



Številka: 03200-6/2013-5

Datum: 11. 3. 2013

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

k točki 2

Zadeva: Vprašanja in pobude

V skladu s 97. členom Poslovnika MS MOL v imenu Svetniškega kluba Socialnih demokratov postavljam županu in pristojnim službam vprašanje v zvezi z uravnavanjem odnosov med JSS MOL in SPL, d.d. v primerih, ko je SPL, d.d. upravnik stanovanj in zgradb v lasti MOL. Gre za pisno vprašanje in nanj pričakujem pisni odgovor. V uvodni obrazložitvi pojasnujem okoliščine, ki so razlog za postavitev vprašanja.

Uvodno pojasnilo:

Name kot na mestno svetnico se je v stiski obrnila najemnica stanovanja JSS MOL, ki živi na istem naslovu kot jaz. V prilogah Vam prilagam celotno korespondenco med JSS MOL in najemnico stanovanj, ki me je presenetila in prizadela. Prilagam Vam tudi odgovor JSS MOL v zvezi z omenjenim poračunom najemnine za parkirno mesto. Hkrati Vam prilagam tudi odgovor JSS MOL k obravnavi omenjene točke na seji Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL. Svet za varstvo pravic najemnikov je zadevo že obravnaval in jo zaključil z ugotovitvijo, da naj bodo zaposleni na JSS MOL bolj prijazni do najemnikov s problemi socialno-ekonomske narave in naj bo njihov pristop bolj razumevajoč in prijazen do problemov najemnikov. Na Javno stanovanjski sklad MOL in Mestno upravo MOL zato naslavljam naslednje vprašanje v zvezi z upravnikom stavb SPL, d.d.:

Kako JSS uravnava odnose v primerih, ko stanovanja in zgradbe, ki so v lasti MOL, upravlja SPL, d.d., v kolikor le-ta kot pooblaščenec JSS MOL ne izpolnjuje svojih obveznosti dobrega gospodarjenja v imenu MOL, s čimer povzroča škodo tako MOL kot najemnikom stanovanj v lasti MOL? V mislih imam primere, podobne temu, ki ga navajam v uvodni obrazložitvi. Podredno pričakujem odgovor na naslednja podvprašanja:

- a) Kdaj je JSS MOL z navodilom obvestil SPL d.d. o tem, kakšno najemnino mora obračunavati najemnikom v navedeni in v primerljivih situacijah, in kako bo ukrepal, ker SPL d.d. ni upošteval navodila?
- b) Če krivda ni na strani SPL d.d., kdo je odgovoren za nastalo situacijo znotraj JSS MOL in kdo bo odgovarjal, ker JSS MOL SPL-u d.d. ni dal pravih navodil?
- c) Koliko je še takšnih in podobnih primerov najemnikov stanovanj MOL, pri katerih iz različnih razlogov prihaja do neusklajenosti podatkov, ki jih vodijo upravniki, in evidencami JSS MOL?
- d) Kako poteka postopen prevzem inkasa najemnin od upravnikov, ki poteka zaradi razlik v podatkih in vodenih različnih postopkov pri upravnikih in JSS MOL?
- e) Kako poteka odpravljanje nastalih razlik v podatkih, ki jih je vodil upravnik SPL, d.d., in podatkih, ki jih vodi JSS MOL, glede na priporočila zunanje revizije iz leta 2012?

Pristojne službe MU MOL in JSS MOL prosim, da pri posredovanju priponk, v katerih so osebni podatki najemnice, poskrbijo za spoštovanje Zakona o varovanju osebnih podatkov in izbrišejo vse podatke, ki bi lahko pomenili kršitev tega zakona.

S spoštovanjem,

Prof. dr. Metka Tekavčič
Vodja Svetniškega kluba SD

Priloge:


- Dopis prof. dr. Metka Tekavčič z dne 11.2.2013 - Vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7
- Odgovor JSS MOL z dne 12.2.2013 – Zveza : Poračun najemnine za parkirno mesto
- Odgovor JSS MOL na SVPNS V MOL z dne 19.2.2013 glede najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7

1

Boris Kaučič

Od: Metka Tekavčič [metka.tekavcic@ef.uni-lj.si]
Poslano: 11. februar 2013 22:44
Za: Boris Kaučič
Zadeva: FW: Vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi
Priloge: 005j8j01.pdf

Zastavica: FollowUp
Stanje zastavice: Označeno z zastavico

		MESTNA OBČINA LJUBLJANA	
		MESTNI SVET	
Prejeto:	11-02-2013	Šifra z:	
Številka zadeve:	03226-3/2013-1	Pril:	14
		Vredn:	

Spoštovani Boris, kot strokovnemu sodelavcu Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj ti prepošiljam spodnjo pošto in te prosim, da z njo seznaniš vodstvo sveta.

Lp, Metka Tekavčič

From: Metka Tekavčič [mailto:metka.tekavcic@ef.uni-lj.si]
Sent: Monday, February 11, 2013 10:39 PM
To: 'Rink Saso'; Breda.Brezovar-Papez@si.imptob.com; 'jozka.hegler@ljubljana.si'
Cc: 'Boris Kaučič'
Subject: Vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7

Spoštovani novo izvoljeni direktor JSS MOL, spoštovana predsednica Odbora za stanovanjsko politiko, spoštovana direktorica MU MOL

Name kot na mestno svetnico se je v stiski obrnila najemnica mestnega stanovanja, ki živi na istem naslovu kot jaz. Prepošiljam vam celotno korespondenco, ki me je presenetila in prizadela. Pridobila sem si tri pravna mnenja. Nasveti vseh pravnikov so bili, naj se gospa pusti tožiti, a človek v stiski, ki mu mestni uradniki grozijo z odpovedjo pogodbe, arogantno obnašanje pa mu je tuje, se za tak korak zanesljivo težko odloči. Gospa si je zato pri vseh prijateljih in znancih sposodila denar in se zadolžila. Čeprav zaradi pretekle dolgotrajne bolezni živi v hudi stiski. Prosim, da si zadevo preberete.

Sama bom v zvezi s primerom postavila svetniško vprašanje. Kot mestna svetnica namreč ne morem mimo neizmerne arogance in nesramnosti uradnikov ene od mestnih institucij. Zato prosim za pojasnilo, kdaj je JSS obvestil SPL o tem, kakšno najemnino mora obračunavati najemnikom v tej in primerljivih situacijah, in kako bo ukrepal, ker SPL ni upošteval navodila. Če pa krivda ni na strani SPL, pa me zanima, kdo je za nastalo situacijo odgovoren v JSS in kdo bo odgovarjal, ker JSS SPL-u ni dal pravih navodil. Osebnostno mislim, da veliki mestu ni v čast, da napake uradnikov prevladuje na pleča najemnikov. Nadalje prosim tudi za precizni odgovor o tem, kdo in v imenu koga je sklenil, da JSS najemnici ni omogočil obročnega odplačevanja, v kolikor je sploh šlo za izterljiv dolg. Poznam drug primer v Župančičevi jami, ko JSS zaradi nerešenih zadev na sodišču dopušča, da najemnica mestnega stanovanja že več let ne poravnava stroškov, drugi stanovalci v stopnišču pa se jezijo. Tudi to seveda ni v čast JSS in MOL.

Moja vprašanja so torej naslednja:

1. *Kdaj je JSS z navodilom obvestil SPL o tem, kakšno najemnino mora obračunavati najemnikom v tej in primerljivih situacijah, in kako bo ukrepal, ker SPL ni upošteval navodila?*
2. *Če krivda ni na strani SPL, kdo je odgovoren za nastalo situacijo znotraj JSS in kdo bo odgovarjal, ker JSS SPL-u ni dal pravih navodil?*
3. *Kdo in v imenu koga je sklenil, da JSS najemnici ni omogočil obročnega odplačevanja, v kolikor je sploh šlo za izterljiv dolg?*

Lepo prosim, da mi na moja konkretna vprašanja odgovorite konkretno in ne s floskulami ali pravnimi bravurami, kot si je JSS to dovolil v primeru navedene najemnice. Na njeno vljudno pismo z dne 14. 11. 2012, ki ga je pripravila ob pomoči strokovnjakov (čeprav ni spisano v pravni latovščini in zato morda vzbuja vtis, da je laično), je dne 18. 12. 2012 dobila odgovor, ki je zame kot mestno svetnico sramota, ki si

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL
ZARNIKOVA ULICA 3
1000 LJUBLJANA
ID za DDV: SI41717031
tel. 01/306-1427

Ljubljana, dne 29.10.2012

Datum opravljanja storitve: 29.10.2012

Valuta: 13.11.2012

Vaša davčna št:

1000 LJUBLJANA

RAČUN 42902/12-TEK

Zaračunavamo vam najemnino za parkirno mesto na naslovu Neubergerjeva ulica 11.

	Znesek	%DDV	Znesek DDV	Skupaj znesek
Garažnina - poračun za 3 leta (upravnik SPL d.d. ni obračunaval garaže pripete k stanovanju na naslovu Neubergerjeva ulica 11)	1.080,75	0,00	0,00	1.080,75
	Za plačilo v EUR			1.080,75

V skladu z 2. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (Ur. l. RS, št. 85/2009) je storitev oproščena davka na dodano vrednost.

Prosimo vas, da poravnate račun do datuma zapadlosti, v nasprotnem zaračunavamo zakonite zamudne obresti. V primeru, da ne boste plačali po priloženi položnici, obvezno prepišite klic 3112042902121.

Pripravila:
Darja Božič
Samostojni strokovni sodelavec V

Hedvika Kirm
Glavni računovodja VII/2

Hedvika Kirm

Julka GORENC
V. D. DIREKTORICE

Julka Gorenc

UPN

1000 LJUBLJANA

1000 LJUBLJANA

Naslov rok plačila

Garažnina - poračun za 3

Rok plačila: 13.11.2012

7, LJUBLJANA

②

POSILANO PRIPOROČENO

Ljubljana, 14.11.2012

JSS MOL
Zarnikova 3
1000 Ljubljana

**zadeva: Poračun najemnine za parkirno mesto za obdobje 3 let
Neubergerjeva ulica 11, Ljubljana**

Spoštovani!

Dne 6.11.2012 sem kot najemnica stanovanja in parkirnega mesta na Neubergerjevi 11, Ljubljana, prejela vaš dopis številka 368-593/2012-DB z dne 29. 10. 2012. Povem, da sem nad vašo zahtevo začudena in je ne razumem.

Želim vas obvestiti:

1. Po mojem vedenju je najemnina za parkirno mesto skladno z aneksom št. 1 k najemni pogodbi za stanovanje vključena v enotno najemnino.
2. Najemnino mi je do maja 2012 zaračunaval SPL, d.d. in vse njihove položnice sem redno poravnavala. Nikoli me ni nihče obvestil, da sem karkoli dolžna iz naslova najemnine.
3. Od junija 2012 dobivam od vas kot lastnika dve položnici (ločeno za stanovanje in za parkirno mesto, čeprav - kot sem že navedla v točki 1.- je vse skupaj enotna najemnina), ki jih prav tako redno poravnavam.

Skladno z zgoraj navedeni dejstvi ne vem, zakaj bi morala plačati še meni neznan poračun najemnine v znesku 1.080,75 EUR. Hkrati želim še enkrat poudariti, da sem svoje obveznosti vedno in redno poravnavala in me zato delo oziroma odgovornosti upravnika SPL, d.d., in njegove pogodbene obveznosti do vas ne zanimajo v smislu plačevanja za morebitne napake oziroma nedelo drugih.

Prosim vas za vaše pojasnilo v zvezi z poračunom, ki naj vsebuje dokazila o mojem morebitnem neplačevanju najemnine (računi, položnice, opomini), dokazila o pogodbениh obveznostih SPL, d.d., in zakonsko osnovo o vaši morebitni terjatvi do mene. Vaše pojasnilo pričakujem v najkrajšem času.

S spoštovanjem,

③ PREJELA Z UROČILNICO

Številka: 362-6407/2012-2 (3102)

Datum: 18.12.2012



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

1000 LJUBLJANA

ZADEVA: I. Odgovor na dopis z dne 14.11.2012 in poziv na prostovoljno poplačilo dolga

II. Opomin pred vložitvijo tožbe zaradi odpovedi najemne pogodbe zaradi izpolnjevanja krivdnih razlogov po 103. členu Stanovanjskega zakona

- * delni dolg na najemninah za stanovanje za mesec 3/2009 v znesku 123,71 € z zzo in
- * dolga na najemninah za parkirno mesto/garažnina v višini 1.080,75 € za preteklih 33 mesecev z zzo od 13.11.2012 dalje do dne plačila

I.

Glede na vaš ugovor z dne 14.11.2012, vezano za obračun najemnine za parkirno mesto (v nadaljevanju: PM), vas na podlagi dokumentacije, s katero razpolaga JSS MOL, želimo še enkrat spomniti na dejstva:

- da vseskozi od sklenitve najemne pogodbe za stanovanje št. 5/I, na naslovu ^{naslov 7 v} Ljubljani, št. 15053, dne 23.12.1994, od danes imate v uporabi PM št. 10/2, klet/kare III., na naslovu ^{naslov 7 v} Ljubljani, čeprav uporaba le-tega ni bila precizirana v citirani najemni pogodbi;

- da je bila predhodno navedena uporaba ugotovljena naknadno, zaradi tega je bil dne 12.2.2010 sklenjen aneks št. 1 (glede priključitve PM k stanovanju) in dne 6.4.2010 aneks št. 2 (popravek glede lastništva na PM). Spremembe nastale s dvema citiranima aneksoma SPL d.d. (pooblaščenih upravnik za pobiranje najemnin v imenu JSS MOL do vključno meseca 5/2012) niso bile upoštevane ne za nazaj (poračun vsaj za dobo 3-eh let) in ne za naprej oz. je skozi do 1.6.2012 za vas ostala nespremenjena višina najemnine za stanovanje in PM. Šele po prevzemu obračuna najemnin vam je JSS MOL pričel pošiljati položnici za najemnino na stanovanju (lastništvo JSS MOL) in najemnino/garažnino za PM (lastništvo MOL), in sicer ločeno samo zaradi različnih transakcijskih računov glede na lastnino a ob upoštevanju vseh določil, obeh aneksov, glede na priključitev PM k stanovanju;

-da vam je bil, zaradi navedenega, dne 29.10.2012, izstavljen poračun najemnin/garažnin z računom št. 42902/12-TEK in zapadlostjo le-tega dne 13.10.2012 za obdobje zadnjih 33 mesecev, in sicer v znesku 1.080,75 €.

Po leg navedenega je bilo ob prevzemu obračuna najemnin od SPL d.d. še ugotovljeno, da je SPL d.d. pri obračunu najemnin za stanovanje namesto 332 točk upošteval 336 točk, zato je JSS MOL naredil popravek/poračun za obdobje 33 mesecev v znesku 80,19 €, in sicer po 2,43 €/mesec (33 x 2,43 €) ter z njim delno pokrili vaš dolg na najemnini za mesec 3/2009.

Glede na navedeno, na dan 18.12.2012, iz naslova odprtih postavk JSS MOL dolgujete delno glavnico najemnine v znesku 123,71 € (203,90 € - 80,19 €) za mesec 3/2009 z zakonitimi zamudnimi obrestmi (v nadaljevanju zzo) od dne zapadlosti do dne plačila in glavnico na garažini v znesku 1.080,75 €. Pozivamo vas, da v skladu z navedenim poplačate svoj dolg do JSS MOL, in sicer najkasneje v roku 8 dni od dne prejema tega odgovora/poziva/opomina, v izogib sodnemu postopku.

Po plačilu navedenega dolga je potrebno JSS MOL predložiti kopijo dokazila o tem.

II.

Seznanjamo Vas, da je zaradi obstoja predhodno navedenega dolga, *podan krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe.*

Na podlagi 24. člena cit. najemne pogodbe in v zvezi s četrto točko prvega odstavka 103. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS št. 69/03-SZ-1 s spremembami) lastnik lahko odpove najemno pogodbo, zaradi obstoja krivdnih razlogov, če najemnik ne plača najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če pa rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni. V zvezi s četrtrim odstavkom cit. člena zakona za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, lastnik opomni najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.

Najemniku ni mogoče odpovedati najemnega razmerja zato, ker ni plačal najemnine in drugih obveznosti po tem zakonu, če zaradi izjemnih okoliščin v kateri se je znašel sam ali osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oz. nanje ni mogel ali ne more vplivati ter najkasneje v roku 30 dni po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in je v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja. Če najemnik iz utemeljenih razlogov v roku iz prejšnjega odstavka ni mogel obvestiti lastnika o nastanku okoliščin iz prejšnjega odstavka, mora to storiti najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku iz prejšnjega odstavka, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja. V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko občina preseli najemnika tudi v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primernega stanovanja ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (104. člen zakona).

Če navedenih obveznosti ne boste opravili v roku 8 dni od dne prejema tega odgovora/poziva/opomina bo JSS MOL prisiljen zoper vas vložiti predlog za tožbo na odpoved najemne pogodbe, na izpraznitev in izročitev stanovanja in njemu pripadajočih prostorov, na plačilo

zapadlih glavnih dolga s pripadajočimi zzo od zapadlosti do dne plačila s povrnitvijo nastalih sodnih stroškov.

Pripravila:
Olga ZUBAC
Svetovalka direktorice za
stanovanjske zadeve



Julka GORENC
V.D. DIREKTORICE



Priloge:

- seznam odprtih postavk ISS MOL z dne 18.12.2012

Vročiti:

- Naslov - osebno
- Arhiv, tu

Javni Stanovanjski Sklad MOL
SKUF0700
fNr4509.rdf 4.001 18.04.2011

Izpis odprtih postavk na dan izpisa

Konto od 1200-0000 do 1752-0000
TRR. vsi
Status terjatve ni omejitve
Rok plačila od vsi do vsi
Številka spisa: vsi

Tiskano: 18.12.2012 12:31:01
Natisnil: DANIELAP@JSS
Stran: 1 / 1

Partner:

UBLJANA

Konto: 1200-0000 Terjatve za NAJEMNINE stanovani

Številka dokumenta	Opis	Obdob.	Rok plačila	D/K	Saldo dokumenta	I	Op
30529/12-TEK	najemnina 03/2009(neubergerjeva ulica 7 /	05/12	20.03.09		123,71		1
42902/12-TEK	garažnina - poračun za 3 leta (upravnik s	10/12	13.11.12		1.080,75		

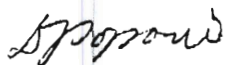
Skupaj konto 1200-0000:

D	1.204,46
D	1.204,46
D	1.204,46

Skupaj partner 1158

Skupaj:

Prilavila:
Danlela Popovič
Finančnik VII/2 (II)



Hedvika Kirm
Glavni računovodja VII/2



1

(H)

POSILANO PRIPOROČENO

Prva ulica
Ljubljana

Ljubljana, 31.12.2012

JSS MOL
Zarnikova 3
1000 Ljubljana

AMERIČARJI

Zadeva: Domnevni dolg na najemninu za stanovanje in domnevni dolg na najemninu za parkirno mesto

Spoštovani!

Dne 24.12.2012 sem kot najemnica stanovanja in parkirnega mesta na Neubergerjevi 11, Ljubljana, prejela vaš dopis številka 362-6407/2012-2(3102) z dne 18. 12. 2012.

Ponovno povem, da sem nad vašimi zahtevami do mene začudena in jih še vedno ne razumem, saj vaš dopis kot odgovor na mojo prošnjo za pojasnila v zvezi z morebitnim dolgom z dne 14. 11. 2012 ne vsebuje nobenih dokazil o mojem morebitnem neplačevanju najemnine (računi, položnice, opomini), dokazila o pogodbenih obveznostih SPL, d. d., in zakonske osnove o vaši morebitni terjatvi do mene.

1.
Iz vašega odgovora pod točko I. mi je jasno le to, da SPL, d. d., svojega dela po vašem mnenju ni opravil – tako v zvezi z najemnino za stanovanje kot tudi v zvezi z najemnino za parkirno mesto. Poudarjam, da za napake drugih ne mislim odgovarjati in plačevati. Kot drugi je menda tudi SPL, d. d., odškodninsko odgovoren za svoje napake – v mojem primeru terjajte SPL, d. d., za 1.204,46 EUR. Ali pa naj sama brez besed in ugovarjanj vam plačam meni neznan domnevni dolg, potem pa tožim SPL, d. d.? Kdo je torej komu povzročil škodo?

Želim še enkrat poudariti, da sem svoje obveznosti vedno in redno poravnavala in me zato delo oziroma odgovornosti upravnika SPL, d. d., in njegove pogodbene obveznosti do vas ne zanimajo.

Sprašujem se, kako z vsakim vašim dopisom izvem še za en dodatni svoj domnevni dolg. Z dopisom z dne 29. 10. 2012 ste me seznanili z mojim domnevnim dolgom v zvezi z najemnino za parkirno mesto, z dopisom z dne 18. 12. 2012 pa še z domnevnim dolgom za najemnino za stanovanje. Ali bom z vašim naslednjim dopisom izvedela še za kakšen svoj domnevni dolg v

zvezi z najemninami ali čim drugim v zvezi s stanovanjem ali parkirnim mestom?

2.

Točko II. vašega dopisa smatram kot nedopusten pritisk name, da brez ugovaranja plačam svoj domnevni dolg. Poudarjam, da v tem trenutku ni podan nikakršen, kaj šele krivdni, razlog za odpoved najemne pogodbe.

Z dopisom, ki ni moj ugovor (kot se vam je zapisalo), sem vas prosila za pojasnila, ki jih z vašim odgovorom žal še nisem dobila. Obenem pa nisem zavrnila nobenega vašega računa. Stanje zadeve je torej v fazi razjasnjevanja in pojasnjevanja.

Spoštovani,

ponovno vas prosim za ustrezna pojasnila v zvezi z mojim domnevnim dolgom. Pripravljena sem se tudi osebno zglasiti pri vas.

Vaše povabilo na razgovor oziroma vaša pisna pojasnila z dokazili vred pričakujem v najkrajšem času.

Lepo pozdravljeni,

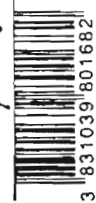
Vabilo

Vabimo vas, da se zglasite dne 9.1.2013 ob 15,30 uri
v št. 2e Abcovarjske rosenjarske, Zorunicova 3, 2
pri tukajšnjem metovalni (01/3061402) soba št. 118/1

kot Ararice
zaradi Abcovarjski zoolca

S seboj prinesite to vabilo in sebi dovolj ucut

V Gradjan dne 4.1.2013 žig Kelec
Podpis



Vrsta obresti: Z - Zamudna obrestna mera

Številka dokum.	Znesek	Datum od	Datum do	Dni	Obnova	Glavnica	Plačilo	Obresti	Saldo obr.
30529/12-TEK	203,90	20.03.2009	17.01.2013	1400	123,71	123,71	0,00	43,42	43,42
42902/12-TEK	1.080,75	13.11.2012	17.01.2013	66	1.080,75	1.080,75	0,00	17,44	17,44
						1.204,46	0,00	60,86	60,86

Skupaj glavnica	1.204,46
Glavnica, ki se ne obračuna	0,00
Skupaj obresti (saldo)	60,86
Stanje na dan 18.01.2013	1.265,32

Skupaj obresti 60,86

(6.) DOKAZILO O PLAČILU

UPN

Ime plačnika

18.01.2013

Namen / rok plačila

dolg - garažnina

Znesek

EUR ***1.265,32

IBAN prejemnika in BIC banke prejemnika

SI56 0126 1849 9723 747, BSLJSI2X

Referenca prejemnika

SI99 0

Ime prejemnika

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL,
ZARNIKOVA ULICA 3, LJUBLJANA

MLB-011 17.01.13 17.01.13 SI91132550

001740677020 8892 *****1.265,32

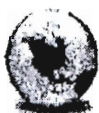
OGUPN *****1,80

SI56012618499723747

DDV ni obr. po 4.c tč. 44.čl. ZDDV-1

Podrjetev plačila UPN

(7)



FW: FW: poravnava dolga

Olga Zubac

za:

Darja Božič

28.01.2013 10:32

Kp:

, Vesna Butala

Služba za posredništvo

Od: Olga Zubac <olga.zubac@ljubljana.si>

Za: Darja Božič <darja.bozic@ljubljana.si>

Kp:

Vesna Butala

<vesna.butala@ljubljana.si>

Pozdravljena Darja!

Prosim, v skladu z obstoječimi podatki, po možnosti čim prej, posreduj informacijo (Neubergerjeava 7) o stanju IOP na današnji dan vezano za stanovanje in njemu pripadajoče PM (bil je izdan poračun za uporabo PM).

Hvala.

Lep pozdrav, Olga Zubac

From: [redacted]@si [mailto: [redacted]]
Sent: Monday, January 28, 2013 9:36 AM
To: Olga Zubac
Cc: Darja Božič
Subject: Re: FW: poravnava dolga

Pozdravljeni,

do danes še nisem dobila potrdila, katerega sem vas prosila 18.1.2013.

Hvala in lep pozdrav,

Od: Olga Zubac <olga.zubac@ljubljana.si>

Za: [redacted]@gov.si

Datum: 18.01.2013 08:48

Zadeva

FW: poravnava dolga I

V vednost.

Lep pozdrav, Olga Zubac

From: Olga Zubac
Sent: Friday, January 18, 2013 8:47 AM
To: Darja Božič
Cc: Hedvika Kirm; Vesna Butala
Subject: FW: poravnava dolga

Darja!

Prosim, če ga. odgovoriš.

Hvala.

Lep pozdrav, Olga Zubac

From: Olga Zubac
Sent: Friday, January 18, 2013 8:40 AM
To: Olga Zubac
Cc: Darja Božič
Subject: poravnava dolga

Pozdravljeni,

v prilonki vam pošiljam dokazilo o poravnavi dolga. Prosila bi vas, da mi pošljete potrdilo, da so moje obveznosti do JSS v celoti poravnane.

Hvala in prijeten dan želim,

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean. [prilogo »00vhc347.pdf« je izbrisal] /BEZIGRAD/LJ/UEN]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.

Številka: 36/10-1023

Datum: 06-04-2010



Zemljema 1

1000 Ljubljana

tel./faks 01 306 14 36

tel. registrirano 01 306 14 34

faks 01 306 15 78

e-pošta sta.med@ljubljanas.si

SPL d.o.o.

Frankopanska 18a

1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Obvestilo o sklenitvi aneksa št. 2 k najemni pogodbi

06-04-2010

Obvestamo vas, da je bil dne sklenjen anekš št. 2 k najemni pogodbi št. 15053, zaradi odprave napake pri navodih nastova, kateri je locirana podzemna garaža, v kateri se nahaja predmetno parkirno mesto in navedbe lastništva letice (parkirno mesto št. 10/2, klet, kare - III), je na nastovu Neubergjeva ul. 11 (ne 23), Ljubljana, in je v lasti MOL s tem, da z njim gospodari ISS MOL) med:

lastnikom stanovanja: Javni stanovajski sklad MOL, Zarnikova ul. 3, Ljubljana
in
najemnico: Ljubljana, datum rojstva: 19.10.1958

za stanovanje na naslovu: Ljubljana, L. nadstropju, kateremu pripada parkirno mesto št. kare - III, Neubergjeva 11, Ljubljana.

Skupaj z najemnikom uporabljata stanovanje 2 (dve) osebi:

Prosimo, da navedeni podatki upoštevate pri obratunku najemnine in stroškov, ki se plačujejo za predmetno stanovanje in parkirno mesto.

S spoštovanjem.

Pripraviila:
Olga ZUBAC, univ. dipl. prav.
Svetovalka direktorice
za stanovajske zadeve

Olga Zubac



DIREKTORICA

Jozka HEGLER univ. dipl. inž. arh.

Jozka Heglér

Priloge:

- TZ

Vredite:

- Naskov - 3 povzračico
- REYAN d.o.o., Stibova ul. 7, 1000 LJUBLJANA - 3 povzračico
- MOL, MU/Oddelček za ravnanje z neupravljenimi, Odslek za razprodajanje z neupravljenimi ml. - g. Milša Karstič, Adamič Lunderovo nabrežje 3, Ljubljana - z vročilnico
- Arhiv. ru



5. In vsebine posilke

1009 LJUBLJANA

MOL
MU
ORN
ODSEK ZA RAZPOLAGANJE Z
NEPREMIČNINAMI
ADAMIČ LINDROVO NABREŽJE Z

1009 LJUBLJANA

100-10

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Zvežje 3, P.O. 2004, 1009 Ljubljana

VRČILNICA
97. dan zupj

POŠTA SLOVENIJE

1104
CEVAJ D.O.O.
STIHONJ UL. 7
1000 LJUBLJANA

12. 4. 2010

1009 LJUBLJANA

POVRČILNICA - obvestilo o vročitvi/plačilu/priporu
ADVICE of receipt/delivery/payment order

A.R. LJUBLJANA
12. 4. 2010
1124

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Zvežje 3, P.O. 2004, 1009 Ljubljana

97.10 - 1023

POŠTA SLOVENIJE

1104
STANOVANJSKI SKLAD
ZVEŽJE 3
1000 LJUBLJANA

12. 4. 2010

1009 LJUBLJANA

POVRČILNICA - obvestilo o vročitvi/plačilu/priporu
ADVICE of receipt/delivery/payment order

A.R. LJUBLJANA
12. 4. 2010
1101

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Zvežje 3, P.O. 2004, 1009 Ljubljana

97.10 - 1023

Zvežje 3, P.O. 2004, 1009 Ljubljana



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Zarnikova 1
1000 Ljubljana
tel. p. c. 01 306 14 34
tel. tajništvo 01 306 14 34
faks 01 306 13 78
e pošta ja.mo@ljubljan.si

Številka: 36/10-1023

Datum: 17-07-2010

17-07-2010

SPL d.o.o.
Frankopanska 18a

1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Obvestilo o sklenitvi aneksa št. 1 k najemni pogodbi

Obveščamo vas, da je bil dne 17-07-2010 sklenjen aneks št. 1 k najemni pogodbi št. 15053, (zaradi spremembe TZ oz. priključitve vrtinskega mesta št. 1072, klet, kare – III., na naslova Neubergerjeva ul. 25, Ljubljana, k stanovanju št. na naslovu Ljubljana, k predmem. stanovanju in spremembe števila točk, s katerima je točkovni gradbeni del stanovanja. Navedeni parkirni prostor je postal last Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, na podlagi sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 14. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, dne 10.3.2008), med:

lastnikom stanovanja: Javni stanovanjski sklad MOL, Zarnikova ul. 3, Ljubljana

in najemnico: Ljubljana, datum rojstva: 19.10.1958

za stanovanje na naslovu: Neubergerjeva ul. 7, Ljubljana, stan., kateremu pripada parkirno mesto klet, kare – III., Neubergerjeva 25, Ljubljana.

Skupaj z najemnikom uporabljata stanovanje 2 (dve) osebi.

Prosimo, da navedeni podatki upoštevate pri obračunu najemnine in stroškov, ki se plačujejo za predmetno stanovanje in parkirno mesto.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Olga ZUBAC, univ. dipl. prav.
Svetovalka direktorice
za stanovanjske zadave

DIREKTORICA
Jozka HEGLER, univ. dipl. inž. arh.

Priloge:
- TZ

Vrediti:

- Nastav – z vročilnico
- REYAN d.o.o., Šišlova ul. 7, 1000 LJUBLJANA – s povzračico
- MOL, MU, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Odsek za razpolaganje z nepremičninami - g. Milba Kastelic, Adamič Landrovo nabrežje 2, Ljubljana – z vročilnico
- Arhiv, tu

POŠTA SLOVENIJE

Številka poštnice: 1104 Datum: 12.02.10
 Naslov poštnice: OFI D.P.O. SRANOMANNA 28A
 1000 LJUBLJANA

Prejemnik plačuje
 Plačnik plačuje

Številka prijave: 1096

Plačnik plačuje

Številka prijave: 15.2.10

POVRATNICA - obvestilo o vročitvi/plačilu vpostu
 ADVICE of receipt/delivery/payment of entry

A.R.

Ljubljana 12.02.10

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
 MESTNE OBČINE LJUBLJANA
 Zarnikova 3, p.p. 2021, 1001 Ljubljana

56710-1023

POŠTA SLOVENIJE

Številka poštnice: 1104 Datum: 12.02.10
 Naslov poštnice: CEVAJ D.O.O. STIROVA UL. 7
 1000 LJUBLJANA

Prejemnik plačuje
 Plačnik plačuje

Številka prijave: 1151

Plačnik plačuje

Številka prijave: 02.2.2010

POVRATNICA - obvestilo o vročitvi/plačilu vpostu
 ADVICE of receipt/delivery/payment of entry

A.R.

Ljubljana 12.02.10

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
 MESTNE OBČINE LJUBLJANA
 Zarnikova 3, p.p. 2021, 1001 Ljubljana

56710-1023

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
 MESTNE OBČINE LJUBLJANA
 Zarnikova 3, p.p. 2021, 1001 Ljubljana

VROČILNICA
 97. dan ZUP

Številka prijave: 1096
 Ime in priimek odjemca: KRALJ, Ulica in številka: OKU
 ASANJE LUBJENCOVA LANE 20E 2
 1000 LJUBLJANA

Datum prejema: 11.2.2010
 z besedilo: D.S.

Podpis vročevalca: D.S.

Podpis naslovnika ali druge osebe: D.S.

Številka prijave: 1096

Številka prijave: 1096


00-10

Boris Kaučič

Od: Metka Tekavčič [metka.tekavcic@ef.uni-lj.si]
Poslano: 12. februar 2013 16:28
Za: JSS MOL
Kp: saso.rink@guest.arnes.si; breda.brezovar-papez@si.imptob.com; Jožka Hegler; Boris Kaučič

Zadeva: RE: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7

Zastavica: Navodila za nadaljnje delo
Stanje zastavice: Označeno z zastavico

 MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNI SVET	
Prejeto: 13-02-2013	Sig.z:
Številka zadeva: 03226-3/2013-3	Pril: /
	Vredn:

Spoštovani, najlepša hvala za odgovor, ki je tak, kot sem ga pričakovala. Kot rečeno, bom v zvezi s tem postavila svetniško vprašanje, o zadevi pa sem s prošnjo za obravnavo prosila tudi Svet za varstvo pravic najemnikov. Kot mestna svetnica še vedno (in sedaj še bolj kot prej) ne morem pristati na vaša pojasnila in način vašega komuniciranja z najemniki, kakršnega sem videla v vašem dopisu z dne 18. 12. 2012, ocenjujem pa tudi, da ni v skladu z doktrino k ljudem usmerjene mestne uprave, ki jo zagovarja župan.

Preseneča me vaša trditev, da ste najemnici prijazno ponudili obročno odplačevanje najemnine, njene besede o vašem obisku so zelo drugačne, glede na stil vašega pisanja v dopisu, ki ste ji ga poslali, pa se nagibam k temu, da ji verjamem. Vsekakor bom vaš odgovor ponovno preverila pri njej. Glede na vaš odgovor me sedaj še bolj zanima, kako boste ukrepali proti vašemu pooblaščenцу, ki je povzročil škodo tako JSS kot najemnici. Pričakujem namreč, da boste ustrezno ukrepali.

S pozdravi, Metka Tekavčič

From: Slavica Radovanović [mailto:slavica.radovanovic@ljubljana.si] **On Behalf Of** JSS MOL
Sent: Tuesday, February 12, 2013 3:43 PM
To: metka.tekavcic@ef.uni-lj.si
Cc: saso.rink@guest.arnes.si; breda.brezovar-papez@si.imptob.com; Jožka Hegler; Boris Kaučič
Subject: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na

Pozdravljeni spoštovana gospa dr. Metka Tekavčič,

v pridonki vam pošiljamo odgovor (s prilogami) na vaša vprašanja v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na i ste ga dne 11.2.2013 naslovili na ga. Jožko Hegler.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,


Tajništvo
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
01 / 306 14 00
spletna stran www.issmol.si



--
This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.

Boris Kaučič

Od: Boris Kaučič
Poslano: 13 februar 2013 9:33
Za:
Zadeva: FW: Vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7
Priloge: 005j8j01.pdf

	MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNI SVET
Prejeto: 13-02-2013	Šifra:
Številka zadeve: 03226-3-2013-4	Pri: 5
	Vredn.:

Spoštovana,

V vednost Vam pošiljam zadevo glede Vašega stanovanja in parkirnega prostora, o čem bomo imeli diskusijo na Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL. Zadeva je v priponki. Kot je razvidno je zadeva nam poslala prof. dr. Metka Tekavčič. V nadaljevanju Vam bom posredoval še tudi odgovor JSS MOL, ki smo ga prejeli včeraj v zvezi z Vašo zadevo. V kolikor bi imel še kaj za dodati oz. obrazložiti Vas prosim za odgovor.

Več o nas si lahko preberete tukaj. <http://www.ljubljana.si/si/mol/mestni-svet/drugi-organi-mol/svet-za-varstvo-pravic-najemnikov-stanovanj/>

Imel bi še pa eno vprašanje glede pomoči, ki jo zagotavlja ZNS najemnikom stanovanj v MOL in ki je financirana s strani MOL. Prosim za navedbo termina in s kom ste imeli opravka na Tavčerjevi 3 pri ZNS glede brezplačnega pravnega svetovanja v času uradnih ur. V kolikor niste bili s čim zadovoljni in bi imeli kakšno pripombo, ker kolikor sem razumel so Vas napotili na plačniško varianto, čeprav imajo pogodbo z nami glede zagotavljanja brezplačne prave pomoči. Prosim za pojasnila.

Brezplačno svetovanje najemnikom

Pravna pomoč

Združenje najemnikov Slovenije nudi pravno pomoč najemnikom, ki jo financira Mestna občina Ljubljana oziroma njen Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana.

V primeru, da potrebujete pravno pomoč v zvezi z stanovanjsko ali najemno problematiko se lahko zglasite v prostorih **Združenja najemnikov Slovenije, Tavčarjeva ulica 3, Ljubljana** (v kletnih prostorih), **vsak torek od 17.00 do 20.00 ure**

Naročanje najemnikov stanovanj na brezplačno pravno svetovanje v okviru pravnoinformacijske pisarne na Tavčarjevi ulici 3 poteka ustno po stacionarnem in mobilnem telefonu oziroma pisno po elektronski pošti oz. po navadni pošti.

Združenja najemnikov Slovenije za vas v okviru brezplačnega pravnega svetovanja najemnikom stanovanj v MOL opravlja naslednje naloge

pravno svetovanje najemnikom stanovanj v obliki neobveznih mnenj in priporočil

svetovanje o pravicah, obveznostih in pravnih razmerjih s področja stanovanjskih vprašanj, ki se nanašajo na najemnike stanovanj.

sestavljanje dopisov v zvezi z urejanjem stanovanjskih razmerij najemnikov stanovanj.

svetovanje in seznanjanje s pristojnostmi organov javne uprave in drugih organov in organizacij, odvetnikov, notarjev ter drugih, ki so pristojni za urejanje stanovanjskih zadev, ki se nanašajo na najemnike in napotilve najemnikov na pristojne organe.

obveščanje najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana o spremembah zakonodaje

Lep pozdrav,

Boris Kaučič, svetovalec II

Mestna uprava

Služba za organiziranje dela mestnega sveta

Adamič - Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

T 01 306 4530, F 01 306 4532, www.ljubljana.si

Boris Kaučič

Od: Boris Kaučič
Poslano: 13 februar 2013 9:36
Za:
Zadeva: FW: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7
Priloge: Odgovor - 12.2.2013.docx; JSSMOL1LF_20130212150255.PDF

Spoštovana ga. Lavrič,

Prilagam odgovor JSS MOL na dopis prof. dr. Metke Tekavčič v zvezi z vašim najemnim stanovanjem in parkirnim mestom. Kot sem Vam že pisal v prvem primeru še prosim za morebitna dodatna pojasnila in odgovore z Vaše strani. Hvala.

Lep pozdrav,

Boris Kaučič, svetovalec II
Mestna uprava
Služba za organiziranje dela mestnega sveta
Adamič - Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

T 01 306 4530, F 01 306 4532, www.ljubljana.si



Mestna občina
Ljubljana

From: Slavica Radovanović **On Behalf Of** JSS MOL
Sent: Tuesday, February 12, 2013 3:43 PM
To: metka.tekavcic@ef.uni-lj.si
Cc: saso.rink@guest.arnes.si; breda.brezovar-papez@si.imptob.com; Jožka Hegler; Boris Kaučič
Subject: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7

Pozdravljeni spoštovana gospa dr. Metka Tekavčič,


v prilogi vam pošiljamo odgovor (s prilogami) na vaša vprašanja v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7, ki ste ga dne 11.2.2013 naslovili na ga. Jožko Hegler.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,

Tajništvo
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

☎ 01 / 306 14 00
spletna stran www.jssmol.si



 MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNI SVET	
Prejeto: 13-02-2013	Sig.z:
Številka zadeve: 03226-3/2013-5	Pril.:
	Vredn.:

Boris Kaučič

Od: Slavica Radovanović v imenu JSS MOL
Poslano: 12. februar 2013 15:43
Za: metka.tekavcic@ef.uni-lj.si
Kp: saso.rink@guest.arnes.si; breda.brezovar-papez@si.imptob.com; Jožka Hegler; Boris Kaučič
Zadeva: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7
Priloge: Odgovor na vprašanje 12.2.2013.docx; JSSMOL1LF_20130212150255.PDF


Pozdravljeni spoštovana gospa dr. Metka Tekavčič,

v pridonki vam pošiljamo odgovor (s prilogami) na vaša vprašanja v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7, ki ste ga dne 11.2.2013 naslovili na ga. Jožko Hegler.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,

Tajništvo
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
☎ 01 / 306 14 00
spletna stran www.jssmol.si



		MESTNA OBČINA LJUBLJANA	
		MESTNI SVET	
1	Prejeto: 12-02-2013	Sig.z:	
Številka zadeve: 03226-3/2013-2		Pri.: 6	
		Vredn.:	



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Številka: 362-6407/12-5 (3102)

Datum: 12.2.2013

Gospa
dr. Metka Tekavčič, mestna svetnica
e-pošta metka.tekavcic@ef.uni-lj.si

ZADEVA: Odgovor na vprašanje v zvezi z najemnino in najemnim stanovanjem na Neubergerjevi 7

ZVEZA : Poračun najemnine za parkirno mesto

Dne 12.2.2013 je JSS MOL prejel dopis z zastavljenimi vprašanji, ki se nanašajo na ugotavljanje odgovornosti za naknadno izstavljen poračun najemnin (za dobo preteklih treh let) za parkirno mesto (PM) št. klet/kare III., na naslovu v Ljubljani, ki pripada stanovanju, na naslovu v Ljubljani, katerega ima v najemu najemnica

Iz spisne dokumentacije, s katero JSS MOL razpolaga, je razvidno, da je JSS MOL:

- z obvestilom o sklenitvi aneksa št. 1 k najemni pogodbi, dne 12.2.2010, pooblaščenega upravnika za pobiranje najemnin SPL d.d. seznanil o spremembi točkovalnega zapisnika oz. o priključitvi uvodoma citiranega PM k stanovanju - dokazilo/povratnica o prejemu obvestila s strani SPL d.d. z dne 15.2.2010, je v prilogi.

Ker je bilo naknadno ugotovljeno, da je predmetno PM v lasti MOL, je JSS MOL z najemnico sklenil aneks št. 2, v katerem je napako odpravil in SPL d.d. ponovno obvestil o spremembi z obvestilom dne 6.4.2010 – dokazilo/povratnica o vročitvi obvestila z dne 12.4.2010, je v prilogi.

Iz predhodno navedenega izhaja, da je JSS MOL naredil vse kar je bilo v predmetni zadevi potrebno glede medsebojnega obveščanja o nastalih spremembah med lastnikom in pooblaščenecem. Hkrati obstaja tudi nesporno dejstvo, da je bila najemnica predmetnega stanovanja in PM enako tako obveščena o spremembi višine najemnine, saj je podpisala in aneks št. 1 in aneks št. 2. S sklenitvijo aneksov je prevzela obveznost/dolžnost k plačilu višjega zneska najemnine kot ga je imela pred tem, posledično temu je bila dolžna spremljati in ukrepati v primeru napake, saj obstoječi pravni red zavezuje obe pogodbeni stranki k spoštovanju prevzetih obveznosti tako, da del odgovornosti nesporno nosi tudi najemnica, ki se na nastalo situacijo ni ozirala. Dejstvo, da pooblaščenec upravnika (v imenu lastnika PM) ni upošteval, z dvema aneksoma, nastalih spremenjenih okoliščin, na katere se tudi najemnica, ko jih je ugotovila, ni odzvala (saj je točno vedela kaj bo v prihodnje morala plačevati), nikakor najemnico popolnoma (vsaj ne za obdobje treh let) ne oprosti dolžnosti, da za nekaj kar uporablja za lastne potrebe plača.

Po obvestilu sektorja za finance JSS MOL o nastalem dolgu se je najemnica odzvala z dopisom, ki ga je JSS MOL prejel 16.11.2012, v katerem izraža začudenje nad ravnanjem JSS MOL, čeprav je bila obligacija nedvomno izražena in je za njo nedvomno vedela.

V odgovoru/pozivu in opominu JSS MOL z dne 18.12.2012 pa ji je bila še enkrat obrazložena pravna podlaga za tovrstno dolžnost JSS MOL po ukrepanju.

Obročno plačilo dolga je praksa, ki je ves čas prisotna na JSS MOL, in sicer v primeru, ko se za njega pozanima dolžnik. Tudi v tem primeru je bilo tako – z možnostjo obročnega poplačila sta bila seznanjena in najemnica in njen soprog, ob ogledu stanovanjskih razmer opravljenem na kraju samem dne 9.1.2013, s strani dveh predstavnic JSS MOL - ampak se za njega očitno najemnica ni odločila, temveč je plačala celoten dolg.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Olga ZUBAC
Svetovalka direktorice za
stanovanjske zadeve

Julka GORENC
V.D. DIREKTORICE
Po pooblastilu: Slavka Janžekovič

V vednost po e-pošti:

- g. Sašo Rink
- ga. Breda Brezovar-Papež
- ga. Jožka Hegler
- g. Boris Kaučič

3



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Številka: 362 – 6407/2012
Datum: 19. 2. 2013

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana

Spoštovani,

V zvezi z vašim vabilom k 2. točki predlaganega dnevnega reda 19. Seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL, vam posredujemo v nadaljevanju dodatno obrazložitev in v prilogi aneks k najemni pogodbi št. 2 z dne 12. 2. 2010, sklenjen med najemnico
" JSS MOL.

Za razumevanje problematike, s katero smo se soočili na JSS MOL in ki je povezana tudi s konkretnim problemom, ki ga obravnava Svet za varstvo pravic najemnikov, podajamo nekoliko širšo obrazložitev postopnega vzpostavljanja sistema evidence lastnine stanovanj MOL in JSS MOL in obračunavanja najemnin.

V preteklosti so bivše ljubljanske občine vse posle v zvezi z upravljanjem s stanovanji poverile upravnikom. Ob uzakonitvi nove organizacije lokalne samouprave s 1. 1. 1995 so bile bivše občine ukinjene, njihove naloge delno prenesene na državo, delno pa na občine kot novonastale lokalne skupnosti. Stanovanjsko področje je ostalo v pristojnosti novih občin.

Glede na navedeno smo poskušali na Oddelku za stanovanjsko gospodarstvo MOL pridobiti dokumentacijo bivših petih ljubljanskih občin, ki se je nanašala na stanovanjsko področje. Ob tem smo naleteli na številne težave, saj so arhivi bivših občin postali last države, večina zaposlenih na bivših občinah pa je prešla na izpostave UE Ljubljana. S pomočjo nekaterih zaposlenih na izpostavi UE Ljubljana smo uspeli prevzeti nekaj dokumentacije. Že ob prevzemu in kasneje ob delu smo ugotovili, da je bila prevzeta dokumentacija zelo pomanjkljiva. Iz prevzetih pogodb, sklenjenih med bivšimi občinami in upravniki, izhaja, da so bili upravniki zadolženi za vodenje evidence stanovanj in najemnikov, pobiranje in izterjavo najemnin in za ostale naloge lastnika kot najemodajalca stanovanj. Tudi vsi prevzeti sezname stanovanj so bili nepopolni.

Glede na pomanjkljivost dokumentacije in podatkov je bila prioritarna naloga vzpostavljanje evidence lastnine stanovanj in pridobivanje dokumentacije za izkazovanje lastništva, ki je v pretežnem delu nismo mogli pridobiti ob prevzemu. Posledično nismo mogli vlagati tožb, poleg tega pa je obstajala bojazen, da bi zaradi neurejenega lastništva lahko izgubili

posamezna stanovanja. Zato je bil dan absoluten poudarek na pridobivanju dokazov o lastništvu in vodenju natančne evidence o lastništvu stanovanj. Zaradi navedenega in kadrovske omejenosti so se posledično obstoječa pogodbeno razmerja, sklenjena med bivšimi občinami in upravniki, nadaljevala še dlje časa.

V okviru vzpostavljanja evidence lastnine smo razvili računalniški program. Ob vnašanju podatkov o stanovanjih v računalniški program le ti niso bili vzporedno usklajeni s podatki, ki so jih vodili upravniki. Do neuskklajenosti je prihajalo iz različnih razlogov. Tako so bile težave pri medsebojnem obveščanju, nadalje je bilo glede na zakonodajo možno, da je bilo za isto stanovanje v različnih obdobjih več točkvalnih zapisnikov oz. je prišlo do sprememb točkvalnih zapisnikov iz različnih razlogov, zaradi nedorečenosti v zakonodaji so različni točkvalci opravili za isto stanovanje različne izmere, določili različno strukturo, različno število točk, itd.. Ker so bile razlike v podatkih, ki so osnova za izračun neprofitne najemnine (točkvalni zapisniki), je prišlo posledično do razlike v višini najemnine, ki smo jo vodili v naših evidencah in višino najemnine, ki so jo upravniki zaračunavali našim najemnikom. Ker so se v različnih postopkih pokazale razlike v podatkih, smo se odločili za postopen prevzem inkasa najemnin od upravnikov. Najprej izvedli prevzem od manjših upravnikov M.I.S. d.o.o., Vegrim, d.o.o. in Stanovanjska zadruga Vrhnika, z.o.o., nazadnje v letu 2012 pa smo izvedli prevzem še od največjega upravnika SPL, d.d..

Na nastale razlike v podatkih, ki jih je vodil upravnik SPL, d.d. in podatki, ki jih vodi JSS MOL, smo bili opozorjeni tudi s strani zunanje revizije, ki je v zadnjem poročilu iz leta 2012 podala priporočilo, da se je treba osredotočiti na analitiko odprtih terjatev do najemnikov na dan 31. 5. 2012, ki smo jih pridobili od SPL, d.d.. Predlagali so, da se pregledajo stare terjatve in sprejme sklep o popravku teh terjatev, predvsem so mišljene terjatve, ki so že zastarane. Pri najemninah velja splošni zastaralni rok 3 leta. Nadalje so predlagali naj se vsem najemnikom pošlje opomine za vse odprte terjatve. Če najemnik odprtim terjatvam nasprotuje, naj JSS MOL dostavi potrdila o plačilih.

Glede na vse navedeno smo, po prevzemu podatkov od SPL, d.d. o odprtih terjatvah do najemnikov stanovanj, pričeli z reševanjem posameznih najemnih razmerij, pri katerih smo ugotovili razliko v podatkih (približno 10 % prevzetih najemnikov). Gre za različne situacije. V nekaterih primerih se je najemnikom zaračunavalo previsoko, v nekaterih primerih pa prenizko najemnino. Upošteva se načelo poštenega ravnanja, vsem najemnikom, katerim se je zaračunavalo previsoko najemnino, vrnemo preveč zaračunano najemnino, v primerih, kjer se je zaračunavalo prenizko najemnino, pa pozovemo najemnika na plačilo. V obeh primerih upoštevamo zakonski zastaralni rok.

V konkretnem primeru je bilo ob prevzemu obračuna najemnin ugotovljeno, da je SPL obračunaval najemnino v višini 203,90 EUR namesto pravilno 234,22 EUR, ker ji pri obračunu ni upošteval parkirnega mesta, ki ga ima najemnica v uporabi vse od sklenitve najemne pogodbe v letu 1994. Zato ji je bil dne 29.10.2012 poslan poračun najemnin za obdobje treh let v znesku 1.080,75 EUR, s pojasnilom, da je bilo pri prevzemu ugotovljeno, da ji SPL, d.d. ni obračunaval najemnine za parkirno mesto. **To je vedela tudi najemnica sama, saj je bil z njo sklenjen aneks k najemni pogodbi dne 12. 2. 2010 prav zaradi ugotovitve, da ima najemnica vse od sklenitve najemne pogodbe v uporabi stanovanje s parkirnim mestom, za katerega je dolžna plačevati najemnino v višini 234,22 EUR.** Kljub temu je najemnica še naprej plačevala nespremenjeno (nižjo) najemnino, četudi je vedela, da je napačna. Vse navedeno je bilo najemnici podrobno pojasnjeno ob osebni razgovoru in v pozivu na prostovoljno plačilo dolga, ki pa je moral vsebovati tudi opomin za

sankcijo v primeru neplačila. Stalna praksa JSS MOL je tudi, da se najemniku v stiski omogoči obročno plačilo dolga, kar je bilo predlagano tudi navedeni najemnici, vendar se je odločila, da dolg poravna v enkratnem znesku, kar je 10. 1. 2013 sporočila po elektronski pošti, češ da si bo sposodila in dolg poravnala v enkratnem znesku, kar je tudi storila.



Julka GORENC
v. d. direktorice