



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 014-131/2009-1

Datum: 2. 12. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

POROČEVALKI: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
Slavka Janžekovič, vodja Službe za pravne in upravne naloge
Sektorja dejavnosti JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za stanovanjsko politiko
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša s Spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

Ž U P A N
Zoran JANKOVIČ

Prilogi:

- predlog Sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z obrazložitvijo
- Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08)

PREDLOG

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) in 10. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

V Splošnih pogojih poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08) se v četrtem odstavku 7. člena doda nov drugi stavek, ki se glasi:

»Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina spodnjega in zgornjega razreda poveča za 4 m²«.

Peti odstavek 7. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Zaradi zdravstvenih razmer in v drugih utemeljenih primerih, ko zaradi prostorske razporeditve ni možno namestiti potrebnega števila ležišč, je ta površina lahko tudi večja.«

2. člen

V 10. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Namesto zagotovitve nadomestnega stanovanja se lahko v zameno za izpraznitev legalno zasedenih prostorov JSS MOL iz prvega odstavka, na podlagi ocenitve izplača odškodnina za rešitev stanovanjskega vprašanja.«

3. člen

V 19. členu doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Poslovne prostore se odda za določen čas, do prodaje teh prostorov.«

4. člen

21. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih nepremičnin določi skladno z veljavno zakonodajo direktorica po predhodnem soglasju z nadzornim svetom JSS MOL, po tem, ko je -in kakor je višino najemnine določila MOL za svoje stanovanjske nepremičnine.«

5. člen

K tem spremembam in dopolnitvam splošnih pogojev poslovanja je podal Mestni svet MOL soglasje na seji dne in začnejo veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MOL.

Številka:

Ljubljana, dne

P r e d s e d n i k
Nadzornega sveta
Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV:

PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za sprejem predlaganih Sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Spremembe SPP JSS MOL) je Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08; v nadaljevanju: ZJS-1) in Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09 v nadaljevanju: odlok), ki predpisujeta obveznost sprejema splošnih pogojev poslovanja. Na podlagi ZJS-1 da ustanovitelj soglasje k splošnim pogojem poslovanja (13. člen), sprejme pa jih nadzorni svet javnega sklada (16. člen).

RAZLOGI IN CILJI

JSS MOL posluje skladno s Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08; v nadaljevanju: SPP JSS MOL), ki so bili sprejeti na podlagi odloka in ZJS-1.

Ob izvajanju nalog skladno z določbami Stanovanjskega zakona (SZ-1) in Stanovanjskim programom MOL za leti 2008 - 2009 se je pokazala potreba po spremembi in dopolnitvi SPP JSS MOL glede površin bivalnih enot, namenjenih za socialno ogrožene osebe, izplačila odškodnine za rešitev stanovanjskega vprašanja namesto zagotovitve nadomestnega stanovanja ter glede oddajanja poslovnih prostorov za določen čas, do prodaje le teh. Poleg tega je potreben tudi redakcijski popravek glede načina določitve višine najemnine stanovanjskih nepremičnin.

Cilj sprejema predlaganih sprememb in dopolnitev splošnih pogojev poslovanja je seznaitvev javnosti s celotnim poslovanjem JSS MOL.

OCENA STANJA

JSS MOL posluje skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja, ki pa bi jih bilo potrebno dopolniti in spremeniti, kot sledi.

Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene osebe je v SPP JSS MOL v 4. odstavku 7. člena določeno, da se upošteva merilo stanovanjske površine glede na število družinskih članov. Upošteva je razpoložljive možnosti JSS MOL se praviloma upošteva za 1 člana do 12 m², za 2 člana od 13 do 16 m², za 3 člane od 17 do 24 m², za 4 člane od 25 do 32 m² in za 5 članov od 33 do 40 m² površine. Glede na to, da zagotavljamo bivalne enote tudi za družine, ki so več kot petčlanske, je treba predpisati, za koliko se poveča površina za vsakega nadaljnjega družinskega člana. Poleg tega smo ugotovili, da je pri nekaterih bivalnih enotah prostorska razporeditev (predvsem razporeditev okenskih in vratnih odprtih) taka, da kljub površini, ki je predpisana v SPP JSS MOL ni mogoče vanjo namestiti toliko ležišč, kolikor je družinskih članov.

V zvezi z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj in bivalnih enot zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti, odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali JSS MOL oziroma zaradi realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL se je izkazalo, da so nekateri stanovalci pripravljeni namesto nadomestnega stanovanja sprejeti za rešitev svojega stanovanjskega vprašanja odškodnino.

JSS MOL je zaradi zahtev, določenih v prostorskih predpisih, prisiljen investirati in soinvestirati tudi v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko – poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti), kot je to določeno v drugi alineji 7. člena odloka. Zato je treba v SPP JSS MOL vnesti tudi oddajanje takih poslovnih prostorov.

V 21. členu je določeno, da višino najemnine za vse vrste stanovanjskih enot določi direktorica po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS MOL, po tem, ko je in kakor je višino najemnine določila MOL za svoje stanovanjske enote. Ker se je v praksi pokazalo, da nekaterih pokritih parkirnih mest in garaž ni mogoče oddajati kot del stanovanja in glede na to, da je MS MOL v sklepu o stanovanjski

najemnini določila višino najemnine tudi za taka parkirna mesta in garaže, je potrebno zaradi jasnosti ta člen spremeniti in dopolniti.

REŠITEV

Glede na navedeno stanje predlagamo sprejem Sprememb SPP JSS MOL. ZJS-1 določa v 24. členu, da mora javni sklad sprejeti svoje splošne pogoje poslovanja, ki jih objavi na svojih spletnih straneh.

Predlagamo, da se dopolni in spremeni 7. člen SPP JSS MOL, ki ureja dodeljevanje bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Skladno s pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju socialno ogroženih oseb (Uradni list RS; št. 123/04), ki določa v 2. členu, da je treba za vsako nadaljnje ležišče predvideti najmanj 4 m², predlagamo, da se za vsakega nadaljnjega družinskega člana spodnja in zgornja meja že določenih površin povečata za 4 m². Poleg tega predlagamo, da se v člen vnese odvisnost dodeljene površine tudi od prostorske razporeditve in se glede na to lahko dodeli tudi površina, ki je večja od predpisane.

Pri zagotavljanju nadomestnih stanovanj in bivalnih enot za uporabnike barak na Koželjevi 8a se je izkazalo, da je možno doseči izpraznitev prostorov tudi z izplačilom odškodnine, ki jo določi cenilec, kar je, glede na pomanjkanje neprofitnih stanovanj, za JSS MOL veliko ugodneje od zagotovitve nadomestnega stanovanja. Zato predlagamo dopolnitev 10. člena SPP JSS MOL.

Poleg navedenega predlagamo, da se v splošne pogoje vnese tudi oddajanje poslovnih prostorov, ki jih je JSS MOL pri gradnji neprofitnih stanovanj prisiljen zgraditi zaradi urbanističnih predpisov. Poslovni prostori bi se iz razlogov gospodarnosti oddajali za določen čas, do prodaje teh prostorov. Oddaja prostorov se izvede skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, kot je to že določeno v poglavju »VIII. Ravnanje z nepremičninami« SPP JSS MOL. V zvezi z najemnim razmerjem pa bo treba upoštevati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Dopolnitev 21. člena SPP JSS MOL je redakcijske narave. Predlagamo, da se 21. člen dopolni tako, da se ne bo nanašal samo na stanovanjske enote, temveč tudi na pokrita parkirna mesta in garaže oz. na vse stanovanjske nepremičnine. Skladno s 6. členom SZ-1 zajema pojem stanovanjskih enot samo stanovanja in bivalne enote.

ZJS-1 določa v 24. členu, da se splošne pogoje poslovanja objavi na spletnih straneh javnega sklada. Glede na to, da so bili prejšnji splošni pogoji poslovanja objavljeni v Uradnem listu RS, so bili tudi sedaj veljavni splošni pogoji poslovanja objavljeni v Uradnem listu RS. Poleg tega so bili skladno z določbami ZJS-1 objavljeni tudi na spletni strani JSS MOL. Ker ZJS-1 predpisuje samo objavo na spletnih straneh sklada in je bil v juliju 2009 spremenjen v tem smislu tudi odlok, predlagamo, da se spremembe in dopolnitve SPP JSS MOL objavi samo na spletni strani JSS MOL.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagani sklep bo imel minimalne finančne posledice. Na račun oddaje poslovnih prostorov se bodo povečale najemnine, vendar glede na majhno število poslovnih prostorov ni pričakovati večjega povečanja prihodkov. Glede plačila odškodnin namesto zagotovitve nadomestnega stanovanja, pa glede na dosedanje izkušnje tudi ni pričakovati večjih finančnih posledic, saj je vprašanje koliko upravičencev se bo v bodoče odločilo za izplačilo odškodnine. Vsekakor pa je izplačilo odškodnine veliko manjše finančno breme, kot je vrednost nadomestnega stanovanja.

RAZLOG ZA RAZŠIRITEV DNEVNEGA REDA S PREDLAGANIM SKLEPOM

Skladno z določbo 94. člena Poslovnika Mestnega sveta MOL, predlagamo, da se predlagani sklep uvrsti kot točka na razširitev dnevnega reda 34. seje Mestnega sveta MOL. Razlog za tak predlog je

dejstvo, da je bil poskus prodaje poslovnih prostorov v stanovanjsko poslovnem kompleksu Zelena jama neuspešen, po sklicu seje Mestnega sveta MOL pa smo prejeli ponudbe za najem nekaj teh poslovnih prostorov. Sprejem predlaganega sklepa, ki med drugim opredeljuje tudi oddajo poslovnih prostorov, je iz navedenega razloga gospodarnosti nujen.

PRIPRAVILA:
Slavka Janžekovič, univ. dipl. prav.

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

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) in 10. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 40. seji dne 18. 9. 2008 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

(Predmet urejanja)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja predvsem gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb ter prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti JSS MOL in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči ter opredeljujejo ostalo poslovanje kot sledi:

- dodeljevanje stanovanj:
- neprofitna stanovanja,
- službena stanovanja,
- namenska najemna – oskrbovana stanovanja,
- stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene;
- dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- dodeljevanje bivalnih ateljejev,
- zamenjave stanovanj in bivalnih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot,
- dodeljevanje stanovanjskih posojil,
- subvencioniranje:
- neprofitne najemnine,
- tržne najemnine,
- izredna pomoč pri uporabi stanovanja,
- kritje obratovalnih stroškov;
- pridobivanje stanovanj:
- nakupi z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom življenjske mesečne rente (rentni odkup),
- nakupi po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva,

- najem stanovanja na trgu z namenom oddajanja v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- začasna raba nestanovanjskih nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe,
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot,
- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- potrjevanje investicijskih programov,
- ravnanje z nepremičninami.

II. OBSEG SREDSTEV TER MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV UPRAVIČENCEV

2. člen

(Pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja)

Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL in 57/08; v nadaljevanju: SZ-1) in določbami Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 114/06 – ZUE), ki določa splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Na besedilo razpisa, ki vsebuje kriterije in merila ter dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti JSS MOL, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev za največ 25%, da soglasje nadzorni svet JSS MOL.

Z javnim razpisom se določi tudi okvirno število razpisanih stanovanj.

3. člen

(Rok in postopek za odločanje pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj)

Na podlagi prispelih vlog JSS MOL v roku 6 mesecev od zaključka razpisa določi prednostni red upravičencev do neprofitnih stanovanj ter ga javno objavi. V tem času izda v upravnem postopku odločbe o zahtevkih strank in jim jih vroči v skladu s pravili Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07 in 65/08; v nadaljevanju: ZUP).

Zoper izdano odločbo je dopustna pritožba, o kateri odloči župan MOL.

V roku 90 dni od objave prednostnega reda upravičencev JSS MOL javno objavi seznam upravičencev, katerih zahteve so bile ugodno rešene.

Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

4. člen

(Službena stanovanja)

Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje in merila ter postopek, zaposleni v Mestni upravi MOL, javnih negospodarskih zavodih, javnih agencijah in javnem skladu, katerih ustanoviteljica je MOL.

Postopek in splošni pogoji, ki jih morajo, poleg zaposlitve, izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

V internem javnem razpisu se objavi število razpisanih stanovanj.

5. člen

(Namenska najemna – oskrbovana stanovanja)

Upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja – oskrbovanega stanovanja so starostno upokojeni državljani RS ali članice EU praviloma starejši od 65 let, ki jim zdravstvene in ekonomske razmere dopuščajo samostojno bivanje z redno organizirano pomočjo.

Splošni pogoji, ki jih morajo prosilci, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, še izpolnjevati so:

- stalno prebivališče v MOL,
- sklenitev ustrezne pogodbe za osnovni paket oskrbe kot dokaz potrebe po najemu oskrbovanega stanovanja,
- dohodkovni cenzus, predpisan v posameznem javnem razpisu.

Predpisan starostni pogoj mora izpolnjevati tudi morebitni zakonski ali zunajzakonski partner.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se opredeli število razpisanih stanovanj in določijo merila ter postopek, se lahko razpišejo še drugi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev oskrbovanega stanovanja. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

6. člen

(Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene)

Upravičenci do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL in določijo v letnih stanovanjskih programih MOL, v katerih se določi tudi okvirno število takih stanovanj in stanovanjskih stavb.

7. člen

(Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem praviloma zmanjša za 50%, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge in imajo stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana. Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko dodeli bivalno enoto tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prvega odstavka tega člena. V takih primerih se bivalna enota dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok, starejših oseb, posameznikov, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za poseben primer, posameznikov s težavami v duševnem zdravju, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb.

V primeru elementarnih nesreč se bivalno enoto dodeli lahko tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prvega odstavka tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

Poleg meril iz prejšnjih odstavkov tega člena se pri dodelitvi bivalne enote upošteva še merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS MOL praviloma:

- za 1 člana do 12 m²,
- za 2 člana od 13 do 16 m²,
- za 3 člane od 17 do 24 m²,

- za 4 člane od 25 do 32 m²,
- za 5 članov od 33 do 40 m² stanovanjske površine.

Zaradi zdravstvenih razmer in v drugih utemeljenih primerih je ta površina lahko tudi večja.

Direktorica imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana tudi predstavniki centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov Mestne občine Ljubljana in Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo Mestne občine Ljubljana. Strokovna komisija na podlagi oblikovanih kriterijev preuči utemeljenost vlog upravičencev za dodelitev bivalnih enot in ugotovi, kdo od upravičencev je v najtežji socialni stiski ter se ga ob upoštevanju prostorskih možnosti prioriteto reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota.

Bivalno enoto se odda skladno z določbami SZ-1.

Okvirno število bivalnih enot, za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, se določi v letnem stanovanjskem programu MOL.

8. člen

(Bivalni ateljeji)

Upravičenci do dodelitve bivalnih ateljev v najem morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- stalno prebivališče na območju MOL,
- državljanstvo RS ali članice EU,
- priznано umetniško delovanje na območju MOL,
- visokošolska izobrazba s področja likovnih umetnosti ali vpis v razvid samozaposlenih na področju kulture za področje likovnih dejavnosti,
- da prosilec ni lastnik ateljeja ali najemnik ateljeja v lasti MOL ali JSS MOL,
- da prosilec izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se določi število razpisanih bivalnih ateljev ter merila in postopek dodelitve, se lahko določijo tudi dodatni pogoji ter opredelijo prednostne kategorije prosilcev.

O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve bivalnega ateljeja se odloči na predlog posebne komisije z odločbo v splošnem upravnem postopku.

9. člen

(Zamenjave stanovanj in bivalnih enot)

Upravičenci do zamenjave stanovanj so najemniki stanovanj, last MOL ali JSS MOL, določeni s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje, merila in postopek zamenjave.

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Bivalno enoto se zamenja ob predhodnem mnenju komisije iz petega odstavka 7. člena teh splošnih pogojev.

10. člen

(Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot)

Nadomestna stanovanja in nadomestne bivalne enote se zagotavljajo, kadar potrebuje MOL ali JSS MOL posamezno stanovanje oziroma bivalno enoto zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti, odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL.

Postopek zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se vodi po SZ-1, postopek zagotovitve nadomestnega lastniškega stanovanja pa po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO).

11. člen

(Stanovanjska posojila)

Upravičence do dodelitve stanovanjskega posojila določa Pravilnik o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03), ki predpisuje pogoje, merila ter postopek za upravičenost do stanovanjskih posojil.

Postopek in pogoji za dodelitev stanovanjskih posojil so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Skladno s pravilnikom iz prvega odstavka tega člena se v javnem razpisu opredeli obrestno mero ter obseg razpisanih sredstev in obseg sredstev, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec.

12. člen

(Subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine)

Upravičence, merila, obseg sredstev in pogoje ter postopek za upravičenost do subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine 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).

MOL zagotavlja subvencioniranje neprofitnih najemnin po SZ-1 tudi 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 MOL preko drugih programov;
- v programe, ki imajo pridobljene koncesije s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih.

Subvencioniranje po drugem odstavku tega člena se izvaja po predhodni pridobitvi mnenja organa Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnega za socialno varstvo, in po enakem postopku kot je predpisan za subvencioniranje neprofitne najemnine v SZ-1 in uredbi iz prvega odstavka tega člena.

13. člen

(Izredne pomoči)

Do izredne pomoči je skladno z določbami SZ-1 upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

O upravičenosti do izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Po določbah SZ-1 se izredno pomoč odobri začasno, največ za obdobje enega leta.

Splošni pogoji, ki jih mora najemnik, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, izpolnjevati, da se mu odobri izredno pomoč so:

- stalno prebivališče v MOL,
- da najemnik zaradi elementarne ali druge nesreče ostane brez sredstev za zadovoljevanje osnovnih življenjskih potreb,
- da ne presega dohodkovnega cenzusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se po predložitvi plačanih računov s strani najemnika, izplača za kritje najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Po istih pravilih se izredno pomoč zagotavlja tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če je predhodno opredeljeno v stanovanjskem programu MOL.

14. člen

(Kritje obratovalnih stroškov)

Kadar najemnik ali uporabnik stanovanjske enote, last MOL ali JSS MOL, glede na svoje socialno in premoženjsko stanje, ni zmožen poravnati dolga iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov, zavezanec sklene poravnavo, na podlagi katere skladno s 24. členom SZ-1 dolg poravna.

Nezmožnost plačila obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnikov ugotavlja za to imenovana komisija.

15. člen

(Rentni odkup)

JSS MOL kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana. Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS,
- lastništvo bremen prostega stanovanja v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana,
- starost 65 let ali več,
- da njihovi dohodki ne presegajo cenusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V posameznem javnem povabilu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije ponudnikov. Z upravičencem se sklene pogodbo o rentnem odkupu.

16. člen

(Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva)

JSS MOL kupuje po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva stanovanja v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana, ki imajo urejeno pravno stanje in ustrezajo kriterijem glede cene in površine, ki so objavljeni v posameznem javnem razpisu. Upravičenci morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS,
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma upravičeni prevzemniki obveznosti in pravic iz te pogodbe,
- stalno prebivališče na območju MOL,
- da dohodki upravičenca ne presegajo cenusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe razen, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino,
- da upravičenec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja.

V posameznem javnem razpisu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije upravičencev.

17. člen

(Partnerski projekti)

Po predhodnem soglasju MOL izvaja JSS MOL na osnovi konkretnih nalog, izhajajočih iz letnih stanovanjskih programov MOL, tudi partnerske projekte skladno s SZ-1.

18. člen

(Najem stanovanj na trgu)

JSS MOL bo zagotavljal stanovanja tudi z najemom stanovanj na trgu in jih nato oddajal v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj v najem.

Obseg, pogoje, merila in postopek za določitev upravičencev bo določen s posameznim javnim povabilom.

III. ZAČASNA RABA NESTANOVANJSKIH PROSTOROV

19. člen

(Namen in čas oddaje)

Nestanovanjske nepremičnine se lahko oddajo za določen čas z namenom zagotovitve njihove smotrne izrabe.

IV. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

20. člen

(Ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med JSS MOL in upravičenci iz teh splošnih pogojev se skladno z določbami SZ-1 dogovorijo s pogodbo, razen v primeru subvencioniranja najemnine in odobritve izredne pomoči, kjer se določijo z izdanim upravnim aktom.

V. VIŠINA NAJEMNINE

21. člen

(način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih enot določi skladno z veljavno zakonodajo direktorica po predhodnem soglasju z nadzornim svetom JSS MOL, po tem, ko je in kakor je višino najemnine določila MOL za svoje stanovanjske enote.

VI. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

22. člen

(Vrste upravnih nalog)

JSS MOL izvaja na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08), vse upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Poleg postopkov, opredeljenih v predhodnih členih teh splošnih pogojev, vodi JSS MOL še postopke registracije upravnikov vključno z vodenjem registra upravnikov, preveritve višine najemnine, postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije in postopke evidentiranja najemnih pogodb za poslovne prostore.

VII. INVESTICIJSKI PROGRAMI

23. člen

(Potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe JSS MOL potrdi direktorica po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS MOL.

VIII. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

24. člen

(Postopki ravnanja z nepremičninami)

JSS MOL vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO) in določbami Uredbe o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07), ki se uporabljajo za javne sklade.

Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in sprejetim stanovanjskim programom MOL ter finančnim načrtom JSS MOL.

25. člen

(Določitev vrednosti nepremičnin)

Nepremičnino, ki je predmet razpolaganja, mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča.

Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz petega odstavka 16. člena ZSPDPO.

26. člen

(Metode razpolaganja)

Razpolaganje s premoženjem sklada se izvede po eni izmed sledečih metod:

1. javna dražba,
2. javno zbiranje ponudb,
3. neposredna pogodba.

27. člen

(Posamični program ravnanja)

Posamični program ravnanja z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali presega 20.000,00 €, sprejme direktorica po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS MOL.

28. člen

(Pridobivanje nepremičnin)

JSS MOL pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno s sprejeto poslovno politiko in vsakoletnim stanovanjskim programom MOL.

29. člen

(Neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno-zasebnega partnerstva.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen

(Prenehanje veljavnosti dosedanjih splošnih pogojev poslovanja)

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 94/02, 52/03, 136/04, 44/05, 87/05 in 102/06).

31. člen

(Uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pri čemer pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih.

32. člen

(Začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Mestni svet MOL soglasje na 21. seji dne 20. 10. 2008 in začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter se objavijo tudi na spletnih straneh JSS MOL.

Št. 36-5519/2008

Ljubljana, dne 20. oktobra 2008

Predsednik
Nadzornega sveta
Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković l.r.