



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka:

Datum:

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

**NASLOV: Predlog Sklepa o sklepanju najemnih pogodb zaradi
preprečevanja socialnih stisk v primerih obstoječih najemnih
razmerij**

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**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 sklepanju najemnih
pogodb zaradi preprečevanja socialnih stisk v primerih obstoječih najemnih razmerij**

**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. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

SKLEP

o sklepanju najemnih pogodb zaradi preprečevanja socialnih stisk v primerih obstoječih najemnih razmerij

I. točka

Za neprofitna najemna stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana se sme v primerih obstoječih najemnih razmerij pod istimi pogoji skleniti nova najemna pogodba z enim od ožjih družinskih članov najemnika, če ta nima druge možnosti za rešitev stanovanjskega problema, z namenom preprečitve socialne stiske v naslednjih primerih:

- trajnega odhoda najemnika v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje,
- izselitve najemnika iz stanovanja iz neznanih razlogov, če najemnik v Sloveniji nima več prijavljenega stalnega bivališča, iz česar je možno sklepati, da se je odselil v tujino,
- preselitve najemnika v drugo stanovanje zaradi nastanka nove družine, drugo stanovanje pa je dovolj veliko le za novonastalo družino,
- preselitve najemnika v druge stanovanjske prostore, ki so manjši od 12 m² na uporabnika in se praviloma nahajajo izven kraja bivanja.

Prav tako se sme skleniti nova najemna pogodba v primeru izselitve najemnika z njegovim bratom ali sestro, če je najemnik kot eden od ožjih družinskih članov pridobil pravico do sklenitve najemne pogodbe po smrti prejšnjega najemnika, najemnikov brat ali sestra pa je že pri prejšnjem prenosu najemnega razmerja izpolnjeval pogoje za sklenitev najemne pogodbe, vendar se je takrat zaradi medsebojnega dogovora ali odločitve sodišča najemna pogodba sklenila z najemnikom kot enim izmed ožjih družinskih članov.

V primerih iz prvega in drugega odstavka te točke se sme nova najemna pogodba skleniti le z enim od ožjih družinskih članov najemnika oziroma z bratom ali sestro, ki v času izselitve najemnika dejansko prebiva v stanovanju, ima v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče, je naveden v najemni pogodbi ter izpolnjuje dohodkovne in premoženjske pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, v primeru, ko ostanejo v stanovanju starši najemnika pa le, če za starše ni možno zagotoviti stanovanja iz sklada stanovanj, namenjenih starejšim oziroma upokojencem, ali na drug način.

Z namenom enakopravne obravnave vseh posameznikov v podobnem položaju utemeljenost sklenitve najemnih razmerij po 1. in 2. odstavku te točke preuči že ustanovljena Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana, sestavljena iz predstavnikov centrov za socialno delo na območju Mestne občine Ljubljana, Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo Mestne občine Ljubljana, Službe za pobude meščanov Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

II. točka

Če je najemniku prenehalo najemno razmerje zaradi krivdnega odpovednega razloga neplačevanja najemnine ali drugih stroškov uporabe stanovanja na podlagi sodne odločbe in je pred izvršbo poravnal dogovorjeno najemnino in druge stroške uporabe stanovanja, ter stroške sodnega postopka, se z njim sklene nova najemna pogodba pod enakimi pogoji, le da je v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo (izpraznitev stanovanja in plačilo dolga), ko prvič ne plača najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja v predpisanem roku. Stroške notarskega zapisa nosi najemnik.

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 v predzadnji alineji določa, da Mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06-ZEN; v nadaljevanju: SZ-1), ki predpisuje obveznosti lastnika glede sklepanja najemnih pogodb za stanovanja.

RAZLOGI IN CILJI

Cilj predlaganega sklepa je preprečitev socialnih stisk v primerih, ko se najemnik iz različnih razlogov izseli iz najemnega stanovanja, druge osebe, ki so poleg najemnika uporabljale stanovanje in so bile kot take vpisane v najemno pogodbo, pa nimajo drugih primernih prostorov za bivanje ter najemnikov, ki jim je prenehalo najemno razmerje zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov. Najemnik je pogodbeni stranka in nosilec najemne pogodbe, poleg njega pa smejo najemno stanovanje uporabljati tudi druge osebe, ki so vpisane v najemno pogodbo. Če se najemnik iz stanovanja izseli, s tem dejanjem izrazi voljo, da iz najemnega razmerja izstopi. Posledično pride do prekinitve najemne pogodbe, kar pomeni, da tudi druge osebe, ki so poleg najemnika uporabljale stanovanje, nimajo več pravnega naslova za bivanje v stanovanju. Če te osebe nimajo drugih primernih prostorov za bivanje, je smiselno v I. točki sklepa naštetih primerih ter ob izpolnjevanju pogojev, ki jih sklep določa, zaradi preprečitve socialnih stisk, ob upoštevanju posebnih okoliščin, tem osebam oziroma eni od teh oseb omogočiti nadaljevanje najemnega razmerja s sklenitvijo nove najemne pogodbe. Še posebej je potrebno izpostaviti primere, ko po smrti staršev v stanovanju ostanejo otroci. Ker SZ-1 določa, da je lahko najemnik stanovanja samo ena oseba, druge osebe pa so uporabniki stanovanja, je v teh primerih potreben dogovor med otroci, kdo bo najemnik, sicer o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku. Problem nastane, če tako določen najemnik umre ali se izseli iz stanovanja, ker SZ-1 eksplicitno ne predpisuje prenosa najemnega razmerja. Posledica takšnih zakonskih določb je, da se otroke, ki so po smrti staršev glede dedovanja v popolnoma enakopravnem položaju, s sklepanjem najemnega razmerja postavi v neenakovredna pravna stanja, saj otrokom, ki so določeni kot uporabniki stanovanj, po smrti ali izselitvi najemnika (brata ali sestre) preneha najemno razmerje.

Najemnikom iz II. točke sklepa, ki bi poplačali dolg, zaradi katerega jim je bila najemna pogodba sodno odpovedana in stroške sodnega postopka, bi zaradi preprečitve brezdomstva in ker je bil, čeprav šele po sodni odločbi, odpravljen krivdni odpovedni razlog, ponudili sklenitev najemne pogodbe v enaki vsebini, kot je bila odpovedana najemna pogodba, vendar v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo, ki bi omogočala izpraznitev stanovanja in plačilo dolga prvič, ko bi prišlo do neplačila.

OCENA STANJA

SZ-1 določa, v katerih primerih mora lastnik najemnega stanovanja pod istimi pogoji skleniti najemno pogodbo z enim od uporabnikov stanovanja, ki so navedeni v najemni pogodbi, stanovanje dejansko uporabljajo in imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče. 109. člen SZ-1 tako pravi, da mora lastnik najemnega stanovanja v primeru smrti najemnika skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v

zunajzakonski skupnosti, oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. 110. člen SZ-1 nadalje določa, da mora lastnik stanovanja v primeru razveze zakonske zveze ali prenehanja zunajzakonske skupnosti skleniti najemno pogodbo s sporazumno ali sodno določenim zakoncem oz. zunajzakonskim partnerjem.

V praksi se včasih srečujemo s primeri, ki so po vsebini podobni, vendar SZ-1 zanje ne predpisuje rešitev. Tako na primer zakon nič ne določa v primerih, ko najemnik stanovanja odide v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje, v stanovanju pa ostanejo njegovi otroci ali eden od otrok z družino. V življenju naj bi odhod v dom za starejše pomenil olajšanje za družinske člane, bodisi zaradi utesnjenosti, bodisi zaradi primernejših pogojev in oskrbe. Zaradi ovir pri prenosu najemnega razmerja pa najemnik ostaja v stanovanju do smrti ali odide v dom pod velikim bremenom zaradi strahu, da ostali družinski člani ne bi izgubili pravice do najemnega stanovanja. Podobna situacija je v primerih, ko se najemnik iz različnih razlogov odseli, včasih tudi otrokom, ki so ostali v stanovanju, neznano kam.

Problem je tudi, ko po smrti očeta ali matere - najemnika stanovanja, v stanovanju ostanejo otroci in je bila z enim izmed njih na podlagi zakona sklenjena najemna pogodba. V primeru odselitve najemnika, za brata ali sestro, ki ostane v stanovanju, zakon ne predpisuje, da postane novi najemnik brat ali sestra, čeprav je imela ta oseba že ob smrti očeta ali matere pravico do sklenitve najemne pogodbe, vendar se je zaradi medsebojnega dogovora ali odločitve sodišča takrat najemna pogodba sklenila z drugim družinskim članom.

V opisanih primerih se nam ne zdi primerno, da bi od ožjih družinskih članov oz. bratov ali sester, ki so od sklenitve najemne pogodbe, včasih dolga leta živeli s starši ali brati oz. sestrami – najemniki v stanovanju, bili tam stalno prijavljeni in bili navedeni v najemni pogodbi, zahtevali izpraznitev stanovanja. Prizadeti povedo, da nimajo kam iti. V primerih socialnih stisk to največkrat posledično pomeni tudi dodelitev bivalne enote.

Za mnenje smo povprašali Varuha človekovih pravic in resorno Ministrstvo za okolje in prostor, ki sta pritrdila našim razmišljanjem z obrazložitvijo, da zakon določa le minimum pravic na posameznem področju in da upošteva cilje SZ-1, kakor tudi Ustave RS in mednarodnih pravnih aktov glede preprečevanja socialnih stisk, ni v nasprotju z zakonom širitev pravic ob pogoju zagotovitve enake obravnave posameznikov v podobnem položaju.

V praksi se večkrat dogaja, da najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba, po sodni poti zaradi neplačevanja, pred izvršbo poplačajo dolgovane zneske in želijo ostati najemniki, ker bi sicer pristali na cesti ali pa v bivalni enoti v primeru izpolnjevanja pogojev zanjo.

REŠITEV

Iz mnenja Varuha človekovih pravic in resornega ministrstva izhaja, da je pravno dopustno v tovrstnih primerih s sklenitvijo nove najemne pogodbe omogočiti nadaljevanje najema, čeprav je stanovanje v lasti osebe javnega prava. Konkretni primeri, s katerimi se srečujemo v praksi, pa nam tako ravnanje narekujejo, saj so v nasprotnem primeru take osebe, poleg spremembe družinskih razmerij, soočene tudi z izgubo stanovanja. Če je dohodkovno in premoženjsko stanje take osebe ali družine slabo in je pod mejo, ki je določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), je v izogib hudi stiski in z namenom preprečitve brezdomstva treba omogočiti nadaljevanje najema.

Glede na navedeno predlagamo sprejem sklepa, na podlagi katerega bi se v izjemnih primerih, najemno razmerje nadaljevalo s sklenitvijo nove najemne pogodbe. Primeri, ki so naštet v I. točki sklepa se nanašajo predvsem na situacije, ko se najemnik, iz različnih razlogov (odhod v dom za starejše, razpad družine, rešitev stanovanjskega problema najemnika na drug način), izseli iz stanovanja, osebam, ki poleg najemnika uporabljajo stanovanje, pa preselitev ni omogočena niti skupaj z najemnikom niti v drugo primerno stanovanje. K nastanku tovrstnih primerov pripomore tudi pestra generacijska struktura družin najemnikov, ki je posledica velikega pomanjkanja neprofitnih najemnih in drugih stanovanj v MOL.

Zaradi že omenjenega pomanjkanja stanovanj bo treba predlagani sklep uporabljati izključno v primerih, naštetih v sklepu in ob pogoju, če si osebe, ki so poleg najemnika uporabljale stanovanje, glede na svoje dohodkovno in premoženjsko stanje, ne morejo zagotoviti drugega stanovanja in bi izselitev iz stanovanja pomenila za te osebe eksistencialno stisko.

Z namenom zagotovitve enakopravne obravnave vseh posameznikov v podobnem položaju predlagamo, da preuči utemeljenost sklenitve najemne pogodbe za vsak posamezen primer komisija. Zaradi racionalnosti predlagamo, da tudi tovrstne primere obravnava Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam pri JSS MOL. Ta komisija je sestavljena iz predstavnikov centrov za socialno delo na območju MOL, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov MOL ter JSS MOL in je njeno delo po vsebini podobno, saj se bivalne enote dodeljujejo izključno z namenom preprečevanja socialnih stisk in brezdomstva.

V primerih sodnih odpovedi najemnih pogodb zaradi neplačevanja pa predlagamo, da zaradi doseženega namena sodne odpovedi, to je plačila dolga, ne bi vztrajali na izpraznitvi stanovanja in s tem ustvarjali brezdomstva. Zato predlagamo rešitev, da se v teh primerih s prejšnjim najemnikom ponovno sklene najemno pogodbo v enaki vsebini, vendar v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo (izpraznitev stanovanja in plačilo dolga) takoj, ko nastane novi dolg. Stroške notarskega zapisa nosi najemnik. Takšna rešitev je skladna tako z mnenjem Varuha človekovih pravic kot tudi z mnenjem Ministrstva za okolje in prostor glede preprečevanja socialnih stisk.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic. V primerih, ki jih določa sklep, bo prišlo do sklenitve nove najemne pogodbe, vendar pod enakimi finančnimi pogoji, kot so bili določeni v prejšnji najemni pogodbi, kar pomeni tudi nespremenjeno višino najemnine.

PRIPRAVILI:

Julka Gorenc, univ.dipl.inž.grad.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA
JSS MOL

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

Prilogi:

- mnenje Varuha človekovih pravic št. 9.0-2/2006-4-RO z dne 23. 5. 2006
- mnenje Ministrstva za okolje in prostor št. 35201-217/2006 z dne 1. 6. 2006



VARUH ČLOVEKOVIH PRAVIC

Številka: 9.0 - 2 / 2006 - 4 - RO
Datum: 23.05.2006

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL
Zarnikova 3
1000 Ljubljana

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
1 prejeta
7013 24-05-2006
org.-en. številka priloga vrednost

3631-3411/- - -
106 Dos. 16
24.5.06
100%
1852
25.5.06
T

Spoštovani,

zaposlili ste nas za mnenje k predlogu sklepa o sklepanju najemnih pogodb zaradi preprečevanja socialnih stisk v primerih obstoječih najemnih razmerij. Predlog sklepa, ki naj bi ga sprejel mestni svet MOL, omogoča sklenitev nove najemne pogodbe z enim od ožjih družinskih članov najemnika neprofitnega stanovanja v primerih: trajnega odhoda najemnika v dom za starejše ali oskrbovano stanovanje; izselitve najemnika iz neznanih razlogov; preselitve najemnika zaradi nastanka nove družine ali ob preselitvi najemnika v druge manjše stanovanjske prostore izven kraja bivanja. Predlog sklepa predvideva tudi primere, ko je v takšnih primerih mogoče skleniti novo najemno pogodbo z bratom ali sestro najemnika. Predlog predvideva, da se v navedenih primerih sme najemna pogodba skleniti le z enim od ožjih družinskih članov najemnika, ki dejansko prebiva v stanovanju in izpolnjuje dohodkovne in premoženjske pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Varuh človekovih pravic v skladu z zakonom o varuhu sicer ne daje obvezujočih mnenj, vendar lahko, poleg konkretnih zadev, obravnava tudi širša vprašanja, ki so pomembna za varstvo človekovih pravic ali pravno varnost državljanov. Na tej podlagi posredujemo naslednje mnenje:

S predlogom sklepa želi javni stanovanjski sklad omogočiti, da bi lahko občina kot lastnik stanovanja sklenila novo najemno pogodbo pod istimi pogoji z enim od ožjih družinskih članov, ki dejansko prebiva v stanovanju in ima v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče, čeprav najemnik ni umrl ali se razvezal. Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ-1) v 109. in 110. členu namreč predvideva dolžnost lastnika, da na takšen način sklene novo najemno pogodbo le ob smrti najemnika ali ob razvezi zakonskega zveze. SZ-1 torej ne predvideva, da bi lastnik stanovanja bil dolžan skleniti novo najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov najemnika ob izselitvi ali odhodu najemnika iz drugih razlogov. V takšnih primerih mora, ob restriktivnem in dobesednem tolmačenju SZ-1, začeti postopek za izselitev uporabnikov iz stanovanja.

Najbolj čista rešitev za takšne primere bi bila, če bi rešitve predvidel ali vsaj nakazal že zakonodajalec. Ker pa SZ-1 tega ni predvidel, si lahko pomagamo le z razlagalnimi metodami in namenom celotnega zakona in ureditve na tem področju.

Številni socialni, humanitarni in tudi politični razlogi navajajo k sprejetju rešitev, kot so predlagane v predlogu sklepa. V mnogih primerih, ki jih prinaša življenje, ni videti razumnih razlogov, zakaj bi ob odhodu nosilca najemnega razmerja iz stanovanja zaradi osebnih



razlogov, morali stanovanje zapustiti tudi ožji družinski člani. Zakaj lahko ostanejo v stanovanju le ob smrti ali razvezi, ne pa na primer ob odhodu v dom za starejše ali ob izselitvi zaradi drugih družinskih razmer? Ali je odhod v dom za starejše zato nekakšna kazen za družinske člane, saj bi ob smrti najemnika v stanovanju lahko ostali? Še nekaj je argumentov, zaradi katerih je težko sprejeti kot pravično in pošteno rešitev izselitev družinskih članov iz stanovanja po izselitvi najemnika. SZ-1 vsebuje več določb, ki imajo namen varovati najemno razmerje in preprečiti predčasno odpoved; tako 104 člen opredeljuje kako mora občina pomagati najemniku, ki zaradi izjemnih okoliščin na katere ni mogel vplivati, ne more poravnati najemnine. Tudi številni mednarodni dokumenti države zavezujejo, da poskrbijo za primerna stanovanja in zmanjšujejo brezdomstvo. Takšne zaveze izhajajo iz Evropske socialne listine, Agende Habitat, ne nazadnje pa tudi iz nacionalnega stanovanjskega programa.

Stanovanjski zakon zelo restriktivno opredeljuje primere, ko je možno nadaljevati najemno razmerje z enim od ožjih družinskih članov najemnika; le ob smrti ali razvezi zakonske zveze. Ob tem se postavlja vprašanje, ali je zakonodajalec imel namen v vseh ostalih primerih lastniku ne omogočiti nadaljevanja najemnega razmerja z enim od ožjih družinskih članov. Takšna razlaga bi bila gotovo preozka in v neskladju z namenom celotnega stanovanjskega zakona ter ustavne ureditve, ki državo zavezuje, da ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Na mnogih področjih zakonodaja predvideva le minimum pravic; opredeljuje le tiste pravice, ki jih posameznik lahko zahteva in v skrajnem primeru tudi iztoži. Vendar menimo, da lahko nosilci posameznih upravičenj, v tem primeru je to občina kot lastnik stanovanja, dajejo posameznikom več pravic, če jih ob tem ne postavljajo v neenak položaj oziroma če rešite niso diskriminatorne do posameznih upravičencev. Takšen je tudi celoten koncept človekovih pravic, saj jih je možno priznati več oziroma v večjem obsegu, kot to izhaja iz mednarodnih dokumentov, ustave in drugih predpisov.

Pomisliki zoper predlagane rešitve, ob odsotnosti izrecne zakonske podlage, so torej predvsem v nevarnosti, da bi se takšne izjeme uporabljale preširoko in neenako, kar bi lahko vodilo v neenako obravnavo posameznikov v podobnem položaju; skratka bile bi lahko diskriminatorne. Zato morajo biti razlogi za izjeme določeni tako natančno in objektivno, da ne omogočajo možnosti arbitrarnega odločanja. Zato menimo, da bi bilo potrebno na primer natančneje opredeliti trajnost odhoda najemnika v dom za starejše ali dokazila, da ni možno zagotoviti stanovanja iz sklada stanovanj, namenjenih starejšim oziroma upokojencem. Pomembno je tudi natančno opredeliti postopke, ki se uporabljajo v teh izjemnih primerih. Zaželeno je kolektivno odločanje, ki zmanjšuje možnosti za zlorabe ali arbitrnost pri odločanju.

Ob izpolnjevanju teh pogojev menimo, da bi lastnik stanovanja lahko opredelil dodatne primere, ko je mogoče skleniti najemno pogodbo z enim od ožjih družinskih članov najemnika.



Jernej Rovšek

namestnik varuha



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 21, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon: (01) 42023 80 • Telefaks: (01) 42023 83

Številka: 35201-217/2006

Datum: 01. 06. 2006

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL

Ga. Jožka Hegler, direktorica

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

Zadeva: sklepanje najemnih pogodb zaradi preprečevanja socialnih stisk v primernih
neobstojećih najemnih razmerij-mnenje

Spoštovana,

V zvezi z vašim zaprosilom za mnenje glede zakonitosti neposredne sklenitve najemnega razmerja z ožjim družinskim članom najemnika, njegovim bratom ali sestro oziroma s starši v primeru izselitve najemnika, če ta v času izselitve najemnika dejansko prebiva v stanovanju, ima v njem prijavljeno stalno prebivališče, je naveden v najemni pogodbi in izpolnjuje dohodkovne in premoženjske pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, je naše mnenje naslednje:

-stanovanjski zakon (Uradni list RS, št.69/03 in ZVKSES, Uradni list RS, št.18/04) ter na njegovi podlagi izdan Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št.14/04 in 34/04) konkretnega primera ne rešujeta in ne dajeta izrecne pravne podlage za razreševanje tovrstnih situacij. Po drugi strani pa je treba priznati, da je razreševanje opisanih primerov skladno z enim od ciljev stanovanjskega zakona, to pa je preprečevanju socialnih stisk, kakor tudi pristojnostni občine na stanovanjskem področju, ki kot eden od osnovnih akterjev na stanovanjskem področju tudi udejanja ustavno misel, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Ustavna misel se nam v zvezi z vsebino zasnove sklepa mestnega sveta namreč zdi zelo pomembna in to iz dveh razlogov. Po eni strani so vse zakonske rešitve v izvedbenem smislu glede dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem nekako na za vse dejavnike zavezujoči spodnji meji, to je minimumu pravic, najemodajalec pa načeloma lahko gre tudi višje od spodnje meje, če seveda zagotovi enakopravno obravnavanje vseh, po drugi strani pa podrobnejše proučevanje situacij, za katerih reševanje prek nadaljevanja najemnega razmerja se zavzimate, pokaže, da njihove stanovanjsko socialne razmere

pa podrobnejše proučevanje situacij, za katerih reševanje prek nadaljevanja najemnega razmerja se zavzemale, pokaže, da njihove stanovanjsko socialne razmere načeloma sodijo med razmere tistih, ki nikakor ne morejo računati na rešitev stanovanjskega vprašanja z lastnimi sredstvi.

Glede na vse navedeno menimo, da z vidika stanovanjskega zakona v sistemskem smislu, to je razreševanja socialnih stisk na stanovanjskem področju, ne glede na že omenjeno pomanjkanje izrecnih pravnih podlag predvsem v postopkovnem smislu, ne vidimo sistemskih zaprek, da ne bi nadaljevali z dograjevanjem vsebine sklepa mestnega sveta, predvsem v delu, kjer bi se zagotovilo potrebno enakopravno obravnavanje in kolektivno odločanje na ravni ustreznih komisij.

V sklopu priprav spreminjanja in dopolnjevanja stanovanjskega zakona pa nameravamo podpreti tudi obravnavanje in razreševanje situacij, ki bi jih v vašem okolju zaenkrat urejali s sklepom mestnega sveta v funkciji udejanjanja vašega stanovanjskega programa.

S spoštovanjem,



METKA ČERNELČ
GENERALNA DIREKTORICA
DIREKTORATA ZA PROSTOR