Številka: 03226-2/2016-3

Datum: 23. 2. 2016

## ZAPISNIK

14. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: Svet), ki je bila v torek, 23. februarja 2016.

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

Sejo je vodil podpredsednik Marko Aškerc.

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

Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Marko Aškerc in Dušan Milič.

Seje so se opravičili: Anej Korsika, Nataša Hozjan Breznjik, Domen Lorencin,

Na seji so bili navzoči tudi: Boris Kaučič iz MOL – SODMS in Tanja Šarec (ZNS).

Seja se je pričela ob 16.50 uri ob navzočnosti 4 članov.

Podpredsednik je pozdravil vse navzoče.

S sklicem seje so člani prejeli predlog dnevnega reda 14. seje Sveta:

1. Potrditev zapisnika 13. 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 dnevni red:

**PREDLOG SKLEPA:**

**Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana sprejme predlog dnevnega reda 14. seje Sveta.**

Navzoči so bili 4 člani.

Za so glasovali 4 člani. 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 14. seje Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana.**

Navzoči so bili 4 člani.

Za so glasovali 4 člani. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 2**

Predsedujoči je krajše predstavil potrebo današnjega sklica. Pozdravil je predstavnico ZNS, g. Tanjo Šarec.

Predsedujoči je prepustil besedo predstavnici ZNS, da je ustno predstavila letno poročilo o delu brezplačne pravno- informacijske pisarne za obdobje 2015. Vsi navzoči so že na prejšnji seji prejeli pisno poročilo o delu pravno-informacijske pisarne za obdobje 1.5.2015 - 31. 12. 2015.

Predstavica ZNS je poročala o vsebini poročila, o najemnikih, o strankah, o najemniški politiki v MOL, o sredstvih za delovaje, o tržnih najemih, o kršitvah najemodajalcev, o zastraševanju najemnikov, o kadrih na ZNS, o delovanju pisarne, o stanju na državnem nivoju, o dogajanju na občinski ravni, o trudi ZNS v MOL, o NSP.

Pisno poročilo je priloženo k zapisniku kot priloga.

Razprava je potekala o uvodu poročila, o delu ZNS, o primerih, o številčnosti, o ugotovitvah in kršitvah, o socialni strukturi najemnikov, o ugotovljenih problemih ter dodatnih aktivnostih ZNS. Izpostavljena je bila potreba po reševanju stanovanjske problematike v MOL, o Sklepu o stanovanjski najemnini, o Stanovanjskem zakonu in spremembah, o stanovanjskem dodatku, o socialnih problemih, o sprejeti strategiji NSP (resolucija), o prekritem subvencioniranju, o sprejemanju zakona brez razvidnih jasnih posledic, o stanju stanovanjske zakonodaje, o nestabilnem okolju za najemnike, o višinah najemnin, o pogodbi MOL ZNS, o nezadostnosti sredstev, o pravicah najemnikov in najemodajalcev, o navideznih stečajih, o Stanovanjskih svetih, o civilni družbi, itd.

Razpravljali so: Marjana Vidmar, Alijana Lepšina, Marko Aškerc, Dušan Milič, Tanja Šarec in Boris Kaučič.

Nato je predsedujoči dal na glasovanje predlog sklepa.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana se je seznanil z ustnim Poročilom o delu Pravno-informacijske pisarne za obdobje od 28. 4. 2015 do 31.12.2015 in se strinja z njim.**

Navzoči so bili 4 člani.

Za so glasovali 4 člani. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 3**

Razpravljali so: Alijana Lepšina, Marko Aškerc, Dušan Milič in Boris Kaučič.

Glede naslednjega sestanka Sveta je bilo dogovorjeno, da se le ta skliče za 15. 3. 2016 ob 16.30 (Klub 15) - okvirno.

Pogovor je stekel o otvoritvi projekta Dolgi most in JSS MOL.

Seja je bila končana ob 18.30 uri.

|  |  |
| --- | --- |
| Zapisal: *Boris KAUČIČ*Višji svetovalec III | *Marko Aškerc*Podpredsednik: |

PRILOGA 1: PISNO POROČILO ZNS:

Datum : 18.1. 2016

Zadeva : Poročilo maj-dec.2015

**SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV**

**V MESTNI OBČINI LJUBLJANA**

ZADEVA: Poročilo o delu Pravno-informacijske pisarne za obdobje od **1.5.2015 do 31.12.2015**

**UVOD**

Dejavnost Pravno-informacijske pisarne je združenje opravljalo v prostorih na Tavčarjevi 3, Ljubljana, enkrat tedensko, ob torkih od 1700 do 2000.

Pravno pomoč sta prosilcem pomoči nudila najmanj dva univerzitetna diplomirana pravnika oziroma pravnici s pravosodnim izpitom.

Na podlagi dokumentacije, ki jo s seboj prinese prosilec oziroma prosilka (v nadaljevanju: prosilec) ter ustnih pojasnil, prosilca poučimo o njegovih pravicah in obveznostih, ter mu pojasnimo njegov pravni položaj. V nekaterih primerih na izrecno prošnjo prosilcev zanje oblikujemo tudi pisna pravna mnenja ali različne pisne vloge (npr. dopise oziroma vloge, ki se naslovijo na najemodajalca, upravne organe ali sodišče).

Sleherni konkretni primer, ki se obravnava v pisarni, se evidentira

Skupaj je bilo od 1.5.2015 do 31.12.2015 evidentiranih 72 osebnih svetovanj, 24 svetovanj po elektronski pošti, napisali smo 9 pravnih mnenj in svetovali po telefonu, če je bilo to mogoče glede na vsebino predstavljenega primera.

V navedenem obdobju smo opravili skupno 147 svetovalnih ur in za opravljeno delo vključnos nov. 2015 prejeli 3.960,00 eur.

**PODATKI O PROSILCIH IN UGOTOVLJENIH PROBLEMIH**

Do l.2015 so prevladovali med iskalci pravne pomoči najemniki v denacionaliziranih stanovanjh, v preteklem letu pa so bili v večini tržni oziroma drugi neprofitni najemniki.

Prevladujejo primeri najemnikov, ki imajo pravico bivati v stanovanjih za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, stanovanja pa so najpogosteje v lasti Mestne občine Ljubljana in drugih občin, fizičnih oseb, ki niso profesionalni stanodajalci (najpogosteje gre za nove lastnike oziroma za njihove solastniške skupnosti ali za nepopolne skupnosti dedičev, ki so pridobili stanovanja in stanovanjske hiše v postopkih vračanja podržavljenega premoženja). Navesti moramo tudi najemnike, ki so v kratkoročnem tržnem najemu.

**SOCIALNA STRUKTURA PROSILCEV-NAJEMNIKOV**

Socialna struktura prosilce je zelo različna, prevladujejo najemniki, ki so ostali brez zaposlitve ali pa so njihovi prejemki tako nizki, da se težko prebijajo skozi mesec, starejši- upokojenci s nizkimi pokojninami ,ki živijo v prevelikih stanovanjih in nimajo možnosti za cenovno ustreznejšo zamenjavo in mladi, predvsem mlade družine, ki se stiskajo s starši v premajhnih stanovanjih.

**UGOTOVLJENE KRŠITVE IN PROBLEMI**

V letu 2014 smo nudili pravno pomoč 133 iskalcem pravne pomoči, pri tem niso upoštena svetovanja po telefonu. Vse pogosteje se obračajo na nas državljani iz cele Slovenije, zato ponovno opozarjamo, da bi bile podobne pisarne kot je naša, nujne v vseh večjih središčih v Sloveniji.Žal pa je pristojno ministrstvo na vse take predloge gluho in vztraja na svojem stališču, da bi pomenila taka pomoč najemnikom favoriziranje napram najemodajalcem. Nasprotno so mnenja, da je potrebno predvsem zaščititi najemodajalce, ker naj bi bila njihova pravna zaščita napram najemnikom pomanjkljiva.

V najemnih razmerjih prihaja pogosto do napetosti in nezadovoljstva zaradi dejanj, ki naj bi bila v stanovanjskem poslovnem svetu nesprejemljiva. Kot taka beležimo prepričanje najemodajalcev, da lahko vstopajo v stanovanje najemnika kadarkoli po lastni volji in ne le 2x letno kot to določa zakon, da ne vzdržujejo opreme, da jim zaračunavajo stroške, ki so zakonsko njihovo finančno breme, da ne dokumentirajo stroškov z računi in da se glede odpovedi ne držijo določil najemne pogodbe, ki so jo sami dali najemniku. Seveda lahko marsikaj očitamo tudi najemnikom kot je slabo vzdrževanje stanovanj, neplačevanja najemnin in stroškov, povzročanje hrupa.

Narašča število najemnikov, ki imajo kratkoročni tržni najem s pogodbami v katerih je določena nižja najemnina kot jo plačujejo na roke najemodajalcu. Po preteku najema večinoma ne dobijo vračila varščine, ki so jo dali ob vselitvi v višini ene ali dveh najemnin, ker se najemodajalci obesijo na vsako malenkost, s katero opravičujejo,da jim varščine ne vrnejo.

Pogost problem je kvaliteta stanovanj, ki se s časom izkaže kot neustrezna, pojavijo se skrite napake, stanovanja niso dovolj ogrevana, pušča voda in tudi pojav plesni ni nobena redkost.

Pogosto imajo iskalci pravne pomoči težave pri upravičenjih do subvencij in človek nehote dobi vtis, da uradniki centrov za socialno pomoč ne vidijo pred seboj ljudi in njihove težave ampak le predpise papirje in dokumente na osnovi katerih prosilec naj ne bi bil upravičen do socialne pomoči. Kot da so nagrajeni za to, da je upravičencev čim manj.Po negativni odločbi ministrstva je za prosilca konec upanja, da bo dobil subvencijo, saj je sodni postopek pred upravnim sodiščem prezahteven, predrag in predolg.

Nerazumljivo je postopanje stanovanjskih skladov in organizacij upokojencev, ki ne omogočijo ogled stanovanj udeležencem razpisov, ki na razpisih uspejo in so tako prisiljeni vzeti stanovanje, ne da bi ga pred prevzemom videli in ugotovili, če sploh ustreza njihovim potrebam.

V zadnjem časovnem obdobju se vrstijo težave bivših hišnikov, ki so v nezavidljivem položaju, saj so nezaželeni, ker si njihova najemna stanovanja lastijo etažni lastniki, kljub temu,da ne morejo dokazati, da so ob nakupu svojih stanovanj plačali tudi sorazmeren delež hišniških stanovanj, kar bi bila osnova za njihovo lastništvo.Stanovanja v katerih živijo že leta hišniki želijo prodati ali pa zaračunati najemnikom-hišnikom tržno najemnino.

V brezupnem položaju so tudi najemniki stanovanj, kateri stanovanjske stavbe oziroma stanovanja so predmet stečaja.Ker postane stanovanje predmet stečajne mase jim v mnogih primerih ostane malo časa, da si poiščejo drugo stanovanje.Žal pa smo v primeru stečajev zaznali tudi zlorabe, ko si lastniki omislijo navidezne stečaje v nadi, da bodo prestrašili najemnike, ki se bodo bodisi izselili, ali odkupili stanovanje po razmero visoki ceni.

**DODATNE AKTIVNOSTI**

V l. 2015 smo sodelovali v številnih razpravah o Nacionalnem stanovanjskem programu, kjer pa je bil žal dialog gluhih. MOP ni upoštevalo naše pripombe, da potrebujemo krizni NSP, da do novih neprofitnih stanovanj ni mogoče priti ne glede na izražene potrebe, brez finančne udeležbe države,ki pa jo v letošnjem in bodočih proračunih države ni zaznati.

Zagovarjali smo tudi stališče, da je neodgovorno uvajanje stroškovnih najemnin brez finačnih in socioloških analiz in brez vedenja, kakšen stanovanjski standard želijo pričakovalci stanovanj.

Predstavniku hišnikov smo nudili strokovno pomoč pri pripravi predloga sprememb SZ s katerimi so pričakovali vspostavitev položaja hišnikov pred uveljavitvijo ZUJFA.

Pripravili smo tudi pravno mnenje v zvezi s Sklepom o dopolnitvi Sklepa o stanovanjski najemnini, ki ga je pripravil JSSMOL in ga je obravnaval Mestni svet Mestne občine Ljubljana v novembru letos.

Tanja Šarec, univ. dipl. prav.

Predsednica ZNS