Številka: 03215-3/2013-3

Datum: 18. 04. 2013

## ZAPISNIK

15. seje Odbora za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju: Odbor), ki je bila v torek, 9. aprila 2013.

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

Sejo je vodila predsednica Odbora Breda Brezovar Papež.

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

Breda Brezovar Papež, Iztok Kordiš, Bruna Antauer, Mojca Kavtičnik Ocirk in Boštjan Zajc.

Seje se ni udeležil Matej Čepeljnik.

Na seji so bili navzoči tudi:

Sašo Rink, direktor JSS MOL, Julka Gorenc iz JSS MOL, Irena Nelec iz JSS MOL in Boris Kaučič iz SODMS.

Seja se je pričela ob 16.30 uri ob navzočnosti 5 članov.

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

1. **Sprememba članice odbora in odstop podpredsednika odbora**
2. **Potrditev zapisnika 14. seje OSP**
3. **a) Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012**

**b) Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012**

1. **Obravnava dveh pobud naslovljenih na odbor in odgovor strokovnih služb JSS MOL**
2. **Razno**

O dnevnem redu je razpravljala predsedujoča in predlagala novo točko pet (5) pred točko z naslovom »Odgovor JSS MOL na osnutek pripravljenih predlogov in pobud na stanovanjskem področju MOL«, a je na koncu omenjeno zadevo uvrstila pod točko razno, kjer bi se razprava o omenjeni temi uvrstila pod to točko. Nato je dala predsednica na glasovanje obstoječi in predlagani dnevni red:

**PREDLOG SKLEPA:**

**Odbor za stanovanjsko politiko sprejme predlog dnevnega reda 14. seje Odbora.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 člani. Proti ni glasoval nihče.

Predlog dnevnega reda **je bil** sprejet.

**AD 1**

Predsednica je pozdravila novega direktorja JSS MOL g. Saša Rinka. Zahvalila se mu je za dosedanjo delo tako na Odboru za stanovanjsko politiko kot tudi nekdanjemu predsedniku in podpredsedniku Odbora za stanovanjsko politiko. Člane in članice odbora je seznanila z odstopom člana g. Saša Rinka kot podpredsednika odbora in kot člana odbora. Nato so imeli člani in članice razpravo o mestu podpredsednika oz. podpredsednika odbora. Članice in člani so se seznanili s trenutno sestavo odbora in sklenili, da se o podpredsedniku odbora opredeljujejo na naslednji seji, ko bo odbor zasedal že v popolni sestavi. Odbor se je seznanil tudi z zamenjavo članice odbora. Predsednica je dala na glasovanje.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Odbor za stanovanjsko politiko se je seznanil z odstopom podpredsednika Odbora za stanovanjsko politiko in bo o novem podpredsedniku odločal na naslednji seji odbora, ko bo zasedal v popolni sestavi.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 2**

Predsednica je vprašala navzoče člane in članice ali je kakšna pripomba na vsebino zapisnika. Prisotni niso podali nobenih pripomb na zapisnik. Nato je predsednica dala na glasovanje.

**PREDLOG SKLEPA:**

**Potrdi se zapisnik 14. seje Odbora za stanovanjsko politiko.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 3**

Gradivo za to točko so člani prejeli s sklicem seje.

Predsednica je predlagala, da se predstavitev gradiv pod točko a in b predstavi skupaj in se nato opravi skupna razprava ter nato glasuje posamično pri vsaki točki sklepa posebej. Članice in člani so se s postopkovnim predlogom strinjali.

Sašo Rink, direktor JSS MOL je podal uvodno obrazložitev k točki Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012.

Predstavil je statistične podatke in stanovanjski primanjkljaj MOL, primanjkljaj neprofitnih stanovanj, bivalnih enot, oskrbovanih stanovanj, število prosilcev na zadnjem 15. razpisu JSS MOL, doseganje zastavljenih ciljev v letu 2012, ukrepe za doseganje ciljev, projekte v pripravi, nakupe stanovanj, pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnje, bodoči dve coni za gradnjo stanovanj Stanežiče in Povšetova ulica, javne razpise na področju stanovanjske preskrbe v MOL, subvencije za tržne najemnine ter nekatere projekte v pripravi (Dolgi most, Ižanska, Slape, Polje 3, Zelena jama).

Omenil je 150 na novo zgrajenih stanovanj JSS MOL v letu 2012, rešenih 340 stanovanjskih problemov v letu 2013, 164 manjših vzdrževalnih del JSS MOL, projekt Polje 2, projekte soinvestitorstva JSS MOL in SSRS, zadolženost JSS MOL (18%) ter zakonsko dovoljeno zadolženost javnih skladov (10%), gospodarjenje s stanovanji JSS MOL in dovoljenja ARSO za gradnjo na novih stanovanjskih področjih.

Nato je podal uvodno obrazložitev še k Letnemu poročilu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012.

Predstavil je presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2012 v višini 414.000 € ter presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2012 v višini 1.056.650 €.

Omenil je delo Nadzornega sveta JSS MOL, poročilo neodvisnega revizorja KPMG, vplivi ZUJF na poslovanje JSS MOL ter predvidena obdavčitev za JSS MOL, ki se je napovedovala iz davka na obdavčitev večjih lastnikov nepremičnin.

Julka Gorenc in Irena Nelec sta podali dodatno obrazložitev glede računovodskega poročila za leto 2012.

Razpravljali so: Breda Brezovar Papež, Boštjan Zajc, Sašo Rink, Julka Gorenc in Irena Nelec.

Razprava je tekla o primanjkljaju stanovanj v MOL, rešitvah za takšen primanjkljaj stanovanj, analizah prof. Cirman, zmožnostih dodatnega zadolževanja za stanovanjske sklade, katastrofalnem stanju pri razmerju prosilcev in zmožnostih JSS MOL, projekcijah za leto 2013, 15. Javnem razpisu JSS MOL, o ciklu gradnje objektov in izdelavi dokumentacije, o rokih za gradnjo stanovanj, sodelovanje z SSRS, o kreditih JSS MOL ter obrestih, o aferah s podizvajalcih in delom JSS MOL, o prenovi stanovanj, o dobri kondiciji fonda stanovanj JSS MOL, o sončnih elektrarnah na stavbah, o omrežnini za elektriko ob podpisih pogodb, pogodbe JSS MOL glede sončnih elektrarn, deljenem lastništvu stanovanj, izogibanju drobljenju fonda stanovanj JSS MOL, zagotavljanju pestrosti stanovanjskih potreb, o številu zaposlenih na JSS MOL (63), o projektu Cesta Šp. Borcev, o stanovanjih za poslovne talente (Tehnološki park in RRA LUR), o številu brezposelnih v MOL, o prioritetah v proračunu za naslednja leta, hišniških stanovanjih, o »rizkantnih« zadevah za gradnjo stanovanj na poplavnih območjih, o delu strokovnih služb, Hiši Sonček, Švicariji – umetniški ateljeji, zamenjave upravnikov stanovanj, o pripombah na upravnike stanovanj in sodelovanju JSS MOL z ORN (MOL).

Po končani razpravi je predsednica dala na glasovanje:

**SKLEP:**

**Odbor za stanovanjsko politiko je obravnaval Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012 in predlaga mestnemu svetu MOL, da ga sprejme.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

in

**SKLEP:**

**Odbor za stanovanjsko politiko je obravnaval Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012 in predlaga mestnemu svetu MOL, da ga sprejme.**

Navzočih je bilo 5 članov.

Za je glasovalo 5 članov. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

Članica ga. Mojca Kavtičnik Ocvirk je predčasno zaradi drugih obveznosti zapustila sejo odbora.

**AD 4**

Gradivo za to točko so člani prejeli s sklicem seje in tudi že po e-pošti.

Predsedujoča je podala uvodno obrazložitev glede vprašanj zastavljenih s strani M. T. v zvezi z uravnavanjem odnosov med JSS MOL in upravnikom SPL d.d. v stanovanju na Neubergerjevi 7 ter vprašanje glede upravnikov stanovanj v lasti MOL ter njihov odnos do najemnikov teh stanovanj.

Predsedujoča je omenila, da je do danes prejela odgovor na obe vprašanje, ki sta bili sočasno tudi posredovani na Mestni svet MOL. Obe vprašanji je krajše prestavila in omenila tudi oba odgovora, ki ju je prejel tudi odbor za stanovanjsko politiko.

Razpravljali so: Breda Brezovar Papež, Boštjan Zajc, Sašo Rink, Julka Gorenc in Irena Nelec.

Razprava je tekla o vzroku nastanka omenjenega problema, o posledicah obsega dela JSS MOL, o poročilu JSS MOL na Svetu za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL, o urejanju lastništva, družbeni lastnini, lasti bivših občin, o uspešnem reševanju zadev, ki jih je JSS MOL prevzel od bivših občin na področju MOL, o delu z upravniki in delu SPL d.d., o arhivih iz bivših občin in arhivu JSS MOL, o računalniškem programu za vnos lastnine, o različnih podatkih, ki so se ugotovili naknadno iz evidenc, o korekcijskih faktorjih in točkovalnih zapisnikih, o poenotenju pri odstopanjih na JSS MOL in upravnikih, o razliki pri 107 stanovanjih, o zastaralnem roku 3 oz. 5 let, o aneksu k pogodbi, najemni pogodbi, ugotovitvah JSS MOL, o strokovnem delovanju JSS MOL, obročnem odplačevanju najemnin, o delovnih procesih in načinu komunikacije, o parkirnih mestih na terenu in v garaži, o različnih točkovanjih za parkirna mesta in garaže, o komunikaciji z občani, o lažjem zastraševanju, profesionalnem ravnanju, napaki ob sklenitvi najemne pogodbe ter dodatnimi aneksi.

Predstavniki JSS MOL so sporočili, da bodo pri vseh ostalih najemnikih v podobnih situacijah drugače pristopili kot je v tem primeru in da bo za ostalih 107 primerov podana bolj širša predstavitev problema in vzrokov zakaj je prišlo do anomalije pri obračunavanju najema garaže.

Po končani razpravi je predsednica dala na glasovanje:

**PREDLOG SKLEPA:**

**Odbor za stanovanjsko politiko se je seznanil z vprašanji v zvezi z uravnavanjem odnosov med JSS MOL in upravnikom SPL d.d. v stanovanju na Neubergerjevi 7 ter vprašanjem glede upravnikov stanovanj v lasti MOL ter njihov odnos do najemnikov teh stanovanj.**

**Odbor za stanovanjsko politiko se je seznanil tudi s problematiko vodenja različnih evidenc o stanovanjih tako pri upravnikih stanovanj, arhivih upravnikov in bivših ljubljanskih občin kot tudi evidenc ter točkovalnih zapisnikih na JSS MOL oz. njenih predhodnicah – bivših ljubljanskih občinah. Po prevzemu obračuna najemnin od SPL d.d. je JSS MOL ob ugotovitvi napak k reševanju prenizko obračunanih najemnih stroškov pristopil tako, da je začel zaračunavati razliko v najemninah za stanovanja (parkirna mesta oz. garaže so sestavni del stanovanja) po pravilnih izračunih v okviru absolutnega zastaralnega roka.**

**Odbor za stanovanjsko politiko ugotavlja, da je pri prenosu podatkov iz SPL d.d. na JSS MOL prišlo do navedenih napak in kot taka se je  delno odrazila tudi v konkretnem primeru na Neubergerjevi ulici na katero opozarja svetnica. JSS MOL je na tej osnovi pripravil obširnejšo obrazložitev ostalim najemnikom, pri katerih je pri prenosu podatkov prišlo do napak pri izračunih, v izogib nadaljnjim nesporazumom (107 primerov je takih, kjer je prišlo do anomalije pri obračunavanju najemnine predvsem zaradi različnega števila točk, korekcijskega faktorja in površine stanovanja). Vsi podobni primeri bodo v bodoče ustrezno in korektno obravnavani.**

**Odbor za stanovanjsko politiko se je seznanil s pristopom JSS MOL pri plačevanju najemnin ter stroškov, še posebej za nazaj , da se ob podobnih primerih najemnikom ponudi možnost obročnega plačevanja.**

**V stavbah, kjer prevladujejo stanovanja JSS MOL se bo glede na pripombe stanovalcev na konkretnega upravnika upoštevalo njihove pripombe pri morebitnem izboru upravnika v novih stavbah oz. podaljšanju upravnikove pogodbe v obstoječih stavbah (ob poteku njihove trenutne pogodbe).**

Navzočih so bili 4 člani.

Za so glasovali 4 člani. Proti ni glasoval nihče.

Sklep je bil sprejet.

**AD 5**

Razpravljali so: Breda Brezovar Papež, Boštjan Zajc, Sašo Rink, Julka Gorenc, Irena Nelec in Boris Kaučič.

Razprava je tekla o odgovoru JSS MOL na osnutek pripravljenih predlogov in pobud na stanovanjskem področju MOL naslovljeno na Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL, kompleksnosti vprašanj in odgovorov JSS MOL ter nadaljnji obravnavi.

Sprejet je bil sklep, da se tajnik odbora dogovori za skupni termin sej Odbora za stanovanjsko politiko in Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL v mesecu maju 2013.

Seja je bila končana ob 18.30 uri.

|  |  |
| --- | --- |
| Pripravil:  *Boris Kaučič*  Višji svetovalec III | *Breda Brezovar Papež*  Predsednica |