



Mestna občina
Ljubljana

Mestni svet

**Svet za varstvo pravic
najemnikov stanovanj**

Mestni trg 1
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 45 30
faks: 01 306 45 32
svpnsvmol@ljubljan.si
www.ljubljana.si

Številka: 03226-11/2014-1

Datum: 16. 9. 2014

JSS MOL

Sašo Rink, direktor

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

**ZADEVA: POBUDA SVETA ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV STANOVANJ NA
PREDLOG SKLEPA O STANOVANJSKI NAJEMNINI (UR. L. RS, ŠT. 38/14)**

Spoštovani g. Sašo Rink,
Spoštovani direktor Javnega stanovanjskega sklada MOL,

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: Svet) deluje v MOL na področju najemnih stanovanj in se mesečno srečuje na svojih sejah kjer spremlja uresničevanje pravic na področju stanovanjske in najemniške politike na področju Slovenije in Mestne občine Ljubljana.

Glede na pretekle izkušnje našega delovanja imamo veliko dobrih izkušenj tudi z delovanjem Javnega stanovanjskega sklada MOL. Svet tekom svojega mandata spremlja uresničevanje pravic najemnikov ter pri tem sodeluje s posamezniki, organizacijami in ustanovami, ki delujejo na tem področju. Nima pristojnosti in virov, da bi neposredno nudil svetovanje in informacije posameznikom in posegal v konkretne primere, pač pa je organ Mestne občine Ljubljana, ki ima posvetovalno funkcijo in Mestnemu svetu MOL posreduje svoja stališča in priporočila v zvezi s stanovanjsko politiko mesta in vprašanji varstva pravic najemnikov v mestu.

V zadnjem času smo na Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL opazili, da je bila na 34. seji z dne 12. 5. 2014 sprejet nov Sklep o stanovanjski najemnini, ki je nekaterim najemnikom stanovanj korenito spremenila višino najemnine v stanovanjih JSS MOL. Glede na to, da s tem sklepom MOL in JSS MOL določata višino neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, bivalne enote ter tržne najemnine za tržna in službena stanovanja, ki so v lasti MOL na Vas kot izvrševalca stanovanjske politike v MOL naslavljammo naslednjo pobudo, ki se tiče omenjenega Sklepa o stanovanjski najemnini, sprejetega na 34. seji MS MOL, dne 12. 5. 2014 (UR. L. RS, št. 38/14).

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL je preučil in se seznanil z omenjenim Sklepom o stanovanjski najemnini in predlaga določene popravke omenjenega akta, ki se tiče višine najemnine v tretjem in četrtem členu. Dejstvo je, da tak akt v celoti, povišuje letno najemnino za nekatere kategorije stanovanj v lasti MOL, še posebej službenih stanovanj in tržnih stanovanj. Ker ta sklep pomembno spreminja življenjske pogoje prizadetih najemnikov stanovanj v lasti JSS MOL, je Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL o tem Sklepu opravil širšo razpravo na dveh sejah Sveta, v kateri je med drugim sklenil, da z rezultati te razprave seznanijo vodstvo JSS MOL in MOL.

V nadaljevanju so podana stališča Sveta o dvomih za sprejeto odločitev MS MOL in njeni obrazložitvi.

Svet je ugotovil, da sprejeti Sklep o stanovanjski najemnici (UR. L. RS, št. 38/14) nekaterim skupinam najemnikov, zlasti tistim, ki ne izpolnjujejo več pogojev za subvencioniranje najemnine, in imetnikom stanovanjske pravice s tržno najemnino, pomembno spreminja življenjske pogoje, saj – kot ugotavlja tudi obrazložitev omenjenega sklepa – tržno najemnino zvišuje za več kot 100 % glede na dosedanjo. V obrazložitvi ukrepa JSS MOL so med drugim podani njegovi pravni temelji, razlogi in cilji in finančne posledice.

Če pustimo pravne temelje ob strani, Svet ugotavlja, da poleg navedbe zakonskih sprememb, ki so podlaga Sklepa o stanovanjski najemnici, obrazložitev ne ponuja drugih jasnih razlogov zanj. Tudi glede same pravne podlage ni jasno, ali ta vsebino Sklepa o stanovanjski najemnici nalaga ali le dopušča, da se sprejme. Ugotovitev obrazložitve (na dveh mestih), da se povečuje potreba po neprofitnih stanovanjih, sama še ni razlog za povišanje najemnine obstoječim najemnikom stanovanj v MOL. To bi postala le, če bi povišanje imelo pomembne finančne učinke, ki bi JSS MOL omogočili uspešneje reševati povpraševanje po najemnih stanovanjih. Vendar te zveze obrazložitev ne vzpostavi, v oceni finančnih učinkov pa izrecno zapiše, da »ni pričakovati večjih finančnih posledic« ukrepa. Ta ocena učinkov zbuja dvome o razlogih za Sklep o stanovanjski najemnici.

Svet tako meni, da bi pri tem sklepu, kakor pri vseh drugih normativnih aktih kot poglavitni razlog za njihov sprejem in uveljavitev moralo biti prizadevanje za čim pravičnejšo rešitev. Zgolj skladnost s pravnimi podlagami je lahko prenizko postavljen cilj, saj je mogoče ta pogoj izpolniti na bolj ali manj pravične načine. Žal se obrazložitev niti enkrat samkrat ne sklicuje na pravičnost in je ne omenja. V imenu pravičnosti je po našem mnenju sprejetemu ukrepu mogoče postaviti nekatere pomisleke in ugovore.

1. Opozoriti moramo, da je z vidika pravičnosti po našem mnenju problematična uveljavitev enotne višine stanovanjske najemnine na m² (7 evrov/m²). Obrazložitev navaja »da je treba tržno najemnino zvišati za tiste najemnike, ki so jo, glede na svoje premoženjsko stanje, zmožni plačevati«. Enotna najemnica, ki je višja od sedanje, sicer najemnino zvišuje in določa dohodkovni prag, s katerim ugotavlja sposobnost njenega plačevanja, vendar to zviševanje ne razlikuje med tistim, ki premoženjski prag komaj preseže, in onim, ki ga npr. dvakratno, trikratno. Sklep med njima ne razlikuje. Zato morebiti predlagamo različna povišanja in ne enotno stopnjo povišanja za vse najemnike.
2. Obrazložitev Sklepa o stanovanjski najemnici omenja »premoženjsko stanje« kot podlago ugotavljanja sposobnosti plačevanja najemnine, vendar obrazec, ki so ga najemniki prejeli na dom, zahteva, naj svoje premoženje dokazujejo zgolj z višino mesečnih dohodkov. Sklep, njegova obrazložitev in izvedba, dopuščajo, da bi nekdo, ki ima v času preverjanja nizke dohodke, ima pa veliko premoženja, bil prepoznan kot npr. nekdo, ki je upravičen do neprofitne najemnine. Takšno ugotavljanje višine premoženja najemnika je nedosledno, nedodelano in diskriminatorno. Poseben problem v tem pogledu zastavljajo osebe z nihajočimi dohodki, ki se v časih prekarnosti številčno krepijo. Način preverjanja premoženjskega stanja bi moral upoštevati tudi to čedalje bolj navzočo lastnost trga dela. Takšno preverjanje stanja premoženja pa je lahko tudi v nasprotju z zakonom in morebiti ostalimi pravnimi akti na stanovanjskem področju. Predlagamo enovito in celotno preverjanje premoženjskega stanja vseh najemnikov, ki temelji na realnem dejstvu in ne na izključno premoženjskim stanjem z višino mesečnih dohodkov.
3. Sklep o stanovanjski najemnici ne predvideva nikakršne postopnosti pri uveljavitvi nove višine najemnine. Za takšno odločitev ima sicer pravno podlago, vendar se ob več kot 100% povišanju najemnine, ki bo v marsikaterem najemniškem gospodinjstvu pomenila precejšen šok, saj so bila finančna sredstva za prihodnje mesece že alocirana, postavlja vprašanje, ali ne bi bilo pravičnejše povišanje uveljaviti postopoma in tako omogočiti prilagajanje na nov izdatek. Ta predlog podpira ugotovitev o omejenih pozitivnih finančnih posledicah povišanja najemnin. Predlagamo postopno zviševanje najemnin na podlagi omenjenega Sklepa.
4. Povišanje najemnine za 100 % po dolgem obdobju nespremenjenih najemnin zastavlja vprašanje pravne varnosti najemnikov JSS MOL. Če je v nekaj mesecih izvedeno tako korenito povišanje

najemnin po dolgotrajnem obdobju brez sprememb, si najemniki upravičeno postavljajo vprašanje, kaj jih varuje pred tem, da bi morebitna nova mesta oblast (ali stara) ponovno povišala najemnine na enak način. Svet ugotavlja, da tega varstva v obstoječih pravilnikih in najemnih pogodbah ni in da je ob uveljavljanju take prakse lastnika, kakršno prinaša sklep o povišanju najemnin MS MOL, najemnik JSS manj zaščiten kakor je lahko na trgu, kjer si (pogodbeno ali z vnaprejšnjim plačilom najemnine) lahko zagotovi dolgoročno nespremenjene pogoje najema. Mnenja smo, da se s takimi posegi v najemnine nevarno rušijo prednosti najemniškega razmerja z JSS MOL. Hkrati se pa sprašujemo o morebitni spremembi stanovanjske politike v JSS MOL in MOL glede na trende, ki se napovedujejo s prej omenjenimi akti. Je takšen ukrep morebiti predviden za manj stabilen najemniški sektor oz. nestabilno najemniško politiko MOL? Kakšne so namere JSS MOL pri ohranjanju pravic za večjo varnost najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja ter pluralnem najemniškem sektorju v MOL?

5. S tem, ko najemnikom kadrovske oz. namenske najemnih stanovanj ob neizpolnjevanju premoženjskih pogojev za subvencioniranje najemnine nalaga plačevanje tržne najemnine, najemnike namenske stanovanj povsem izenačuje z najemniki neprofitnih stanovanj. S tem torej odpravlja kriterij družbene koristnosti, ki ga je JSS MOL nekoč postavil in upošteval pri dodeljevanju teh stanovanj. Očitno je kriterij družbene koristnosti tako odpravljen in zastavlja se vprašanje glede dodeljevanja stanovanj mladim podjetnikom, t.i. »start up« podjetnikom in ostalim najemnikom v tržnih stanovanjih MOL, ki jih MOL izvaja in tako dvolično uvaja različne kriterije za najemnike.
6. Sklep uporablja termin »tržna najemnina«, s katerim označuje enotno administrativno določeno vrednost m² najetega stanovanja v višini 7 EUR/m². Taka administrativna določitev višine tržne najemnine, ne more slediti realnim tržnim gibanjem, še večja težava pa je, da izenačuje osnovo za določitev najemnine za stanovanja, ki na trgu lahko kotirajo različno visoko. Določitev enotne tržne vrednosti m² najemnine za vse najemnike stanovanj JSS MOL ne glede na specifičnosti posameznih stanovanj ne upošteva pravice najemnikov, da vrednost najetih stanovanj vsakih pet let revalorizirajo, s čimer si pogosto lahko zmanjšajo vrednost najemnine. Tako ostaja višina najemnine povsem enaka ali gre za nova ali za stara stanovanja. JSS MOL bi tako morala obvestiti (zakonsko določeno), da se posamezna stanovanja revalorizirajo in tako primerno zmanjša najemnina najemnikov vsakih 5 let njihovega najema. V kolikor tega JSS MOL ne počne se zastavlja tudi vprašanje obnove stanovanjskega fonda stanovanj JSS MOL in tudi višine enotne najemnine v tržnih stanovanjih MOL.

Na podlagi sprejetega Sklepa o stanovanjski najemnici in dejstva, da se v medijih pojavljajo nekatera napačno razumljena dejstva najemniškega sektorja za najemnike v javnih (tržnih) stanovanjih Vas prosimo, da kot predstavnik in direktor JSS MOL poskrbite za pravično in enako obravnavo vseh najemnikov v stanovanjih ter predlagate spremembe predloga Sklepa o stanovanjski najemnici (UR. L. RS, št. 38/14), na podlagi zgoraj nanižanih dejstev glede obrazložitve in nujnosti sprejetja akta.

Na podlagi dejstva, da na področju Mestne občine Ljubljana deluje na področju najemnih stanovanj JSS MOL Vas tako vabimo na sejo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL in bi si želeli tvorno sodelovati z Vami in vašimi sodelavci na področju zagotavljanja stanovanj v Ljubljani in Vam naznanili morebitne predloge za spremembo predloga Sklepa o stanovanjski najemnici (UR. L. RS, št. 38/14).

Prosimo za uskladitev termina srečanja, ki bi lahko bil podlaga za boljšo stanovanjsko politiko na področju najema stanovanj v MOL kot tudi pri boljši pripravi Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 - 2020.

Da bi Vam odločitev padla lažje Vam predlagamo naslednji termin v mesecu septembru 2014: torek 23. septembra 2016 (ob 16.00 uri). V kolikor bi Vam ustrežal kateri od terminov za udeležbo na seji Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL Vas iskreno vabimo na informativni pogovor o morebitnih spremembah Sklepa o stanovanjski najemnici. V kolikor imate kakšne druge proste termine smo Vam na voljo, da se uskladimo.

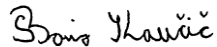
Zahvaljujemo se Vam za sodelovanje in upamo na uspešno reševanje sklepov na področju stanovanjske in najemniške politike v MOL. Odgovor nam lahko posredujete tudi po e-pošti na naslov sekretarja Sveta boris.kaucic@ljubljana.si.

S spoštovanjem,

Pripravil:

Boris Kaučič

Višji svetovalec III



Samo Uhan, l.r.

Predsednik

VROČITI:

- direktor JSS MOL, g. Sašo Rink, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana

V VEDNOST:

- člani in članice Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL – po elektronski pošti
- Župan MOL, g. Zoran Janković, Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
- Direktorica MU MOL, ga. Jožka Hegler, Adamič – Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana
- Odbor za stanovanjsko politiko, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ga. Darja KRSTIČ, predsednica