Številka: 03226-12/2015-3

Datum: 26. 10. 2015

## ZAPISNIK

10. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: Svet), ki je bila v četrtek, 22. oktobra 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 Nataša Hozjan Breznjik, Marko Aškerc in Dušan Milič.

Seje se je opravičil: -

Na seji so bili navzoči tudi:

Direktor JSS MOL, Sašo Rink in Boris Kaučič iz MOL, SODMS.

Seja se je pričela ob 16.30 uri ob navzočnosti 7 članov.

S sklicem seje so člani prejeli predlog dnevnega reda 10. seje Sveta:

1. Vprašanja in pobude SVPNS V MOL v zvezi z delovanjem JSS MOL
2. Potrditev zapisnika 9. Seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL
3. Tekoče zadeve na področju varstva pravic najemnikov stanovanj v MOL
4. 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 10. seje Sveta.**

Navzočih je bilo 7 članov.

Za je glasovalo 7 članov. Proti ni glasoval nihče.

Predlog dnevnega reda **je bil** sprejet.

**AD 1**

Predsednik je podal uvodno obrazložitev k točki. Navezal se je na zastavljena vprašanja, ki jih je SVPNS V MOL posredoval na JSS MOL in katera smo dobili nato pisne odgovore direktorja JSS MOL. Po usklajevanjih tako sedaj še ustno pojasnjuje direktor JSS MOL dodatna podvprašanja.

Direktor JSS MOL je pojasnjeval dodatna vprašanja, ki so se vezala na naslednjo tematiko:

* Razpisi JSS MOL za neprofitna stanovanja ureja vračanje lastne udeležbe pod različnimi časovnimi razponi (od 10 do 25 let). Zakaj takšne razlike med časovnimi obdobij vračanja?
* 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?
* 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?
* Izvajanje monitoringa ter zadovoljstva med najemniki v stanovanjih JSS MOL (morebitne ankete) - ali sklad izvaja 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?
* 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 soseske. Kakšne smernice upošteva JSS MOL in kakšne bi bilo potrebno v prihodnje narediti za večje zadovoljstvo najemnikov stanovanj?
* Kakšne so izkušnje iz antideložacijske politike JSS MOL in MOL?
* 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?
* Izpraznjenost stanovanj JSS MOL in ponovna naselitev z najemniki – koliko časa in kakšni so postopki?
* Zakaj so časovni roki za zamenjavo stanovanj v JSS MOL dolgi (po pričevanjih; podatkov nimamo)? Kakšne so možnosti za skrajšanje?
* 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?
* 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?
* 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?
* Ali bo JSS MOL v primeru potrebe za begunsko problematiko tudi pripomogel k reševanju nastavitvenih kapacitet? V kolikor da, kolikšne so predvidene kapacitete?
* 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?
* Kje vidi JSS MOL največ ovir za boljše delovanje ali za večjo preskrbo s stanovanji?
* Kakšni so predvideni večji projekti na področju stanovanjske gradnje v MOL za naslednje obdobje 4 let?
* Kakšni so postopki za JSS MOL v primeru razveze zakoncev v stanovanjih JSS MOL? Kako poteka postopek in kako se zaščiti otroke, zakonske partnerje v vmesnem postopku, ko razveza še traja? Izkušnje?
* 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?
* Kako bo potekal razpis za dodelitev 30 stanovanj mladim do 29 leta starosti v letu 2016? Kakšni bodo kriteriji?

Razprava je potekala o lastni udeležbi najemnikov stanovanj JSS MOL, o kreditih JSS MOL, o postopkih vračila lastne udeležbe, o zavarovanjih JSS MOL, o morebitnih možnostih stanovalcev za dodatna zavarovanja, o zavarovanjih MOL za skupni del stavbe, o generalni zavarovalni polici JSS MOL, o privilegiranosti B liste nasproti A liste, o pestri stanovanjski oskrbi, o veliki količini prosilcev za razpis na stanovanja MOL, o zagotavljanju števila stanovanj v MOL, o pestrosti ponudbe, o kriterijih velikosti stanovanja, o razpoložljivih finančnih sredstvih JSS MOL, o površinskih kriterijih neprofitnih stanovanj, o rokih za zamenjavo stanovanj, o izrednih primerih utemeljene zavrnitve stanovanja, o dolžini postopkov na JSS MOL, o času naselitve stanovanja z naslednjim najemnikom, o praznih stanovanjih JSS MOL, v minimalnih standardih za bivalno enoto in garsonjero, o anketah JSS MOL med stanovalci, o plačevanju najemnine, o anketi FDV ki je bila izvedena leta 2012 glede stanovanjske zadruge v MOL, o stanovanjski regulativi, o stagnaciji arhitekture pri stanovanjih JSS MOL, o izrabi prostora v manjših stanovanjih, o tlorisih stanovanj in projektiranju, o pobudah s strani države, o projektih Polje 1 – 3, o zapiranju balkonov (zastrti balkoni), o faktorju zazidave na stanovanjskih površinah v MOL, o internih usmeritvah JSS MOL glede na življenjsko okolje, o sodnih taksah, o sodnih postopkih JSS MOL, o izkoriščenosti prostora glede na arhitekturno danost in projektiranje, o spremembi Zakona o sodnih taksah, o uporabniških izkušnjah v Celovških dvorih, o razpisih in arhitekturnih natečajih, o omejitvah pri arhitekturnih natečajih, o razpisu za mlade in najemu oz. podnajemu, o pripravi pravilnika za stanovanja za mlade, o cenah kvadrature stanovanj, o stroških gradnje v LJ in Sloveniji, o cenah parkirnih mest, o evropskem interreg razpisu, o profitnih gradbincih, ki gradijo za neprofitni najem, o možnostih zadolževanja JSS MOL na SSRS in državi, o projektu Povšetova, o Snagi in morebitni selitvi, o nakupu novega samskega doma s 70 stanovanji, o izkušnjah antideložacijske politike, o novih stanovanjih na Dolgem mostu, o nedodelanih rešitvah pri gradnji, o projektu Rakova jelša, o inovativnih rešitvah za znižanje stroškov stanovalcem JSS MOL, o leseni gradnji, o stanovanjskih zadrugah v Sloveniji in izkušnjah ter prihodnosti, o rentnih odkupih stanovanj, o energetskih vidikih gradnje stanovanj JSS MOL ter prenovah, o sodelovanju JSS MOL in ZNS, o stanovanjih na Gerbičevi ulici v Ljubljani, o nezmožnostih kandidiranja na Eko skladu, o energetskih sanacijah stanovanj JSS MOL, o projektantskih napakah na nekaterih gradnja, o protokoliranju zadev v kolikor so kakšne napake na objektu, o izvajanju termovizije v Polje 1.

Razpravljali so člani: Sašo Rink, Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Nataša Hozjan Breznjik, Marko Aškerc, Dušan Milič in Boris Kaučič.

Sekretar Sveta je krajše predstavil sodelovanje med JSS MOL in SVPNS V MOL.

Nato je predsedujoči dal na glasovanje predlog sklepa.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana se je seznanil z delom in odgovori JSS MOL, ki so bili podani na zastavljena vprašanja Sveta.**

Navzoči je bilo 7 članov.

Za je glasovalo 7 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 2**

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 9. 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 3**

Predsednik je podal uvodno obrazložitev k točki.

Razprava je potekala o najemniku neprofitnega stanovanja v lasti JSS MOL, na Gerbičevi 47, LJ in dopisu glede obnove bloka. Člani in članice sveta so se seznanili z dopisom in priloženo energetsko izkaznico stavbe. O tej zadevi so že razpravljali tudi z direktorjem JSS MOL in dobili določene odgovore. Najemnika oz. posredovalca ZNS bodo napotili direktno na JSS MOL.

Dogovorjeno je bilo, da tajnik Sveta obvesti predsednico ZNS, da najemnika na Gerbičevi 47 obvesti o obravnavi zadeve na Svetu za varstvo pravic najemnikov v MOL. Najemnika in ZNS tako po dogovoru z direktorjem JSS MOL napotujemo direktno na pristojne v JSS MOL saj o omenjeni stavbi (ki bi naj bila lansko leto iznakažena zaradi požara) in njeni t. i. energetski prenovi oz. samo prebarvanju fasade lahko direktno pridobi vse odgovore na zastavljena vprašanja.

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Nataša Hozjan Breznjik, Marko Aškerc, Dušan Milič in Boris Kaučič.

**AD 4**

Predsednik Sveta je prisotnim pojasnil razlog za njegov današnji odstop kot član in predsednik Sveta.

Mandat člana in predsednika Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL končuje zaradi tega, ker z oktobrom 2015 ne izpolnjuje več pogoja najemništva stanovanja v Mestni občini Ljubljana.

Razpravljali so člani: Blaž Babnik Romaniuk, Domen Lorencin, Marjana Vidmar, Nataša Hozjan Breznjik, Marko Aškerc, Dušan Milič in Boris Kaučič.

Razprava je potekla o predsednikovem odstopu in o naslednjem sestanku Sveta.

Glede naslednjega sestanka Sveta je bilo dogovorjeno, da se le ta skliče za 26. 11. 2015 ob 16.30h.

Seja je bila končana ob 18.30 uri.

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