



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1
1000 Ljubljana
telefon: 306 10 10
faks: 306 12 14
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 014-5/2010-1

Datum: 2. 3. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine
Ljubljana v najem

POROČEVALKI: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
Slavka Janžekovič, vodja Službe za pravne in upravne naloge
Sektorja dejavnosti JSS MOL

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- predlog pravilnika z obrazložitvijo

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL in 57/08) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

P R A V I L N I K
o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Ta pravilnik določa način oddaje hišniških stanovanj, ki so last Mestne občine Ljubljana, (v nadaljevanju: hišniška stanovanja) v najem, čas trajanja najemnega razmerja, najemnino in ostale stroške uporabe stanovanja, prenehanje najemnega razmerja, rok za izpraznitev in način vzdrževanja hišniških stanovanj.

2. člen

Kot hišniško stanovanje po tem pravilniku se šteje stanovanje, ki ga kot hišniško opredeli organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, v pristojnost katerega spada stavba, v kateri se stanovanje nahaja (v nadaljevanju: pristojni organ MU MOL).

Za hišnika, ki se mu v skladu s tem pravilnikom odda hišniško stanovanje v najem, mora biti pri upravljavcu stavbe sistemizirano delovno mesto.

3. člen

V hišniškem stanovanju ni dovoljeno opravljati dejavnosti. Hišniškega stanovanja ali njegovega dela ni dovoljeno oddajati v podnajem. V hišniškem stanovanju ni dovoljeno imeti živali, ki bi lahko motile dejavnost upravljavca stavbe.

4. člen

Za hišniška opravila se štejejo praviloma sledeča opravila:

1. evidentiranje potrebnih manjših vzdrževalnih del, povezanih z obratovanjem stavbe ter sodelovanje pri organizaciji in izvedbi teh del, kot so:
 - zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk v skupnih prostorih stavbe,
 - zamenjava razbitih stekel v osebnih in tovornih dvigalih, vhodnih vratih in oknih v skupnih prostorih stavbe,
 - popravilo ali zamenjava tečajev, kljuk, ključavnic,
 - čiščenje in odmašitev iztočnih pip, baterij umivalnikov, talnih sifonov v skupnih prostorih,
 - čiščenje dostopnih poti, parkirnih prostorov, peskovnikov ipd.,
 - košnja zelenih površin, obrezovanje živih mej in dreves,
 - čiščenje snega in ledu na zemljišču stavbe ter ledenih sveč s stavbe;
2. opremljanje in vzdrževanje priročne delavnice in skladišča rezervnih delov in materiala;
3. sodelovanje pri izvajanju manjših vzdrževalnih del, ki jih izvajajo zunanji izvajalci;
4. v skladu s programom obratovanja nabava materiala, rezervnih delov in sodelovanje pri pridobivanju ponudb za vzdrževalna in druga dela;
5. vodenje potrebne evidence, pripravljanje poročil o delu in arhiviranje tehnične in druge dokumentacije;
6. spremljanje in kontroliranje manj zahtevnih del zunanjih izvajalcev, sodelovanje pri nadzoru in prevzemu vzdrževalnih del;

7. druga opravila glede na stavbo, v kateri se opravljajo hišniška dela oziroma opravila;
8. opravila v skladu z opisom del in nalog hišnika, navedena v internem aktu upravljavca stavbe in opravila po navodilu poslovodnega organa upravljavca stavbe.

II. NAČIN ODDAJE HIŠNIŠKIH STANOVANJ V NAJEM

5. člen

Hišnika izbere upravljavec stavbe oziroma stavb, za katere se izbira hišnik.

6. člen

Upravljavec stavbe o izbiri hišnika obvesti Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) ter mu posreduje podatke o hišniku in osebah, ki bodo skupaj z njim uporabljale hišniško stanovanje ter podatke o sklenjeni pogodbi o zaposlitvi.

Na podlagi obvestila iz prejšnjega odstavka in soglasja iz 7. člena tega pravilnika o času trajanja najemnega razmerja JSS MOL pripravi najemno pogodbo in pozove izbranega hišnika na sklenitev najemne pogodbe.

III. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

7. člen

Najemno pogodbo s hišnikom sklene JSS MOL za določen čas, za čas trajanja pogodbe o zaposlitvi, lahko pa tudi za krajši čas, če tako določi upravljavec stavbe ob soglasju pristojnega organa MU MOL.

IV. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE HIŠNIŠKEGA STANOVANJA

8. člen

Najemnina za hišniška stanovanja se določa v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine in veljavnimi sklepi Mestnega sveta MOL o stanovanjski najemnini.

Kompensacija najemnine z opravljanjem hišniških opravil ni možna.

9. člen

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z zakonom. Če odčitki individualne porabe niso možni, se taki obratovalni stroški obračunajo sorazmerno glede na površino hišniškega stanovanja. Razdelitev obratovalnih stroškov in račun za te stroške izstavlja upravljavec stavbe.

V. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

10. člen

Najemno razmerje za najem hišniškega stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno, in se ne more prenašati na ožje družinske člane.

11. člen

Najemno pogodbo lahko JSS MOL odpove iz sledečih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stavbe;
2. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, opravljajo v stanovanju dejavnost;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom, ki predpisuje normative vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen, pa v 60 dneh od prejema računa;
5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja motijo dejavnost upravljavca stavb ali grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja;
6. če ima najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, živali, ki motijo ali bi lahko motile dejavnost upravljavca stavb;
7. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in na vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja JSS MOL, razen v primerih, ko JSS MOL po zakonu ne more odreči soglasja za posege najemnika;
8. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja JSS MOL;
9. če najemnik odda najeto stanovanje ali njegov del v podnajem;
10. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja in za izvedbo popravil in izboljšav v stanovanju;
11. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
12. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;
13. če je hišniku odpovedana pogodba o zaposlitvi iz krivdnega razloga.

Najemno pogodbo lahko JSS MOL odpove tudi iz nekrivdnih razlogov, odpove pa jo v vsakem primeru predčasnega prenehanja pogodbe o zaposlitvi.

12. člen

O obstoju odpovednega razloga iz prejšnjega člena tega pravilnika in/ali o prenehanju pogodbe o zaposlitvi obvesti upravljavec stavbe pristojni organ MU MOL in od njega pridobi soglasje za odpoved najemnega razmerja in izpraznitev stanovanja. Na podlagi obvestila upravljavca stavbe in soglasja pristojnega organa MU MOL prične JSS MOL s postopkom odpovedi najemnega razmerja oziroma postopkom izpraznitve stanovanja.

V primeru neplačevanja obratovalnih stroškov je upravljavec stavbe, zaradi preprečevanja nastanka večjega dolga, za plačilo katerega je subsidiarno odgovoren lastnik stanovanja, dolžan tekoče obveščati JSS MOL.

VI. ROK ZA IZPRAZNITEV STANOVANJA

13. člen

Hišnik je dolžan v primeru obstoja krivdnega razloga v roku 60 dni, v primeru obstoja nekrivdnega razloga pa v roku 6 mesecev po prenehanju najemnega razmerja, izročiti JSS MOL izpraznjeno prebeljeno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z JSS MOL.

VII. NAČIN VZDRŽEVANJA

14. člen

Vzdrževanje skupnih delov stavbe, v kateri je hišniško stanovanje, izvaja v celoti upravljavec stavbe.

VIII. UPORABA DRUGIH PREDPISOV

15. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov, ki se nanašajo na stanovanjska najemna razmerja.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen

V primerih, ko hišniki že zasedajo hišniška stanovanja, pa najemne pogodbe z njimi niso sklenjene, upravljavec stavbe posreduje JSS MOL podatke o hišniku in osebah, ki skupaj z njim uporabljajo hišniško stanovanje, podatke o sklenjeni pogodbi o zaposlitvi in času trajanja najemnega razmerja skladno s 7. členom tega pravilnika ter hkrati o tem obvesti pristojni organ MU MOL. JSS MOL na podlagi prejetih podatkov sklene s hišnikom najemno pogodbo po določbah tega pravilnika. Smiselno enako velja za hišnike, ki že imajo sklenjene najemne pogodbe.

17. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O B R A Z L O Ž I T E V

Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem

1. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (v nadaljevanju: pravilnik) sta:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL in 57/08; v nadaljevanju SZ-1), ki ureja najemna razmerja za stanovanja, ter
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki v predzadnji alineji določa, da mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL.

2. RAZLOGI IN CILJI

Ob prevzemu stanovanj, s katerimi so dotlej upravljali drugi oddelki Mestne uprave Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) v upravljanje na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), se je izkazalo, da je bila večina teh stanovanj v preteklosti na različne načine oddana v najem hišnikom in da večina šol tudi v bodoče izkazuje potrebe po oddaji hišniških stanovanj. Ugotovljeno je, da MOL še ni sprejela pravne za oddajo hišniških stanovanj v najem.

Cilj predlaganega pravilnika je zagotoviti pravno podlago in poenotiti oddajanje hišniških stanovanj, ki so last MOL, v najem.

3. OCENA STANJA

V preteklosti je potekalo oddajanje hišniških stanovanj v stavbah zavodov, ki so v lasti MOL, kot npr. v stavbah vrtcev, šol, ipd., na različne načine.

V postopku prevzemanja stanovanj s strani oddelkov MOL se je pri nekaterih zavodih pokazala ponovna potreba po oddaji izpraznjenih hišniških stanovanj za potrebe hišnika. Ob analizi stanja je bilo ugotovljeno, da ima v MOL samo Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje (OPVI) v upravljanju stavbe, v katerih so hišniška stanovanja. Vsi ostali oddelki so ugotovili, da nimajo hišniških stanovanj. V zvezi z oddajanjem hišniških stanovanj v različnih stavbah šol in vrtcev, katerih ustanoviteljica je MOL, je bilo ugotovljeno, da so se v preteklosti hišniška stanovanja oddajala različno, prav tako so bile različne najemnine, ki se tekom časa niso revalorizirale skladno s predpisi. V večih primerih se je z oprostitvijo plačila najemnine kompenziralo delo hišnikov, ponekod pa se najemnine hišnikom sploh ni zaračunavalo. Ker navedeno zatečeno stanje ni skladno z veljavno zakonodajo, je potrebno to področje enotno urediti.

4. POGLAVITNA REŠITEV IN OBRAZLOŽITEV PO ČLENIH

Po oceni OPVI MOL, so hišniška stanovanja za nemoteno delovanje zavodov potrebna, saj se na ta način zagotavlja stalno prisotnost osebe - hišnika, ki sklene pogodbo o zaposlitvi. Glede na različno dosedanje ureditev predlagamo, da se sprejme pravilnik, ki bo zakonito in enotno uredil oddajanje hišniških stanovanj v najem v vseh stavbah, lasti MOL, v najem, kjer je ta potreba. Ker gre dejansko za stanovanja, predlagamo, ne glede na to, da SZ-1 uvršča hišniška stanovanja med skupne prostore in da gre za hišniška stanovanja predvsem v nestanovanjskih stavbah (šole, vrtci,...), subsidiarno uporabo določb SZ-1.

1. člen: V 1. členu je smiselno enako, kot je to določeno v Pravilniku o oddajanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07), določen predmet urejanja s predlaganim pravilnikom.

2. člen: Glede na to, da se s predlaganim pravilnikom ureja oddajanje hišniških stanovanj, ki so v lasti MOL, je v 2. členu določeno, da se šteje za hišniško stanovanje stanovanje, ki ga kot takega opredeli organ MU MOL, v pristojnost katerega spada stavba, v kateri se stanovanje nahaja. Poleg tega mora biti za hišnika pri upravljavcu stavbe sistemizirano delovno mesto.

3. člen: V 3. členu je glede na izkušnje OPVI MOL v zvezi z zagotovitvijo nemotenega poteka programa posameznega upravljavca določeno, da se v stanovanju ne sme opravljati dejavnosti, oddajati stanovanja v podnajem in tudi ne imeti živali, ki bi lahko motile dejavnost upravljavca stavbe.

4. člen: V 4. členu so primeroma naštetá opravila, ki sodijo v krog hišniških opravil. S posamezno pogodbo o zaposlitvi bodo konkretizirana hišniška dela oz. opravila glede na potrebe posamezne stavbe.

5. člen: Hišnika za posamezno stavbo ali več stavb izbere upravljavec stavb.

6. člen: Na podlagi obvestila o izbiri in prejetih podatkov za hišnika ter soglasja pristojnega organa MU MOL glede časa trajanja najemnega razmerja, pripravi JSS MOL najemno pogodbo za hišniško stanovanje.

7. člen: V 7. členu je določen čas trajanja najemnega razmerja. Najemno pogodbo za hišniško stanovanje se glede na namen hišniških stanovanj sklepa za določen čas, načeloma za čas trajanja pogodbe o zaposlitvi na delovnem mestu hišnika. Hišniška stanovanja pa se lahko oddajajo tudi za krajši čas, če se tako odloči upravljavec stavbe ob soglasju pristojnega organa MU MOL.

8. člen: Predlagamo, da bi se najemnina za hišniška stanovanja po novem zaračunavala v višini neprofitne najemnine, kot je določena s sklepi MS MOL o stanovanjski najemnini. Glede na to, da se je v preteklosti v nekaterih primerih najemnina tudi kompenzirala z opravljanjem hišniških opravil, je posebej navedeno, da to ni možno.

9. člen: Najemnik hišniškega stanovanja je ob smiselni uporabi določb SZ-1 dolžan poleg najemnine plačevati tudi obratovalne in ostale stroške, ki nastanejo z uporabo stanovanja. Račune za obratovalne stroške izstavlja upravljavec posamezne stavbe.

10. člen: V navedenem členu je določeno, da najemno razmerje preneha s časom, za katerega je bilo sklenjeno in se glede na namen ne more prenašati na družinske člane.

11. člen: V 11. členu so ob smiselni uporabi določb SZ-1 naštetí krivdni odpovedni razlogi. Glede na to, da se v primeru nekaterih upravljavcev kaže potreba po preureditvi hišniških stanovanj npr. v učilnice ipd., je navedena tudi možnost odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnega razloga. Tako je mogoče odpovedati najemno pogodbo iz krivdnih in nekrivdnih razlogov ter v vseh primerih predčasnega prenehanja pogodbe o zaposlitvi.

12. člen: O obstoju odpovednega razloga in/ali o prenehanju pogodbe o zaposlitvi, sklenjeni s hišnikom, obvesti upravljavec stavbe pristojni organ MU MOL. Na podlagi navedenega obvestila in soglasja pristojnega organa MU MOL prične JSS MOL s postopkom odpovedi najemne pogodbe oziroma postopkom izpraznitve stanovanja. Glede neplačevanja obratovalnih stroškov pa je, z namenom preprečitve nastanka večjega dolga, določeno, da je upravljavec stavbe dolžan tekoče obveščati JSS MOL.

13. člen: Predlagamo, da se ob smiselni uporabi določb SZ-1 določi v primeru obstoja krivdnega odpovednega razloga 60 dnevni rok, v katerem je dolžan hišnik po prenehanju najemnega razmerja

predati izpraznjeno stanovanje. Predati ga mora v stanju, kot to določa SZ-1. Za primere odpovedi najemnega razmerja iz nekrivdnega razloga se predlaga 6 mesečni odpovedni rok.

14. člen: Glede na to, da se hišniška stanovanja nahajajo v stavbah šol in vrtcev, se določa, da je za vzdrževanje skupnih delov stavbe v celoti zadolžen upravljavec stavbe, kar pomeni, da je JSS MOL zadolžen izključno za vzdrževanje hišniškega stanovanja kot posameznega dela stavbe. Posebna ureditev je potrebna, ker so po določbah SZ-1, ki se uporabljajo subsidiarno, zadolženi za vzdrževanje skupnih delov etažni lastniki glede na svoj solastniški delež.

15. člen: Ne glede na to, da uvršča SZ-1 z določbo 5. člena hišniška stanovanja med skupne prostore, predlagamo glede na to, da dejansko gre za stanovanja, za vse zadeve, ki niso urejene s predlaganim pravilnikom, subsidiarno uporabo določb SZ-1 in njegovih podzakonskih predpisov, ki se nanašajo na stanovanjska najemna razmerja.

16. člen: Ker se je pokazalo, da gre za različna zatečena stanja, predlagamo, da se za primere, ko hišniki zasedajo hišniška stanovanja, pa nimajo sklenjenih najemnih pogodb, z njimi sklene najemne pogodbe po določbah predlaganega pravilnika. Smiselno enako velja tudi za hišnike, ki imajo sklenjene najemne pogodbe, pa le te niso skladne z določbami predlaganega pravilnika.

17. člen: Pravilnik začne veljati, enako kot je to določeno za Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

5. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Pri oceni finančnih posledic ugotavljamo, da je osnovni namen predlaganega pravilnika oddajanje hišniških stanovanj, last MOL, sprejem pravne podlage za oddajanje v najem in zagotovitev enotnih pravil. Za vsa najemna razmerja za hišniška stanovanja smo, analogno kot predpisuje SZ-1 za najemnike neprofitnih stanovanj, določili neprofitno najemnino v višini, kot jo je določil Mestni svet MOL.

Ocenjujemo, da bo glede na to, da gre le za okrog 20 stanovanj, minimalno povečanje prihodka na najemninah. Za stanovanja, za katera se do sedaj ni pobiralo najemnine, bo povečan prihodek najemnin, vendar v skupni masi najemnin ne bo predstavljal bistvenega povečanja. Ker pa se s predlaganim pravilnikom ureja tudi plačevanje obratovalnih stroškov, ki jih je dolžan plačevati najemnik – hišnik, bo to imelo pozitivne finančne posledice pri zmanjšanju stroškov upravljavcev v vseh primerih, kjer so navedene obratovalne stroške doslej nosili upravljavci.

Pripravila:
Slavka Janžekovič.univ.dipl.prav.

Jožka Hegler, univ.dipl.inž.arh.
Direktorica JSS MOL