

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-26/2012-4
Datum: 31. 5. 2012

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 Sklepa o soglasju k Spremembam in dopolnitvam
Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana

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

PRISTOJNO DELOVNO
TELO MS MOL: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloge:

- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z obrazložitvijo ter čistopisom Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 in spletna stran JSS MOL, dne 14. 12. 2009)
- sklep Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana št. 11/2 z dne 30. 5. 2012

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), 3. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09) in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na _____ seji dne _____ sprejel

S K L E P

o soglasju k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki jih je sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 11. seji dne 30. 5. 2012.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Številka:
Ljubljana, dne:

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 - ZSKZ-B) in 10. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 11. seji dne 30. 5. 2012 sprejel

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

V Splošnih pogojih poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 in spletna stran Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 14. 12. 2009) se v celotnem besedilu beseda »direktorica« nadomesti z besedo »direktor« in na koncu 1. člena doda nov stavek:

»V teh splošnih pogojih poslovanja uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.«

V drugem odstavku 1. člena se spremeni sedma alineja tako, da se glasi:

»- dodeljevanje izrednih pomoči pri uporabi stanovanjskih enot,«.

V deseti alineji 1. člena se beseda »enot« nadomesti z besedo »nepremičnin«.

2. člen

V 2. in 3. členu se besedila v oklepajih »18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/078-ZVEtL in 57/08«, »34/04, 62/06 in 114/06-ZUE« in »105/06-ZUS-1, 126/07 in 65/08« nadomestijo z besedilom »in spremembe«.

3. člen

V 6. členu se spremenita naslov člena tako, da se glasi: »Stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene« in besedilo 6. člena tako, da se glasi:

»Upravičenci do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene so vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in osebe, ki na podlagi rejniške pogodbe, sklenjene s centrom za socialno delo, izvajajo poklicno rejniško dejavnost ter organizacije in posamezniki, ki so pomembni za MOL zaradi izvajanja svoje dejavnosti, kar mora biti opredeljeno v letnih stanovanjskih programih MOL.

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL in določijo v letnih stanovanjskih programih MOL, v katerih se določi tudi okvirno število takih stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb. V primeru izvajanja rejniške dejavnosti je trajanje najemnega razmerja odvisno od potreb otrok v rejništvu, o čemer odloči center za socialno delo.«

4. člen

V 7. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali preprečevanja socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem praviloma zmanjša za 50 %, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge in imajo stalno prebivališče v MOL. V kolikor je upravičenec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z MOL ali JSS MOL, ali mu je najemno razmerje prenehalo zaradi neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka, razlog za neupravičenost do dodelitve bivalne enote. Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1 ob pogoju, da upravičenec redno obnavlja vlogo za dodelitev in JSS MOL obvešča o spremenjenih okoliščinah ter kandidira na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in se uvršča na prednostno listo.«

V drugem odstavku 7. člena se v prvem stavku za besedo »lastniku« doda besedilo »MOL ali JSS MOL«.

V četrtem odstavku se besedilo alinej spremeni tako, da se glasi:

- »- za 1 člana do 16 m²,
- za 2 člana do 20 m²,
- za 3 člane do 24 m²,
- za 4 člane do 32 m²,
- za 5 članov do 40 m² stanovanjske površine.«

5. člen

Drugi odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Postopek zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se vodi po SZ-1, postopek zagotovitve nadomestnega lastniškega stanovanja pa po Zakonu o stvarnem premoženju, države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10; v nadaljevanju: ZSPDSL).«

V tretjem odstavku 10. člena se črta beseda »JSS MOL«.

6. člen

Črtata se 12. in 14. člen.

7. člen

V 13. členu se v četrtem odstavku črta beseda »plačanih« in peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Po istih pravilih se izredno pomoč zagotavlja tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in so najemniki nevladne in vladne organizacije pod pogojem, da ti uporabniki niso vključeni v organizirane oblike bivanja v celoti subvencionirane s strani države ali MOL ali v programe, ki imajo pridobljeno koncesijo s strani države in ne bivajo v javnih zavodih, vse v primerih predhodne opredelitve v stanovanjskem programu MOL.«

8. člen

V 20. členu se črta besedilo » subvencioniranja najemnine in«.

9. člen

V 22. členu se v prvem stavku v oklepaju besedilo »in 18/08« nadomesti z besedilom »in spremembe« in v drugem stavku črta besedilo » postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije«.

10. člen

Prvi odstavek 24. člena se spremeni tako, da se glasi:

»JSS MOL vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami ZSPDSLS in določbami Uredbe o stvarnem premoženju, države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11), ki se uporabljajo za javne sklade.«

11. člen

V 25. členu se v drugem odstavku besedilo »16. člena ZSPDPO« nadomesti z besedilom »17. člena ZSPDSLS«.

12. člen

V 27. členu se naslov spremeni tako, da se glasi: »Razpolaganje z nepremičninami« in besedilo 27. člena tako, da se glasi:

»Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z razpolaganjem z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali višja od 20.000,00 EUR, je potrebno pridobiti predhodno soglasje nadzornega sveta.

Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z obremenjevanjem nepremičnin s stvarnimi pravicami, je potrebno pridobiti predhodno soglasje nadzornega sveta, v kolikor je ocenjena vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec, enaka ali višja od 20.000,00 EUR.«

13. člen

K tem spremembam in dopolnitvam splošnih pogojev poslovanja je podal Mestni svet MOL soglasje na seji dne in začnejo veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MOL.

Številka:
Ljubljana, dne

P r e d s e d n i k
Nadzornega sveta
Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana
Bojan Albreht

OBRAZLOŽITEV:

PRAVNI TEMELJ

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL). V skladu z določili 3. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09) in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 - ZSKZ-B; v nadaljevanju: ZJS-1) je pristojna za izdajo soglasja k Splošnim pogojem poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL).

Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana določa v 3. členu, da pristojnosti ustanovitelja določata Zakon o javnih skladih in ta odlok. V 13. členu ZJS-1 je predpisano, da daje ustanovitelj soglasje k splošnim pogojem poslovanja. Statut Mestne občine Ljubljana pa določa v 27. členu, da odloča Mestni svet o zadevah, ki jih določa zakon, statut ali drug predpis.

RAZLOGI IN CILJI

JSS MOL posluje skladno s Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 in spletna stran JSS MOL, dne 14. 12. 2009), ki jih je skladno z ustanovitvenim aktom in ZJS-1 sprejel Nadzorni svet JSS MOL in nanje dal soglasje Mestni svet MOL.

Ob izvajanju nalog skladno s sprejetimi stanovanjskimi programi MOL ter glede na spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1), zakonodaje s področja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter zakonodaje na področju uveljavljanja pravic iz javnih sredstev, se je pokazala potreba po spremembi in dopolnitvi SPP JSS MOL. Črtati je potrebno nekatere upravne naloge, ki so bile prenesene na državo oziroma centre za socialno delo in korigirati določbe glede ravnanja z nepremičninami. Poleg tega se je izkazalo, da je potrebno dograditi določbe glede dodeljevanja stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb za posebne namene, dodeljevanja bivalnih enot za začasno reševanje socialno ogroženih oseb in glede izrednih pomoči. Potrebni je tudi nekaj redakcijskih popravkov.

Cilj sprejema predlaganih sprememb in dopolnitev SPP JSS MOL je seznanitev javnosti s celotnim poslovanjem JSS MOL.

OCENA STANJA

JSS MOL posluje skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja, ki jih je potrebno dopolniti in spremeniti, kot sledi.

V besedilu SPP JSS MOL uporabljen izraz »direktorica« bi bilo smiselno spremeniti tako, da se uporabi izraz v moški spolni slovnični obliki kot nevtralen za moške in ženske. V 1. členu je naveden predmet urejanja, ki se je glede na spremembo zakonodaje, ki je obrazložena v nadaljevanju te obrazložitve, spremenil in je treba črtati izvajanje upravnih nalog, ki niso več v pristojnosti lokalne skupnosti.

V zvezi z dodeljevanjem stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene smo ugotovili, da je potrebno 3. člen dopolniti tako, da se bivalne enote lahko dodeli tudi za potrebe izvajanja rejniške dejavnosti ter za potrebe izvajanja dejavnosti, ki je pomembna za MOL (npr. mladi talenti). Glede na to, da se bivalne enote nahajajo v različnih stavbah in ne samo v stanovanjskih stavbah za posebne namene, je potrebno navedeni člen spremeniti tako, da bo možna dodelitev bivalnih enot tudi v drugih stavbah.

Pri obravnavi vlog za dodelitev bivalnih enot se je pokazalo, da so med prosilci za bivalne enote tudi bivši najemniki stanovanj, last MOL ali JSS MOL, ki jim je prejšnje najemno razmerje prenehalo zaradi neplačevanja ali zaradi neprimerne rabe stanovanja in so zapustili stanovanje v takem stanju, da je bilo treba za vzpostavitev stanovanja v stanje, primerno za ponovno oddajo, vložiti velika finančna sredstva. Zato je potrebno pri izpolnjevanju pogojev za dodelitev bivalne enote vgraditi možnost, da v takih primerih, kljub izpolnjevanju ostalih pogojev, prosilec ni upravičen do dodelitve bivalne enote. Predpisati pa je

potrebno tudi obnavljanje vloge in seznanjanje z novimi okoliščinami (npr. selitve, partnerske zveze, otroci,...) in sodelovanje na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, saj ugotavljamo, da se bivalne enote v pretežni meri izpraznijo le v primerih uspeha na takih javnih razpisih. V zvezi z zagotavljanjem bivalnih enot zaradi preprečitve brezdomstva v primeru deložacij je zaradi jasnosti potrebno dodati, da pride tovrstna dodelitev bivalne enote v poštev samo v primerih, ko gre za deložacijo iz stanovanja, ki je v lasti MOL ali JSS MOL. Poleg tega ugotavljamo, da je zaradi površine prostorov, ki omogočajo funkcijo bivalne enote (npr. kuhinja, kopalnica, sanitarije) pri eni in dveh osebah težko doseči tako majhne površine bivalne enote, kot so navedene v 7. členu SPP JSS MOL. V nekaterih primerih pa je funkcija prostorov taka, da je na manjši površini mogoče bivanje večjega števila oseb. Zato je treba 7. člen glede površin bivalnih enot ustrezno dopolniti.

Ker se je s 1. 1. 2012 pričel uporabljati Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) je pristojnost za vodenje upravnih postopkov za uveljavljanje vseh pravic iz javnih sredstev, med katerimi je tudi subvencija najemnin, prešla na centre za socialno delo, pri čemer so viri financiranja ostali nespremenjeni, kar pomeni, da je izplačevalka subvencij ostala lokalna skupnost. V primeru MOL izvaja funkcijo izplačevalca za subvencije najemnin JSS MOL, ki je, kot nosilec javnega pooblastila, na podlagi določb SZ-1 do 31. 12. 2011 tudi vodil upravne postopke subvencioniranja najemnin. Ker so na podlagi SZ-1 upravičenci do subvencije najemnine samo najemniki, je Mestni svet MOL v letu 2007 sprejel sklep, da se po enakem postopku subvencionira najemnino tudi uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in so zato najemniki takih stanovanjskih enot nevladne in vladne organizacije. Ker s pričetkom uporabe ZUPJS to ni več mogoče, saj lokalna skupnost in s tem JSS MOL ni več pristojen upravni organ za vodenje upravnih postopkov subvencioniranja najemnin in ne razpolaga z informacijskim sistemom, ki ga je za postopke uveljavljanja pravic iz javnih sredstev vzpostavila država, je v decembru 2011 Mestni svet MOL sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, na podlagi katerega se z izredno pomočjo, ki je urejena v 104. členu SZ-1, pomaga uporabnikom neprofitnih stanovanjskih enot pri plačilu najemnine. Po SZ-1 so namreč upravičenci do izredne pomoči samo najemniki in ne tudi uporabniki stanovanjskih enot. Izredno pomoč se odobri največ do višine 80 % neprofitne najemnine, kot je to predpisano za subvencijo najemnine. Pri izvajanju določb o izredni pomoči, ki določajo, da je pogoj za odobritev izredne pomoči med drugim plačan račun za posamezen strošek uporabe stanovanjske enote, smo ugotovili, da tega pogoja osebe, ki so v najhujših socialnih stiskah, ne morejo vedno predložiti. Glede na vse navedeno, je treba 14. člen SPP JSS MOL, ki ureja izredno pomoč ustrezno dopolniti.

Poleg nove zakonodaje v zvezi z uveljavljanjem pravic iz javnih sredstev, ki je posegla tudi v določbe SZ-1 glede subvencioniranja najemnin, je Ustavno sodišče RS z odločbo iz leta 2011 razveljavilo 127. člen SZ-1, na podlagi katerega je JSS MOL, kot nosilec javnega pooblastila, vodil postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije. Upravne izvršbe je sedaj dolžna voditi sama stanovanjska inšpekcija, ki odločbo izda.

Novela SZ-1A iz leta 2008 je prinesla med drugim spremembo 24. člena SZ-1, po kateri odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Do uveljavitve te spremembe je odgovarjal le lastnik tržnega ali službenega stanovanja za obratovalne stroške najemnika. Ne glede na tako zakonsko ureditev je sodna praksa pokazala, da tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika. Zato je Nadzorni svet JSS MOL sprejel sklep, na podlagi katerega smo v primerih, ko je prišlo do dolga iz naslova obratovalnih stroškov najemnika neprofitnega stanovanja, v izogib nepotrebnim stroškom, ki bi nastali zaradi sodnih postopkov, sklepali z upravniki poravnave za kritje obratovalnih stroškov, kot je to urejeno v 14. členu SPP JSS MOL. Po uveljavitvi novele SZ-1A smo sklepali poravnave le še za obdobje do uveljavitve novele in vse postopke zaključili. Sedaj je to področje urejeno s subsidiarno odgovornostjo.

Na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti je bil v letu 2010 sprejet nov Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) in v letu 2011 nova Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. SPP JSS MOL je treba spremeniti tudi zaradi navedenih sprememb zakonodaje. Nekatero dopolnitve pa so redakcijske narave, kot npr. glede na številne spremembe zakonodaje ni smiselno citirati vseh uradnih listov, temveč le osnovnega s pripisom »in spremembe«.

REŠITEV

Dopolni in spremeni se 1. člen SPP JSS MOL, ki navaja predmet urejanja. Zaradi pričetka uporabe ZUPJS, na podlagi katerega je prešla pristojnost vodenja postopkov vseh pravic iz javnih sredstev, med katerimi je tudi subvencija najemnine, na centre za socialno delo, je treba črtati postopke subvencioniranja neprofitnih in tržnih najemnin ter celoten 12. člen. Glede na to, da je bil z novelo SZ-1A iz leta 2008 spremenjen 24. člen SZ-1, ki določa, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik in da odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno, posledično ni več potrebe po sklepanju poravnav z upravniki. Zato je treba črtati v 1. členu tudi postopke kritja obratovalnih stroškov in celoten 14. člen. Sprememba stanovanjskih enot v stanovanjske nepremičnine v 1. členu ter sprememba 2. in 3. člena, kjer se namesto navajanja konkretnih uradnih listov navede le uradni list objave osnovnega predpisa oziroma uradnega prečiščenega besedila in doda »in spremembe«, so redakcijske narave. Enako velja za predlagano navedbo izrazov, zapisanih v moški spolni slovnični obliki, kot nevtralne za moške in ženske.

V 6. členu se tekst spremeni tako, da je možno poleg stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene dodeliti bivalne enote tudi v drugih stavbah. Razširi se krog upravičencev z osebami, ki opravljajo rejniško dejavnost in z osebami, ki opravljajo dejavnost pomembno za MOL (npr. mladi talenti).

Glede na dosedanje izkušnje pri dodeljevanju bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se 7. člen dopolni z omejitvijo upravičenosti do bivalne enote v primerih, ko gre za prejšnje najemnike stanovanj, last MOL ali JSS MOL, ki so pustili dolg iz naslova uporabe stanovanja ali so stanovanje zaradi neprimerne rabe uničili do take mere (npr. kurjenje parketa v stanovanju), da je bilo potrebno pred ponovno oddajo stanovanja v prenovi vložiti velika finančna sredstva. Izkazalo se je tudi, da nekateri upravičenci do dodelitve bivalne enote ne obnavljajo vlog in ne kandidirajo redno na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, zaradi česar je to obveznost treba predpisati. Pri površinah bivalnih enot se poveča površinski normativ za eno in dvočlanski gospodinjstvi, saj je zaradi površine prostorov, ki omogočajo funkcijo bivalne enote (npr. kuhinja, kopalnica, sanitarije) pri eni in dveh osebah težko doseči tako majhne površine bivalne enote, kot so navedene v 7. členu. Hkrati se glede na to, da je v nekaterih primerih funkcija bivalne enote taka, da omogoča bivanje večjega števila oseb na manjši površini, namesto površinskega normativa v razponu predpiše le zgornja meja površinskega normativa.

Sprememba 10. člena je redakcijske narave in posledica sprejema novega ZSPDSLS.

Glede postopkov izrednih pomoči se zaradi socialnih stisk pogoj predložitve plačanih računov za stroške uporabe stanovanja spremeni tako, da ni pogoj, da je posamezen račun že plačan. Zaradi spremembe zakonodaje na področju uveljavljanja pravic iz javnih sredstev se omogoči pridobitev izredne pomoči tudi uporabnikom neprofitnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in izvajajo funkcijo najemnika nevladne in vladne organizacije, pod pogojem, da niso vključeni v organizirane oblike bivanja, ki so financirane s strani občine ali države preko drugih programov. Sklep v enaki vsebini je Mestni svet MOL že sprejel v decembru 2011.

Sprememba 20. člena predvideva črtanje subvencioniranja najemnin in sprememba 22. člena črtanje postopkov upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije. V 24. in 25. členu predlagamo navedbo novega ZSPDSLS in novega podzakonskega akta. Navedene spremembe so posledica spremembe zakonodaje in redakcijske narave.

V 27. členu je opredeljen posamičen program ravnanja z nepremičninami. Glede na to, da nova zakonodaja na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ne predpisuje več posamičnih programov ravnanja in glede na dosednji način dela, se spremeni 27. člena tako, da se da v predhodno soglasje Nadzornega sveta JSS MOL posamezen pravni posel.

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki so predmet tega gradiva, je že sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 11. seji dne 30. 5. 2012.

Glede na vse navedeno predlagamo, da Mestni svet MOL sprejme predlog Sklepa o soglasju k Spremembam in dopolnitvam Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic.

PRIPRAVILA:

Slavka Janžekovič, univ. dipl. prav.



Jozka HEGLER, univ. dipl. inž. arh.
DIREKTORICA JSS MOL

PRILOGA:

- čistopis Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Čistopis besedila Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki obsega:

- Splošne pogoje poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08):
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (spletna stran Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 14. 12. 2009)

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (Predmet urejanja)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja predvsem gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb ter prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičencev do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti JSS MOL in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči ter opredeljujejo ostalo poslovanje kot sledi:

- dodeljevanje stanovanj:
 - neprofitna stanovanja,
 - službena stanovanja,
 - namenska najemna - oskrbovana stanovanja,
 - stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene;
- dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- dodeljevanje bivalnih ateljejev,
- zamenjave stanovanj in bivalnih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot,
- dodeljevanje stanovanjskih posojil,
- subvencioniranje:
 - neprofitne najemnine,
 - tržne najemnine,
 - izredna pomoč pri uporabi stanovanja,
 - kritje obratovalnih stroškov;
- pridobivanje stanovanj:
 - nakupi z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom življenjske mesečne rente (rentni odkup),
 - nakupi po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva,
 - najem stanovanja na trgu z namenom oddajanja v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj;
- začasna raba nestanovanjskih nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe,
- način določanja najemnine za vse vrste stanovanjskih enot,

- upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- potrjevanje investicijskih programov,
- ravnanje z nepremičninami.

II. OBSEG SREDSTEV TER MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV UPRAVIČENCEV

2. člen

(Pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja)

Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/004-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL in 57/08; v nadaljevanju: SZ-1) in določbami Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 114/06 – ZUE), ki določa splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Na besedilo razpisa, ki vsebuje kriterije in merila ter dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti JSS MOL, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev za največ 25 %, da soglasje nadzorni svet JSS MOL.

Z javnim razpisom se določi tudi okvirno število razpisanih stanovanj.

3. člen

(Rok in postopek za odločanje pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj)

Na podlagi prispelih vlog JSS MOL v roku 6 mesecev od zaključka razpisa določi prednostni red upravičencev do neprofitnih stanovanj ter ga javno objavi. V tem času izda v upravnem postopku odločbe o zahtevkih strank in jim jih vroči v skladu s pravili Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07 in 65/08; v nadaljevanju: ZUP).

Zoper izdano odločbo je dopustna pritožba, o kateri odloči župan MOL.

V roku 90 dni od objave prednostnega reda upravičencev JSS MOL javno objavi seznam upravičencev, katerih zahteve so bile ugodno rešene.

Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

4. člen

(Službena stanovanja)

Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so skladno z določbami Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje in merila ter postopek, zaposleni v Mestni upravi MOL, javnih negospodarskih zavodih, javnih agencijah in javnem skladu, katerih ustanoviteljica je MOL.

Postopek in splošni pogoji, ki jih morajo, poleg zaposlitve, izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

V internem javnem razpisu se objavi število razpisanih stanovanj.

5. člen
(Namenska najemna – oskrbovana stanovanja)

Upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja – oskrbovanega stanovanja so starostno upokojeni državljani RS ali članice EU praviloma starejši od 65 let, ki jim zdravstvene in ekonomske razmere dopuščajo samostojno bivanje z redno organizirano pomočjo.

Splošni pogoji, ki jih morajo prosilci, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, še izpolnjevati so:

- stalno prebivališče v MOL,
- sklenitev ustrezne pogodbe za osnovni paket oskrbe kot dokaz potrebe po najemu oskrbovanega stanovanja,
- dohodkovni cenzus, predpisan v posameznem javnem razpisu.

Predpisan starostni pogoj mora izpolnjevati tudi morebitni zakonski ali zunajzakonski partner.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se opredeli število razpisanih stanovanj in določijo merila ter postopek, se lahko razpišejo še drugi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev oskrbovanega stanovanja. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

6. člen
(Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene)

Upravičenci do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL in določijo v letnih stanovanjskih programih MOL, v katerih se določi tudi okvirno število takih stanovanj in stanovanjskih stavb.

7. člen
(Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem praviloma zmanjša za 50 %, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge in imajo stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana. Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko dodeli bivalno enoto tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prvega odstavka tega člena. V takih primerih se bivalna enota dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok, starejših oseb, posameznikov, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost ali jim je dodeljen skrbnik za poseben primer, posameznikov s težavami v duševnem zdravju, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb.

V primeru elementarnih nesreč se bivalno enoto dodeli lahko tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prvega odstavka tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

Poleg meril iz prejšnjih odstavkov tega člena se pri dodelitvi bivalne enote upošteva še merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS MOL praviloma:

- za 1 člana do 12 m²,

- za 2 člana od 13 do 16 m²,
- za 3 člane od 17 do 24 m²,
- za 4 člane od 25 do 32 m²,
- za 5 članov od 33 do 40 m² stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina spodnjega in zgornjega razreda poveča za 4 m². Zaradi zdravstvenih razmer in v drugih utemeljenih primerih, ko zaradi prostorske razporeditve ni možno namestiti potrebnega števila ležišč, je ta površina lahko tudi večja.

Direktorica imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana tudi predstavniki centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov Mestne občine Ljubljana in Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo Mestne občine Ljubljana. Strokovna komisija na podlagi oblikovanih kriterijev preuči utemeljenost vlog upravičencev za dodelitev bivalnih enot in ugotovi, kdo od upravičencev je v najtežji socialni stiski ter se ga ob upoštevanju prostorskih možnosti prioritarno reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota.

Bivalno enoto se odda skladno z določbami SZ-1.

Okvirno število bivalnih enot, za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, se določi v letnem stanovanjskem programu MOL.

8. člen (Bivalni ateljeji)

Upravičenci do dodelitve bivalnih ateljev v najem morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- stalno prebivališče na območju MOL,
- državljanstvo RS ali članice EU,
- priznано umetniško delovanje na območju MOL,
- visokošolska izobrazba s področja likovnih umetnosti ali vpis v razvid samozaposlenih na področju kulture za področje likovnih dejavnosti,
- da prosilec ni lastnik ateljeja ali najemnik ateljeja v lasti MOL ali JSS MOL,
- da prosilec izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

V posameznem javnem razpisu, v katerem se določi število razpisanih bivalnih ateljev ter merila in postopek dodelitve, se lahko določijo tudi dodatni pogoji ter opredelijo prednostne kategorije prosilcev.

O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve bivalnega ateljeja se odloči na predlog posebne komisije z odločbo v splošnem upravnem postopku.

9. člen (Zamenjave stanovanj in bivalnih enot)

Upravičenci do zamenjave stanovanj so najemniki stanovanj, last MOL ali JSS MOL, določeni s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa pogoje, merila in postopek zamenjave.

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Bivalno enoto se zamenja ob predhodnem mnenju komisije iz petega odstavka 7. člena teh splošnih pogojev.

10. člen
(Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in nadomestnih bivalnih enot)

Nadomestna stanovanja in nadomestne bivalne enote se zagotavljajo, kadar potrebuje MOL ali JSS MOL posamezno stanovanje oziroma bivalno enoto zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti, odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL.

Postopek zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se vodi po SZ-1, postopek zagotovitve nadomestnega lastniškega stanovanja pa po Zakonu o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO).

Namesto zagotovitve nadomestnega stanovanja se lahko v zameno za izpraznitev legalno zasedenih prostorov JSS MOL iz prvega odstavka, na podlagi ocenitve izplača odškodnina za rešitev stanovanjskega vprašanja.

11. člen
(Stanovanjska posojila)

Upravičence do dodelitve stanovanjskega posojila določa Pravilnik o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03), ki predpisuje pogoje, merila ter postopek za upravičenost do stanovanjskih posojil.

Postopek in pogoji za dodelitev stanovanjskih posojil so določeni v pravilniku iz prejšnjega odstavka tega člena.

Skladno s pravilnikom iz prvega odstavka tega člena se v javnem razpisu opredeli obrestno mero ter obseg razpisanih sredstev in obseg sredstev, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec.

12. člen
(Subvencioniranje neprofitne in tržne najemnine)

Upravičence, merila, obseg sredstev in pogoje ter postopek za upravičenost do subvencioniranja neprofitne in tržne najemnine predpisujeta SZ-1 in Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in 142/04).

MOL zagotavlja subvencioniranje neprofitnih najemnin po SZ-1 tudi uporabnikom stanovanjskih enot, vključno s stanovanjskimi stavbami za posebne namene, katerih najemniki so nevladne in v posameznih primerih vladne organizacije, ker njihovi člani - uporabniki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, pod pogojem, da ti uporabniki niso vključeni:

- v organizirane oblike bivanja, subvencionirane s strani države in MOL preko drugih programov;
- v programe, ki imajo pridobljene koncesije s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih.

Subvencioniranje po drugem odstavku tega člena se izvaja po predhodni pridobitvi mnenja organa Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnega za socialno varstvo, in po enakem postopku kot je predpisan za subvencioniranje neprofitne najemnine v SZ-1 in uredbi iz prvega odstavka tega člena.

13. člen
(Izredne pomoči)

Do izredne pomoči je skladno z določbami SZ-1 upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za

uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

O upravičenosti do izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Po določbah SZ-1 se izredno pomoč odobri začasno, največ za obdobje enega leta.

Splošni pogoji, ki jih mora najemnik, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, izpolnjevati, da se mu odobri izredno pomoč so:

- stalno prebivališče v MOL,
- da najemnik zaradi elementarne ali druge nesreče ostane brez sredstev za zadovoljevanje
- osnovnih življenjskih potreb,
- da ne presega dohodkovnega cenzusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se po predložitvi plačanih računov s strani najemnika, izplača za kritje najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Po istih pravilih se izredno pomoč zagotavlja tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če je predhodno opredeljeno v stanovanjskem programu MOL.

14. člen (Kritje obratovalnih stroškov)

Kadar najemnik ali uporabnik stanovanjske enote, last MOL ali JSS MOL, glede na svoje socialno in premoženjsko stanje, ni zmožen poravnati dolga iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov, zavezanec sklene poravnavo, na podlagi katere skladno s 24. členom SZ-1 dolg poravna.

Nezmožnost plačila obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnikov ugotavlja za to imenovana komisija.

15. člen (Rentni odkup)

JSS MOL kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana. Ponudniki morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS,
- lastništvo bremen prostega stanovanja v večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana,
- starost 65 let ali več,
- da njihovi dohodki ne presegajo cenzusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V posameznem javnem povabilu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije ponudnikov. Z upravičencem se sklene pogodbo o rentnem odkupu.

16. člen (Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva)

JSS MOL kupuje po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva stanovanja v večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana, ki imajo urejeno pravno stanje in ustrezajo kriterijem glede cene in površine, ki so objavljeni v posameznem javnem razpisu. Upravičenci morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- državljanstvo RS,
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma upravičeni prevzemniki obveznosti in pravic iz te pogodbe,

- stalno prebivališče na območju MOL,
- da dohodki upravičenca ne presegajo cenzusa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe razen, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas z _____ neprofitno najemnino,
- da upravičenec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

V posameznem javnem razpisu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije upravičencev.

17. člen (Partnerski projekti)

Po predhodnem soglasju MOL izvaja JSS MOL na osnovi konkretnih nalog, izhajajočih iz letnih stanovanjskih programov MOL, tudi partnerske projekte skladno s SZ-1.

18. člen (Najem stanovanj na trgu)

JSS MOL bo zagotavljal stanovanja tudi z najemom stanovanj na trgu in jih nato oddajal v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj v najem.

Obseg, pogoje, merila in postopek za določitev upravičencev bo določen s posameznim javnim povabilom.

III. ZAČASNA RABA NESTANOVANJSKIH PROSTOROV

19. člen (Namen in čas oddaje)

Nestanovanjske nepremičnine se lahko oddajo za določen čas z namenom zagotovitve njihove smotrne izrabe.

Poslovne prostore se odda za določen čas, do prodaje teh prostorov.

IV. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

20. člen (Ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med JSS MOL in upravičenci iz teh splošnih pogojev se skladno z določbami SZ-1 dogovorijo s pogodbo, razen v primeru subvencioniranja najemnine in odobritve izredne pomoči, kjer se določijo z izdanim upravnim aktom.

V. VIŠINA NAJEMNINE

21. člen (način določitve višine najemnine)

Višino najemnine za vse vrste stanovanjskih nepremičnin določi skladno z veljavno zakonodajo direktorica po predhodnem soglasju z Nadzornim svetom JSS MOL, po tem ko je in kakor je višino najemnine določila MOL za svoje stanovanjske nepremičnine.

VI. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

22. člen (Vrste upravnih nalog)

JSS MOL izvaja na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08), vse upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Poleg postopkov, opredeljenih v predhodnih členih teh splošnih pogojev, vodi JSS MOL še postopke registracije upravnikov vključno z vodenjem registra upravnikov, preveritve višine najemnine, postopke upravnih izvršb odločb stanovanjske inšpekcije in postopke evidentiranja najemnih pogodb za poslovne prostore.

VII. INVESTICIJSKI PROGRAMI

23. člen (Potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe JSS MOL potrdi direktorica po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

VIII. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

24. člen (Postopki ravnanja z nepremičninami)

JSS MOL vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; v nadaljevanju: ZSPDPO) in določbami Uredbe o stvarnem premoženju, države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07), ki se uporabljajo za javne sklade.

Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in sprejetim stanovanjskim programom MOL ter finančnim načrtom JSS MOL.

25. člen (Določitev vrednosti nepremičnin)

Nepremičnino, ki je predmet razpolaganja, mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja sodišča.

Nepremično premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz petega odstavka 16. člena ZSPDPO.

26. člen (Metode razpolaganja)

Razpolaganje s premoženjem sklada se izvede po eni izmed sledečih metod:

1. javna dražba,
2. javno zbiranje ponudb,
3. neposredna pogodba.

27. člen
(Posamični program ravnanja)

Posamični program ravnanja z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali presega 20.000,00 €, sprejme direktorica po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

28. člen
(Pridobivanje nepremičnin)

JSS MOL pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno s sprejeto poslovno politiko in vsakoletnim stanovanjskim programom MOL.

29. člen
(Neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno - zasebnega partnerstva.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

30. člen
(Prenehanje veljavnosti dosedanjih splošnih pogojev poslovanja)

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 94/02, 52/03, 136/04, 44/05, 87/05 in 102/06).

31. člen
(Uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih.

32. člen
(Začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Mestni svet MOL soglasje na 21. seji dne 20. 10. 2008 in začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ter se objavijo tudi na spletnih straneh JSS MOL.

Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (spletna stran Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 14. 12. 2009) vsebujejo končno določbo:

5. člen

K tem spremembam in dopolnitvam splošnih pogojev poslovanja je podal Mestni svet MOL soglasje na 34. seji dne 14. 12. 2009 in začnejo veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MOL.

Številka: 0603-168/10
Datum: 30. 5. 2012

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 11. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 11. seji dne 30. 5. 2012 ob obravnavi točke

Ad 2.

spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL

sprejel

SKLEP 11/2:

Nadzorni svet JSS MOL na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) sprejme Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in jih posreduje v soglasje Mestnemu svetu MOL.



Predsednik
Bojan ALBREHT

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Služba za pravne in upravne zadeve v arhiv

