



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 352-303/2007-2

Datum: 8. 1. 2008

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

NASLOV: **Predlog Sklepa o odložitvi izvršbe v primerih**
nezakonitih uporabnikov stanovanj Mestne občine
Ljubljana

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

POROČEVALKI: **Jožka Hegler, direktorica Javnega stanovanjskega sklada**
Mestne občine Ljubljana
Julka Gorenc, vodja Sektorja dejavnosti Javnega
stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o odložitvi izvršbe v
primerih nezakonitih uporabnikov stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES in 47/06-ZEN) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP

o odložitvi izvršbe v primerih nezakonitih uporabnikov stanovanj Mestne občine Ljubljana

V primeru nezakonitih uporabnikov stanovanj, ki se v stanovanje Mestne občine Ljubljana niso vselili nasilno in so redni plačniki uporabnine skladno s sprejetimi sklepi Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana in ostalih stroškov uporabe stanovanja, se po pravnomočni sodni odločbi o izpraznitvi stanovanja ne vloži takoj predloga za izvršbo, temveč se navedenim uporabnikom v okviru desetletnega zastaralnega roka omogoči nadaljnje bivanje v stanovanju ob pogoju, da redno plačujejo vse stroške uporabe stanovanja, redno kandidirajo na javnih razpisih za dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in se uvrščajo med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. Če nezakoniti uporabnik stanovanja ne izpolnjuje pogojev za uvrstitev med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, se takoj vloži izvršilni predlog za izpraznitev stanovanja.

Številka:
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV:

PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem tega sklepa sta 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa v zadnji alineji, da Mestni svet odloča o odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon ali drug predpis, ter o zadevah, za katere ni pooblaščen drug organ in Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06-ZEN; v nadaljevanju: SZ-1), ki v poglavju »XIV. Pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju« med drugim nalaga občini tudi pridobivanje in oddajanje neprofitnih najemnih stanovanj.

RAZLOGI IN CILJI

Že po prejšnji in tudi po sedaj veljavni stanovanjski zakonodaji je najemnik ob soglasju lastnika lahko oddal del najemnega stanovanja v podnajem. Na ta način so se nekatere osebe vselile v stanovanja, last Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in postale s smrtjo najemnika stanovanja ali pa po njegovi izselitvi nezakoniti uporabniki stanovanja, saj niso izpolnjevali zakonskih pogojev za sklenitev najemnega razmerja. SZ-1 določa v 113. členu, da pravica podnajemnika, da po podnajemni pogodbi uporablja stanovanje preneha, če najemnik iz kateregakoli razloga preneha uporabljati stanovanje. Podobno določbo je imel tudi prejšnji Stanovanjski zakon. Nekatere osebe pa so bile na podlagi zakona vpisane v najemne pogodbe kot uporabniki stanovanja. So pa tudi primeri, ko so se nekateri vselili npr. z namenom nudenja pomoči bivšemu imetniku stanovanjske pravice še pred letom 1991. Zoper navedene osebe so bile skladno z zakonskimi določbami vložene tožbe na izpraznitev stanovanj. Glede na to, da gre za dolgoletne sodne postopke, se po pravnomočnosti sodne odločbe uporabniki niso pripravljali izseliti iz stanovanja in prosijo da se jim omogoči nadaljnje bivanje v stanovanju. Obračajo se na različne organe in institucije kot so župan, varuh človekovih pravic, centri za socialno delo, ministrstva, službe za vloge in pritožbe, ipd. Svoje prošnje utemeljujejo z navedbami, da dolga leta živijo v stanovanju in da se nimajo kam izseliti. Ugotavljamo, da nekateri nezakoniti uporabniki stanovanj vseskozi plačujejo uporabnino v višini neprofitne najemnine oziroma v skladu s sprejetimi sklepi Mestnega sveta MOL v višini, ki je za 50% višja od neprofitne najemnine in tudi ostale stroške stanovanja, nekateri pa so veliki dolžniki.

Cilj predlaganega sklepa je z namenom preprečevanja socialnih stisk omogočiti po pravnomočnosti sodne odločbe nadaljnje bivanje tistim nezakonitim uporabnikom stanovanj, ki so se v stanovanja vselili na zgoraj navedeni način, torej nenasilno, in so redni plačniki vseh stroškov bivanja v stanovanju.

OCENA STANJA

SZ-1 med drugim nalaga občini pridobivanje in oddajanje neprofitnih stanovanj. Glede na pomanjkanje stanovanj uspemo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti stanovanja le 10 do 15 % uspelim prosilcem. Ker so trenutno razpisni pogoji taki, da nezakoniti uporabniki stanovanj ne morejo uspešno kandidirati na javnih razpisih, ostanejo z izvedeno deložacijo brez stanovanja oziroma se jim z namenom preprečitve odprtega brezdomstva dodeli bivalno enoto. Trenutno je med sodnimi zadevami 37 primerov, kjer

razpolagamo s pravnomočno sodno odločbo o izpraznitvi stanovanja in se uporabniki niso pripravljali izseliti iz stanovanja. Od tega so uporabniki stanovanj v 10 primerih redni plačniki stanovanjskih stroškov, pri ostalih 27 pa gre za dolžnike.

REŠITEV

Iz določb SZ-1 izhaja, da je občina dolžna pridobivati in oddajati neprofitna najemna stanovanja. Skladno s 87. členom je dolžna občina oddajati neprofitna najemna stanovanja na podlagi javnega razpisa. V primeru nezakonitih uporabnikov stanovanj pa SZ-1 določa v 111. členu, da uporablja oseba stanovanje nezakonito, če z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe. Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja. Glede na to, da po določbah Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01 in spremembe) zastarajo judikatne terjatve v 10 letih, je na strani lastnika odločitev, kdaj bo na podlagi pravnomočne sodne odločbe v okviru tega roka vložil izvršilni predlog. Glede na to, da občina zaradi pomanjkanja stanovanj ne more zagotoviti stanovanja vsem prosilcem, ki uspejo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, predlagamo, da se omogoči nezakonitim uporabnikom občinskih stanovanj, ki so redni plačniki stanovanjskih stroškov, za katere je sodišče že izdalo pravnomočno sodno odločbo o izpraznitvi stanovanja, nadaljnje bivanje v stanovanju tako, da se v okviru 10 letnega zastaralnega roka odlaga z deložacijo ob pogoju, da redno plačujejo stanovanjske stroške in redno kandidirajo na javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem z uvrstitvijo med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V ta namen bo Javni stanovanjski sklad MOL prilagodil pogoje naslednjega javnega razpisa tako, da bodo omenjeni uporabniki lahko kandidirali. V primeru, če bo ugotovljeno, da nezakoniti uporabnik ne izpolnjuje pogojev za uvrstitev med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem (če so npr. lastniki nepremičnin,...), se takoj predlaga deložacija.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Po pregledu sodnih zadev smo ugotovili, da gre trenutno za 10 primerov, kjer je sodišče že izdalo pravnomočne odločbe za izpraznitev stanovanja in so uporabniki stanovanj redni plačniki uporabnine. Ker se stanovanja na podlagi določb SZ-1 po izpraznitvi oddajo na javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, bi plačevali najemniki neprofitno najemnino, kar pomeni, da bi bil finančni priliv manjši, saj nezakoniti uporabniki plačujejo uporabnino na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL, ki je za 50% višja od neprofitne najemnine. Glede na navedeno predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic v smislu zmanjšanja prilivov iz naslova uporabe stanovanja.

PRIPRAVILA:

Slavka Janžekovič, univ. dipl. prav.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh.
DIREKTORICA
JSS MOL