Številka: 03226-9/2015-3

Datum: 1. 10. 2015

## ZAPISNIK

9. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: Svet), ki je bila v sredo, 30. septembra 2015.

Seja je potekala v Klubu 15, Magistrat, Mestni trg 1, Ljubljana.

Sejo je vodil predsednik Blaž Babnik Romaniuk.

Na seji so bili navzoči članice in člani Sveta (v nadaljevanju: člani):

Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Alijana Lepšina in Dušan Milič.

Seje se je opravičil: Nataša Hozjan Breznjik in Marko Aškerc.

Na seji so bili navzoči tudi:

Tanja Šarec iz ZNS, Joža Šeme Aljančič iz ZNS, Boris Kaučič iz MOL, SODMS.

Seja se je pričela ob 16.10 uri ob navzočnosti 5 članov.

S sklicem seje so člani prejeli predlog dnevnega reda 9. seje Sveta:

1. **Pregled in potrditev zapisnika 8. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL**
2. **Tekoče zadeve na področju varstva pravic najemnikov stanovanj v MOL**
3. **Razno**

Predsedujoči je dal na glasovanje naslednji dnevni red:

**PREDLOG SKLEPA:**

**Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana sprejme predlog dnevnega reda 9. seje Sveta.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Predlog dnevnega reda **je bil** sprejet.

**AD 1**

Predsedujoči je krajše predstavil zapisnik prejšnje seje Sveta. Sekretar sveta je dopolnil predsedujočega ter krajše povzel dogovorjeno in zapisano. Pripomb na zapisnik ni bilo.

Nato je predsedujoči dal na glasovanje predlog sklepa.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Potrdi se zapisnik 8. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana.**

Navzoči je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 2**

Predsednik je podal uvodno obrazložitev k točki. Točko je razdelil na tri podtočke:

1. Anketa MSS
2. Združenje najemnikov Slovenije in problemi na stanovanjskem področju v SLO in Ljubljani
3. Dopis SVPNS na JSS MOL in sestanek
4. Analiza ankete MSS

Razprava je potekala o vsebini ankete in kršenju pravic najemnikov. Razpravljali so o naslednjih kršenjih pravic iz zakonodaje glede najema stanovanj med študenti v Sloveniji.

Anketa: Kršenje pravic do dostojnega bivanja in normalne uporabe najetega stanovanja

Vprašanje: Ali ste v zadnjih 10 letih kadarkoli naleteli na katero od naslednjih težav oz. situacij, in pri koliko stanovanjih oz. najemodajalcih?

|  |  |
| --- | --- |
| **Kršene pravice in zakonodaja** | **%** |
|   • Vem, da stanodajalec ni plačeval **davka od najemnine**. | 58,0 |
|   • Stanodajalec **ni želel urediti vzdrževalnih del** ali (funkcionalnosti) drugih pomembnih zadev, ker bi jih moral financirati (stara ali dotrajana okna, radiatorji, tla, vlaga v stanovanju, težave z električno napeljavo, druga dotrajana ali nefunkcionalna oprema ipd.). | 56,8 |
|  • Sam sem kril **stroške vzdrževanja** stanovanja. | 56,1 |
|   • V stanovanju sem živel **brez veljavne pogodbe** oziroma aneksa k pogodbi (npr. ko se veljavnost pogodbe izteče in ni pravočasno podaljšana). | 48,0 |
|   •  S stanodajalcem **nisem podpisal pogodbe**. | 46,1 |
|   • Stanodajalec je nenapovedano (kar pomeni, da tega ni sporočil vsaj 2 dni prej) **prihajal k meni na obisk oz. v stanovanje**. | 42,5 |
|   • Moral sem plačevati **prispevek za rezervni sklad** (običajno na računu oz. položnici upravnika). | 38,9 |
|   • Stanodajalec mi ni dovolil / omogočil **prijave začasnega bivališča**. | 35,9 |
|   • Stanodajalec mi ni dovolil / omogočil **sprememb ali izboljšav v stanovanju**, ki mu jih ne bi bilo treba financirati. (priključki, menjava elementov oz. pohištva, prilagajanje funkcionalnosti najemniku, estetski dodatki ipd.) | 35,0 |
|   • Sosedje, ki so (bili) lastniki stanovanj, so me **obravnavali kot manjvrednega**. | 32,1 |
|   • Stanodajalec ni hotel odpeljati / prevzeti **dotrajane opreme**, ki sem jo želel/a zamenjati z svojo. | 31,8 |
|   • Stanodajalec mi ni dovolil / omogočil **prijave stalnega bivališča**. | 31,6 |
|   • Stanodajalec mi ni omogočil **uporabe kleti** ali drugih dislociranih prostorov, ki pripadajo stanovanju. | 30,1 |
|   • Stanodajalec mi ni omogočil uporabe **subvencije** (za študente). | 29,3 |
|   • Moral sem plačevati **višjo najemnino**, kot je bila navedena v pogodbi. | 28,8 |
|   • Stanodajalec mi ni vrnil (dela ali celotne) **varščine** ob izselitvi. | 28,6 |
|   • Stanodajalec mi je omejeval ali skušal **omejevati obiske**. | 28,0 |
|   • Nisem imel **pravice parkiranja** pred stavbo, kot to imajo drugi (lastniki stanovanj ali stanovalci s stalnim bivališčem). | 27,1 |
|   • Stanodajalec je v času mojega bivanja **zvišal najemnino**. | 26,9 |
|   • Na poštni nabiralnik in / ali vrata nisem smel nalepiti **napisa s svojim imenom**. | 24,0 |
|  Stanodajalec mi ni dovolil / omogočil **normalne uporabe** (celotnega) najetega stanovanja oz. postavljal neobičajna pravila glede rabe stanovanja. | 20,2 |
|   • Stanodajalec mi ni dovolil / omogočil, da bi se k meni **priselila druga oseba** (partner, sostanovalec itd.). | 16,9 |
|   • Stanodajalec mi je skušal omejevati svobodo bivanja na druge načine (npr. čas bedenja, prihodov domov ipd.) | 14,7 |
|   |   |
| **Kršena katerakoli pravica** | **95,2** |

***Vir: Anketa za najemnike 2015 (Mladinski svet Slovenije), N=1220, neuradni podatki***

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Dušan Milič, Tanja Šarec, Joža Šeme Aljančič in Boris Kaučič.

Prisotni so analizirali kršenje pravic in se predvsem posvetili razpravi glede plačevanja davka na najemnino, podpisovanje pogodbe, prijavi bivališča, stroške vzdrževanja stanovanj in ostalih točkah povezanih s kršenjem pravic najemnikov.

b) Združenje najemnikov Slovenije in problemi na stanovanjskem področju v SLO in Ljubljani

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Dušan Milič, Tanja Šarec, Joža Šeme Aljančič in Boris Kaučič.

Razprava je potekala o splošnem kršenju pravic najemnikov, o delu ZNS, o novinarskih vprašanjih glede stanovanjske problematike v Sloveniji in Ljubljani, o pristojnem ministrstvu, o neprofitni najemnini, o zakonodaji v DZ RS, o Desusu in pristojni ministrici za stanovanjsko gradnjo, o JSS MOL, o SSRS, o stanovanjskih praksah iz tujine (EU in Avstrija, Dunaj), o Slovenski stanovanjski zakonodaji, o bivalnih enotah in standardih, o davku na nepremičnine, o vladi, o raziskavah na področju stanovanjske politike, o prof. dr. Srni Mandić in njenih raziskavah, o sodelovanju na področju stanovanjske problematike v civilni družbi, o sestanku Sveta izpred treh mesecev na področju civilne družbe, o hišniških stanovanjih, o ostalih pobudah v DZ RS, o javnih stanovanjskih skladih, o deložacijah.

Sekretar Sveta je krajše predstavil sodelovanje med ZNS in MOL glede izvajanja brezplačne pravne pomoči po pogodbi za leti 2015 in 2016. Omenil je mesečna poročila in posredovanje le slednjih vsem članom in članicam Sveta v vednost, o plačevanju izvajanja brezplačne pravne pomoči, o vsebini poročil ter o nadaljnjem sodelovanju.

Predsednica ZNS (ga. Tanja Šarec) je krajše predstavila zanimive spremembe na področju kršanja varstva pravic najemnikov, nove pristope najemodajalcev, o deložacijah, o šibkem sektorju civilne družbe na tem področju, o novinarskih vprašanjih za ZNS, o antideložacijski politiki JSS MOL.

c)Dopis SVPNS V MOL na JSS MOL

Svetovalec Sveta je pripravil krajši osnutek dopisa za direktorja JSS MOL. Potekala je razprava o posameznih tematikah in se dopolnjevala vsebina dopisa za direktorja JSS MOL. Dogovorjeno je bilo, da se do petka 2. 10. 2015 pripravi krajši dokončni dopis na direktorja JSS MOL ter se ga nato posreduje 5. Oktobra 2015 na JSS MOL ter se ga vabi na naslednjo sejo Sveta. Dopis se posreduje na JSS MOL in pristojni odbor na MS MOL (Odbor za stanovanjsko politiko).

Prisotni so se medsebojno pogovarjali o vsebini in tematikah dopisa za direktorja JSS MOL.

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Dušan Milič, Tanja Šarec, Joža Šeme Aljančič in Boris Kaučič.

Predstavnici ZNS sta se poslovili in zahvalili za povabilo.

**AD 3**

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Dušan Milič in Boris Kaučič.

Razprava je tekla o naslednjem sestankom ter bližajoči se morebitni stanovanjski tematiki Sveta v letu 2015 in 2016.

Glede naslednjega sestanka Sveta je bilo dogovorjeno, da se le ta skliče za 21. 10. 2015 ob 16.00h. Na sestanek bo predvidoma vabljen direktor JSS MOL.

Seja je bila končana ob 18.45 uri.

|  |  |
| --- | --- |
| Zapisal: *Boris KAUČIČ*Višji svetovalec III | *Blaž Babnik Romaniuk*Predsednik: |