



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Ž U P A N J A

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Številka:

Datum:

ZADEVA: *PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA*
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

NASLOV: **Predlog Sklepa o dopolnitvi Sklepa o stanovanjski najemnini**

GRADIVO

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

POROČEVALKI:

Jožka Hegler, direktorica JSS MOL,
Julka Gorenc, namestnica direktorice JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO

TELO MS MOL: **Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o dopolnitvi Sklepa o stanovanjski najemnini.

Ž U P A N J A
Danica SIMŠIČ

Prilogi:

- Predlog sklepa z obrazložitvijo
- Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 17/05)

NASLOV AKTA, KI BO PREDLAGAN V OBRAVNAVO MESTNEMU SVETU MOL

Sklep o dopolnitvi Sklepa o stanovanjski najemnini

Akt, ki ga oddelek Mestne uprave MOL pošlje v pregled s finančnega, pravnega in nadzorstvenega vidika.

Z vsakega vidika je lahko gradivo v pregledu največ **2 dni**.

1. PO VSEBINI PRIPRAVIL

Oddelek MU MOL JSS MOL

Načelnik Jožka HEGLER

Žig

Datum: _____

2. PREGLED S FINANČNEGA VIDIKA

Načelnik Stevo LEKIČ

Žig

Datum: _____

3. PREGLED S PRAVNEGA VIDIKA

Načelnik Velko FRANKO

Žig

Datum: _____

4. PREGLEDAL INŠPEKTORAT

Glavna inšpektorica Akt ni v pristojnosti inšpektorata

Žig

Datum: _____

5. AKT PREJEL Vasja Šabec

Datum: _____ Podpis _____

PREDLOG

Na podlagi 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04-ZVKSES), 1. člena Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in 142/04) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP o dopolnitvi Sklepa o stanovanjski najemnini

1. člen

V Sklepu o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 17/05) se za 3. členom doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»Za stanovanja iz 3. člena tega sklepa se na zahtevo najemnika, katerega socialno stanje se je spremenilo tako, da izpolnjuje dohodkovne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, pri čemer najemnik ali katera izmed oseb, ki skupaj z najemnikom uporabljajo stanovanje, ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ter ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja, kot to določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04), določi najemnino v višini neprofitne najemnine iz 2. člena tega sklepa.

Najemniki, ki jim je bila najemnina spremenjena na navedeni način iz prejšnjega odstavka tega člena, so dolžni pred potekom vsakega leta po spremembi višine najemnine predložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka tega člena, sicer se jim najemnina ponovno spremeni v višino, kot je določena v 3. členu tega sklepa.«.

2. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV:

PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem tega akta je 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), ki v predzadnji alineji določa, da Mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL. Zato Mestna občina Ljubljana za stanovanja in ostale enote, navedene v sklepu, ki so njena last, določa ob upoštevanju določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04 - ZVKSES), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in 142/04; v nadaljevanju: uredba) in Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) način določitve višine najemnine, ki se opredeli z najemno pogodbo.

RAZLOGI IN CILJI

Cilj predlaganega sklepa je preprečitve socialnih stisk zaradi nezmožnosti plačevanja tržne najemnine najemnikov stanovanj, last Mestne občine Ljubljana, katerih socialno stanje se je poslabšalo tako, da po dohodku in premoženjskem stanju sodijo med upravičence do dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj brez plačila varščine in lastne udeležbe.

OCENA STANJA

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je s Sklepom o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 17/05) določil za službena in za neopremljena tržna najemna stanovanja (kadrovska) najemnino v višini 25 % nad najvišjo dopustno neprofitno najemnino, kot jo določa uredba. Zato se skladno s postopnim dvigovanjem neprofitnih najemnin dviga tudi najemnina za službena in neopremljena tržna najemna stanovanja. V zadnjem času se na nas obračajo najemniki teh stanovanj, katerim se je iz različnih razlogov poslabšalo socialno stanje, s prošnjami za znižanje najemnine, ker jim skupaj z obratovalnimi stroški predstavlja prevelik strošek glede na njihove dohodke.

REŠITEV

Stanovanjski zakon iz leta 2003 je uzakonil možnost spreminjanja višine najemnine za najemnike neprofitnih stanovanj v odvisnosti od njihovega socialnega stanja. Zakon je določil, da če se najemniku spremeni socialno stanje, da po dohodku in premoženjskem stanju ni več upravičen do neprofitnega najemnega stanovanja, preide na prosto oblikovano najemnino. Če pa se mu socialno stanje kasneje spet spremeni, lahko ponovno zaprosi za preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Zaradi preprečevanja socialnih stisk analogno navedeni zakonski ureditvi predlagamo, da se tudi za najemnike službenih in neopremljenih tržnih stanovanj (kadrovska stanovanja) last Mestne občine Ljubljana, ki plačujejo tržno najemnino in se je njim in osebam, ki skupaj z

njimi uporabljajo stanovanje, socialno stanje spremenilo tako, da so po dohodku in premoženjskem statusu upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem brez plačila lastne udeležbe, spremeni višino tržne najemnine v neprofitno najemnino v višini najvišje dopustne po uredbi. Višino najemnine se bo spreminjalo po enakem postopku, kot je to predpisano za najemnike neprofitnih stanovanj, s tem, da se z odločbo ugotovi upravičenost do spremembe najemnine le za obdobje enega leta in se najemnike zaveže, da so dolžni pred potekom enoletnega obdobja ponovno predložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev, sicer se jim najemnino ponovno spremeni nazaj v tržno najemnino.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Ob upoštevanju obveznosti, ki jo nalaga Stanovanjski zakon glede zviševanja najemnine iz neprofitne v tržno, bo v nekaterih primerih prihajalo do večjega priliva iz naslova najemnin. Ob izvajanju predlaganega sklepa pa bo v nekaterih primerih prišlo do zmanjševanja najemnin. Zato v povprečju iz naslova najemnin ne pričakujemo bistveno spremenjenih finančnih prilivov.

PRIPRAVILI:

Julka Gorenc, univ.dipl.ing.gradb.

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA
JSS MOL



Uradni list št. 17, 24. 2. 2005

594. Sklep o stanovanjski najemnini, stran 1407.

Na podlagi 115. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04 ZVKSES), 1. člena uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in 17. člena pravilnika o dodeljevanju kadrovske in službene stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) je Mestni svet mestne občine Ljubljana na 16. seji dne 31. 1. 2005 sprejel

S K L E P **o stanovanjski najemnini**

1. člen

S tem sklepom se za neprofitna, neopremljena tržna (kadrovska in službena), namenska najemna stanovanja, enostanovanjske stavbe, bivalne enote ter pokrita parkirna mesta in garaže v lasti Mestne občine Ljubljana določi način določitve višine najemnine, ki se določi z najemno pogodbo.

Za barake ter protipravno zasedene prostore iz prvega odstavka tega člena se določi način določitve uporabnine.

2. člen

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, enostanovanjske stavbe in bivalne enote se v najemni pogodbi določi najemnina v najvišji višini, ki je možna po določilih uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03; v nadaljevanju uredba), tako za obstoječa kot za novonastala najemna razmerja, razen za najemnike stanovanj, ki so bili pred začetkom uporabe uredbe upravičeni do znižane neprofitne najemnine in najemnike bivalnih enot, ki se jim je najemnina zaračunavala po stopnji 1,91% ali 2,31% od vrednosti stanovanja. Tem najemnikom se najemnina dvigne postopno, in sicer po naslednji dinamiki:

Leto	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)
2004 - dosedanji predpisi	1,91	2,31
1. 1. 2005	2,31	2,31
Leto	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)
30. 6. 2005	2,90	2,90
31. 12. 2005	3,49	3,49
30. 6. 2006	4,08	4,08
31. 12. 2006	4,68	4,68

3. člen

Za neopremljena tržna najemna stanovanja (kadrovska in službena) se določi z najemno pogodbo višina najemnine na način iz 2. člena tega sklepa tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja poveča za 25%.

4. člen

Za pokrita parkirna mesta in garaže, ki se izjemoma ne oddajo kot del stanovanja, se z najemno pogodbo določi najemnina v višini 2,46 EUR na m² v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

5. člen

V primeru sklenitve najemne pogodbe za stanovanje z zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti se določi višina neprofitne najemnine v višini iz 2. člena tega sklepa.

6. člen

V primeru sklenitve najemne pogodbe za namensko najemno stanovanje z zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem po smrti zakonca ali zunajzakonskega partnerja se določi višina neprofitne najemnine v višini iz 2. člena tega sklepa.

7. člen

Za barake se določi uporabnina v višini 1 EUR na m² v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna.

8. člen

Za protipravno zasedene stanovanjske in druge enote se uporabnikom zaračuna uporabnina v višini iz 2. člena tega sklepa tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja poveča za 50%.

9. člen

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/00, 109/01 in 117/03).

10. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne naslednji mesec po uveljavitvi, razen postopnega dviga najemnin iz 2. člena tega sklepa za najemnike stanovanj, ki so bili pred začetkom uporabe uredbe upravičeni do znižane neprofitne najemnine. V tem delu se sklep uporablja od 1. 1. 2005.

Št. 4024-19/2004-20

Ljubljana, dne 31. januarja 2005.

Županja

Mestne občine Ljubljana

Danica Simšič l. r.