



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 4780-127/2007-3
Datum: 5. 6. 2007

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

NASLOV: **Predlog Sklepa o subvencioniranju najemnin po Stanovanjskem zakonu uporabnikom stanovanjskih enot**

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 subvencioniranju
neprofitnih najemnin po Stanovanjskem zakonu uporabnikom stanovanjskih enot

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi 121. člena 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. 26/01, 28/01 in 42/07) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP

o subvencioniranju neprofitnih najemnin po Stanovanjskem zakonu uporabnikom stanovanjskih enot

1. člen

Mestna občina Ljubljana zagotavlja subvencioniranje neprofitnih najemnin po Stanovanjskem zakonu uporabnikom stanovanjskih enot, vključno s stanovanjskimi stavbami za posebne namene, katerih najemniki so nevladne in v posameznih primerih vladne organizacije, ker njihovi člani - uporabniki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, pod pogojem, da ti uporabniki niso vključeni:

- v organizirane oblike bivanja, subvencionirane s strani države in Mestne občine Ljubljana preko drugih programov;
- v programe, ki imajo pridobljene koncesije s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih.

2. člen

Subvencioniranje se izvaja po predhodni pridobitvi mnenja organa Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnega za socialno varstvo, in po enakem postopku kot je predpisan v Stanovanjskem zakonu in na njegovi podlagi izdanem podzakonskem aktu.

3. člen

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

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. 26/01 in 28/01), ki določa v zadnji alineji, da Mestni svet odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon in Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06-ZEN; v nadaljevanju: SZ-1), ki v 121. členu ureja način subvencioniranja najemnin v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in tržnih najemnih stanovanjih.

RAZLOGI IN CILJI

Del občanov Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih nevladnih in v posameznih primerih vladnih organizacij. Posledično ti občani tudi niso sposobni biti samostojni najemniki stanovanj in se zato najemne pogodbe za stanovanja in stanovanjske stavbe, v katerih prebivajo, sklepajo z organizacijami, katerih člani so.

Cilj predlaganega sklepa je omogočiti prejemanje subvencije tudi navedenim občanom, ki niso najemniki, temveč uporabniki neprofitnih najemnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj ter stanovanjskih stavb za posebne namene in izpolnjujejo zakonske dohodkovne pogoje in pogoje v zvezi z lastništvom nepremičnega in premičnega premoženja za upravičenost do subvencije. Glede na to, da SZ-1 ne našteva med vrstami stanovanj in bivalnih enot, za katera se lahko dodeli subvencija, stanovanjskih stavb za posebne namene, v katerih velikokrat živi ravno opisana skupina ljudi, je cilj omogočiti subvencijo po SZ -1 navedenim uporabnikom tudi v primerih, ko živijo v takih stanovanjskih stavbah.

OCENA STANJA

SZ-1 med drugim nalaga občini pridobivanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter subvencioniranje najemnine. Stanovanjsko politiko mora občina konkretizirati v letnem stanovanjskem programu, v okviru katerega mora zajeti tudi posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide. V MOL so bili v okviru letnih stanovanjskih programov določeni tudi posebni stanovanjski programi za skupinske oblike bivanja v okviru vladnih in nevladnih organizacij, pristojnih za posamezne skupine. Namen takšne politike je poleg stanovanjske preskrbe članov, skrb za izvajanje obveznosti iz naslova uporabe stanovanja, ki jih člani posameznih skupin sami niso sposobni izvajati. Predvsem iz tega razloga se je uveljavila oblika sklepanja najemnih pogodb za stanovanjske stavbe za posebne namene in za stanovanja, ki služijo za te namene, z nevladnimi in v posameznih primerih vladnimi organizacijami. Zaradi takšnega načina oddaje v najem, ki je SZ-1 posebej ne predvideva, uporabnikom teh stanovanj glede na zakonske določbe ni mogoče dodeliti subvencije, saj uporabniki stanovanj v zakonski diktiji, ki določa kdo so upravičenci do subvencioniranja najemnine, niso izrecno navedeni. Vsekakor namen sklepanja tovrstnih najemnih pogodb s strani lastnikov in organizacij ni bil, da se uporabnikom stanovanj ali stanovanjskih stavb, ki izpolnjujejo zakonske pogoje za subvencionirano najemnino, s takim načinom oddaje stanovanjskih enot v najem zapre

možnost uveljavljanja subvencije po SZ-1. Tako Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) in MOL že več let oddajata neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene za nedoločen čas in neprofitno najemnino najemnikom – vladnim in nevladnim organizacijam, ki v okviru svojih programov skrbijo za stanovanjske skupine, kjer ob podpori strokovnega osebja v teh prostorih živijo člani navedenih organizacij kot dejanski uporabniki. Trenutno imajo sklenjene z JSS MOL in MOL najemne pogodbe naslednje organizacije: Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Medobčinsko društvo slepih in slabovidnih Ljubljana, Društvo Altra, Društvo Šent in Center za socialno delo. JSS MOL skladno s stanovanjskim programom MOL tudi v bodoče načrtuje projekte za več stanovanjskih stavb za posebne namene in razvija pestro stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Trenutno je v gradnji stanovanjska stavba Na Herši, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov s posebnimi potrebami.

Vladne oziroma nevladne organizacije stanovanjske stroške plačujejo redno. Težave se pojavljajo v tistih primerih, kjer je plačevanje najemnine odvisno le od nizkih sredstev članov, ko le-ti ne uspejo poravnati celotnih stroškov najema, kar se pojavi le pri tistih uporabnikih, ki niso vključeni:

- v organizirane oblike bivanja, subvencionirane s strani države in Mestne občine Ljubljana preko drugih programov;
- v programe, ki imajo pridobljene koncesije s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih.

Zaradi navedenega in zaradi dviga neprofitnih najemnin, se je potreba po subvencioniranju neprofitne najemnine po SZ-1 pokazala v Društvu gluhih in naglušnih Ljubljana ter Medobčinskem društvu slepih in slabovidnih Ljubljana ter nekaterih uporabnikih Društva Šent.

REŠITEV

SZ-1 določa, da je lahko upravičenec do subvencioniranja neprofitne najemnine le najemnik neprofitnega stanovanja, namenskega najemnega stanovanja in bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, med katerimi pa ni stanovanjskih stavb za posebne namene. Predlagamo, da MOL omogoči subvencioniranje neprofitne najemnine tudi uporabnikom v zakonu naštetih stanovanjskih enot z neprofitno najemnino in stanovanjskih stavb za posebne namene, ker navedeni uporabniki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in le v primerih, ko niso prejemniki subvencij za stanovanjske stroške iz drugih virov. Mnogi uporabniki imajo tako nizke dohodke in takšno premoženjsko stanje, da izpolnjujejo pogoje za subvencioniranje najemnine, zato težko plačujejo najemniku vladni oziroma nevladni organizaciji podnajemnino. SZ-1 določa v zadnjem odstavku 121. člena, da lahko pristojni občinski stanovanjski organ v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo po tem členu tudi najemniku v tržnem stanovanju. Glede na to določbo ocenjujemo, da je razširitev subvencioniranja na navedeno skupino občanov, utemeljena in ni v nasprotju s SZ-1, saj gre za ljudi, ki so večinoma socialno najbolj ogroženi in potrebni pomoči širše družbene skupnosti. Analogno z določbo, da lahko občina skladno s svojim stanovanjskim programom zagotovi subvencioniranje najemnine v tržnih najemnih stanovanjih, bomo na podlagi tega sklepa v bodoče v letne stanovanjske programe MOL vključevali subvencioniranje neprofitne najemnine navedenim uporabnikom. Predlagamo, da se subvencioniranje neprofitnih najemnin predlagani skupini občanov izvaja po enakem postopku, kot ga predpisujeta SZ-1 in

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in 142/04), vendar po predhodno pridobljenem mnenju Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo. Sklep se prične izvajati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagani sklep bo imel majhne finančne posledice. V primeru, da bi uporabniki v vseh stanovanjskih enotah, last MOL in JSS MOL, ki so oddane v najem vladnim oziroma nevladnim organizacijam, ki ne prejemajo subvencij za stanovanjske stroške iz drugih virov, izpolnjevali vse zakonsko predpisane pogoje (dohodkovne in premoženjske) in da bi bili upravičeni do maksimalne subvencije (80% neprofitne najemnine), bi trenutno znašal letni znesek za subvencije na podlagi predlaganega sklepa okrog 15.000 €. Glede na to, da skoraj vse stanovanjske enote za neprofitno najemnino za zgoraj navedene uporabnike zagotavljata MOL in JSS MOL, kar pomeni, da drugi lastniki večinoma ne oddajajo tovrstnih stanovanjskih enot za neprofitno najemnino ter glede na to, da vsi uporabniki ne izpolnjujejo navedenih zakonskih pogojev in da tudi tisti, ki izpolnjujejo zakonske pogoje ne bodo vsi upravičeni do najvišje predpisane subvencije, ocenjujemo, da bo letni znesek za dejansko izplačilo predlaganih subvencij manjši. Predvidevamo, da bodo sredstva, ki so zagotovljena za subvencioniranje neprofitnih najemnin za leto 2007, zadostovala tudi za izplačilo subvencij na podlagi tega sklepa.

PRIPRAVILI:

Julka Gorenc, univ.dipl.inž.grad.

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA
JSS MOL