



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 013-9/2008-1
Datum: 24.09.2008

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL

NASLOV: **INFORMACIJA O DELU SVETA ZA VARSTVO PRAVIC
NAJEMNIKOV STANOVANJ V MOL
V OBDOBJU 2000 - 2006**

POROČEVALCI: dr. Samo Uhan, predsednik Sveta
ga. Mateja Tamara Fajs, podpredsednica Sveta
mag. Bojana Cvahte, predsednica Sveta 2002 - 2006

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

PREDLOG SKLEPA:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana se je seznanil z Informacijo o delu Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL za obdobje 2000 - 2006

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloge:

- Informacija o delu Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL za obdobje 2000 - 2006, s prilogami 1-7

Spoštovane mestne svetnice, spoštovani mestni svetniki,

pred vami je nekoliko dopolnjena in aktualizirana Informacija o delu Sveta za varstvo pravic najemnikov Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Svet), ki smo jo predložili v obravnavo že v letu 2006, vendar pa ob zaključku prejšnjega mandata Mestnega sveta (2002 - 2006) do njene obravnave kljub uvrstitvi na dnevni red ni prišlo, saj je bila uvrščena na zadnjo sejo Mestnega sveta, septembra 2006.

Z namenom, da mestnim svetnicam in svetnikom v novem mandatu predstavimo tako delo kot tudi ugotovitve našega Sveta, smo informacijo pripravili na način, ki vam omogoča večletni pregled tako dela Sveta kot tudi seznanitev s problematiko najemnega sektorja, s poudarkom na najemnikih Mestne občine Ljubljana.

V informaciji je zaobseženo obdobje od leta 2000 do leta 2006, torej obdobje, ki sega od ustanovitve Sveta do konca njegovega drugega mandata. V letu 2007 ste namreč imenovali novo sestavo Sveta za varstvo pravic najemnikov, ki bo o svojem delu poročalo v posebnem poročilu. To, da trije člani sveta ponavljajo mandat, nam daje verodostojnost, da vam informacijo v predloženem besedilu tudi predložimo v obravnavo. Menimo, da bi bila velika škoda, če se Mestni svet ne bi seznanil s problematiko, ki ima le ob skrajno zaostrenih situacijah in ob izbruhu afer možnost, da dobi pozornost politične javnosti. Člani sveta smo se v prejšnjem in se tudi v sedanjem mandatu zavedamo svoje odgovornosti na eni strani in nemoči na drugi. Vsaka nova zakonodajna rešitev na stanovanjskem področju namreč ne popravi krivic, ampak naredi nove. Ker je prav v Ljubljani najštevilčnejša najemniška populacija, tako najemnikov stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljana, kot tudi drugih, pričakujemo, da vam bo informacija v korist pri vašem delu in v pomoč pri nadaljnjem odločanju (predlogi Sveta so na strani 11 in 12 te informacije).

**dr. Samo Uhan
Predsednik Sveta**

1. UVOD

1.1. Stanovanjska politika v Mestni občini Ljubljana

Stanovanjska politika sodi med javne oz. sektorske politike katerih značilnost je transparentna struktura. Sektorske politike morajo imeti cilje, ki jih želijo doseči, nabor ukrepov, ki naj pripeljejo k uresničitvi ciljev, nujno pa je tudi spremljanje realnih učinkov in njihovo vrednotenje v razmerju do zastavljenih ciljev. Stanovanjske politike na področju EU imajo opredeljene predvsem cilje, ki so povezani s kakovostjo, cenovno dosegljivostjo in razpoložljivostjo stanovanj, nacionalne politike pa imajo opredeljene še vrsto drugih, specifičnih ciljev. Med njimi so pomembni strateški cilji, saj stanovanjska politika pogosto nastopa v funkciji doseganja zaposlitvenih, poselitvenih, demografskih, davčnih, socialnih in ciljev drugih politik. V novjšem času je v programih EU poudarjena funkcija boja proti vsem oblikam socialne izključenosti.

V zadnjem desetletju je v urbani in stanovanjski politiki opazen trend zmanjševanja neposrednih funkcij države ob hkratnem usposabljanju drugih akterjev na lokalni ravni. V Sloveniji je stanovanjska zakonodaja 2003 vpeljala nov sistem pristojnosti in pravil na področju stanovanjske oskrbe, ki občinam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam prepušča odgovornost za socialna in neprofitna najemna stanovanja, vendar se je kmalu pokazalo, da ključna nova akterja, (občine in NSO) nista niti finančno niti organizacijsko usposobljena za izvajanje koherentne stanovanjske politike.

Težave se kažejo že na deklarativni ravni. Tako občine kot neprofitne stanovanjske organizacije brez izdatne pomoči države niso usposobljene za spremljanje novih razvojnih načel, ki jih na področju stanovanjske politike vključujejo razvojni dokumenti (npr. Evropska socialna listina). Ti dokumenti opredeljujejo standarde kakovosti stanovanjskih storitev, politiko varstva potrošnikov, razvoj lokalne demokracije in oblike participacije pri oblikovanju, izvajanju in ocenjevanju stanovanjske politike.

V povezavi z družbenimi funkcijami stanovanjske politike se bodo po našem mnenju tako občine kot NSO v prihodnosti soočile z dvema razvojnima dilemama: prva je povezana z odpravo tržnih nepravilnosti, ki nastajajo zaradi nepopolnih informacij, lokalnih monopolov,

in nezavarovanih pravic potrošnikov. Odpravljanje teh pomanjkljivosti je povezano z odločitvami političnih akterjev na lokalni in nacionalni ravni. Druga dilema pa je povezana z oblikovanjem razvojnih politik, ki jih ni mogoče razvijati brez ustrezne stanovanjske politike. Tu mislimo predvsem na zaposlitvene, demografske, urbanistične in socialne politike, katerih cilji sovpadajo z jasno deklariranimi cilji stanovanjske politike, kar se v negativnem smislu še posebej kaže v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu. MOL).

1.2. Ključna razvojna vprašanja na področju stanovanjske politike v MOL

1.2.1. Razvoj najemnega stanovanjskega sektorja

Vprašanje nadaljnje smeri razvoja najemnega stanovanjskega sektorja je strateškega pomena za ves sistem stanovanjske oskrbe in posledično za strukturo instrumentov v stanovanjski politiki. Delež javnih najemnih stanovanj je v Sloveniji in v MOL izjemno nizek, kar močno otežuje položaj določenih tipov gospodinjstev. Pomanjkanje najemnih stanovanj močno ogroža zlasti enostarševska, samska in gospodinjstva z enim zaposlenim. Glede na tuje izkušnje uspešnih mestnih politik (npr. Stockholm) je zadostno število najemnih stanovanj močno povezano z revitalizacijo mestnih središč in nasploh z ekonomsko in kulturno dinamičnostjo sodobnih mest. Oblikovalci stanovanjske politike na mestni ravni morajo poznati odgovor na vprašanje kateri tip najemnega sektorja potrebuje sistemsko podporo. Odločiti se je mogoče med javnim in zasebnim neprofitnim režimom, možni pa so tudi mešani in bolj kompleksni modeli, katerih značilnost je enotni finančni in organizacijski okvir, ki določa načine poslovanja, standarde kakovosti in drugo. Storitve na t.i. socialnem trgu ponujajo tako javni kot zasebni akterji, ki se medsebojno dopolnjujejo in konkurirajo. Ta model nudi široko paleto cenovno dosegljivih najemnih stanovanj, ki so locirana v isti soseski, kar preprečuje segregacijo in socialno izključenost.

1.2.2. Stanovanjska politika v funkciji demografske in socialne politike

V zadnjih letih sta v razvitih družbah značilna dva trenda: prvi je izrazito naraščanje števila gospodinjstev ob hkratnem stagniranju prebivalstva, drugi pa je povezan s spremembami v sestavi in velikosti gospodinjstev. Vse manj je tradicionalnih dvostarševskih gospodinjstev, narašča pa število samskih, enostarševskih in partnerskih gospodinjstev. Spremembe v tej smeri so posebej v urbanih središčih opazne tudi v Sloveniji. Raziskave kažejo, da

pomanjkanje najemnih stanovanj negativno vpliva na ustanavljanje samostojnih gospodinjstev po odhodu iz starševskih družin ali pa po ločitvi od partnerja. Ključno vprašanje pri tem je ali mestna stanovanjska politika z obsegom, strukturo in razpoložljivostjo stanovanjskega sklada sledi tem spremembam.

1.2.3. Stanovanjska politika v funkciji socioekonomskega in kulturnega razvoja

Mesta postajajo vse bolj odgovorna in aktivna pri oblikovanju gospodarske politike na svojem področju. Pri tem igra pomembno vlogo stanovanjska politika, ki sooblikuje trg delovne sile s ponudbo primernih stanovanj glede na specifične potrebe. Neprimerna ali predraga stanovanja ovirajo pretok delovne sile in pomenijo veliko oviro za nove naložbe. Zelo pomembna je tudi usposobljenost za odzivanje in konkuriranje za sredstva evropskih programov. Izkušnje kažejo, da je ključna dobra organizacija projektov, ki ne zahteva le vsebinsko odličnost, pač pa partnerstvo med različnimi akterji na področju stanovanjske politike, npr. lokalna skupnost, resorno ministrstvo, nevladne organizacije ter organizacije uporabnikov.

1.2.4. Spremljanje kazalcev stanovanjske politike

Nacionalna in mestna stanovanjska politika nimata izdelanega sistema kazalcev in meril za spremljanje in evalvacijo stanovanjske politike. Uporablja se zelo omejen nabor kazalcev in podatkov, ki ne pokrivajo vseh faz oblikovanja in izvedbe stanovanjske politike, zlasti pa primanjkujejo raziskovalni podatki o učinkih stanovanjske politike. Tako ni mogoče ugotoviti ali viri in storitve, ki so namenjene določenim skupinam, te skupine tudi dosežejo, neovrednoten pa ostaja tudi vpliv gospodarskih in socialnih sprememb na stanovanjsko politiko. V bodočnosti bo nujno oblikovati vir podatkov za ugotavljanje stanovanjskih razmer in stanovanjskega primanjkljaja, kar v številnih državah sistematično zagotavljajo s stanovanjsko anketo. Tovrstne ankete so podlaga za javno zbirko podatkov, ki dopolnjujejo podatke, ki jih zbirajo akterji na stanovanjskem področju in še zlasti oblikovalci lokalnih politik in lokalni vlagatelji.

2. ANALIZA STANJA IN ZAKLJUČKI SVETA ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV V MOL (2000 - 2006)

2.1. *Splošni zaključki*

V Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: svet) ocenjujemo, da se položaj najemnikov stanovanj vedno bolj slabša. Navedeno je po eni strani neposredna posledica pogostega spreminjanja stanovanjske zakonodaje v škodo najemnikov, po drugi pa se trendu spreminjanja stanovanjske zakonodaje pridružuje tudi udejanjanje negativnih sprememb veljavne zakonodaje v praksi s strani najemodajalcev. Očitek, da se najemodajalci poslužujejo vseh za najemnike obremenjujočih institutov, velja tudi za javne najemodajalce. S težavami se srečujejo prav vse kategorije najemnikov, tako v zasebnih kot državnih ali občinskih najemnih stanovanjih, najemniki v profitnih in neprofitnih stanovanjih, v pogodbenih in zakonsko reguliranih najemih, kot so prejšnji imetniki stanovanjske pravice, najemniki denacionaliziranih stanovanj in najemniki v hišniških stanovanjih.

V svetu ugotavljamo, da se MOL preko mestnega sveta, mestne uprave in županstva do sedaj ni posluževala možnosti, ki bi se jih lahko, da bi prispevala k tvorni rešitvi problemov najemnikov. Ravno tako pri organih MOL do sedaj ni bilo zaznati splošne usmeritve, da se najemniškim družinam v občinskih ali drugih stanovanjih v občini pomaga pri pridobivanju in ohranjanju stanovanja, temveč prej obratno. Pereče težave najemnikov stanovanj do sedaj na občinski ravni niso bile pripoznane kot sistemski problem, h katerega rešitvi bi lahko prispevala tudi mestna oblast.

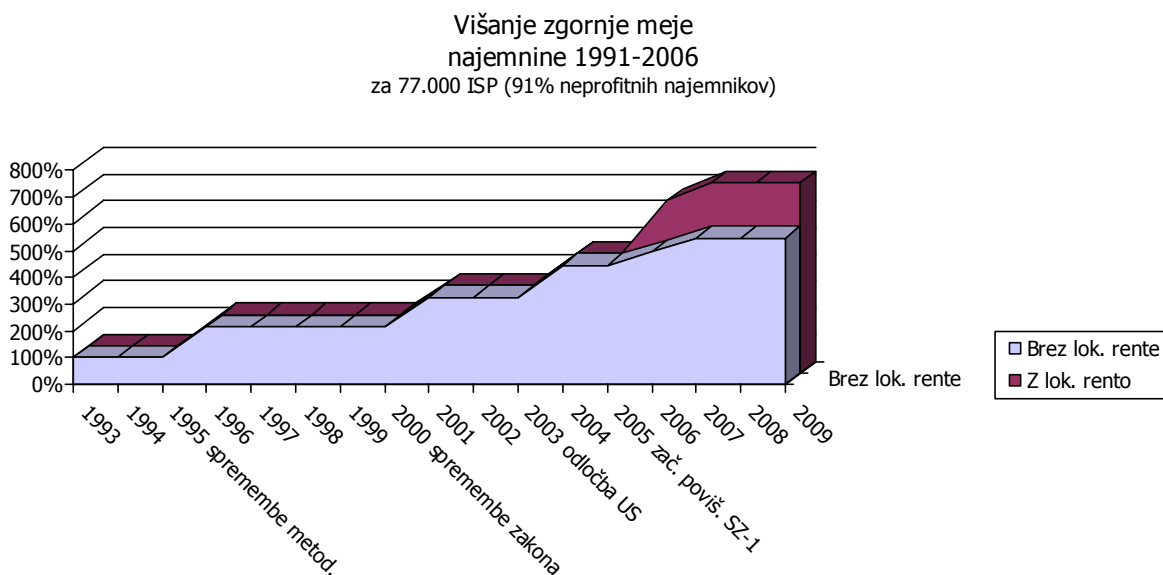
V Republiki Sloveniji naj bi po grobih ocenah vsaj 10-20% prebivalstva svoj stanovanjski problem reševalo preko najema stanovanja, ta odstotek pa je nedvomno višji v prestolnici kot drugje po državi.

Naše ugotovitve temeljijo na analizi večletnega dela sveta, ki je obsegalo predvsem sodelovanje z občinskimi in državnimi organi, sodelovanje z organizirano civilno družbo, predvsem z Združenjem najemnikov Slovenije, spremljanje in reševanje posameznih primerov na samem svetu in preko Pravno-informacijske pisarne, ki kot posebna organizacijska oblika dela sveta, deluje od začetka leta 2004 dalje.

Nekaj konkretnih primerov najemnikov je v prilogi št. 1, ki je sestavni del te informacije.

2.2. Problemi najemnikov na državni ravni

Najvidnejši problem najemnikov stanovanj v Republiki Sloveniji je nerazumno visoka najemnina. Profitne najemnine niso regulirane, zgornja meja neprofitne najemnine pa je po večkratnih spremembah dosegla takšno višino, da je izenačena s povprečno tržno najemnino. K povišanju zakonske zgornje meje neprofitne najemnine so veliko pripomogli tudi predstavniki Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL), ki so v postopku sprejemanja novega stanovanjskega zakona v letu 2003 podpirali povišanje zgornje meje najemnine. Pri tem opozarjamo, da JSS MOL neprofitno najemnino obstoječim najemnikom zaračunava po najvišji dovoljeni stopnji. Tako se npr. neprofitno občinsko stanovanje, veliko 55 m² in točkovano s povprečnim številom točk (320) oddaja za mesečno najemnino 180 evrov (prej 43.250,00 SIT), kar je vsekakor pretirana višina upoštevajoč dodatno dejanske stroške vzdrževanja na eni strani in socialno stanje neprofitnih najemnikov na drugi. (Vir: javni razpis JSS MOL, 2006) Pri tem posebej opozarjamo, da se je zgornja meja neprofitne najemnine v zadnjih 15 letih po večkratnih povišanjih povišala za več kot 600%.



Bistven problem najemnikov je vsekakor tudi njihova pravna negotovost. Različni zakonski odpovedni razlogi so po svoji vsebini popolnoma nerazumni. Na absurdnost zakonske ureditve kažejo življenjski primeri, kaj lahko predstavlja odpovedni razlog; npr. opustitev

rednega čiščenja okenskih polic, 60-dnevna zamuda s plačilom npr. telefona, rojstvo otroka, za katerega skupno prebivanje s starši lastnik ni dal soglasja ali priselitev novega zunajzakonskega partnerja najemnika ali njegovih družinskih članov, najemnikovo nasprotovanje opravljanju nenujnih sprememb na stanovanju s strani lastnika, potovanje najemnika, ki je daljše od treh mesecev, podedovanje drugega stanovanja ne glede na to, ali je npr. zasedeno s preužitkarjem, družinskimi člani idr., in ne glede na to, kje se v Sloveniji se nahaja, npr. ali je v drugem kraju. Vsa ta določila zaradi minimalnih kršitev najemnika ali zaradi situacij, ki sploh nimajo nikakršne zveze z varstvom lastnikovih interesov, v praksi ne le da ustvarjajo stanovanjske stiske in brezdomstvo pri posameznikih, ki jim lastniki na podlagi teh določb odpovejo pogodbe, temveč ustvarjajo tudi permanenten strah, negotovost in ponižanje pri vseh tistih, pri katerih do odpovedi (še) ni prišlo. Poleg navedenega veljavna zakonodaja omogoča poljubno preseljevanje najemnikov stanovanj po volji najemodajalca in prevladuje velik del vzdrževanja, kljub visokim najemnina, na najemnike. Čeprav so navedena zakonska določila brez dvoma nerazumna, nepotrebna z vidika varstva legitimnih interesov lastnika in nesocialna v odnosu do najemniških družin, JSS MOL tovrstna določila dosledno vključuje v najemne pogodbe z občinskimi najemniki.

2.3. Problemi najemnikov v MOL in analiza dela pravno-informacijske pisarne

Na podlagi analize dela in izsledkov obravnavanih primerov v Pravno-informacijski pisarni ugotavljamo, da do največ kršitev pravic najemnikov prihaja prav v smislu kršitev njihove osnovne pravice, da v stanovanju bivajo. Od vseh obravnavanih primerov je namreč več kot 1/3 primerov povezanih s tem, da lastnik kljub zakonski obveznosti noče skleniti najemne pogodbe s stanovalcem, da kljub sklenjeni najemni pogodbi zahteva najemnikovo izselitev, da najemnika z družino celo prisilno nezakonito deložira ali da najemniku grozi, da mu bo odpovedal najemno pogodbo oz. ga toži na odpoved najemne pogodbe.

Druga večja skupina problemov se nanaša na stanovanjske stroške, saj je približno 1/3 od vseh prosilcev brezplačne pravne pomoči izkazovala probleme zato, ker jim je lastnik zaračunaval višjo neprofitno najemnino od predpisane ali tržno najemnino, čeprav bi smel zaračunavati le neprofitno, ali ker je npr. nezakonito oz. v nasprotju s pogodbo povišal tržno najemnino, gre pa tudi za primere neprofitnih najemnikov, katerim je lastnik sicer zaračunaval najemnino v zakonitih mejah, vendar najemniki glede na svoje dohodke niso mogli plačevati neprofitne najemnine niti s pomočjo subvencije ter jim zato grozi odpoved najemne pogodbe.

Kar pri dobri tretjini najemniških družin namreč stanovanjski stroški znašajo več kot 35% dohodkov celotne družine, pri kar dveh tretjinah pa je ta odstotek večji od 20%.

Najhujše probleme zaznavamo pri najemnikih denacionaliziranih stanovanj, ki jih je predvsem na območju MOL veliko. Od vseh prosilcev brezplačne pravne pomoči je bilo namreč kar 56% primerov najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Poleg problemov, ki bremenijo vse najemnike (negotovost glede bivanja v stanovanju in stanovanjski stroški), pri najemnikih denacionaliziranih stanovanj zaznavamo tudi številne probleme glede predkupne pravice, ko lastniki kršijo zakonito predkupno pravico najemnikov, in probleme v zvezi z uveljavljanjem vlaganj v denacionalizacijskih in drugih upravnih postopkih, ko najemnikom ne dovolijo udeležbe v postopku denacionalizacije kljub prijavi vlaganj oz. ko upravni organi najemnikom ne priznavajo vlaganj.

Kot smo že navedli pod točko 1, veliko problemov pri teh najemnikih povzroča prav mestna uprava v času, ko denacionalizacijski postopek traja. Po eni strani občina v denacionalizacijskih postopkih praviloma ne sodeluje aktivno z namenom, da bi ta stanovanja obdržala, saj se v številnih primerih o denacionalizacijskih zahtevkih sploh ni izjavila niti ni podala ugovorov zoper vračanje. Iniciative najemnikov v takih stanovanjih, ki razpolagajo z dokazili, s katerimi bi bilo eventualno mogoče preprečiti vrnitev v naravi, praviloma zavrača. Na drugi strani JSS MOL, ki upravlja s temi najemnimi stanovanji, v najemnih pogodbah v številnih primerih noče vpisati ožjih družinskih članov obstoječih najemnikov, kar kasneje, ko enkrat pride do vrnitve stanovanja v last denacionalizacijskih upravičencev, onemogoča uveljavljanje njihove pravice do sklenitve najemne pogodbe po smrti najemnika. V primeru, da najemnik umre še preden je stanovanje vrnjeno v denacionalizacijskem postopku, JSS MOL pogosto zavrača sklenitev najemne pogodbe z njegovimi ožjimi družinskimi člani tudi sama, sklicujoč se prav na to, da za stanovanja teče postopek denacionalizacije. Zoper najemnike v stanovanjih, za katera je vložena zahteva za denacionalizacijo, izkorišča vsa razpoložljiva pravna sredstva in vse možnosti za odpoved najemne pogodbe in izselitev iz stanovanja, zopet sklicujoč se na denacionalizacijski postopek. Ravnanje mestne uprave in JSS MOL daje občutek, kot da je namen mestnih oblasti to, da se čim več občinskih stanovanj izprazni še pred izdajo odločbe o denacionalizaciji tako, da bo lahko zagotovila njihovo vrnitev v last in posest denacionalizacijskim upravičencem, čeprav naj bi se po Zakonu o denacionalizaciji ta stanovanja praviloma vračala v naravi zgolj v last (ne tudi v posest) in brez posegov v pravice obstoječih najemnikov.

Navedeno izhaja iz poročila Pravno-informacijske pisarne v obdobju 2005 – 2006, ki je kot priloga št. 2 sestavni del te informacije.

2.4. Najemniki v MOL in lokacijska renta

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj je precejšen del aktivnosti v letu 2004 namenil vprašanju lokacijske rente, ki jo omogoča spremenjeni stanovanjski zakon. Stanovanjski zakon določa elemente neprofitne najemnine in njihove dovoljene stopnje v % od vrednosti stanovanja v prvem do petem odst. 118. člena. Po sedmem odstavku citiranega člena je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja. Iz navedenega sledi, da najemnine ni mogoče povečati iz naslova lokacije stanovanja, saj je zgornja meja v % od vrednosti stanovanja določena s samim zakonom.

Stanovanjski zakon predvideva vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja, ne pa neposredno na neprofitno najemnino, kar določa tako osmi odstavek 118. člena, kot tudi četrti odstavek 116. člena, in sicer, da je vpliv lokacije stanovanja eden od faktorjev v formuli pri izračunavanju vrednosti stanovanja. Samo upoštevajoč navedeno je mogoče razlagati in uporabljati določbo osmega in devetega odstavka 118. člena stanovanjskega zakona, ki daje lokalni skupnosti pooblastilo za določanje vpliva lokacije na višino najemnine, pri čemer kot omejevalni kriterij določa, da vpliv lokacije v končnem izračunu ne sme spremeniti neprofitne najemnine za več kot 30%. Iz navedenega sledi, da ni mogoče poenostavljeno določati %, s katerim se poveča najemnina zaradi lokacije stanovanja, temveč lahko občina določi le vrednost faktorja iz formule za izračun vrednosti stanovanja iz četrtega odstavka 116. člena stanovanjskega zakona in sicer tako, da le-ta znaša največ 1,3.

Viri emisij, hrup in atraktivnost lokacije so merila, določena v samem zakonu enakovredno kot druga merila, zato lokalna skupnost teh meril ne sme prezreti, saj bi bilo podzakonsko normiranje sicer v nasprotju s pravilom o hierarhiji pravnih aktov ter posledično v neskladju z načelom zakonitosti, kot ga opredeljuje 8. člen Ustave Republike Slovenije. Zakon med kriteriji, ki jih našteva, ne dela razlik. To pomeni, da bi mora biti predvidena možnost vsakega posameznega kriterija, da na enak način vpliva na višino najemnine.

Prav tako je treba upoštevati negativni vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja, saj stanovanjski zakon nikjer ne določa, da je vpliv lokacije stanovanja na njegovo vrednost le pozitiven. To pomeni, da ta lahko vrednost stanovanja zviša ali zniža, v obeh primerih največ do 30% glede na osnovno višino neprofitne najemnine. (Glede na navedeno bi bilo v primeru lokacijske rente v Ljubljani treba vrednosti faktorja, ki vpliva na vrednost stanovanja, določiti v razponu med 0,7 do 1,3).

Zgolj dejstvo, da se stanovanje nahaja npr. v mestnem središču, še ne pomeni, da je lokacija stanovanja v celoti ugodnejša od lokacije npr. stanovanja, ki se nahaja v Rožni dolini ali na Prulah. Vsled navedenega menimo, da bi bilo treba pred morebitno uvedbo lokacijske rente v Ljubljani potrebno opraviti podrobno analizo na celotnem območju MOL in natančno ugotoviti lastnosti posameznih lokacij oz. določiti natančnejše kriterije, ki bi se nato v konkretnih primerih uporabljali za ugotavljanje vpliva lokacije na vrednost stanovanj.

Člani sveta dodatno menimo, da je treba zatečena najemna razmerja normativno izvzeti iz režima poviševanja najemnin zaradi vpliva lokacije, saj po ustaljeni praksi Ustavnega sodišča Republike Slovenije takšen ukrep posega v pričakovanja posameznikov in predstavlja t.i. nepravo retroaktivno veljavo predpisa, ki je dopustna le v primeru, da je potrebna za uresničitev legitimnega cilja prevladujočega v splošnem interesu, in da prestane t.i. ustavnosodni test sorazmernosti, ki obsega tehtanje primernosti in potrebnosti izbranega sredstva za doseg cilja ter razmerje med legitimnostjo pričakovanja prizadetega posameznika in pomembnostjo cilja, ki se ga zasleduje.

Svet je svoje predloge oblikoval v dopisu, naslovljenem na JSS MOL, ki je kot priloga št. 3 sestavni del te informacije.

3. PREDLOGI SVETA

Svet se glede na svojo vlogo in pristojnosti vse prepogosto srečuje s spoznanjem, da se s problemi najemnikov le seznani in jih evidentira, nima pa mehanizmov za njihovo učinkovito reševanje. Problemi najemnikov so pogosto širšega značaja, zato bi bilo v reševanje potrebno vključiti strokovnjake iz različni področij varstva pravic posameznikov.

Svet opozarja Mestni svet, da je s svojim sklepom določil neprofitno najemnino v MOL v najvišji višini. Svet kritično ocenjuje sprejetje tega sklepa, saj je do njega prišlo brez ovrednotenja obstoječega najemninskega/najemniškega stanja v Ljubljani; namreč edini kriterij, ki ga je za to možnost predstavil predlagatelj JSS MOL, so bile razmere na profitnem trgu najemnih stanovanj v Ljubljani. Svet razpolaga z informacijo iz januarja 2004, da je od 3689 najemnikov v stanovanjih, ki so v lasti MOL in z njimi razpolaga JSS MOL, le 341 najemnikov doseglo stroge kriterije za subvencionirano najemnino, v vseh ostalih primerih pa so bile najemniške družine prisiljene odvajati tretjinski delež svojih prihodkov zgolj za stroške plačila najemnine. Ob opisanem izčrpavanju najemniških družin na eni strani pa je na drugi strani alarmanten podatek, da je v Ljubljani preko 8.000 praznih stanovanj, ki so pretežno v zasebni lasti, in ki jih ukrepi aktivne stanovanjske politike očitno ne dosežejo.

V svetu menimo, da bi si MOL morala v večji meri prizadevati za sistemsko rešitev problemov najemnikov na njenem območju.

Menimo, da bi bilo treba:

- **problem najemnikov stanovanj na območju MOL prepoznati kot problem, ki je v neposredni pristojnosti mestne oblasti in mestne uprave, določiti strateške in izvedbene cilje za izboljšanje razmer na najemnem trgu ter izdelati usmeritve mestni upravi za hitro in učinkovito preprečevanje in reševanje težav najemnikov,**
- **pri upravljanju z občinskimi najemnimi stanovanji zasledovati predvsem socialno funkcijo občinskega stanovanjskega premoženja in v tem okviru s podzakonskim aktom lokalne skupnosti predpisati pravila ravnanja JSS MOL kot najemodajalca, ki bi drugače kot državna zakonodaja bolj učinkovito upoštevala socialni vidik najemnih razmerij in omejila izkoriščanje vseh zakonskih možnosti, ki jih imajo na voljo javni in zasebni najemodajalci za delovanje v škodo najemnikov,**
- **spremeniti politiko MOL pri upravljanju s stanovanji, za katera je vložena zahteva za denacionalizacijo; občinska uprava namreč po eni strani nemalokrat prav s procesno pasivnostjo v denacionalizacijskih postopkih povzroči vrnitev občinskih stanovanj in s tem prispeva k nepotrebnemu izgubljanju občinskega najemnega fonda, po drugi strani pa si prav pri nekdanjih podržavljenih stanovanjih, za katere potekajo postopki**

denacionalizacije, aktivno prizadeva za njihovo predčasno izpraznitev, vse z namenom omogočiti vrnitev praznih stanovanj v last in posest denacionalizacijskim upravičencem,

- spremeniti politiko JSS MOL pri dajanju predlogov in pripomb v postopku noveliranja veljavne stanovanjske zakonodaje oz. pri sprejemanju nove stanovanjske zakonodaje v smislu iskanja sistemskih rešitev, ki bi zavarovale najemnike stanovanj na splošno abstraktni ravni, s čimer bi se prispevalo k zagotavljanju večje pravne, socialne in ekonomske varnosti številnih občanov MOL,**
- analitično pristopiti k presoji konkretnih učinkov posameznih zakonskih novosti na relativno velikem vzorcu najemnikov v MOL; v okviru javnih razpisov Oddelka za kulturo in raziskovalno dejavnost bi se na primer lahko razpisala evalvacijska študija, ki bi ovrednotila vpliv spremenjene stanovanjske zakonodaje na najemnike na območju MOL,**
- poskrbeti za večjo prepoznavnost sveta in njegove Pravno-informacijske pisarne zlasti v okviru spletnih strani MOL in z zagotovitvijo ustrežnejših in bolj reprezentančnih prostorov za izvajanje dejavnosti pravnega svetovanja najemnikom MOL.**

4. LETNA POROČILA O DELU SVETA V OBDOBJU 2000 – 2006

Svet je bil ustanovljen z odlokom Mestnega sveta MOL z dne 18.11.1997. Konstituiral se je na svoji prvi seji 1.3.2000. Prva predsednica sveta je postala dr. Srna Mandič, ki jo je dne 24.3.2003 zamenjala mag. Bojana Cvahte. Člane sveta imenuje in razrešuje Mestni svet izmed najemnikov stanovanj na območju MOL, ne glede na to ali so najemniki neprofitnih ali profitnih stanovanj, namenskih ali službenih najemnih stanovanj.

Svet je takoj na začetku svojega delovanja sprejel načela delovanja, ki izhajajo iz splošnih ciljev in vrednot, ki jih je sprejela Republika Slovenija in ki izhajajo iz njenih mednarodnih zavez na podlagi Agende Habitat, Evropske konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin, Evropska socialna listina itd. Osnovno vodilo sveta je, da si prizadeva za napredek na področju varstva potrošnikov na stanovanjskem področju, za razvoj najemnega

sektorja v smeri modernih, kakovostnih storitev ter za razvijanje sodelovanja in manjšanje konfliktnosti med akterji na stanovanjskem področju.

Načela sveta so v prilogi št. 4, ki je sestavni del te informacije.

Svet se vseskozi sestaja v prostorih JSS MOL, ki mu v skladu z dogovorom med MOL in JSS nudi administrativno – tehnično in strokovno pomoč. Takoj na začetku delovanja se je svet srečal z aktualno problematiko posameznikov in obravnaval več individualnih primerov posameznikov, ki so na svet naslovili prošnjo za pomoč. Ker svet po veljavni zakonodaji nima pristojnosti za poseganje v individualne probleme, je poslane vloge v glavnem odstopal v obravnavo pristojnim organom, največkrat Varuhu človekovih pravic.

Leto 2000

V letu 2000 je svet pridobil informacije o delovanju drugih občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov in ugotovil, da je v ostalih slovenskih občinah ustanovljenih 35 svetov, od katerih jih aktivno deluje 5. Od takrat (do danes) ni ustanovljen nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, kljub temu, da pristojno ministrstvo za okolje in prostor njegovo ustanovitev ves čas načelno podpira. Člani sveta so v letu 2000 ocenjevali, da bi zagon nacionalnega sveta zgolj na podlagi aktivnosti in dela članov sveta v MOL v dani situaciji presegal trenutne zmožnosti sveta glede na število članov in način dela ter oslabil njegovo aktivnost na področju, za katerega je zadolžen in kjer je problematika tudi sicer najbolj pereča, namreč v Ljubljani. Vseskozi pa je svet poudarjal pripravljenost aktivnega sodelovanja z drugimi aktivnimi sveti po Sloveniji.

Od ustanovitve dalje svet redno obravnava stanovanjske programe MOL za posamezno leto; obravnaval pa je tudi osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa. V letu 2000 je Svet je obravnaval Navodilo o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (Uradni list RS, št. 42/00) ter na MOL in na pristojno ministrstvo poslal dopis, v katerem je odgovorne opozoril na ključne pomanjkljivosti predlagane ureditve. Prejel je odgovor, da je ureditev ustrezna in da pripombe sveta ne bo upošteval, kasneje pa ureditev prav v tem delu razveljavil.

Svet je v letu 2000 aktivno sodeloval s predstavniki Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo MOL, da se med uporabnike brezplačne pravne pomoči v MOL vključijo tudi občani

s specifičnimi oblikami stanovanjske ogroženosti. Kmalu zatem je bila ta oblika organizirane pomoči odpravljena in v skladu z novo zakonodajo vpeljana brezplačna pravna pomoč na sodišču.

Eno izmed temeljnih spoznanj sveta v začetku njegovega delovanja je bila ugotovitev, da najemniki niso seznanjeni s svojimi pravicami oz. dolžnostmi in z institucijami, ki jim lahko pri njihovih težavah pomagajo. Zato so se člani sveta odločili za izdajo brošure o pravicah najemnikov in s pripravami pričeli že koncem leta 2000. Zaradi omejenih sredstev so se odločili, da bo svet uredniške naloge za brošuro opravil sam in tako z danimi sredstvi omogočil čim višjo naklado brošure.

Leto 2001

V tem letu so člani sveta na osnutek brošure zaprosili in pridobili pisne odgovore policije, izvršiteljev in skupni odgovor centrov za socialno delo v Ljubljani, pridobili so predstavitve in strokovne prispevke vrste drugih organizacij in društev ter naročili in prejeli strokovno pravno besedilo o pravicah najemnikov Pravno informacijskega centra v Ljubljani. Zagotovili so recenzijo in popravke besedila; naredili lekturo, se dogovorili za opremo in ilustracije ter organizirali tisk. Člani sveta so se zaradi čim manjših stroškov dogovorili, da bodo distribucijo izvajali sami ter s tem dodatno minimizirali stroške brošure.

V letu 2001 je svet pripravil pobudo za spremembo stanovanjskega zakona in jo dne 19.6.2001 izročil Varuhu človekovih pravic. Člani sveta so v pobudi izpostavili, da je za učinkovito varstvo človekovih pravic na stanovanjskem področju potrebno spremeniti stanovanjski zakon v štirih točkah in sicer: 1. vpeljati institucionalne oblike organiziranosti in varstva potrošnikov oz. uporabnikov na področju najemnih stanovanj in zagotoviti systemske vire zanjo; 2. vpeljati mehanizme sodelovanja (participacije) civilne družbe in strokovnjakov pri oblikovanju politike na stanovanjskem področju; 3. utrditi pravno varnost stanovanjskega zakupa; 4. v nekaterih kritičnih točkah (situacija brezdomstva, deložacije, neprimerne bivalne razmere) je potrebno predvideti in predpisati način zagotavljanja spoštovanja človekove osebnosti in njegovega dostojanstva, človekove telesne in duševne integritete, zasebnosti in osebnih pravic, saj v teh primerih ljudje izgubijo ne le dom in zasebnost, ampak tudi stalno bivališče kot osnovo za vrsto osebnostnih pravic.

Varuh človekovih pravic je svetu sporočil, da je bila pobuda posredovana Ministrstvu za okolje in prostor. Ministrstvo pa je odgovorilo, da spremembe niso potrebne. Varuh človekovih pravic je nekatere ocene in predloge sveta delno upošteval pri pripravi posebnega poročila o problematiki najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih.

Leto 2002

V letu 2002 so se aktivnosti sveta usmerjale predvsem v sodelovanje pri pripravi pripomb na predlog novega stanovanjskega zakona. Kritične pripombe so bile posredovane pristojnemu ministrstvu. Ena izmed glavnih ugotovitev pri delu sveta v letu 2002 je bila, da bi bilo smiselno proučiti možnost za ustanovitev profesionalne institucije, namenjene vsem kategorijam najemnikov stanovanj. Svet je pri tem izhajal iz dejstva, da najemniki niso seznanjeni z vsemi svojimi pravicami in dolžnosti, prav tako mnogi ne vedo na kakšen način lahko svoje pravice zavarujejo in kakšne so pritožbene poti. Tako še vedno ni jasno, kdo je v razmerju lastnik najemnik dolžan plačevati posamezne stroške, oziroma ni povsem jasno, kaj so obratovalni in kaj vzdrževalni stroški. V odsotnosti pravilnika, niso bile jasne informacije o obveznostih lastnika in najemnika pri plačevanju stroškov.

V sodelovanju z Združenjem najemnikov denacionaliziranih stanovanj je svet soorganiziral občni zbor z mednarodno udeležbo, ki je bil 13.11.2002 v prostorih Pošte na Čopovi. Svet je tako pridobil informacije in spoznal načine reševanja problemov teh najemnikov tako v Sloveniji kot v drugih državah tranzicije.

Leto 2003

V začetku leta 2003 je po dolgotrajnih pripravah in prizadevanju vseh članov sveta izšla brošura »Najem stanovanja – napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi (po)ostali«. Naklada je bila 4000 izvodov; ti so se brezplačno razdeljevali na številnih distribucijskih mestih na Centrih za socialno delo, na sedežih bivših občin, društvih in zavodih, npr. za zaposlovanje. Dobili so jo vsi mestni svetniki in politične stranke, državne institucije, nekaj izvodov pa smo posredovali tudi drugim delujočim svetom po Sloveniji ter knjižnicam. Na brošuro so opozarjali tudi natisnjeni in nalepljeni plakati. Brošura je bila javnosti in medijem predstavljena na tiskovni konferenci dne 29.5.2002 in je zelo hitro pošla.

Svet je tudi ugotovil, da bi bilo potrebno storiti vse za večjo učinkovitost in povezanost najemnikov v Sloveniji ter da bi bilo za drugačno težo najemnim razmerjem v družbenem

prostoru nujno ustanoviti nacionalni svet. Na pristojnemu ministrstvu (v nadaljnjem besedilu: MOP) je svet opravil poizvedbo in ugotovil, da se je stanje organiziranosti spremenilo, da je bilo v Sloveniji ustanovljenih 33 občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov, ki pa večinoma ne delujejo. MOP je svet pozval k ustanovitvi nacionalnega sveta in obljubil svojo pomoč.

Najemniki so svet pogosto opozarjali na kršitev veljavne zakonodaje v zvezi s plačilom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga lastniki po pravilu prevaljujejo na najemnika.

Večino leta 2003 je svet vse svoje aktivnosti usmeril na pisanje pripomb k predlogu novega stanovanjskega zakona. Pripravljene pripombe so bile posredovane Vladi republike Slovenije in Državnemu zboru Republike Slovenije, nanašale pa so se na predvideno povišanje neprofitnih najemnin in na posege v pridobljene pravice. Dva člana sveta sta se udeležila obravnave predloga na Odboru za infrastrukturo in okolje in tam predstavila kritične pripombe in predloge sveta.

Svet je bil soorganizator novinarske konference dne 26.5.2003 v zvezi z novim položajem najemnikov v okoliščinah nove stanovanjske zakonodaje z namenom opozoriti najemnike, kaj jim novi zakon prinaša.

Predlogi sveta v Državnem zboru Republike Slovenije niso bili upoštevani, zakonodajni postopek je tekel dalje, čeprav je svet bil in je še prepričan, da so mnoge določbe predloga novega stanovanjskega zakona za najemnike nesprejemljive.

Zaradi odločbe Ustavnega sodišča št. U-I303/00-12 z dne 20.2.2003, na podlagi katere se je vrednost točke dvignila tudi za tiste najemnike, ki so sklenili najemno razmerje pred 22.3.2003 na raven tistih, ki so sklenili najemno razmerje po tem datumu, je svet ocenil, da bi tako povišanje pomenilo hud poseg v socialno varnost najemnikov. Prav tako je po mnenju sveta pomenila taka odločitev poseg v pridobljene pravice. Zato je svet poslal poziv vsem lastnikom neprofitnih stanovanj, da najemnin ne dvignejo do višine, ki izhaja iz ustavne odločbe, ampak le do tiste mere, ki omogoča minimalno rentabilnost. Pozval je tudi Mestni svet, naj tako povišanje zavrne. Mestni svet je odločanje o povišanju najemnin predstavil na jesenski rok, medtem pa so bile za 37% povišane najemnine v denacionaliziranih stanovanjih.

Svet je pripravil izjavo v zvezi s povišanjem najemnin in jo posredoval takratni sestavi Mestnega sveta.

Združenje najemnikov stanovanj se je takrat odločilo, da citirano odločbo ustavnega sodišča izpodbija s pritožbo na Evropskem sodišču za človekove pravice in je tako zaprosilo svet, da o možnem pristopu k skupinski tožbi obvesti najemnike neprofitnih stanovanj, ki so v lasti JSS MOL in MOL. Svet je zato sprejel sklep, da bo najemnike MOL, ki so sklenili najemno razmerje pred 22.3.2003 obvestil o možnosti, da preko odvetniške družbe Čeferin sodelujejo v skupinski pritožbi najemnikov neprofitnih stanovanj pred ESČP. Sklep ni bil realiziran, ker JSS MOL ni želel posredovati dopisa sam, svet pa zaradi varstva osebnih podatkov ni pridobil vpogleda v bazo naslovov najemnikov na območju MOL.

Svet je v juniju 2003 sprejel tudi sklep o javni opredelitvi sveta glede izjav ministra Kopača, saj je po mnenju članov sveta minister ustvarjal pridobitniško podobo najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Svet je bil in je mnenja, da je stanovanjski zakon v nasprotju z mednarodnimi konvencijami in kot tak naravnan profitno ob ščitenju lastnikov in ne najemnikov. Svet je javno ocenil uradno finančno ovrednotenje rešitve problema najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v višini 40 milijard SIT kot neresnično in pretirano, in ocenilo potrebna sredstva na največ 25 milijard SIT, sukcesivno v naslednjih nekaj letih.

Člani sveta so se 17.11.2003 sestali s takratno županjo Viko Potočnik in se dogovorili, da se pripravi predlog za organizacijo pravne pisarne v prostorih MOL, pripravi štiriletno poročilo o delovanju sveta, njegovih problemih in predlogih povezanih z delovanjem sveta.

Svet se je zaradi očitne marginalizacije najemnega sektorja v naši družbi odločil, da organizira okroglo mizo na temo »Najemniki po novem« in nanjo po načelu dobre prakse povabi domače in tuje strokovnjake. Glavni referent je bil podpredsednik Evropskega združenja najemnikov in predsednik Nemškega združenja najemnikov, IUT, dr. Franz - Georg Rips. Sodelovali so predstavniki MOP-a, JSS MOL, TDV, Ekonomske fakultete, medtem ko se mestni svetniki okrogle mize niso udeležili. Velika sejna dvorana je bila nabito polna, odmevnost okrogle mize pa je bila nad pričakovanji.

Leto 2004

To leto je spremenjena stanovanjska zakonodaja prinesla nove naloge sveta, bolj določno pa so se opredelile tudi želje sveta za aktivnejše prihodnje sodelovanje z mestnimi oblastmi, in sicer: spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj, zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja, dajanje pobud Mestnemu svetu MOL za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju iz njegove pristojnosti, ugotavljanje pravic najemnikov po zakonu, obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij in priprava predlogov za spremembo zakonodaje s stanovanjskega področja.

Svet se je soočil s situacijo, ko so se proračunska sredstva omejila, nove pristojnosti sveta pa so zahtevale bistveno višja finančna sredstva.

Sprejeta so bila izhodišča za delovanje pravno-informacijske pisarne:

- spremljati uresničevanje obveznosti lastnikov stanovanj (prva alineja drugega odstavka 136. člena SZ ter prva in druga alineja 2. člena odloka o ustanovitvi sveta za varstvo pravic najemnikov v MOL – v nadaljnjem besedilu: odlok);
- spremljati uresničevanje medsebojnih obveznosti lastnikov in najemnikov stanovanj (tretja alineja 2. člena odloka);
- spremljati odpovedi najemnih razmerij (četrti alineja 2. člena odloka);
- spremljati varstvo pravic sostanovalcev (četrti alineja 2. člena odloka);
- spremljati varstvo pravic prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so predmet denacionalizacije (četrti alineja 2. člena odloka);
- spremljati varstvo pravic prejšnjih imetnikov pravice uporabe stanovanj (četrti alineja 2. člena odloka);
- spremljati varstvo pravic hišnikov in drugih uporabnikov hišniških stanovanj (četrti alineja 2. člena odloka) in
- spremljati uresničevanje vseh drugih obveznosti lastnikov in najemnikov stanovanj v skladu z določbami SZ (šesta alineja 2. člena odloka).

Dne 25.5.2004 so se člani sveta udeležili sestanka na MOP - analiza na stanovanjskem področju ter izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa in se obvezali, da bo svet oblikoval pripombe na izhodišča v naslednjih mesecih, skladno z ugotovitvami, ki jih bo pri svojem delu zaznala pravno-informacijska pisarna.

Svet je sprejel sklep, da iz proračunskih sredstev sveta sofinancira mednarodni posvet, kjer bodo predstavljene stanovanjske politike različnih držav evropske unije »Najemna razmerja v centralni in vzhodni Evropi«. Posvet je organiziralo Združenje najemnikov Slovenije v decembru 2004, aktivno so sodelovali 3 člani sveta.

Tema problematike najemnih razmerjih v državah vzhodne Evrope in v Sloveniji je tako pereča, da se je svet odločil za organizacijo nadaljevanja posveta, kjer bi bile povabljene države EU, predvsem Avstrija, Nemčija in Švica. Rezultati posvetov ter primerjave različnih stanovanjskih politik bi bili pomembni za delovanje ljubljanskega sveta ter pomembna podlaga za utemeljitev potrebe delovanja Pravno-informacijske pisarne v Ljubljani.

Pomembna aktivnost sveta je veljala tudi pripravi pripomb na osnutek odloka o vplivu lokacije na višino neprofitnih najemnin. Ker se Svet z vsebino odloka nikakor ni strinjal, je pripravil pripombe in jih dne 3.11.2004 posredovali na sestanku, ki ga je za zainteresirano javnost sklical JSS MOL. Pripombe in predlogi so predstavljeni v šestih vsebinsko povezanih sklopih: napačna konceptualna zasnova odloka, nepopolnost meril in napačnost njihovih vrednotenj, neupoštevanje negativnega vpliva lokacije, nedoslednost pri uporabi meril, retroaktivna veljava odloka in neobstoj ustreznega prehodnega obdobja (priloga št. 3).

V zvezi z vplivom lokacije na višino neprofitnih najemnin je bilo stališče sveta predstavljeno tudi na TV Pika in kot odgovor na prispevek v Delu v rubriki Prejeli smo.

Dne 2.11.2004 je začela delovati Pravno-informacijska pisarna. Na svet oziroma njegovo predsednico so se obrnili številni novinarji, novica je bila obširneje predstavljena na radijskih novicah na RTV SLO.

Leto 2005

Služba za pravne in upravne naloge na JSS MOL je člane sveta seznanila z merili in postopki za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, ki veljajo od začetka leta 2005 dalje. Enako je storila po pridobitvi programa za izračun subvencij z MOP.

V letu 2005 je svet s posebnim pismom članom Mestnega sveta MOL opozoril na najemnino, ki je bila s sklepom Mestnega sveta določena na najvišjem nivoju po določilih uredbe o

metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Dne 16.2.2005 so se člani sveta udeležili sestanka pri g. Janezu Podobniku, ministru za okolje in prostor. Srečanja sta se poleg dr. Uhana udeležila tudi predstavnika Združenja najemnikov Slovenije. Vsi trije predstavniki so po predstavitvi posameznih problemskih sklopov (teoretična izhodišča in ugotovitve, aktivnosti sveta v Ljubljani in primeri iz prakse) ministru predlagali, da razmisli o potrebnosti uvedbe pomembnih novosti v stanovanjskem zakonu. Posebno so poudarili posledice, ki jih je povzročil sklep vlade iz decembra 2004, katerega predlagatelj je bilo prav zadevno ministrstvo, in ki lastnikom omogoča takojšnje in enkratno zvišanje najemnin v skladu z novim stanovanjskim zakonom.

Svet se je informiral o položaju najemnikov na Tavčarjevi 6 po požaru.

Finančna služba JSS MOL je za razpravo na seji sveta pripravila izračun, ki je pokazal, da se s povišanjem najemnin za kadrovska in službena stanovanja za 25% od letne vrednosti stanovanja poveča, za navedeni odstotek pravzaprav poviša neprofitna najemnina v višini 4,68% od vrednosti stanovanja, kar je nedopustno.

Svet je razpravljal o pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Težave pri njegovem izvajanju je na seji predstavila direktorica JSS MOL ga. Heglerjeva. V prvi vrsti gre za različne interpretacije določb zaradi terminoloških razlik med starim in novim pravilnikom, za počasno prilagajanja upravnikov razmeram po novemu pravilniku in posledično za slabo specificirane račune.

JSS MOL je odgovoril na konkretna vprašanja glede vzdrževanja posameznih delov stanovanj in stanovanjskih stavb. Pojasnjeno je bilo, kdaj je za plačilo vzdrževalnih del odgovoren lastnik oz. najemnik in v katerih primerih je za popravilo odgovoren najemnik oz. lastnik. MOL oz. JSS MOL ima zaradi pomanjkanja finančnih sredstev večkrat oteženo ali preloženo vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj.

Na seji sveta so člani opozorili, da je potrebno posvetiti večjo pozornost obravnavi subvencioniranja neprofitnih najemnin. O tem je potrebno obvestiti Ministrstvo za okolje in prostor, saj je z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih terc

merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04) veliko najemnikov ostalo brez subvencije, kar po eni strani pomeni večjo revščino najemnikov, na drugi strani pa porast neplačevanja najemnine in posledično, zaradi krivdnega razloga, porast odpovedi najemnega razmerja.

Leto 2006

V letu 2006 je Svet sklenil, da se v dogovoru z Mestom Dunajem realizira predstavitev najemnih razmerij na Dunaju in nanjo povabi svetnike Mestnega sveta.

Svet se je seznanil z vsebino 11. neprofitnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se je prijavilo 1.615 prosilcev, ter o razpisih za stanovanjska posojila, javno zasebno partnerstvo in rentni odkup, ki so zaenkrat manj zanimivi za prebivalce Ljubljane od najema neprofitnih najemnih stanovanj.

Svet je oblikoval pobudo na JSS MOL, da preuči ustavnost in zakonitost ter konvencijsko skladnost razpisnega pogoja, ki preprečuje določitev primerne stanovanja družinam, v katerih skupnem gospodinjstvu so tudi polnoletni otroci. Svet je v tej zadevi prejel odgovor pravne službe JSS MOL, ki pa ga je ocenil za neustreznega in nezadostnega.

Predsednica sveta se je udeležila posveta o brezdomstvu in poročala o dobri praksi v tujini, kjer načeloma ne izvajajo deložacij, temveč odpustijo najemnino in sanirajo stanje. Kot primer je bila navedena zadeva, ji jo je takrat obravnaval urad Varuha človekovih pravic, in sicer je šlo za primer 64-letnega najemnika JSS MOL-a, ki je pred leti po smrti žene zapadel v depresijo in ni plačeval stroškov za stanovanje. Po končanem sodnem postopku je bila predvidena deložacija, in čeprav je najemnik plačal dolg, JSS MOL od deložacije ni odstopil. Člani sveta so v razpravi menili, da se je potrebno opredeliti do deložacij ter določiti sistemske rešitve za odloge le-teh, saj je povsem nedopustno, da najemnik postane brezdomec.

Primer konkretnega predloga Sveta je v prilogi št. 5, ki je sestavni del te informacije.

Za razpis raziskovalnih projektov Oddelka za kulturo in raziskovalno dejavnost MU MOL je Svet posredoval predlog teme *Analiza najemnih razmerij v MOL*.

Ob popisovanju objektov Geodetske uprave Slovenije v decembru 2006 so člani sveta pohvalili JSS MOL, ker je odlično informiral vse najemnike občinskih stanovanj o načinu in postopku popisa ter jim ponudil pomoč, kolikor ne bi našli najemne pogodbe in točkovalnega zapisnika, iz katerih so razvidni podatki za popisovalce nepremičnin.

Svet se je v letu 2006 intenzivno ukvarjal s problematiko hišniških stanovanj, saj je Pravno informacijska pisarna Sveta MOL na podlagi pritožb strank zaznala, da je odnos strokovnih služb JSS MOL do neukih strank neustrezen in zavajajoč, na kar je JSS MOL ustrezno opozorila. Svet je opozoril JSS MOL na nedopustno pasivnost v razreševanju lastninsko-pravnih razmerij v zvezi s hišniškimi stanovanji, kar v prvi vrsti bremeni prav najemnike, ki svojega položaja ne morejo ustrezno zavarovati niti sami niti preko občine kot svoje (nekdanje) stanodajalke. V nekaterih primerih je Svet na pobudo svoje Pravno informacijske pisarne predlagal JSS MOL nekatere izredne ukrepe za sanacijo težavnih razmer hišnikov in njihovih družin.

Primer konkretnega predloga Sveta je v prilogi št. 6, ki je sestavni del te informacije.

Predsednica sveta je poročala o obisku pri podžupanu gospodu Möderndorferju, na katerem ga je seznaniła z delovanjem sveta ter izpostavila potrebo po opredelitvi trajanja mandata članov sveta in čimprejšnji obravnavi poročila sveta, problematiko najemništva, subvencije najemnin, lokacijske rente, kot tudi pasivnost občinskih služb glede denacionaliziranih stanovanj in potrebo po raziskovalni nalogi o najemništvu. Glede Pravno informacijske pisarne je podžupan obljubil podporo v prizadevanjih za nove, ustrežnejše prostore za sprejemanje strank in ustrezna proračunska sredstva za delovanje Sveta tudi v bodoče.

Predlog Sveta podžupanu je v prilogi št. 7, ki je sestavni del te informacije.

Sklenjeno je bilo, da je zaradi obveščenosti prebivalcev Ljubljane o delovanju Sveta potrebno izoblikovati v okviru spletne strani MOL-a t.i. podstran Sveta, na kateri bi bili objavljeni ključni dokumenti, zapisniki, informacije, zlasti o tem, kam se lahko obrnejo najemniki po pomoč in kakšne storitve lahko v tem okviru pričakujejo.

Primer 1, Ljubljana

Stanovanje je bilo podržavljeno neposredno po vojni in v 60-ih kot javno stanovanje dodeljeno staremu očetu stranke. Družina stranke je sporno stanovanje v celoti prenovila in adaptirala. Stanovanje je bilo v l. 1994 denacionalizirano v korist dedičev nekdanjih lastnikov. Le-te niso priznavali pravice stranke do bivanja v stanovanju, zaradi česar je stranka pri sodišču zahteval sklenitev najemne pogodbe. S tožbo je uspela po dolgotrajnem postopku v l. 1999. Novi lastnik nikoli ni vzdrževal spornega stanovanja, sočasno pa je stranki tudi prepovedal kakršnekoli posege v stanovanju. Najemnik pa ob prepovedi lastnika ne sme sam opravljati kakršnihkoli posegov v stanovanje, ker je to po slovenski zakonodaji krivdni razlog za evikcijo. Lastnik je v l. 2004 zoper stranko vložil tožbo za evikcijo, ker da naj bi plačeval premalo najemnine. Lastnik je namreč zahteval plačevanje tržne najemnine, stranka pa je po zakonu dolžna plačevati le neprofitno najemnino. Tožba je bila vročena stranki v času zdravljenja njegove žene zaradi onkološke bolezni, zaradi česar stranka na tožbo ni mogel odgovoriti. Ker v 30. dneh ni odgovorila na tožbo, je sodišče izdalo t.i. zamudno sodbo in tožbi lastnikov ugodilo ter stranki skupaj s ženo, ki se trenutno nahaja v bolnišnici, in tremi šolajočimi otroci naložilo evikcijo.

Primer 2, Ljubljana

Stavba Zarnikova 16 v Ljubljani je bila po vojni podržavljena, na enem od stanovanj pa je kot na javnem stanovanju pred desetletji pridobila stanovanjsko pravico družina stranke. Pok. oče stranke je bil nosilec stanovanjske pravice. Sredi 90-ih je umrl, njegov sin, ki je z njim in svojo družino ves čas živel v spornem stanovanju, pa je od novega lastnika zahteval sklenitev najemne pogodbe za neprofitno najemnino in za nedoločen čas, kar zagotavljajo veljavni predpisi vsem najemnikom neprofitnih stanovanj. Lastnik je zahtevo zavrnil, zato je stranka vložila tožbo na sklenitev najemne pogodbe, lastnik pa je od njega zahteval izselitev. Okrajno sodišče v Ljubljani je tožbi stranke ugodilo in zavrnilo lastnikovo zahtevo. Lastnik se je pritožil na Višje sodišče v Ljubljani, vendar je sodišče zavrnilo tudi njegovo pritožbo. Sodba prve stopnje je postala pravnomočna l. 2003. Nato je Vrhovno državno tožilstvo na Vrhovno sodišče RS vložilo izredno pravno sredstvo (zahtevo za varstvo zakonitosti). Vrhovno sodišče RS je aprila 2005 odločilo, da se pravnomočna sodba spremeni, tako, da je tožbo najemnika zavrnila, stranki pa naložilo, da skupaj z družino v 90. dneh izprazni stanovanje.

Vrhovno sodišče RS je drugače kot v prejšnjih odločbah Ustavno sodišče RS ugotovilo, da ožji družinski člani prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice denacionaliziranih stanovanj nimajo pravice, da ostajajo v stanovanjih tudi po smrti prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice, razen če se z lastnikom dogovorijo za plačevanje tržne najemnine, ki jo prosto določa lastnik. Neprofitna najemnina naj bi po mnenju Vrhovnega sodišča RS prekomerno omejevala pravico do zasebne lastnine. S tem je Vrhovno sodišče RS spremenilo več kot 10-letno ustaljeno sodno prakso in zanemarilo izrecne določbe stanovanjskega zakona, ki ožjim družinskim članom najemnikov neprofitnih stanovanj zagotavljajo nadaljevanje najemnega razmerja po smrti prejšnjega imetnika stanovanjske pravice.

Primer večstanovanjske stavbe Župančičeva 2, Ljubljana

Večstanovanjska stavba s petimi najemnimi stanovanji je bila podržavljena po vojni zaradi domnevnega sodelovanja lastnika z nekdanjim okupatorjem. Na podržavljenih stanovanjih je bila petim družinam dodeljena stanovanjska pravica. Leta 1998 je bila stanovanjska stavba vrnjena dedičem nekdanjega razlaščenca.

Do l. 2003 so stanovanja zapustile 3 družine in sicer: prvi najemnik je stanovanje zapustil na podlagi poravnave z novimi lastniki proti denarni odškodnini. Njegovo stanovanje so novi lastniki po izpraznitvi prodali 3. osebi. Drugi najemnik je bil v tem času po ločitvi, pri čemer je imel s svojo bivšo ženo spor zaradi preživljanja otrok. Otroka se nista smela priseliti k njemu v najemno stanovanje, ker novi lastniki za to niso dali soglasja, po veljavnih slovenskih predpisih pa najemnik potrebuje soglasje lastnika, da se k njemu preseli še kakšna oseba. Novi lastniki so na najemnika vršili pritisk za izselitev in grozili s tožbo, pri čemer je glede na vse okoliščine primera pristal na poravnavo in se zaradi zagotovitve skupnega življenja s svojimi otroci proti manjši denarni odškodnini izselil iz stanovanja. Njegovo stanovanje so novi lastniki nato prodali 3. osebi. Tretja najemnica je po smrti svojega moža v stanovanju ostala sama v pozni starosti. Novi lastniki so nanjo vršili številne pritiske, dokler se ni prostovoljno izselila, ko ji je bila dodeljena soba v domu za ostarele. Tudi njeno stanovanje so novi lastniki po izpraznitvi prodali 3. osebi.

Danes v stanovanjski stavbi prebivata le še dve družini nekdanjih najemnikov. Prva je družina, ki v stanovanjski stavbi prebiva že več kot pol stoletja. Po smrti staršev kon. 90-ih novi lastniki zahtevajo izselitev stranke, slednji pa od novih lastnikov zahteva sklenitev najemne pogodbe. Spor se vodi pri sodišču, ki še ni končan. Glede na najnovejšo sodno prakso (glej primer zgoraj) je uspeh najemnika v sodnem postopku vprašljiv. Druga družina dolgoletnih najemnikov, ki še prebivajo v sporni stanovanjski hiši, prav tako v najetem stanovanju prebiva že več desetletij in ki ga je v vseh teh letih obnovila in adaptirala na lastne stroške. Stanovanje so dediči nekdanjega razlaščenca v l. 2003 zasedenega prodali 3. osebi. Prodajalka pa se je ob sklenitvi prodajne pogodbe s pisno pogodbo zavezala, da bo zoper to stranko dosegla sodno odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja. Tako danes poteka sodni spor, v katerem bivša lastnica v korist kupcev zahteva odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zato, ker naj ji stranka v l. 2003 ne bi dopustila vstopa v stanovanje, kar je po veljavnih predpisih krivdni odpovedni razlog za odpoved najemne pogodbe.

Primer večstanovanjske stavbe Župančičeva 8, Ljubljana

Stavba Župančičeva 8 v Ljubljani je bila podržavljena po vojni. Na 12 podržavljenih stanovanjih je bila dodeljena stanovanjska pravica. Sredi 90-ih je bila celotna stanovanjska stavba vrnjena v last nekdanjim razlaščencem, ki so stanovanjsko stavbo prodali nepremičninskemu podjetju ABBA d.o.o. Novi lastnik, pravna oseba, od vseh najemnikov zahteva izselitev iz stanovanj in na najemnike vrši vsakodnevne pritiske. Reprezentativen primer je primer najemnice, ki v stanovanju živi skupaj s hčerjo, zetom in tremi dvema mladoletnima vnukoma. Novi lastnik namreč 4x letno opravlja preglede stanovanja in najemnici vsakokrat znova grozi s tožbo za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev iz stanovanja zaradi domnevnega krivdnega razloga nepravilnega vzdrževanja stanovanja. Vsakič znova namreč najde napake kot so npr. manjše razpoke v steni, domnevno neustrezno čiščenje okenskih polic, domnevno neustrezno čiščenje fug v kopalnici, zamenjave dotrajanih žarnic ipd.

Primer 3, Ljubljana

Stanovanje je bilo podržavljeno neposredno po vojni dodeljeno staremu očetu stranke v trajno in podedljivo uživanje (stanovanjska pravica). V času posedovanja spornega stanovanja so stari starši stranke stanovanje ves čas obnavljali in vzdrževali. V l. 1992 je bila stanovanjska pravica po sili zakona spremenjena v najemno pravico. Za stavbo, v kateri se nahaja stanovanje, je bila v l. 1993 vložena zahteva za denacionalizacijo, o kateri do danes še ni odločeno. Zaradi vložene zahteve občina kot lastnica stanovanja ni ugodila zahtevi starih staršev stranke, da jim proda stanovanje tako kot drugim imetnikom stanovanjske pravice. Po smrti starega očeta stranke v l. 1998 je najemna pravica prešla na njegovo ženo, sicer staro mamo stranke. Občina več let ni hotela dati soglasja za bivanje stranki v stanovanju z izgovorom, da za stanovanje teče postopek denacionalizacije in da zato s stanovanjem ne sme razpolagati. V l. 2004 je umrla tudi stara mati stranke. Po njeni smrti občina noče skleniti najemne pravice s stranko in zahteva njegovo takojšnjo izselitev zato, ker slovenska zakonodaja omejuje dedovanje najemne pravice za stanovanje zgolj na zakonca, potomce in starše, ne pa tudi na vnuke. Danes stranka skupaj z ženo in dvema mladoletnima otrokoma živi v stanovanju pod grožnjo prisilne evikcije. Na drugi strani je postopek denacionalizacije v zaključni fazi in naj bi se po več kot 12 letih zaključil z zavrnitvijo zahtevka za denacionalizacijo, ker osebe, ki zahtevajo vrnitev stavbe, niso dokazale, da so dediči nekdanjega razlaščenca.

Primer 4, Ljubljana

Stavba Erjavčeva 6 v Ljubljani je bila podržavljena po vojni. Dve podstrešni sobi sta bili konec 80-ih na podlagi stanovanjske pravice dodeljeni stranki, ki je hkrati pridobila dovoljenje za njihovo adaptacijo. Dodeljeni sobi je na lastne stroške preuredila v komfortno mansardno stanovanje. Stavba je bila l. 1994 vrnjena v last dedičem nekdanjih razlaščenecv, stranka pa po sili zakona spremenjena v najemnico stanovanja. Dedinji nekdanjega razlaščenca sta l. 1998 podstrešje stavbe Erjavčeva 6 skupaj s stanovanjem stranke brez njene vednosti prodali 3. osebi. Kupec je brez upravnih dovoljenj na podstrešju začel graditi novo stanovanje, vsled česar je bil stranki več mesecev preprečen dostop do njenega stanovanja, motena pa je bila tudi oskrba stanovanja z vodo in elektriko. Pristojna inšpekcija ni reagirala. Stranka je bila od prodaje v l. 1998 tudi žrtev številnih šikan in pritiskov s strani novega kupca, ki je od nje zahteval izselitev iz stanovanja. V l. 2003 je kupec stanovanje omenjene stranke prodal naprej. Nova lastnica je zoper stranko že vložila dve tožbi za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi domnevnega razloga neplačevanja stroškov in najemnine. Stranka je namreč v l. 2004 2x zamudila s plačilom vodarine v znesku nekaj več kot 2.000,00 SIT (15 EUR) mesečno. Sodni postopki še niso končani.

**POROČILO O DELU PRAVNOINFORMACIJSKE PISARNE
za obdobje 20. 2. 2005 – 21. 2. 2006**

1. *Splošno*

Dejavnost Pravno informacijske pisarne je Združenje najemnikov Slovenije v skladu s pogodbo za izvajanje brezplačnega pravnega svetovanja najemnikom stanovanj v MOL z dne 1.8.2005 opravljalo v prostorih na Tavčarjevi 3, Ljubljana, dvakrat tedensko ob torkih in četrtek med 17,30 in 19,00 uro. Pravno pomoč sta prosilcem nudila dva univ. dipl. pravnika. Zaradi velikega števila prosilcev se le-ti sprejemajo še zmeraj po takšnem sistemu, da se predhodno telefonsko ali osebno dogovorijo za termin., ko se lahko zaradi obravnavanja svojega primera zgledajo v pisarni. Brez predhodne najave se nudi pravna pomoč le v nujnih primerih (npr. ko se prosilec izteka rok za določeno dejanje, ki ga morajo storiti).

2. *Obravnavanje konkretnih primerov*

Na podlagi dokumentacije, ki jo s seboj prinese prosilec ter njegovih pojasnil, prosilca poučimo o njegovih pravicah in obveznostih ter mu pojasnimo njegov položaj. V nekaterih primerih na izrecno prošnjo prosilcev zanje oblikujemo tudi pisna pravna mnenja ali različne pisne vloge (npr. dopise oz. vloge, ki se naslovijo na najemodajalca, upravne organe ali sodišče). Sleherni konkretni primer, ki se obravnava v pisarni, se evidentira, če gre za osebno svetovanje ali svetovanje na podlagi pisne vloge. Svetovanj preko telefona in elektronske pošte ne evidentiramo, čeprav je približno 5 telefonskih svetovanj in 5 do 6 elektronskih svetovanj na svetovalni dan. V okviru evidentiranja konkretnega primera poleg podatkov prosilcu evidentiramo tudi podatke o površini in točkovanju stanovanja, prosilčevi oceni lastnih vlaganj v stanovanje, statusu najemnika (prejšnji imetnik stanovanjske pravice, pogodbeni najemnik idr.), številu uporabnikov, vrsti in višini najemnine, višini obratovalnih stroškov, povprečnem dohodku družine, vse to le, če želi prosilec odgovarjati na tovrstna vprašanja. Ti podatki omogočajo spremljanje dejanskega stanja, kot je prikazano v nadaljevanju.

Skupaj je bilo od 20. 2. 2005 do 21. 2. 2006 evidentirano 172 primerov.

3. Podatki o prosilcih, ugotovljenih problemih in ukrepih pisarne

kategorije po lastništvu	vrsta najemnine	število prosilcev	
stanovanja v javni lasti (občinska, državna i dr.)	neprofitna	42 primerov	24 %
	tržna	4 primeri	2 %
	skupaj	46 primerov	26 %
denacionalizirana stanovanja	neprofitna	69 primerov	40 %
	tržna	1 primer	1 %
	skupaj	70 primerov	41 %
Stanovanja v zasebni lasti	neprofitna	15 primerov	9 %
	tržna	12 primerov	7 %
	brezplačna raba	0 primerov	0 %
	skupaj	27 primerov	16 %
drugo*		29 primerov	17 %
skupaj neprofitna		126 primerov	73 %
skupaj tržna		17 primerov	10 %
vse skupaj		172 primerov	100 %

Struktura prosilcev glede na lastništvo stanovanja in status najemnika

kategorije po lastništvu	vrsta najemnine	število prosilcev	
stanovanja v javni lasti (občinska, državna i dr.)	prejšnji ISP	42 primerov	24 %
	drug imetnik pravice uporabe po ZSR	0 primerov	0 %
	pogodbeni najemnik	4 primeri	2 %
	skupaj	46 primerov	26 %
denacionalizirana stanovanja	prejšnji ISP	63 primerov	37 %
	drug imetnik pravice uporabe po ZSR	7 primerov	4 %
	pogodbeni najemnik	0 primerov	0 %
	skupaj	70 primerov	41 %
stanovanja v zasebni lasti	prejšnji ISP	10 primerov	6 %
	drug imetnik pravice uporabe po ZSR	11 primerov	6 %
	Pogodbeni najemnik	6 primerov	3 %
	skupaj	27 primerov	16 %
drugo*		29 primerov	17 %
skupaj prejšnji ISP		115 primerov	67 %
skupaj drug imetnik pravice uporabe po ZSR		18 primerov	10 %
Skupaj pogodbeni najemnik		10 primerov	6 %
vse skupaj		172 primerov	100 %

Povprečna površina in točkovanje ter vlaganja prosilcev v najetih stanovanjih:

povprečna površina in točkovanje stanovanja		
povprečna površina stanovanja	62,32 m ²	
povprečno točkovanje neprofitnega stanovanja	175 točk	
podatki o vlaganjih prejšnjih ISP v stanovanja*		
ISP, ki so po lastnih navedbah vlagali v stanovanja	71 primerov	46 % prejšnjih ISP
povprečen % vrednosti vlaganja od tržne vrednosti stanovanja (po lastnih ocenah prosilcev)	31 %	

* na vprašanja, ali so vlagali lastna sredstva v obnovo in vzdrževanje stanovanja, so pritrdili le tisti prosilci, ki so prejšnji ISP, zato se za ostale kategorije najemnikov podatki o vlaganjih ne navajajo

Socialna struktura prosilcev – najemnikov neprofitnih stanovanj

najemniške družine v neprofitnih stanovanjih		
povprečno število uporabnikov stanovanja		2,68 osebe
povprečni mesečni neto dohodek najemnika		80.661 SIT
povprečni mesečni neto dohodek celotne družine		202.938,00 SIT
stanovanjski stroški	povprečni mesečni znesek najemnine	26.171,00 SIT
	povprečni mesečni znesek obratovalnih stroškov	33.423,00 SIT
	skupaj povprečni mesečni stanovanjski stroški	59.594,00 SIT

PRILOGA 3

V Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj menimo, da je treba osnutek odloka dopolniti. Svoje pripombe in predloge v nadaljevanju predstavljamo v šestih vsebinsko povezanih sklopih, kot sledi:

1. Napačna konceptualna zasnova odloka
2. Nepopolnost meril in napačnost njihovih vrednotenj
3. Pomanjkanje negativnega vpliva lokacije
4. Nedoslednost pri uporabi meril
5. Retroaktivna veljava odloka
6. Pomanjkanje ustreznega prehodnega obdobja

Hkrati v prilogi dostavljamo naš predlog vsebine odloka.

Ad 1.

Osnutek odloka ima napačno konceptualno zasnovo.

Stanovanjski zakon določa elemente neprofitne najemnine in njihove dovoljene stopnje v % od vrednosti stanovanja v prvem do petem odst. 118. člena. Po sedmem odst. istega člena je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja.

Iz navedenega sledi, da najemnine ni mogoče povečati iz naslova lokacije stanovanja, saj je zgornja meja v % od vrednosti stanovanja določena s samim zakonom.

SZ predvideva vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja, ne pa neposredno na neprofitno najemnino, kar določa tako osmi odst. 118. člena, kot tudi četrti odst. 116. člena, in sicer, da je vpliv lokacije stanovanja eden od faktorjev v formuli pri izračunavanju vrednosti stanovanja. Samo upoštevajoč navedeno je mogoče razlagati in uporabljati določbo osmega devetega odst. 118. člena SZ, ki daje lokalni skupnosti pooblastilo za določanje vpliva lokacije na višino najemnine, pri čemer kot omejevalni kriterij določa, da vpliv lokacije v končnem izračunu ne sme spremeniti neprofitne najemnine za več kot 30%. Iz navedenega sledi, da v predlogu odloka ni mogoče poenostavljeno določati %, v katerem se poveča najemnina zaradi lokacije stanovanja, temveč lahko občina določi le vrednost faktorja iz formule za izračun vrednosti stanovanja iz četrtega odst. 116. člena SZ in sicer tako, da le-ta znaša največ 1,3.

Ad 2.

Osnutek odloka v 3. členu opredeljuje le nekatera zakonsko predvidena merila, ki opredeljujejo vpliv lokacije stanovanja na njegovo vrednost, pri čemer opušča nekatere najpomembnejše kot so določeni v zakonu in sicer: vire emisij, hrup in atraktivnost lokacije.

Manjkajoča merila so določena v samem zakonu enakovredno kot druga merila, zato lokalna skupnost teh meril ne sme prezreti, saj bi bil obravnavani podzakonski predpis sicer v nasprotju s pravilom o hierarhiji pravnih aktov ter posledično v neskladju z načelom zakonitosti, kot ga opredeljuje 8. člen ustave.

Poleg tega odlok zakonskih meril ne obravnava enakovredno. Zakon med kriteriji, ki jih našteva, ne dela razlik. To pomeni, da bi mora biti predvidena možnost vsakega posameznega kriterija, da na enak način vpliva na višino najemnine. V odloku pa se npr.

največja vrednost pripisuje prometni povezavi, najmanjša pa bližini zelenih površin (vpliv prvega je namreč kar 10x večji od vpliva drugega), kar je v nasprotju z zakonodajalčevim namenom.

Iz navedenega sledi, da bi bilo treba v odloku:

- kot dodatna merila opredeliti tudi vire emisij, hrup in atraktivnost lokacije,
- možnosti vpliva posameznih lastnosti lokacije stanovanja na njegovo vrednost izenačiti.

Ad 3.

Osnutek odloka ne predvideva negativnega vpliva lokacije stanovanja na vrednost stanovanja.

SZ nikjer ne določa, da je vpliv lokacije stanovanja na njegovo vrednost le pozitiven. To pomeni, da ta lahko vrednost stanovanja zviša ali zniža, v obeh primerih največ do 30% glede na osnovno višino neprofitne najemnine.

Iz navedenega sledi, da bi bilo treba v odloku vrednosti faktorja, ki vpliva na vrednost stanovanja, določiti v razponu med 0,7 do 1,3.

Ad 4.

Odlok predvideva delitev celotnega območja MOL na posamezna območja glede na oddaljenost od mestnega središča, brez da bi se zakonski lokacijski kriteriji, ki vplivajo na vrednost stanovanja, dosledno upoštevali v vsakem konkretnem primeru.

Že na prvi pogled je očitno, da zgolj dejstvo, da se stanovanje nahaja npr. v mestnem središču, še ne pomeni, da je lokacija stanovanja v celoti ugodnejša od lokacije npr. stanovanja, ki se nahaja v Rožni dolini ali na Prulah. Nadalje vsa stanovanja v določenem območju po osnutku odloku glede na zakonska merila očitno ne morejo imeti enake vrednosti lokacije.

Vsled navedenega menimo, da bi bilo treba pred opredelitvijo dokončne vsebine odloka opraviti podrobno analizo na celotnem območju MOL in natančno ugotoviti lastnosti posameznih lokacij, ali pa v odloku le določiti natančnejše kriterije, ki bi se nato v konkretnih primerih uporabljali za ugotavljanje vpliva lokacije na vrednost stanovanj.

Ad 5.

Odlok ne predvideva varstva zatečenih najemnih razmerij pred povišanjem najemnine zaradi vpliva lokacije.

Menimo, da je taka ureditev ustavno sporna. Najemniki, ki so oz. bodo najemne pogodbe sklenili pred morebitno uveljavitvijo odloka, so slednje sklenili za neprofitno najemnino, ki ni obsegala elementa vpliva lokacije. Dodajanje novega elementa zato posega v njihovo upravičeno pričakovanje, da bodo ves čas trajanja najemnega razmerja uporabljali stanovanje v skladu s pogoji predpisanimi v času sklenitve najemnih pogodb. Po ustaljeni praksi Ustavnega sodišča takšen poseg v pričakovanje posameznikov predstavlja t.i. nepravo retroaktivno veljavo, ki je dopustna le v primeru, da je potrebna za uresničitev legitimnega cilja prevladujočega v splošnem interesu, in da prestane t.i. ustavnosodni test sorazmernosti, ki obsega tehtanje primernosti in potrebnosti izbranega sredstva za dosego

cilja ter razmerje med legitimnostjo pričakovanja prizadetega posameznika in pomembnostjo cilja, ki se zasleduje.

Predlagatelj odloka zaenkrat ni predstavil argumentov, ki bi lahko opravičili poseganje v pričakovanja obstoječih najemnikov, zato menimo, da odlok ne bi smel vplivati na obstoječa najemna razmerja.

Iz navedenega sledi, da je treba v odloku predvideti varstvo zatečenih najemnih razmerij pred vplivom lokacije na višino najemnine.

Ad 6.

Odlok ne predvideva postopnega uveljavljanja vpliva lokacije na neprofitno najemnino.

Omenjena pomanjkljivost je v neskladju s 181. členom SZ, ki določa, da se povišanje neprofitne najemnine po novem zakonu uveljavlja postopoma tako, da doseže končno vrednost do 31.12.2006.

Iz navedenega sledi, da je treba v odloku predvideti postopno poviševanje najemnine zaradi vpliva lokacije in sicer tako, da doseže končni vpliv ne prej kot 31.12.2006.

ODLOK
o vplivu lokacije na višino neprofitne najemnine

I. Uvodne določbe

1. člen
(uvodna določba)

S tem odlokom Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) določa vpliv lokacije na višino neprofitne najemnine (v nadaljnjem besedilu: najemnina) z določanjem vrednosti faktorja, ki določa vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja v enačbi za izračun vrednosti stanovanja iz četrtega odstavka 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003) (v nadaljnjem besedilu: faktor).

2. člen
(vrednost faktorja)

Osnovna vrednost faktorja je 1.

Vrednost faktorja se za stanovanja na območju MOL določi tako, da se glede na lastnosti lokacije stanovanja v skladu s kriteriji iz tega odloka od osnovne vrednosti faktorja iz prejšnjega odstavka odšteje oziroma se osnovni vrednosti faktorja doda vrednost določena v tem odloku.

Ne glede na ostala določila tega odloka, vrednost faktorja za stanovanja na območju MOL ne more znašati manj od 0,7 in ne več od 1,3.

II. Kriteriji za določanje vrednosti faktorja in območja MOL

3. člen
(lastnosti lokacije stanovanja, ki vplivajo na vrednost faktorja)

Lastnosti lokacije stanovanja, ki vplivajo na vrednost faktorja, so:

1. velikost mesta oziroma naselja, kjer se stanovanje nahaja,
2. prometne povezave mesta oziroma naselja, kjer se stanovanje nahaja, z ostalimi mesti oziroma naselji,
3. oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja,
4. opremljenost območja, kjer se stanovanje nahaja, z javno infrastrukturo,
5. oddaljenost stanovanja od virov emisij,
6. bližina zelenih površin v razmerju do stanovanja,
7. bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov v razmerju do stanovanja,
8. oddaljenost stanovanja od hrupa,
9. atraktivnost lokacije stanovanja.

4. člen
(območja MOL)

Posamezna območja MOL, ki imajo enake lastnosti lokacije iz 1. do 4. točke prejšnjega člena so:

- območje A – mestno središče,

- območje B – izven mestno središče z naslednjimi naselji ...,
- območje C – izven mestno središče z naslednjimi naselji ...,
- območje D – obrobje MOL.

Območja iz prejšnjega odstavka so razvidna iz karte območij, ki je sestavni del tega odloka.

III. Vpliv lastnosti lokacije na vrednost faktorja

5. člen (vpliv velikosti mesta oziroma naselja)

Če se stanovanje nahaja v območju A, B ali C, se vrednost faktorja poveča za 0,033.

6. člen (vpliv prometne povezave)

Če se stanovanje nahaja v območju A, B ali C, se vrednost faktorja poveča za 0,033.

7. člen (oddaljenost od središča mesta)

Če se stanovanje nahaja v območju A, se vrednost faktorja poveča za 0,033.

Če se stanovanje nahaja v območju B, se vrednost faktorja poveča za 0,011.

Če se stanovanje nahaja v območju C, se vrednost faktorja zmanjša za 0,011.

Če se stanovanje nahaja v območju D, se vrednost faktorja zmanjša za 0,033.

8. člen (opremljenost območja z javno infrastrukturo)

Če se stanovanje nahaja v območju A ali B, se vrednost faktorja poveča za 0,033.

Če se stanovanje nahaja v območju C, se vrednost faktorja ...

Če se stanovanje nahaja v območju D, se vrednost faktorja ...

9. člen (oddaljenost stanovanja od virov emisij)

Če se stanovanje nahaja v stavbi, ob kateri poteka zelo prometna cesta, železniška proga, ali je v neposredni bližini večjega industrijskega obrata, se vrednost faktorja zmanjša za 0,033.

Če se stanovanje nahaja v stavbi, ob kateri poteka pretežno prometna cesta ali je v neposredni bližini industrijskega obrata, se vrednost faktorja zmanjša za 0,016.

Ceste v MOL, ki so zelo prometne ceste v smislu prvega odstavka tega člena, so glavne vpadnice v mesto Ljubljana (Dunajska cesta, Šmartinska cesta, Dolenjska cesta, Tržaška cesta, Celovška cesta), obvoznica, Prešernova cesta, Tavčarjeva ulica, Dalmatinova ulica, Komenskega ulica, Resljeva ulica, ..., pretežno prometne v smislu drugega odstavka tega člena pa tiste, ki ...

Objekti, ki so večji industrijski obrati v smislu prvega odstavka tega člena, so ... , industrijski obrati v smislu drugega odstavka pa ...

Šteje se, da je stanovanje v neposredni bližini večjega industrijskega obrata oziroma industrijskega obrata, če je stavba, v kateri se stanovanje nahaja, oddaljena od takega objekta manj kot 50 metrov.

Območja v MOL, na katerih upošteva zmanjšanje vrednosti faktorja iz prvega in drugega odstavka tega člena, so razvidna iz karte, ki je sestavni del tega odloka.

10. člen (bližina zelenih površin)

Če ima stanovanje ugoden dostop do večjih zelenih površin, se vrednost faktorja poveča za 0,016.

Če ima stanovanje ugoden dostop do manjših zelenih površin, se vrednost faktorja poveča za 0,016.

Če stanovanje nima dostopa do večjih zelenih površin, se vrednost faktorja zmanjša za 0,016.

Če stanovanje nima dostopa do manjših zelenih površin, se vrednost faktorja zmanjša za 0,016.

Stanovanje ima ugoden dostop do večjih oziroma manjših površin v smislu prvega in drugega odstavka tega člena, če je večja zelena površina oddaljena od stavbe, v kateri se stanovanje nahaja, manj od 100 metrov, manjša zelena površina pa manj od 30 metrov.

Stanovanje nima dostopa do večjih oziroma manjših površin v smislu tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena, če je najbližja večja zelena površina oddaljena od stavbe, v kateri se stanovanje nahaja, več od 500 metrov, manjša pa več od 150 metrov.

Za večje zelene površine se v smislu prejšnjih odstavkov tega člena štejejo ... (park Tivoli, Golovec, Rožnik, gozdovi...).

Za manjše zelene površine se v smislu prejšnjih odstavkov tega člena štejejo ... (parki v mestu).

Območja v MOL, na katerih se upošteva povečanje oziroma zmanjšanje vrednosti faktorja iz prejšnjih odstavkov tega člena, so razvidna iz karte, ki je sestavni del tega odloka.

11. člen (bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov)

Vpliv dostopa do posameznih kulturnih in infrastrukturnih objektov na vrednost faktorja prikazuje sledeča razporednica:

kulturni oziroma infrastrukturni objekt	povečanje vrednosti faktorja zaradi ugodnega dostopa do objekta	zmanjšanje vrednosti faktorja, ker stanovanje nima dostopa do objekta
zdravstvena infrastruktura	+ 0,0037	- 0,0037
športni objekti	+ 0,0037	- 0,0037
vrtec	+ 0,0037	- 0,0037

osnovna šola	+ 0,0037	- 0,0037
knjižnica	+ 0,0037	- 0,0037
upravni organi***	+ 0,0037	- 0,0037
policijska postaja	+ 0,0037	- 0,0037
železniška postaja	+ 0,0037	- 0,0037
glavna avtobusna postaja	+ 0,0037	- 0,0037

Dostop do posameznega kulturnega oziroma infrastrukturnega objekta v smislu prejšnjega odstavka tega člena je ugoden, če je objekt od stavbe, v kateri se stanovanje nahaja, oddaljen manj od 100 metrov.

Stanovanje nima dostopa do posameznega kulturnega oziroma infrastrukturnega objekta v smislu prvega odstavka tega člena, če je objekt od stavbe, v kateri se stanovanje nahaja, oddaljen več kot 1000 metrov.

12. člen (oddaljenost stanovanja od hrupa)

Viri hrupa, ki vplivajo na vrednost faktorja, so:

1. promet,
2. nočni hrup.

Stanovanje je obremenjeno s hrupom prometa, če se nahaja v stavbi, ob kateri poteka zelo ali pretežno prometna cesta v smislu 9. člena tega odloka oziroma železniška proga.

Stanovanje je obremenjeno z nočnim hrupom, če se nahaja v stavbi, ki je manj od 100 metrov oddaljena od gostinskega obrata, ki obratuje po 22. uri.

Stanovanje je obremenjeno s hrupom, če je obremenjeno s hrupom prometa ali z nočnim hrupom. V takem primeru se vrednost faktorja zmanjša za 0,016.

Stanovanje je pretežno obremenjeno s hrupom, če je obremenjeno tako s hrupom prometa kot z nočnim hrupom. V takem primeru se vrednost faktorja zmanjša za 0,033.

13. člen (atraktivnost lokacije)

...

IV. Prehodne in končne določbe

14. člen (zatečena najemna razmerja)

Ta odlok se ne uporablja v najemnih razmerjih, za katere je bila najemna pogodba sklenjena pred njegovo uveljavitvijo.

15. člen (postopno povišanje najemnin)

Vpliv lokacije na višino najemnine se uveljavlja postopoma tako, da se s tem odlokom določena zmanjšanja oziroma povečanja vrednosti faktorja računajo:

- v višini 25% s tem odlokom določenega zmanjšanja oziroma povečanja vrednosti faktorja do 31.12.2005,
- v višini 50% s tem odlokom določenega zmanjšanja oziroma povečanja vrednosti faktorja do 30.6.2006,
- v višini 75% s tem odlokom določenega zmanjšanja oziroma povečanja vrednosti faktorja do 31.6.2006,
- v višini 100% s tem odlokom določenega zmanjšanja oziroma povečanja vrednosti faktorja od 1.1.2007 dalje.

16. člen
(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati v 30 dneh od objave v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1.7.2005.

NAČELA DELOVANJA

Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana

1. Ključna usmeritev Sveta je uveljavljati in varovati pravice najemnikov v skladu s sprejetimi mednarodnimi dokumenti (Istanbulska deklaracija OZN, Evropska socialna listina), splošnimi načeli varstva potrošnikov in upoštevanje pravico do stanovanja v smislu primerne, razpoložljivega in cenovno dosegljivega stanovanja ter njegovega pravno varovanega uživanja.
2. K uveljavljanju in varovanju pravic najemnikov bo svet doprinal predvsem z artikuliranjem spornih in nejasnih točk v zakonodaji in zlasti pri njeni konkretizaciji in uresničevanju. Svet se bo zavzemal za dograjevanje sistema varstva pravic, njegovo jasnejše definiranje in uresničevanje s primernimi institucionalnimi rešitvami.
3. Svet se bo zavzemal za razvoj najemnega stanovanjskega sektorja v smeri sodobnega, pluralnega storitvenega sektorja z visoko kakovostjo storitev in udeležbe potrošnikov, za preglednost ekonomske podlage tega sektorja ter za krepitev njegove vloge v sistemu stanovanjske oskrbe.
4. Svet se bo zavzemal za normalizacijo socialne podobe najemnikov kot potrošnikov in zoper njihovo diskriminacijo in stigmatizacijo kot bodisi 'socialnih podpirancev', bodisi 'privilegirancev'.
5. Svet bo deloval po načelih demokratične posvetovalne politične kulture in se bo trudil iskati nove nekonfliktne rešitve ob povezovanju in sodelovanju različnih akterjev.
6. Svet bo obravnaval vprašanja varstva pravic vseh najemnikov in ne bo dajal prednosti nobeni skupini najemnikov; pri tem se bo posebej zavzemal za spoštovanje specifičnih pogodbenih in zakonskih pravic različnih generacij najemnikov ('sitting tenants').
7. Svet se pri presoji problemov in predlogov rešitev informira in posvetuje s čim širšim krogom akterjev, vendar pa je pri svoji presoji avtonomen in zavezan tem načelom.
8. Svet bo o vprašanjih v zvezi z varstvom pravic najemnikov obveščal javnost ter Mestni občini Ljubljana in drugim pristojnim organom dajal predloge in priporočila.

Načela je Svet sprejel dne 4. 4. 2000.

*Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj
v Mestni občini Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana*

Številka:

Datum: 28. februar 2006

**Javni stanovanjski sklad MOL
Zarnikova 3**

1000 Ljubljana

ZADEVA: Poziv k umiku tožbe v pravnem postopku na odpoved najemne pogodbe, izpraznitev stanovanja in plačilo neplačane najemnine Mestne občine Ljubljana proti osebi (imen ne navajamo v primerih)

Spoštovani,

Obveščamo vas, da se je 21.2.2006 v pravno-informacijski pisarni Združenja najemnikov Slovenije, ki za Mestno občino Ljubljana opravlja naloge svetovanja in informiranja najemnikov o njihovih pravicah in obveznostih, oglasila gospa, proti kateri Mestna občina Ljubljana kot najemodajalka v pravdi uveljavlja tožbeni zahtevek za odpoved najemne pogodbe, izpraznitev stanovanja in plačilo neplačane najemnine.

Po preučitvi zadeve je bilo prosilki svetovano kot izhaja iz priloženega mnenja. Prosilka je svetovalcem pravno-informacijske pisarne povedala, da je nekdanja imetnica stanovanjske pravice na denacionaliziranem stanovanju, ki ga je zaradi šikan in pritiskov zapustila leta 1995, ne da bi uveljavila katerikoli od zakonsko določenih možnosti za rešitev svojega stanovanjskega problema, pač pa ji je naslovnik dodelil najemno stanovanje na sedanjem naslovu za nedoločen čas in za neprofitno najemnino. Zaradi visokih vlaganj v prvotno stanovanje, ki ga je tako rekoč v paniki zapustila, in posledično dolgov ter ob steku še nekaterih drugih neugodnih življenjskih okoliščin, se je prosilka znašla v tako težavni finančni situaciji, da rednega plačevanja najemnine ni zmogla.

Iz potrdil, ki jih je prosilka predložila na vpogled je razvidno, da se trudi poravnati svoje dolgove iz naslova neplačane najemnine: poravnala je svoje dolgove za leti 2003 in 2004, za šest mesecev v letu 2005 pa bo dolgove poravnala v najkrajšem možnem času. Ves ta čas je prosilka Javni stanovanjski sklad MOL obveščala o svojem položaju, se aktivno dogovarjala o rokih, odlogih in načinih plačila dolgovanih najemnin, kljub temu pa je najemodajalka zoper njo vložila tožbo oziroma postopek s tožbo nadaljuje, čeprav bo razlog za krivdno odpoved najemne pogodbe v kratkem odpravljen.

Ugotavljamo, da pravni položaj prosilke ni ugoden, izid pravde pa negotov. Glede na težo posledic, ki grozijo prosilki – namreč izguba doma, in glede na njeno jasno izkazano

pripravljenost, da dolgove poravna, razloge za neplačevanje najemnin pa odpravi menimo, da je apel Sveta za varstvo pravic najemnikov na mestne oblasti upravičen. Predlagamo torej, da v smislu načela, da naj bo občina socialno prijazna do občanov ter da namesto, da povzroča nevarnost nastajanja brezdomstva pri najemnikih, za katere se šteje, da je njihov stanovanjski problem ustrezno rešen, rajši skrbi za to, da se njihov položaj v stanovanjih varuje, ponovno preuči upravičenost in nujnost nadaljevanja tega pravnega postopka.

V upanju, da boste naš poziv upoštevali, vas lepo pozdravljamo,

Mag. Bojana CVAHTE
P R E D S E D N I C A

V VEDNOST:

Gospa Danica Simšič, županja

*Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj
v Mestni občini Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana*

Številka: ***

Datum: 27. november 2007

DOMO d.o.o.

Majorja Lavriča 12

1000 Ljubljana

Javni stanovanjski sklad MOL

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

ZADEVA: Gospa, najemnica stanovanja na naslovu Streliška ulica, Ljubljana

Spoštovani,

v maju tega leta se je na Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Svet najemnikov MOL) obrnila gospa, najemnica stanovanja na naslovu Streliška ulica v Ljubljani s prošnjo, da za zaščito njenih pravic posredujemo v sporu, ki očitno obstoji med njo in lastniki večstanovanjske stavbe na zgoraj omenjenem naslovu, ki preko upravnika želijo najemnico izseliti iz njenega dolgoletnega doma.

Zaradi prenehanja mandata Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, na katerega je vezan tudi mandat predstavnikov Sveta najemnikov MOL v prejšnji sestavi ter poznega konstituiranja tega delovnega telesa Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana v novi sestavi, vam pišemo s precejšnjo zamudo.

* * *

Svet najemnikov MOL je vpogledal v posredovano dokumentacijo s strani gospe in v arhiv Pravno-informacijske pisarne Mestne občine Ljubljana.

Iz navedene dokumentacije izhaja, da gospa na podlagi veljavnih pravnih naslovov prebiva v tem stanovanju že 35 let. Leta 1972 je namreč sklenila prvo stanovanjsko pogodbo s Stanovanjskim podjetjem Dom, Ljubljana, za neprofitno najemnino za čas opravljanja hišniških del. Gospa je prenehala s čiščenjem stavbe leta 1986, ko ji je iz razlogov, ki jih ni sama povzročila, prenehalo delovno razmerje čistilke v Stanovanjskem podjetju Dom.

Na podlagi odločbe Hišnega sveta z dne 1.6.1976 je gospa 3.11.1978 s Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Center sklenila za isto stanovanje stanovanjsko pogodbo iz katere

izhaja, da je pridobila stanovanjsko pravico, pogodba pa je bila sklenjena za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.

V zemljiški knjigi se stanovanje vodi kot družbena lastnina v upravljanju Občine Ljubljana Center.

V letu 1993 je gospa vložila zahtevo za odkup svojega stanovanja, vendar je občina prodajo stanovanja odklonila in gospo napotila na pravdo, v kateri naj bi se kot predhodno vprašanje razrešil status tega stanovanja. Iz dopisa izhaja tudi, da iz gradbenega dovoljenja ne izhaja, da bi bilo katerokoli stanovanje v bloku opredeljeno kot hišniško, ne obstoja pa tudi noben drug listinski dokaz, da bi bilo hišniško stanovanje načrtovano v času gradnje ali vrisano kot tako v gradbene načrte, prav tako ne obstaja noben dokument o sofinanciranju hišniškega stanovanja.

Gospa je vložila tožbo na odkup stanovanja, vendar je bilo v tej pravdi kot predhodno vprašanje ugotovljeno, da ni pridobila stanovanjske pravice z vsebino, ki bi jo upravičevala do odkupa stanovanja po 117. členu stanovanjskega zakona iz leta 1991.

Po navedbah gospe je od tedaj izpostavljena dnevnemu šikaniranju posameznih lastnikov, ki so svoja stanovanja odkupili po Jazbinškovem zakonu in danes zahtevajo njeno izselitev. Upravnik ji vsak mesec nezakonito zaračunava previsoko najemnino in prevljuje nanjo nesorazmeren delež obratovalnih stroškov. Javni stanovanjski sklad MOL je na podlagi njenega zaprosila v nasprotju s 120. členom veljavnega stanovanjskega zakona (v nadaljnjem besedilu: SZ-1) odklonil preveritev višine najemnine, češ da po letu 1991 nima sklenjene najemne pogodbe ter da zaseda hišniško stanovanje, ki je v lasti vseh lastnikov stanovanj, najemnina pa da se lahko oblikuje prosto.

Pravno-informacijska pisarna MOL je na upravnika naslovila več dopisov, v katerih pojasnjuje, da zakonita mesečna neprofitna najemnina za stanovanje gospe znaša okrog 30.000 SIT oziroma 120 €.

Kljub temu upravnik sedaj že drugo leto nadaljuje s pošiljanjem računov in opominov, ki vsakič presegajo 100.000,00 SIT oziroma 400 € na mesec in grozi z evikcijo v primeru neplačila.

Zoper njo so lastniki stanovanj vložili tožbo na izselitev, postopek še traja.

Gospa živi v stanovanju sama. Njen edini redni prihodek je pokojnina v višini 330 €. Njeno zdravstveno stanje pa je slabo.

* * *

Iz dokumentacije je razvidno, da je gospa prejšnja imetnica stanovanjske pravice na stanovanju, katerega status in lastništvo še danes ni razjasnjeno, ki pa ima – kljub temu dejstvu, katerega razjasnitev ni v območju njenega neposrednega vpliva - po določbah 141. člena v zvezi s 147. členom Stanovanjskega zakona/91 in drugega odstavka 159. člena Stanovanjskega zakona/91 v zvezi s tretjim odstavkom veljavnega SZ-1 ter določbe 107. člena SZ-1, po kateri sprememba lastništva ne vpliva na najemna razmerja, **pravico nadaljevati najemno razmerje za nedoločen čas in za neprofitno najemnino.**

Neodvisno od vprašanja - katerega razrešitev je v domeni lastnikov stanovanj na Streliški ulici in Mestno občino Ljubljana - ali gre v primeru stanovanja gospe za hišniško stanovanje

ali ne, in kdo je njegov lastnik, je po sodni praksi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije in po določbah SZ-1 najemno pogodbo mogoče odpovedati le, če se **najemnici priskrbi drugo primerno stanovanje**. Za primerno stanovanje se po SZ-1 šteje tako stanovanje, ki v nobeni pomembni okoliščini ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim prebivajo v stanovanju (vključno torej z neprofitno najemnino, lokacijo, dostopnostjo stanovanja, oddaljenostjo stanovanja do javnih institucij, oddaljenostjo stanovanja od virov emisij, vključno s hrupom itd.)

* * *

Svet najemnikov MOL ugotavlja, da dolgotrajno in neprekinjeno šikaniranje predstavlja zelo hud poseg v ustavno pravico do osebnega dostojanstva in varnosti (34. člen Ustave RS), poseg v posameznikovo zasebno sfero, v katero po izrecni določbi 8. člena Evropske konvencije o varstvu človekovih pravic in svoboščin sodi tudi pravica do mirnega uživanja doma ter poseg v številne druge konvencijske pravice in svoboščine, ki se po 8. členu Ustave v Republiki Sloveniji uporabljajo neposredno.

Z navedenim pismom seznanjamo institucije, v katerih pristojnost spada spremljanje stanja na področju upravljanja in gospodarjenja z nepremičninami ter institucij, katerih skrb je prizadevaje za večje spoštovanje človekovih pravic in pravno varnost v družbi.

Kot upravniku vam predlagamo, da se v prihodnje vzdržite nadlegovanj, šikaniranj in drugih pritiskov na najemnico, sicer bomo prisiljeni razmisliti o bolj konkretnih ukrepih in pravnih sredstvih.

Predlagamo tudi, da s tem pismom na običajen način seznanite stanovalce večstanovanjske stavbe na Streliški ulici v Ljubljani, saj je v njem obrazložen pravni položaj najemnice ter pravno dopustne možnosti lastnikov za morebitno ukrepanje.

Kritiko pa naslavljam tudi na Javni stanovanjski sklad MOL zaradi odklonitve preveritve višine najemnine po 120. členu SZ-1, saj po naših podatkih opisani primer ni edinstven.

dr. Samo Uhan
P R E D S E D N I K

V v e d n o s t :

- Varuh človekovih pravic
- Urad RS za varstvo potrošnikov
- Zveza potrošnikov Slovenije
- Gospodarska zbornica Slovenije,
Združenje za poslovanje z nepremičninami
- Stanovanjska zbornica Slovenije
- gospa

*Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj
v Mestni občini Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana*

Številka: SVPN-1/07
Datum: 15. januar 2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Gospod Jani Möderndorfer,
podžupan

**ZADEVA: Predlogi za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema
v Mestni občini Ljubljana**

Spoštovani gospod podžupan,

na podlagi dogovora na sestanku dne 7. 12. 2006 vas seznanim s predlogi Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana o možnostih, ki jih ima mesto kot samoupravna lokalna skupnost za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema na svojem območju.

Kratka predstavitev možnosti za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema v Ljubljani je v prilogi k temu dopisu. Temeljitejša raziskava in ocena stanja pa bi se lahko izdelala v okviru projekte naloge, ki jo predlagamo, in ki bi lahko odgovorila na številna zahtevna pravno-sistemska vprašanja in ponudilo dobro osnovo za nadaljnje delo za izboljšanje razmer na tem področju. Zato vljudno prosimo, da podprete uvrstitev te naloge med projektne naloge še v tem koledarskem letu.

Za morebitno podrobnejšo seznajitev s problemi stanovanjskega najema in možnostmi za njihovo rešitev smo vam člani sveta vedno na voljo.

V upanju, da bo nova mestna oblast z vso resnostjo pristopila k sistemskemu reševanju dnevnih problemov najemnikov na svojem območju, vas lepo pozdravljam.

**Mag. Bojana CVAHTE
P R E D S E D N I C A**

P r i l o g a : kot v besedilu

Predlogi za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema v Mestni občini Ljubljana

Na podlagi nekajletnega spremljanja in analiziranja dogajanj na področju stanovanjske oskrbe v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), kot tudi lastnih najemniških izkušenj člani Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL predlagamo novi mestni upravi, da za izboljšanje pogojev stanovanjskega najema v mestni občini zasleduje prvenstveno naslednje cilje:

1. cilj: izboljšanje pogojev za najemnike občinskih stanovanj

MOL ima po 155. členu stanovanjskega zakona možnost sprejeti odlok, s katerim bi uredila oddajanje občinskih najemnih stanovanj ter predpisati boljše pogoje za najemnike, kot so predpisani z veljavnim stanovanjskim zakonom. Potrebno bi bilo zmanjšati število krivdnih razlogov za odpoved najemne pogodbe, opredeliti kriterije za preseljevanje najemnikov, opredeliti lažje pogoje za sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnikov, določiti nižje stopnje neprofitne najemnine, spremeniti cenazuse za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine, urediti hišniška najemna razmerja in podobno. Pred sprejemom odloka bi bilo potrebno podrobneje analizirati državno zakonodajo, probleme, ki jih povzroča v praksi, in možne rešitve (projektna naloga).

Koraki k rešitvi:

- *projektna naloga: »Kako izboljšati pogoje najema v MOL?«;*
- *sprejem odloka o stanovanjskih najemnih razmerjih v MOL, izdelanega na podlagi projektne naloge.*

2. cilj: bolj učinkovita brezplačna pravna pomoč najemnikom

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL na podlagi 136. člena stanovanjskega zakona zagotavlja brezplačno pravno svetovanje najemnikom stanovanj preko Združenja najemnikov Slovenije. Finančna sredstva, ki so se za te namene do sedaj namenjala iz občinskega proračuna, so zadostovala za izvajanje brezplačne pravne pomoči v obliki pravnega svetovanja, ne pa tudi za najem strokovne odvetniške pomoči pri zastopanju najtežjih primerov pred sodišči in drugimi organi, čeprav je prav zastopanje v formalnih postopkih najpomembnejše za zavarovanje interesov in pravno varnost najemnikov stanovanj. Prostori Združenja najemnikov Slovenije, kjer se izvaja brezplačna pravna pomoč, se trenutno nahajajo v občinskem kletnem poslovnem prostoru na Tavčarjevi 3, ki ga ima združenje v najemu. Za zagotavljanje učinkovitejše brezplačne pravne pomoči bi bilo potrebno nameniti več finančnih sredstev, iz katerih bi se lahko pokrivali tudi stroški strokovnega zastopanja najemnikov v sodnih postopkih, in zagotoviti primernejše prostore Združenju najemnikov Slovenije v mestnem središču. Potrebno bi bilo tudi predvideti posebna sredstva za javno seznanjanje najemnikov o možnosti brezplačne pravne pomoči preko spletnih strani MOL in medijev. Iz razlogov pogojno rečeno »nezdružljivosti« dela in

nalog menimo, da bi se obveznost zagotovitve prostorov in administrativno-tehnične pomoči Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL morala prenesti iz pristojnosti Stanovanjskega sklada MOL na mestno upravo.

Koraki k rešitvi:

- *povečanje finančnih sredstev za izvajanje brezplačne pravne pomoči in za delo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL in za javno seznanjanje najemnikov o možnostih brezplačne pravne pomoči preko medijev;*
- *dodelitev primernejših prostorov Združenju najemnikov Slovenije;*
- *obveznost zagotovitve prostorov in administrativno-tehničnih pogojev za delo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL se prenese s Stanovanjskega sklada MOL na mestno upravo;*
- *omogočiti predstavitev dela in nalog Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL v okviru spletnih strani MOL.*

3. cilj: boljša stanovanjska zakonodaja na državni ravni

Župan in druge institucije MOL bi lahko glede na svoj položaj v državi in ugled v javnosti vsekakor pripomogle k spremembam nacionalne stanovanjske zakonodaje, ki trenutno velja za eno najmanj domišljenih, najmanj humanih in nesocialnih v odnosu do zakonodaj v primerljivih evropskih državah. V tem smislu bi lahko župan in institucije MOL v javnosti in pred organi zakonodajne in izvršilne državne oblasti podprla prizadevanja Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL in Združenja najemnikov Slovenije v njihovih predlogih in zahtevah za spremembo veljavne stanovanjske zakonodaje.

Koraki k rešitvi:

- *javna podpora predlogom in zahtevam Sveta za varstvo pravic najemnikov MOL in Združenja najemnikov Slovenije za spremembo stanovanjske zakonodaje.*

* * *

Zbir predlogov ukrepov MOL v letu 2007 za izboljšanje stanovanjskega najema na območju MOL:

1. Uvrstitev **projektne naloge**: »Kako izboljšati pogoje najema v MOL?« med razpisane projektne naloge v letu 2007;
2. Sprejem **odloka** o občinskih stanovanjskih najemnih razmerjih, pripravljenega na podlagi projektne naloge;
3. Povečanje **finančnih sredstev** za:
 - delo Sveta (organiziranje posvetovanj, izdelava brošur, obveščanje o novostih, udeležba na seminarjih...),
 - izvajanje brezplačne pravne pomoči Sveta in
 - javno seznanjanje najemnikov o možnosti brezplačne pravne pomoči preko medijev;
4. Dodelitev primernejšega **prostora** Svetu in Združenju najemnikov Slovenije;
5. Javna **podpora** predlogom in zahtevam Sveta in Združenja najemnikov Slovenije za spremembo stanovanjske zakonodaje;
6. Predstavitev dela in nalog Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj MOL v okviru **spletnih strani** MOL.