

Številka: 36-8641/2015 - 3200
Datum: 14. 10. 2015



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@ljubljan.si

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestni svet

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj

Mestni trg 1

1000 Ljubljana

Predsednik g. Blaž Babnik Romaniuk

ZADEVA: Odgovori na vprašanja in pobude

ZVEZA: Vaš dopis št. 03226-11/2015-1 z dne 6. 10. 2015

Spoštovani,

v zvezi z vašimi vprašanji, ki se nanašajo na različne teme smo pripravili odgovore po vrstnem redu vprašanj, kot sledi:

1. Razpisi JSS MOL za neprofitna stanovanja ureja vračanje lastne udeležbe pod različnimi časovnimi razponi (od 10 do 25 let). Zakaj takšne razlike med časovnimi obdobji vračanja?

Vračilo lastne udeležbe po 25 letih od sklenitve najemne pogodbe:

Stanovanjski zakon z leta 1991 (SZ) je najemna stanovanja ločil na stanovanja namenjena za oddajo socialnim upravičencem – socialno stanovanje in na neprofitna stanovanja, njihovo oddajanje v najem pa je bilo predpisano z republiškim Pravilnikom o oddajanju socialnih stanovanj v najem oziroma Pravilnikom o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, posledično so se tudi javni razpisi za oddajanje stanovanj ločili na razpise za oddajo socialnih stanovanj v najem oziroma razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Med poglavitne finančne vire za zagotavljanje najemnih stanovanj so sodile kupnine od prodaje stanovanj po SZ. Ta finančni vir se je iz leta v leto zmanjševal, zato je bila MOL prisiljena iskati nove vire. Tako je preko Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin - Neprofitne stanovanjske organizacije (SSLO-NSO), v primerih pridobivanja neprofitnih stanovanj, kandidirala na javnih razpisih za ugodna posojila. Hkrati se je ob sprejemanju vlog in drugih stikih z iskalci stanovanj, izkazalo, da so le-ti pripravljene aktivno sodelovati pri pridobitvi najemnega stanovanja in to celo z nepovratnimi lastnimi sredstvi.

Opredelitev za lastno udeležbo kot enega izmed kriterijev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, je Mestni svet MOL sprejel v stanovanjskem programu za leti 1996 in 1997. Poglavitni cilj uvedbe lastne udeležbe kot dodatnega merila je bil, z vključitvijo lastnega prizadevanja proslincev, zagotoviti čim večje število neprofitnih stanovanj in tako rešiti čim večje število stanovanjskih vprašanj občanov MOL. Tako je v primeru gradnje neprofitnih stanovanj na lokaciji Nove Poljane Mestni svet MOL v letnih stanovanjskih programih in

finančnih načrtih sprejel finančni načrt za izgradnjo teh stanovanj, ki vključuje poleg proračunskih sredstev MOL in posojila SSRS tudi aktivno sodelovanje prosilcev pri kandidiranju za neprofitno stanovanje z lastno udeležbo v višini 10% od vrednosti stanovanja in dobo vračanja v revalorizirani vrednosti po 25 letih. Takšna doba je bila določena upošteva izplačilo dolgoročnega posojila pri SSRS in glede na to, da so bile edini vir za odplačevanje posojila in lastnih udeležb zbrane najemnine za oddana stanovanja.

Vračilo lastne udeležbe po 10 letih od sklenitve najemne pogodbe:

Veljavni Stanovanjski zakon iz leta 2003, je »ukinil« kategorijo »socialnih stanovanj«, specifično pa (upošteva pozitivno prakso MOL) določil tudi plačilo lastne udeležbe in v 87. členu predpisal oddajanje neprofitnih stanovanj v najem, tako da najemodajalci v posameznem razpisu posebej opredelijo stanovanja, ki glede na socialne razmere po pravilniku (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe oziroma so zavezani plačati lastno udeležbo. Plačilo lastne udeležbe se lahko predpiše za največ polovico stanovanj, ki so predmet javnega razpisa, s tem da se ločeno objavi seznam upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe od seznama ostalih upravičencev (na tej podlagi JSS MOL tudi loči seznam A - brez obveznosti plačila od seznama B - z obveznostjo plačila lastne udeležbe). S pravilnikom je lastna udeležba opredeljena kot vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca, pri čemer se lastna udeležba najemniku vrne po 10 letih z 2% obrestno mero, predpisana pa je tudi višina lastne udeležbe, ki znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja po pravilniku iz 116. člena SZ-1, brez vpliva lokacije..

2. Zavarovanje stanovanj JSS MOL v primeru požara, izliva vode, itd. Kakšne so zavarovalne police JSS MOL (tudi MOL – v kolikor je stanovanje v lasti MOL in dano v upravljanje JSS MOL) in zavarovalne police upravnikov stanovanjskih stavb, v katerih so stanovanja MOL. Kakšni so postopki in časovni okviri v primeru nesreč v stanovanjih JSS MOL? Kako hitro sledi običajna obnova v primeru nesreč? Ali obstaja kakšen sklad za nujne primere v JSS MOL za tovrstne nesreče?

JSS MOL ima v sklopu zavarovanja oseb, premoženja in premoženjskih interesov Mestne občine Ljubljana sklenjeno premoženjsko zavarovanje. To vsebuje temeljne nevarnosti: požar, strela, eksplozija, vihar, toča, padec letala in dodatne nevarnosti: izliv vode, poplava, meteorne vode, žled, zmrzal, teža snega, ...

Gradivo za zavarovalni program SJN MOL je dostopno na spletnem naslovu: <http://www.ljubljana.si/si/zivljenje-v-ljubljani/obrazci-in-upravni-postopki/zavarovanje-premozenja2015-2018>.

Zavarovanja upravnikov večinoma pokrivajo skupne dele stavb in naprav in niso namenjena zavarovanju stanovanj. Ta se koristijo v primerih, ko pride do posledic oziroma škode v stanovanjih v lasti JSS MOL in MOL, ki pa je nastala na skupnih delih objekta.

V primeru nesreč se takoj obvešča pristojne (gasilce, policijo, upravnika, hišnika, elektro ter ostale izvajalce), da pristopijo k reševanju in zavarovanju predmetnega. O škodnem primeru se obvesti zavarovalnica, ki pride na lokacijo in popiše poškodovano. Sledi izdelava oziroma popis za izvedbo sanacije, ki vključuje vsa popravila in postopke sanacije nastale škode. V primeru manjše škode (izliv vode v kopalnici), se k popravilu pristopi takoj, da se prepreči večja škoda. Zamenjajo se poškodovani deli instalacij ter sanira tla, stene in strop, v kolikor je potrebno. Če pride do posledic nesreče samo v stanovanju, ki je v lasti JSS MOL ali MOL, dela izvajajo pogodbeni izvajalci. V kolikor nastanejo posledice tudi v sosednjih stanovanjih, ki so v lasti JSS MOL ali MOL, nastalo škodo prav tako sanira pogodbeni izvajalec. Če pa

pride do posledic v sosednjih stanovanjih, ki niso v lasti JSS MOL ali MOL, lastniki sami sanirajo in uveljavljajo – odškodnino pri zavarovalnici, kjer ima zavarovanje sklenjeno JSS MOL in MOL. V primeru večje škode je potrebno izvesti razpis za izbiro izvajalca (npr. požar - Cesta Španskih borcev), kar se lahko zavleče.

Trenutno v JSS MOL ne obstaja sklad za nujne primere požara, izliva vode, ipd., marveč tovrstni stroški bremenijo postavke rednega in investicijskega vzdrževanja stanovanjskih enot s čimer je vsekakor zagotovljena ažurna in promptna izvedba sanacijskih del.

3. Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj se sprašuje glede liste A in B za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter morebitna »priviligiranost« najemnikov pod listo B zaradi boljše socialne in ekonomske situacije kot najemniki pod listo A. Kakšno je stališče JSS MOL glede t.i. morebitne »priviligiranosti« najemnikov pod listo B?

Ob spremembi poimenovanja vrst najemnih stanovanj z uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 2003 in »ukinitvijo« kategorije »socialnih stanovanj« je najemno stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnico in ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja – neprofitno najemno stanovanje. Oddaja ga občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija na podlagi javnega razpisa. Pri tem pa ima najemodajalec možnost, da v posameznem razpisu razpiše tudi plačilo lastne udeležbe kot prednost pri pridobitvi stanovanja in v vsakem razpisu opredeli tiste upravičence, ki so glede na razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, upravičeni kandidirati na posameznem razpisu. Vsekakor je dolžnost posameznega ponudnika neprofitnih najemnih stanovanj skrb za uravnoteženo dostopnost le teh vsem kategorijam, glede na socialni status, določen s pravilnikom.

JSS MOL v posameznih razpisih praviloma dve tretjini stanovanj razpiše za listo A, katere upravičenci niso zavezani za plačilo lastne udeležbe in eno tretjino za listo B, katere upravičenci so zavezani za plačilo lastne udeležbe; med razpisanimi stanovanji, prilagojenimi za posebne skupine prosilcev - to so invalidi, trajno vezani na invalidski voziček in osebe z okvaro čuta – slepe in gluhe osebe, pa smiselno enako, torej dve tretjini za listo A in eno tretjino za listo B.

Gospodinjstva, katerih dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo predpisane meje dohodkov, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine – lista A. Gospodinjstva, katerih dohodki so nad to mejo, vendar zopet pod naslednjo predpisano mejo, pa so zavezani k plačilu lastne udeležbe in varščine – lista B. Vsi tisti, ki presegajo tudi zgornjo mejo za upravičenost do neprofitnega stanovanja, si morajo stanovanjsko vprašanje reševati sami.

Dohodkovni kriterij na 16. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki je bil objavljen v letu 2014, je bil naslednji:

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1.1.2013 do 31.12.2013 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 997,01 evrov. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu LISTA B.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez lastne udeležbe in varščine ali listi B – z lastno udeležbo in varščino. Razmejitve med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospod.	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 897,31 EUR	od 90 do 200 %	od 897,31 EUR do 1.994,02 EUR
2-člansko	135 %	do 1.345,96 EUR	od 135 do 250 %	od 1.345,96 EUR do 2.492,53 EUR
3-člansko	165 %	do 1.645,07 EUR	od 165 do 315 %	od 1.645,07 EUR do 3.140,58 EUR
4-člansko	195 %	do 1.944,17 EUR	od 195 do 370 %	od 1.944,17 EUR do 3.688,94 EUR
5-člansko	225 %	do 2.243,27 EUR	od 225 do 425 %	od 2.243,27 EUR do 4.237,29 EUR
6-člansko	255 %	do 2.542,38 EUR	od 255 do 470 %	od 2.542,38 EUR do 4.685,95 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B in 25 odstotnih točk za gornjo mejo liste B.

S pravilnikom so predpisani tudi površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj, upoštevaje socialno in ekonomsko stanje prosilcev in sicer:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

Kot je razvidno, so upravičenci po listi B glede na ugodnejše gmotno stanje zavezani k rešitvi svojega stanovanjskega vprašanja participirati s plačilom lastne udeležbe.

4. Izvajanje monitoringa ter zadovoljstva med najemniki v stanovanjih JSS MOL (morebitne ankete) - ali sklad izvajajo kakšne ankete na področju najema, zadovoljstva najemnikov, stanja najemnikov in najemnic, varstva pravic, zagotavljanja standardov, itd.? Ali obstajajo kakšne povratne informacije glede zadovoljstva najemnikov? Kaj so najpogostejše kritike stanovalcev glede stanovanj, ki jih najemajo?

JSS MOL je v letu 2012 v sodelovanju s Fakulteto za družbene vede izvedel anketo »Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v Mestni občini Ljubljana«, glede na to da se MOL, kljub vztrajnim naporom, znatnim investicijam in uspešnim inovacijam, sooča s trajnim pomanjkanjem neprofitnih najemnih stanovanj, primanjkuje pa tudi bivalnih enot za začasno reševanje najhujših stanovanjskih stisk. Ocenjena je bila sprejemljivost možnih novih rešitev

v ponudbi neprofitnih stanovanj (stanovanje z manjšo površino, a več sobami, stanovanje s pasivnim standardom, model deljenega lastništva, regulirano neprofitno stanovanje za določen čas, stanovanjska zadruga ob podpori pokrovitelja, cenejše tržno stanovanje) s priporočilom vpeljave čim več rešitev in njihovo selektivno uporabo tako, da bodo ljudje imeli možnost izbire.

Med strankami JSS pa je bila, z namenom izboljšanja delovanja, v letu 2007 izvedena anketa »O zadovoljstvu strank z delom JSS MOL« na področju javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj, zamenjav, bivalnih enot in drugih postopkov.

Posebej med najemniki stanovanj, ankete nismo izvedli, reagiramo pa na vse predloge in pripombe, tako glede stanja stanovanj v primerih potrebnih sanacij kot tudi opozorila o neprimerni rabi, motenju, kršitvah sosedskega sožitja, kar so tudi najpogostejše kritike stanovalcev.

JSS MOL ankete izvaja predvsem v primeru reševanja konkretnih težav posamezne soseške/večstanovanjske stavbe, s čimer zagotavljamo kar največji vpliv najemnikov na urejanje skupnostnih zadev.

5. Kvaliteta bivanja v neprofitnih stanovanjih JSS MOL (minimalni standardi in zakonodaja ter pravilniki). Navezava za gradnjo stanovanj JSS MOL na funkcionalnost in arhitekturne rešitve za bivanjske soseške. Kakšne smernice upošteva JSS MOL in kakšne bi bilo potrebno v prihodnje narediti za večje zadovoljstvo najemnikov stanovanj?

Pri načrtovanju stanovanj smo dolžni upoštevati veljavno področno zakonodajo, posebej pa:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 1/11).
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur.l. št. 123/04)
- Pravilnik o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS št. 97/03).
- Stanovanjski zakon, Ur. l. št. 69/2003
- Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS št. 45/95, 66/96)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/2010) in
- Ostale tehnične in funkcionalne standarde povezane z graditvijo stanovanjskih stavb

JSS MOL je tako v veliki meri omejen s predpisi, tako glede površinskih normativov stanovanjskih enot, ki jih dodeljuje, kot tudi s tehničnimi normativi.

Pri zasnovah novih projektov se JSS MOL vseskozi trudi tudi v čim večji meri upoštevati potrebe in pobude najemnikov – uporabnikov stanovanj. Pri izgradnji (in prenovi) stanovanj pa se posebna skrb namenja zagotavljanju univerzalne dostopnosti stanovanjskih stavb in zagotavljanja vseživljenjskega bivalnega okolja.

6. Kakšne so izkušnje iz antideložacijske politike JSS MOL in MOL?

Antideložacijska dejavnost predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja.

Dejavnost smo začeli izvajati pomladi leta 2014, ko je bila podpisana pogodba z nevladno organizacijo Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice. Predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom bivalnih enot in neprofitnih stanovanj pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencionirane najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne socialne pomoči. Opozarjajo jih na primerno vzdrževanje stanovanjskih enot in skupnih prostorov, na spoštovanje hišnega reda. Podporo nudijo tudi v specifičnih primerih značilnih za posameznega najemnika.

Po letu in pol izkušenj ocenjujemo, da je program uspešen, saj se je v obravnavanih primerih izboljšala plačilna disciplina, ki je največkrat krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja, in odpravili nekateri drugi razlogi, zaradi katerih bi posamezne družine lahko izgubile streho nad glavo (neprimerna raba itd.).

Skupaj s predstavniki društva smo v vseh primerih uspeli navezati stik in v večini primerov predstavniki društva stike tudi ohranjajo in vključenim osebam nudijo vsaj eno izmed raznolikih oblik podpore. Oblika in pogostost nujenja podpore so od primera do primera različni in prav zaradi te prilagodljivosti in odzivnosti na konkretne potrebe pripisujemo programu razmeroma visoko stopnjo uspešnosti.

Menimo, da je neformalni pristop, ki ga nudi nevladna organizacija (brez nekih vzvodov prisile ali kaznovanja ob neuspehu) prava pot za sodelovanje in odpira možnosti premikov v kvaliteti življenja najemnikov. Gre namreč za populacijo socialno in materialno izključenih, ki imajo številne izkušnje neuspešnih birokratskih bojev z mlino na veter. Pri nujenju podpore najemnikom se predstavniki društva Kralji ulice poslužujejo mehkega pristopa, nudijo nove in nove priložnosti, skupaj z njimi načrtujejo in jih spremljajo korak za korakom.

7. Ali je minimalni standard po pravilnikih za gradnjo stanovanj v MOL cilj ali izhodišče za določanje standarda za neprofitna stanovanja? Ali obstajajo možnosti za odstopanje od normativov v dobrobit najemnikov in boljšim pogojem najema stanovanj?

Stanovanja za neprofitni najem so za razliko od stanovanj za trg, podvržena površinskim normativom Pravilnika o oddaji neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS št. 14/2004), kar pomeni, da je treba zagotoviti upoštevanje vse zgoraj navedene zakonodaje na omejeni površini, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine in oddajo v najem.

Izhodišče in cilj gradnje je zagotavljanje zadostnega števila stanovanjskih enot za neprofitni najem – po meri uporabnikov, seveda ob upoštevanju področne zakonodaje.

8. Izpraznjenost stanovanj JSS MOL in ponovna naselitev z najemniki – koliko časa in kakšni so postopki?

Postopek, ki traja od izpraznitve stanovanja do ponovne naselitve z najemnikom obsega:

- Prezem stanovanja od najemnika.
- Menjava ključev (stanovanje, shramba, nabiralnik).
- Obvestiti je potrebno upravnika, elektro in energetiko, da je stanovanje prevzeto od najemnika in da so vsi stroški do nadaljnjega v breme JSS MOL.
- Praznjenje stanovanja (pohištvo in oprema bivšega najemnika) – postavka pride v poštev, če najemnik ni spraznil stanovanja zaradi danih okoliščin (dogovor JSS MOL in najemnik).

- Dezinfekcija oz. deratizacija stanovanja – v primerih kadar je stanovanje predano v zelo slabem stanju (deložacije, smrt najemnika, zanemarjenost najemnika...).
- Pripravi se gradivo - elaborat oz. posnetek obstoječega stanja stanovanja, tloris stanovanja in predlogi kaj vse je potrebno prenoviti pred vselitvijo novega najemnika.
- Razna usklajevanja in pridobitev raznih soglasij . Če je električna odklopljena več kot tri leta je potrebno na novo pridobiti vsa soglasja od dobavitelja električne energije (dolgi najemnik). Če se pri obnovi posega v konstrukcijo oz. v fasado in je hiša pod spomeniškim varstvom je potrebno pridobiti vsa soglasja ZVKDS. Če se bo med adaptacijo posegalo v skupne dele je potrebno pridobiti vsa soglasja EL....
- Elaborat predlagane prenove se potrdi s strani investitorja.
- Pripravi se vse gradivo za razpis (elaborat, popis del, tloris stanovanja, tloris el. instalacij, mizarske skice....).
- Po pregledu gradiva s strani investitorja se pripravi razpis za prenovo.
- Investitor posreduje gradivo za oddajo ponudbe najmanj trem izvajalcem, ki morajo do določenega roka posredovati ponudbo.
- Izbere se najugodnejši izvajalec, s katerim se podpiše pogodba.
- Pri Elektru Ljubljana se pridobi merilno mesto za stanovanje, kjer se preveri, če je na omenjenem odjemnem mestu kaj dolga. V primeru dolga JSS MOL dolgi poravnani in nato terjati dolžnika (bivšega najemnika).
- Po podpisu pogodbe z izvajalcem, se izvajalec uvede v delo, pri čemer mu začne teči rok za izvedbo. Izvajalec priključi elektriko v stanovanju.
- Po končanju del izvajalec obvesti nadzor in investitorja, da je z deli zaključil.
- Nadzor in investitor naredita pregled del na objektu in zapisnik o kvalitativnem pregledu in prevzemu del, ter na zapisnik navedeta vsa dodatna dela in neizvedena dela.
- Ko je stanovanje adaptirano in vseljivo za najemnika je potrebno naročiti točkovanjski zapisnik (TZ) in energetska izkaznica (EI).
- TZ naredi pooblaščenec osebno s strani JSS MOL-a.
- EI naredi zunanji izvajalec, ki je pooblaščen za izdelavo.
- Po prejemu vseh papirjev se podpiše pogodba z najemnikom.
- Če je najemnik na B listi mora pred podpisom pogodbe poravnati varščino in lastno udeležbo.
- Ko so vsi dokumenti urejeni, se stanovanje preda novemu najemniku.

Stanovanja, ki so trenutno prazna:

- 4 stanovanja, ki so v fazi praznjenja.
- 14 stanovanj, ki so v fazi postopka priprave gradiva za adaptacijo.
- 2 stanovanji v fazi razpisa in podpisovanja pogodbe.
- 11 stanovanj, ki so v fazi adaptacije.
- 16 praznih stanovanj, ki čakajo na prenovo in se postopek prenove še ni začel.

Sam postopek od prevzema pa do naselitve novega najemnika traja od 2 do 6 mesecev.

9. Zakaj so časovni roki za zamenjavo stanovanj v JSS MOL dolgi (po pričevanjih; podatkov nimamo)? Kakšne so možnosti za skrajšanje?

Seznam čakajočih na zamenjavo stanovanja trenutno obsega okvirno 230 čakajočih. Povprečna čakalna doba na realizacijo se tako giblje nekje okrog treh let, glede na to da se letno izvede približno 30 zamenjav.

Eden izmed glavnih razlogov za dolgo čakanje je nedvomno pomanjkanje stanovanj. Pa vendarle je potrebno poudariti, da to ni edini razlog. Pogosto si namreč najemniki želijo zamenjave za drugo stanovanje na točno določeni lokaciji in od te želje ne odstopajo. Prav tako se želje in pričakovanja pogosto ne skladajo z veljavno zakonodajo ter našim stanovanjskim fondom (primeroma: mama z dvema otrokoma, ki jim pripada maksimalno 55 m² veliko stanovanje si želi stanovanja z dvema otroškima sobama ter še z ustreznim, dodatnim bivalnim prostorom še zase. Glede na način gradnje pa znotraj 55 m² ni moč uvrstiti več kot dvosobno stanovanje).

Naj poudarimo, da je primarna naloga JSS MOL dodeljevanje stanovanj uspešnim na javnih razpisih. Čakalne dobe na dodelitev slednjega so prav tako (pre)dolge, natančneje dve leti od objave seznama dobitnikov stanovanj. Čakalne dobe, tako za primarno dodelitev, kot zamenjave, bi se tako lahko skrajšale zgolj z zmanjšanjem primanjkljaja ugodnih stanovanj, v delu realizacije zamenjav pa deloma tudi z večjim razumevanjem najemnikov kaj od zamenjave lahko pričakujejo.

10. Kakšna je hitrost obnove stanovanj JSS MOL po izselitvi prejšnjega najemnika in naselitvi novega najemnika? A obstajajo kakšni podatki o takšnih stanovanjih, ki so trenutno v obnovi in prazna? Koliko jih je?

Odgovor je pod vprašanjem št. 8.

11. Glede dodeljevanja stanovanj novim najemnikom neprofitnih stanovanj imamo vprašanja glede postopka dodelitve in prevzema stanovanja JSS MOL. Kakšen je postopek in ali lahko najemnik (ki mu je bila dodeljena stanovanjska enota) v postopku kakorkoli zavrne dodeljeno enoto zaradi neustreznosti (neprimerna stanovanjska enota) in pričakuje drugo enoto? Kakšne so prakse?

Stanovanja, ki so predmet oddaje v okviru vsakokratnega razpisa, so bodisi stanovanja v novogradnji kot tudi vsa starejša, izpraznjena stanovanja, v stanju, ki omogoča normalno uporabo in se pred nadaljnjo oddajo predhodno adaptirajo. Ko posamezno stanovanje postane vseljivo, se dodeli najvišje uvrščenemu upravičencu po seznamu, ob upoštevanju števila družinskih članov, za katero je stanovanje primerno, glede na predpisane površinske normative.

JSS MOL je pri dodelitvi stanovanja vezan le na dva pogoja: stanovanje mora biti v stanju, ki omogoča normalno uporabo, velikost stanovanja pa se mora gibati v okvirih, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Pri dodeljevanju se moramo držati prednostnega vrstnega reda, tako, da je težko upoštevati različne želje, predvsem tiste, ki jih glede lokacije izražajo posamezni prosilci. Praviloma izbira neprofitnih stanovanj tako ni možna in JSS MOL formalno ni zavezan prosilcu dodeliti stanovanje na lokaciji, ki bi jo ta želel, vendar se pisne želje prosilcev evidentirajo in upoštevajo, če je to le mogoče.

Zavrnitev primerne neprofitne stanovanja se upošteva le v primeru utemeljenih razlogov, kot je šibko finančno stanje družine, kar utemeljuje dodelitev starejšega, cenejšega stanovanja ali težke zdravstvene razmere (npr. dostopnost stanovanja z dvigalom ali pritlična lega, kadar je bilo dodeljeno sicer komfortno stanovanje v višjem nadstropju brez dvigala). Če prosilec neutemeljeno zavrne primerno neprofitno stanovanje se ga, po predhodnem pozivu, črta z liste upravičencev.

12. Kakšne izkušnje se beležijo glede odpisa dolgov najrevnejših na stanovanjskem področju na JSS MOL? Koliko je vlog in o kakšnih vrednostih govorimo? Kako poteka odpis dolgov na JSS MOL?

JSS MOL bo na podlagi predloga vsem upravičencem, to pa so po Zakonu o pogojih za izvedbo odpusta dolgov tisti dolžniki – fizične osebe, ki so kadarkoli v obdobju med 1.1.2015 in 30.6.2015 bili prejemniki denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka ali veteranskega dodatka ali prejemniki otroškega dodatka iz 1. in 2. dohodkovnega razreda ali prejemniki dodatka za nego otroka oz. dodatka za veliko družino in se nad njihovim premoženjem ne vodi postopek osebne stečaja, odpisal stare dolgove na obratovalnih stroških, ki jih je, namesto najemnika, moral kot subsidiarni dolžnik poravnati JSS MOL kot lastnik. Vrstni red vložitve predloga za odpust, ki mora biti podan do 31.10.2015, pri tem ni pomemben. Do sedaj smo prejeli 55 vlog.

JSS MOL v teku predpisanega roka evidentira predloge dolžnikov za odpust dolga, odgovarja pa le tistim, ki ne izpolnjujejo navedenih pogojev za dolžnika ali pa se dolg ne nanaša na terjatve, ki so lahko predmet odpusta.

Vrednost zapadlih terjatev, ki so po ZPIUOD je 132.355 € in predstavlja 35,9 % terjatev za obratovalne stroške evidentiranih po stanju 31.12.2014 oz. 0,5% vseh terjatev, ki jih je imel JSS MOL do najemnikov po stanju konec leta 2014. Terjatve, ki so po ZPIUOD izkazujemo do 74 dolžnikov. Povprečen dolg znaša 1.789 €. Najvišji dolg posameznega dolžnika znaša 9.608 €.

13. Ali bo JSS MOL v primeru potrebe za begunsko problematiko tudi pripomogel k reševanju nastavitvenih kapacitet? V kolikor da, kolikšne so predvidene kapacitete?

JSS MOL nima razpoložljivih kapacitet za nastanitev beguncev, glede na to, da razpolaga le s stanovanji v različnih stanovanjskih soseskah mesta, ki pa so vsa oddana v najem oziroma zasedena s stanovalci. Sicer pa se je MOL aktivno odzvala pri zagotavljanju pomoči državi pri nastanitvenih zmožnostih beguncem – prilagamo vam odgovor Oddelka za zaščito, reševanje in civilno obrambo.

14. Najemniki v stanovanjih JSS MOL so večkrat v nevednosti, katere stroške uporabe stanovanj so dolžni plačevati in se na položnice, ki jih plačujejo. Pogosto se ne znajdejo in so nevedni glede obveznosti ter morebitne pomote pri plačevanju? Ali JSS MOL obvešča najemnike stanovanj JSS MOL o dolžnosti in vsebini plačevanja upravnikovih stroškov?

Ob podpisu najemne pogodbe bodočega najemnika seznanimo s širokim spektrom informacij. Zaradi velike količine informacij se trudimo, da podamo osnovne informacije iz vsakega področja. Tako jih seznanimo tudi z dolžnostjo plačevanja obratovalnih stroškov na splošno, o tem kaj obratovalni stroški vsebujejo (voda, snaga, ogrevanje ipd.) ter kdo je upravnik stanovanjske stavbe, v kateri je dodeljeno stanovanje. Ob podpisu najemne pogodbe prav tako vsakemu najemniku posredujemo pisna splošna navodila, ki vsebujejo nekoliko podrobnejše informacije o izvedbi priklopov, vzdrževanju in uporabi stanovanja.

15. Kje vidi JSS MOL največ ovir za boljše delovanje ali za večjo preskrbo s stanovanji?

Največja ovira za boljše delovanje oz. boljšo preskrbo s stanovanji je pomanjkanje systemskega financiranja in tudi drugih virov na stanovanjskem področju. JSS MOL je že

večkrat predlagal, tako v okviru priprave Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2015, kot v okviru zakonodajne pobude za spremembo Zakona o javnih skladih in tudi spremembe Stanovanjskega zakona, da bi se omogočilo javnim stanovanjskim skladom kot izvajalcem nalog na stanovanjskem področju dodatno zadolževanje za povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj enot, saj je znano, da zadolževanje, ki ga dopušča Zakon o javnih skladih (do 10 % kapitala) ne zadošča.

16. Kakšni so predvideni večji projekti na področju stanovanjske gradnje v MOL za naslednje obdobje 4 let?

Predvideni večji projekti na področju stanovanjske gradnje v MOL za obdobje naslednjih 4 let so: večstanovanjska soseka Dolgi most, poslovno – stanovanjska soseka Rakova jelša 2, poslovno stanovanjska stavba Polje 4, model »Najem za podnajem«, poslovno stanovanjska soseka Nad motelom, Jesihov štradon, Cesta španskih borcev, ...

17. Kakšni so postopki za JSS MOL v primeru razveze zakoncev v stanovanjih JSS MOL? Kako poteka postopek in kako se zaščititi otroke, zakonske partnerje v vmesnem postopku, ko razveza še traja? Izkušnje?

V primeru razveze zakoncev ali razpada zunajzakonske skupnosti sta se bivša partnerja dolžna sporazumeti kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi pa se iz stanovanja izseli. Kadar sporazum ni mogoč, odloča o sporu sodišče v nepravdnem postopku na zahtevo enega od njiju, ki pri odločanju upošteva stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok ter druge okoliščine primera. Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče. Sporazum ali sodni sklep upošteva JSS MOL pri sklenitvi najemne pogodbe z novim najemnikom oziroma izbrisu bivšega zakonca iz najemne pogodbe ob sklepanju aneksa k najemni pogodbi.

V primeru, da so v družini otroci, se morata sporazumeti o vzgoji in preživljanju ter stikih z obema staršema pri čemer jima pomoč nudi Center za socialno delo. Če se starša tudi ob pomoči centra za socialno delo ne sporazumeta o stikih, odloči o tem sodišče na zahtevo enega ali obeh staršev.

18. Kakšen je izkupiček pri rentnem odkupu stanovanj za JSS MOL? Ali je morebiti možno, da se najemnika v takšnem stanovanju posledično bremeni s profitno najemnino s strani JSS MOL?

Od začetka objav javnih povabil za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente v letu 2004 do danes smo uspešno realizirali tri odkupe stanovanj (v letih 2004, 2010 in 2012). V tem trenutku imamo še eno nerešeno pravočasno podano ponudbo za odkup stanovanja po tem modelu. Z razpisno dokumentacijo in s sklenjenimi prodajnimi pogodbami je določeno, da se od mesečne rente, ki jo na podlagi vloženega dela kupnine (kot zavarovalne premije) od zavarovalnice prejme upravičenec, plačuje »najemodajalcu / služnostnemu zavezancu« (t.j. JSS MOL) nadomestilo za ustanovitev služnosti stanovanja v višini neprofitne najemnine. V nasprotju s samim namenom tega razpisa bi bila možnost, da se nadomestilo za ustanovitev služnosti stanovanja v višini neprofitne najemnine spremeni v nadomestilo za ustanovitev služnosti stanovanja v višini profitne najemnine, saj je cilj razpisa, da se s plačilom enkratne premije in posledično izplačevanjem mesečne rente izboljša finančni položaj upravičenca.

19. Kako bo potekal razpis za dodelitev 30 stanovanj mladim do 29 leta starosti v letu 2016? Kakšni bodo kriteriji?

Za izboljšanje položaja mladih bo JSS MOL objavil poseben javni razpis za oddajo stanovanj z neprofitno najemnino, ki bo namenjen le mladim do 29. leta starosti in bo zajemal samske, pare in družine z otroki tako, da bo vsaki skupini dodeljena 1/3 stanovanj. Razpis je načrtovan za leto 2016, razpisanih pa bo okrog 30 stanovanj, ki jih JSS MOL namerava pridobiti po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL. Pravilnik za dodeljevanje stanovanj mladim je še v pripravi.

Za morebitna dodatna pojasnila in odgovore smo vedno na razpolago.

Lepo pozdravljeni,



Sašo Rink
DIREKTOR

PRILOGA:

- odgovor Mestne občine Ljubljana Oddelka za zaščito, reševanje in civilno obrambo št. 840-12/2015-7 z dne 29. 9. 2015