se ne prične s sodnim postopkom za izpraznitev stanovanja. V 104. čl. SZ-1, ki med drugim ureja tudi preselitve najemnika neprofitnega stanovanja v primerih dolgotrajne nezmožnosti plačevanja stanovanjskih stroškov v drugo stanovanje, je določeno, da se takega najemnika lahko preseli v drugo stanovanje, ki je po površini manjše od primerne stanovanja (torej predpisanih površinskih

normativov), ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Na podlagi smiselne uporabe navedene zakonske določbe, se za take primere predlaga, da se je najemnik dolžan preseliti v ponujeno manjše stanovanje in se ga v primeru odklonitve ponujenega stanovanja črta s seznama čakajočih, in posledično vloži tožbo na izpraznitev stanovanja.

Ker v praksi ni bilo primerov zamenjav stanovanj, ki so zaradi narave dela postala neprimerna po lokaciji in glede na to, da MOL z javnim potniškim prometom zagotavlja dostopnost vseh predelov mesta, predmeten pogoj ni več ustrezen.

Cilj predlaganega predloga pravilnika je omogočiti zamenjave stanovanj čim širšemu krogu najemnikov in hkrati, glede na izkušnje iz prakse, črtati nepotrebne določbe.

### **3. Poglavitne rešitve in obrazložitve po členih**

Namen predloga pravilnika je predvsem omogočiti zamenjave stanovanj s ciljem preprečitve brezdomstva oziroma ohranitve najemnega razmerja tudi najemnikom, ki so dolžniki iz naslova neplačanih najemnin in ostalih stroškov uporabe stanovanja.

Obrazložitev k 1. členu:

S 1. členom se črta drugi odstavek 2. člena Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana, ki se glasi: »Najemniku se z zamenjavo stanovanja ne more spremeniti kategorija stanovanja.«.

Obrazložitev k 2. členu:

Predlog pravilnika v 2. členu omogoča uvrstitev med upravičence za zamenjavo stanovanja tudi najemniku, ki nima poravnanih vseh obveznosti, pod pogojem, da je pripravljen zamenjati stanovanje za manjše stanovanje in skleniti z lastnikom ustrezen dogovor o naknadnem oziroma obročnem plačilu dolga iz naslova stanovanjskih stroškov. Na ta način bo najemnik lahko na račun nižjih stanovanjskih stroškov poravnal odprte obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja.

Obrazložitev k 3. členu:

Člen črta peto alinejo 4. člena osnovnega pravilnika, kjer je kot pogoje za upravičenost do zamenjave stanovanja, ki ga mora, poleg splošnih pogojev, izpolnjevati najemnik, da je upravičen do zamenjave stanovanja, navedena neprimernost stanovanja po lokaciji zaradi narave dela. Določba ni zaživelna v praksi in je, glede na organizacijo javnega potniške prometa v MOL, nepotrebna.

Obrazložitev k 4. členu:

S 4. členom predloga pravilnika se dopolnjuje 9. člen osnovnega pravilnika tako, da ima v primeru zamenjave stanovanja, ko se najemniku omogoči preselitev v manjše in cenejše stanovanje zaradi neporavnanih stanovanjskih obveznosti, odklonitev ponujenega manjšega stanovanja za posledico črtanje iz seznama čakajočih upravičencev.

Obrazložitev k 5. členu:

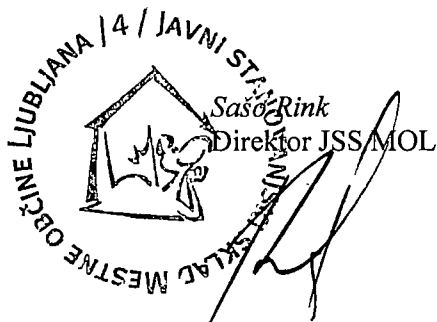
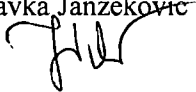
Člen določa dan uveljavitve predloga pravilnika. Predlog pravilnika začne veljati, enako kot osnovni pravilnik, petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

### **4. Ocena finančnih in drugih posledic**

Osnovni namen predlaganega pravilnika je omogočiti zamenjave stanovanj širšemu krogu najemnikov tako, da bo, z namenom preprečevanja brezdomstva, zamenjava mogoča tudi v primeru najemnikov, ki niso sposobni plačevati najemnine in ostalih stroškov uporabe stanovanja. Glede na to, da gre za preselitve in oddajo izpraznjenih stanovanj upravičencem, uspelim na posameznih javnih razpisih Javnega

stanovanjskega sklada MOL, ter da bodo s preseljenimi najemniki sklenjeni dogovori o plačilu dolga, ni pričakovati večjih finančnih posledic.

Pripravila:  
Slavka Janžekovič



P R A V I L N I K  
o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana

**S PRIKAZOM PREDVIDENIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV**

**(novo besedilo v predlogu je krepko, besedilo v predlogu, ki je črtano, je krepko in prečrtano)**

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje za zamenjave stanovanj Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), postopek zamenjave, varščino in lastno udeležbo ter način zamenjave stanovanj zaradi realizacije stanovanjskega programa MOL.

2. člen

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh vrst oziroma kategorij najemnih stanovanj MOL, razen tistih stanovanj, za katera je sprožen postopek vrnitve prejšnjim lastnikom na podlagi Zakona o denacionalizaciji ali Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij, ali je na njih še možno uveljaviti pravico ugodne privatizacije po določbah Stanovanjskega zakona iz leta 1991 ali so predmet sodnega ali drugega postopka v zvezi z lastninsko pravico.

~~— Najemniku se z zamenjavo stanovanja ne more spremeniti kategorija stanovanja.~~

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE STANOVANJ MOL

3. člen

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so:

- da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

**Ne glede na prejšnji odstavek se med upravičence do zamenjave stanovanja uvrsti najemnik, ki ima del obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja neporavnan in je pripravljen zamenjati sedanje stanovanje za manjše stanovanje ter skleniti dogovor o naknadnem oziroma obročnem plačilu navedenih obveznosti.**

4. člen

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
  - da je stanovanje postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja;
  - da se je najemniku neprofitnega stanovanja, ki je plačal lastno udeležbo, dohodkovno stanje tako spremenilo, da je postal prejemnik subvencije in mu je zato postalo stanovanje po površinskih normativih, ki so vezani na dohodke, preveliko;
  - da je stanovanje zaradi bolezenskih, invalidnih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno.
- ~~— da je stanovanje zaradi narave dela najemnika oziroma njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja postalo po lokaciji neprimerno.~~

### III. POSTOPEK ZAMENJAVE STANOVANJA

#### 5. člen

O upravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

#### 6. člen

Zaradi omejenega števila razpoložljivih stanovanj za potrebe zamenjav in velikega števila najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zamenjavo, se vodi seznam čakajočih upravičencev.

#### 7. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe iz 5. člena tega pravilnika.

#### 8. člen

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje v zamenjavo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu upošteva primernost razpoložljivega stanovanja po površini glede na število družinskih članov in v okviru možnosti tudi strukturo stanovanja, zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja, invalidnost, zdravstveno in starostno stanje prosilca ter primernost stanovanja glede na zaposlitvene potrebe upravičenca.

Upravičencem iz 10. člena tega pravilnika se stanovanje zamenja prednostno.

#### 9. člen

Vsakemu upravičencu iz seznama čakajočih se upošteva določbe 8. člena tega pravilnika ponudi v zamenjavo primerno stanovanje. Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov ne sprejme ponujenega primernega stanovanja, ostane na seznamu čakajočih in se mu še enkrat ponudi drugo primerno stanovanje, pri katerem se v okviru možnosti upošteva razloge, ki jih je navedel pri prvi zavrnitvi zamenjave. Če upravičenec drugič odkloni zamenjavo za primerno stanovanje, se šteje, da mu je bilo ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo po pravnomočni odločbi o upravičenosti do zamenjave in se ga črta iz seznama čakajočih. **V primeru iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika se upravičenca črta iz seznama čakajočih, ko prvič odkloni preselitev v ponujeno manjše stanovanje, ki je po površini lahko tudi manjše od predpisanih površinskih normativov.**

#### 10. člen

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

### IV. VARŠČINA IN LASTNA UDELEŽBA

#### 11. člen

Zamenjava stanovanja ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z varščino. Zamenjava stanovanja tudi ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z lastno udeležbo, razen v primeru, ko upravičenec izpolnjuje pogoje iz 3. alineje 4. člena tega pravilnika. V tem primeru se lastna udeležba najemniku vrne.

## V. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA MOL

### 12. člen

Kadar je potrebno zaradi realizacije stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana preseliti najemnika, se mu ne glede na določbe tega pravilnika po pravnomočnosti odločbe o upravičenosti do zamenjave stanovanja ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dotedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

## VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 13. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.

### 14. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) v delu, ki se nanaša na zamenjave stanovanj.

### 15. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.