



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA


Datum: 21.3.2013

p.p. 2012
Zarnikova 3
1000 Ljubljana
tel. h.c. 01 306 14 36
tel. tajništva 01 306 14 00
faks 01 306 14 10
e pošta jss.mol@ljubljana.si

Svet za varstvo pravic najemnikov v
Mestni občini Ljubljana

Mestni trg 1

1000 Ljubljana

 MESTNA OBČINA LJUBLJANA MESTNI SVET	
Prejeto: 02-04-2013	Sig.z:
Številka zadeve 03226-12/2012-3	Pril.: 1
	Vredn.:

ZADEVA: Osnutek pripravljenih predlogov in pobud na stanovanjskem področju v Mestni občini Ljubljana

Spoštovani!

Zaprošeni smo bili za mnenje k predlogom in pobudam, ki ste jih podali na stanovanjskem področju v Mestni občini Ljubljana.

Mnenje podajamo k posameznemu predlogu oz. pobudi po vrstnem redu, kot ste jih podali:

Ad 1.)

Vzpostavitev in zagon konkretne stanovanjske zadruga kot demonstracijskega primera v MOL in Sloveniji

-Raziskava »Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v MOL«, Ljubljana 2012

Na JSS MOL smo preučili raziskavo »Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v MOL«, še posebej v delu, ki se nanaša na stanovanjske zadruga.

Predlog Sveta za varstvo pravic najemnikov za vzpostavitev in zagon konkretne stanovanjske zadruga kot demonstracijskega primera v MOL in Sloveniji podpiramo. Preučili bomo možnosti za zagotovitev zazidljivega zemljišča na katerem bi bilo možno izvesti testni model, kakor tudi za druge oblike spodbud in pomoči, ki bi jih v okviru pravnih in finančnih možnosti lahko nudil JSS MOL. Prav tako bomo preučili možnosti za vzpostavitev potrebnih pravnih podlag za prevzem organizacije izvedbe testnega modela.

Ad 2.)

Učinkovita brezplačna pravna pomoč najemnikom stanovanj v MOL v obliki pravno informacijske pisarne

-Zagotovitev ustreznih prostorov minimalne velikosti s strani MOL za izvajanje brezplačne pravne pomoči za izvajalca izbranega na javnem razpisu (stalnost prostorov, vzorčni primer Odloka o mediaciji na MOL).

Podpiramo predlog učinkovite brezplačne pravne pomoči najemnikom stanovanj v MOL v obliki pravno informacijske pisarne oz. zagotovitev ustreznih prostorov za izvajanje brezplačne pravne pomoči za izvajalca, izbranega na javnem razpisu. Žal pa mora odločitev o tem sprejeti MOL.

Ad 3.)

Zagotovitev sredstev za delo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL na področju informiranja najemnikov stanovanj v MOL

-Zagotovitev sredstev za izdelavo pravno informacijske brošure Najem stanovanja – napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi postali v letu 2013 oz. 2014.

-Zagotovitev sredstev za javno seznanjanje najemnikov stanovanj v MOL o njihovih pravicah in dolžnostih preko medijev, spleta, forumov, ipd.

Tudi na JSS MOL menimo, da je informiranje najemnikov stanovanj v MOL in tistih, ki bi to radi postali v letu 2013 oz. 2014 s strani Sveta za varstvo pravic najemnikov v MOL lahko doprinos k urejanju tega področja, vendar mora enako kot v predhodni točki odločitev sprejeti MOL.

Ad 4.)

Pobuda MOL in župana MOL za spremembo stanovanjske zakonodaje na državni ravni:

-Vzpostavitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov, kjer bi se združevali vsi predstavniki občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov (138. Člen Stanovanjskega zakona) in zagotovitev sredstev ter prostorov za njihovo delovanje

-Vzpostavitev nacionalnega registra najemnih pogodb

-Pobuda za spremembo zakonodaje na področju javnih zavodov (Zakon o javnih skladih – ZJS-1) pri zadolževanju JSS MOL v smeri povečanja možnosti zadolževanja

-Sodelovanje JSS MOL in MOL pri predvideni spremembi in dopolnitvi Stanovanjskega zakona pri poudarku na večji varnosti najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja

Strinjamo se s predlogom za vzpostavitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj, ki je predpisan v 138. in 141. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1) in sodi med pristojnosti in naloge države. Posledično bi tudi sredstva in prostore za njegovo delovanje morala zagotoviti država. Predlagamo da JSS MOL za MOL in Župana MOL pripravi predlog za tosmiselno dopolnitev Stanovanjskega zakona (SZ-1).

Glede vzpostavitve nacionalnega registra najemnih pogodb pa Svet za varstvo pravic najemnikov v Mestni občini Ljubljana obveščamo, da je z novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin iz leta 2011 in na njegovi podlagi sprejetem Pravilniku o vodenju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov država predpisala, da bo Geodetska uprava Republike Slovenije vodila tudi podatke o najemnih pogodbah. Podatke ji bodo posredovali najemodajalci, upravniki in Davčna uprava Republike Slovenije.

Prav tako svet obveščamo, da je v Državni zbor vložen predlog za dopolnitev Zakona o javnih skladih v smeri povečevanja možnosti zadolževanja javnih stanovanjskih skladov. Na pobudo

JSS MOL je predlog za spremembo zakona obravnavalo Združenje stanovanjskih skladov v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami Gospodarske zbornice Slovenije in ga podprlo. JSS MOL je že pripravil pozitivno mnenje glede dopolnitve zakona, ki ga bo župan MOL g. Zoran Janković poslal v Državni zbor.

JSS MOL je pripravljen sodelovati pri pripravi predlogov, sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona glede večje varnosti najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja. JSS MOL in MOL sta se že v preteklosti trudila konstruktivno sodelovati pri pripravi zakonodaje s stanovanjskega področja kot tudi vse zakonodaje, ki vpliva na to področje.

Ad 5.)

Pobuda za spremembo Pravilnika o minimalnih tehničnih zadevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, ki določa, da mora biti na vsako stanovanje na gradbeni parceli zagotovljenega najmanj 1,50 parkirnega mesta na stanovanja.

-Sprememba normativa v korist neprofitnih najemnih stanovanj, da se zmanjša potreba po parkirnih mestih na najmanj 1,00 parkirnega mesta na neprofitno stanovanje.

Javni stanovanjski sklad MOL si je ves čas prizadeval, da se za potrebe neprofitnih najemnih stanovanj opredeli potreba po 1 PM na stanovanje. Čeprav državni pravilnik vsebuje to določilo, se je v prostorskih dokumentih Mestne občine Ljubljana do sedaj uveljavila regulativa, da je za vsako stanovanje potrebno zagotoviti 2 PM.

V januarju 2013 sprejetih Spremembah in dopolnitvah Občinskega prostorskega načrta MOL je v 38. členu (parkirni normativi) določeno:

- za stanovanja do 50 m² zadostuje 1PM/stanovanje, za stanovanje nad 50 m² pa 2 PM/stanovanje;
- v parkirni coni 2 je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar za stanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Na podlagi prizadevanj JSS MOL so dopustna odstopanja od normativov na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na MS MOL. Mobilnostni načrt se lahko izdela za stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, za socialno ogrožene osebe, za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje in izgradnjo neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot po določbah stanovanjskega zakona.

Skladno z določili nove prostorske zakonodaje bomo pri nadaljnjih stanovanjskih projektih poskušali zagotavljati nujno potrebno število parkirnih mest za neprofitna stanovanja MOL.

Ad 6.)

Pravilen urbanistični in arhitekturni pristop k primerni funkcionalni izgradnji stavb neprofitnih stanovanj v okviru JSS MOL

-Razmislek o gradnji stanovanjskih sosek na območju, kjer je možna stanovanjska pozidava ter je zaradi poplavnih nevarnostih, ki jih določa OPN še potrebno izvesti obsežne protipoplavne ukrepe izven pozidalnega območja (Jesihov štradon, Rakova jelša I in II)

JSS MOL se vseskozi sooča s problemom manjkajočih komunalno opremljenih zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji. Z namenom, da ponudi čim več najemnih stanovanj, izvaja projekte pretežno na manj privlačnem mestnem zemljišču znotraj strnjenegega mestnega območja, in sicer:

- na lokacijah odstranjenih barakarskih naselij (v Tomačevem, Polju I, Cesti v Gorice, Zg. Kašelj),
- na lokacijah degradiranih mestnih industrijskih in zapuščenih vojaških kompleksov (Nove Poljane, Zelena jama),
- v objektih nekdanjih delavskih samskih domov (stavbe na Mislejevi, Poljanski, Steletovi, Hermana Potočnika ulici),
- na objektih znotraj srednjeveškega mestnega jedra, kjer je MOL edina lastnica nepremičnine (stavbe na Križevniški ulici 7, Hrenovi ulici 6,8, Rečni ulici 5).

Projekti se načrtujejo tudi na lokacijah, kjer razpoložljiva zemljišča predstavljajo prostorske vrzeli, t.i. plombe (Polje II, Polje III, Galjevica, Rakova jelša) in jih še ima v lasti MOL.

Pričakujemo, da se bo s sprejetjem Sprememb in dopolnitev OPN (84. člen-poplavna območja) v MOL izoblikovala strategija gradnje na južnem delu Ljubljane, ki bo omogočila čimprejšnjo realizacijo načrtovanih stanovanj JSS MOL na območju Galjevice in Rakove jelše.

Ad 7.)

Zagotovitev dodatnih kapacitet bivalnih enot za najnujnejše primere, dodatnih kapacitet za starejše (oskrbovana stanovanja in domovi za ostarele) in neprofitnih stanovanj v pogojih gospodarske krize in padanja cen stanovanjskih enot

Na JSS MOL se zavedamo potrebe po povečanju števila bivalnih enot za najnujnejše primere, dodatnih kapacitet za starejše (oskrbovana stanovanja) in neprofitnih stanovanj in smo to uvrstili med temeljne cilje Stanovanjskega programa MOL za leti 2013 in 2014. V programu so glede na razpoložljive finančne možnosti MOL in JSS MOL opredeljeni posamezni projekti zagotavljanja dodatnih kapacitet.

Ad 8.)

Zagotovitev Standardov za primerno kulturo bivanja v najemnih stanovanjih, novih gradnjah sosek v Ljubljani

-Primerna osvetlitev, primerne zelene površine v bližnji okolici, zaščita pred hrupom in smradom, primerna prometna ureditev, otroška igrišča, zagotovitev sorazmernih dodatnih prostorov v novih soseskah (vrtci, šole, mladinski centri, centri za starejše)

Standardi za primerno kulturo bivanja v najemnih in drugih stanovanjih, kakor tudi pri novih gradnjah sosek v Ljubljani morajo biti upoštevani v urbanističnih prostorskih dokumentih, ki omogočajo posamezne gradnje in predpisujejo pogoje, ki jih je pri tem potrebno zagotoviti.

Ad 9.)

Dodatna sredstva za razvoj pluralnega najemnega stanovanjskega sektorja z visoko kakovostjo storitev in finančno udeležbo najemnikov (t. i. Lista B) – z obveznostjo plačila lastne udeležbe in plačila varščine, nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, rentni odkup stanovanj

JSS MOL podpira razvoj pluralnega najemnega stanovanjskega sektorja z visoko kakovostjo storitev in finančno udeležbo najemnikov (plačilo lastne udeležbe in plačilo varščine, nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, rentni odkup stanovanj). Večino teh modelov je s pomočjo zunanjih strokovnjakov tudi sam razvil, država pa je temu sledila z uzakonitvijo posameznih modelov oz. produktov. Tudi v letih 2013 in 2014 JSS MOL načrtuje izvedbo novega testnega modela javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj, s katerimi bomo sklenili dolgoročne pogodbe. Tako pridobljena stanovanja bomo oddajali v najem upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj. Razlika med neprofitno najemnino, ki jo bodo plačevali najemniki, in nadomestilom v višini trže

najemnine, ki ga bo JSS MOL plačeval lastnikom, bo predstavljala subvencijo MOL. Na ta način bomo povečali število neprofitnih najemnih stanovanj.

Ad 10.)

Aktivno sodelovanje MOL in JSS MOL pri pripravi Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 - 2022

JSS MOL in MOL se v okviru možnosti aktivno vključujeta v pripravo Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022. JSS MOL je svoje pripombe in predloge na osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa (v fazi pred javno obravnavo) posredoval najprej v obravnavo na Odbor za splošne zadeve in razvoj MOL, kjer so bile podane še pripombe s strani članov odbora, nato pa so bile kot pripombe MOL posredovane na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Pripombe prilagamo. Prav tako je JSS MOL podal svoje pripombe na osnutek nacionalnega programa, ko je bil obravnavan na Združenju stanovanjskih skladov, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije.

JSS MOL bo tudi v bodoče spremljal in se aktivno vključeval v pripravo Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022.

Ad 11.)

Aktivna prenova energetska stanovanjskega fonda JSS MOL in MOL na podlagi energetske varčnosti z uporabo obnovljivih virov (Energetska strategija MOL) ter že sedanje prakse glede energetske sanacije objektov

Energetska prenova stanovanjskega fonda JSS MOL in MOL sodi med temeljne cilje, ki jih mora zasledovati JSS MOL pri uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leti 2013 in 2014.

Ad. 12 in 13.)

Aktivno udejstvovanje JSS MOL in MOL pri subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v najemniškem sektorju in mladim samskim osebam v prehodnih obdobjih. Morebitno razmišljanje o novem način reševanja stanovanjskega vprašanja v MOL, in sicer oddajo tržnih stanovanj v lasti MOL v najem (nakup prostih tržnih stanovanj).

JSS MOL si že vrsto let prizadeva za razvoj različnih oblik pomoči pri stanovanjski oskrbi občanov MOL, med katerimi so mlade družine, samske osebe in tudi druge skupine prebivalstva, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Razvil je različne oblike pomoči kot je nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, rentni odkup stanovanj, dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi javnih razpisov, kjer se poleg z zakonom predpisanega načina dodeljevanja stanovanj upravičencem, ki jih meja dohodka razvršča med upravičence, ki jim ni potrebno plačati lastne udeležbe in tistih, ki morajo plačati lastno udeležbo, ločeno razpisujejo tudi stanovanja za samske osebe in stanovanja, prilagojena za gibalno ovirane osebe in osebe z okvaro čuta.

Na novo razvijamo model pridobivanja stanovanj na podlagi javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL. Pridobivanje najemnih stanovanj na trgu bomo izvedli z javnim povabilom, v katerem bomo povabili k oddaji ponudbe lastnike, ki imajo v lasti večje število po strukturi primernih stanovanj v eni stavbi oz. v skupaj največ treh stavbah. Prednost bodo imeli lastniki, katerih stanovanja bodo najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in v stavbah, ki so bližje javni infrastrukturi ter bodo ponudili najbolj ugodno ceno. Ker nam je znano, da pretežna večina razpoložljivih stanovanj na trgu po velikosti in strukturi ni primerna glede na število članov

gospodinjstev uspešnih prosilcev na naših javnih razpisih, bodo lahko ponudbe oddali tudi lastniki stanovanj, ki imajo že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in bodo stanovanja zgradili najkasneje do konca leta 2014 oz. začetka leta 2015. S posameznim lastnikom stanovanja, ki bo uspel na javnem razpisu, bomo sklenili dolgoročno pogodbo, s katero bo lastnik stanovanja omogočil JSS MOL oddajo stanovanja v najem upravičencu, uspelemu na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. JSS MOL bo lastniku plačeval mesečno nadomestilo v višini tržne najemnine. JSS MOL si bo v navedeni pogodbi izgovoril predkupno pravico po preteku obdobja, za katerega bo pogodba sklenjena, ki jo bo lahko odstopil tudi najemniku.

Navedeni instrument povečanja ponudbe najemnih stanovanj za upravičence, uspele na javnih razpisih JSS MOL za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo izveden le v primeru, da bo JSS MOL na podlagi javnega povabila pridobil ugodne ponudbe lastnikov najemnih stanovanj.

PRILOGA:

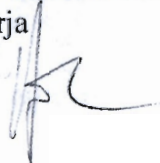
- Pripombe na osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022 (v fazi pred javno obravnavo)

Pripravila:

Julka GORENC, univ. dipl. inž. grad.

Podsekretar za stanovanjske zadeve – vodja

Sektorja



Sašo RINK
DIREKTOR





Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Direktorica

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 13 35
faks: 01 306 11 00
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 352-167/2011-3
Datum: 15. 2. 2013

3237

16, 5) 18. 2. 2013 Jk

36 - 1000/12

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
Langusova ulica 4

1000 Ljubljana

ZADEVA: Osnutek NSP 2013-2022 – pripombe in predlogi

Spoštovani,

Seznani smo se z osnutkom Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022 z dne januar 2013 s prilogami. Četudi je besedilo le v interni razpravi, vam pošiljamo nekaj pripomb in predlogov.

I. Splošno

V zvezi z navedenim gradivom ugotavljamo, da je pripravljen osnutek NSP v nekaterih delih nerealno zastavljen, v nekaterih delih premalo razdelan, v pretežnem delu pa je nejasna vloga občin in lokalnih stanovanjskih skladov. Posledično se postavlja vprašanje njegove operativnosti.

• Reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom lastnega stanovanja

Pripravljeno gradivo daje poudarek reševanju stanovanjskega vprašanja z nakupom lastnega stanovanja. To pomeni, da izostane skrb za pomoč najrevnejšim prebivalcem in večini mladih z zaposlitvijo za določen čas ali brez rednih dohodkov, ki niso sposobni postati lastniki. Zato bi za njihovo stanovanjsko oskrbo skozi domišljeno stanovanjsko politiko morali poskrbeti država in občina.

V Ljubljani je večina najemnikov stanovanj, ki so v lasti MOL in JSS MOL, torej javnih stanovanj, revnih in ne morejo ali pa zelo težko plačujejo najemnino in druge stroške uporabe stanovanja, kar pomeni, da odkup stanovanja zanje ne more biti rešitev stanovanjskega vprašanja. Enako velja za večino prosilcev (lista A), ki se na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ne uvrstijo tako visoko, da bi jim bilo zagotovljeno stanovanje. Zato menimo, da je treba v bodoče stanovanjski fond neprofitnih najemnih stanovanj oz. po NSP javnih stanovanj povečevati in ne le ohranjati, kot to izhaja iz pripravljenega gradiva. To hkrati pomeni, da prodaja stanovanj po npr. 5 letnem najemu ne sme biti pravica najemnika in dolžnost občin oz. občinskih stanovanjskih skladov, temveč je treba možnost prodaje javnega stanovanja prepustiti odločitvi posamezne občine.

Glede prodaje javnih stanovanj, kot vira dodatnih finančnih sredstev, pa je treba iskati druge načine in možnosti (npr. prodaja posameznih projektov ali pa uvedba posebnega modela, ki bo urejal prodajo javnih stanovanj v smislu, da se javni lastnik lahko sam odloči za prodajo posamezne večstanovanjske nepremičnine delno ali v celoti. Lastnik lahko pri oddaji teh stanovanj že v naprej razpiše, da so stanovanja namenjena le tistim najemnikom, ki se bodo po določenem številu let odločili za nakup in da v primeru, da se kasneje najemnik za odkup ne bo odločil, da se bo moral preseliti v nadomestno najemno stanovanje, ki mu ga bo dolžan zagotoviti javni lastnik.). S tem bo tudi preprečeno nadaljnje drobljenje lastništva v javnem stanovanjskem fondu. Ob tem je tudi vprašljiva ekonomska učinkovitost takšne prodaje, saj v kolikor bo ugodna za najemnika iz kupnine nikakor ne bo mogoče kupiti stanovanja za ohranjanje obsega stanovanjskega fonda javnega lastnika.

- **Večanje procenta lastniških stanovanj**

Predvidena prodaja stanovanj pomeni večanje odstotka stanovanj v lasti fizičnih oseb, pri čemer smo že sedaj v samem vrhu med državami z najvišjim odstotkom lastniških stanovanj. Lastnikom javnih stanovanj pa bi bilo potrebno zagotavljati tudi dodatna finančna sredstva za nakup novega stanovanja, saj kupnina za prodajo stanovanja najemniku ne bi zadoščala za nakup novega stanovanja. Poleg tega mešana lastniška struktura v posamezni večstanovanjski stavbi povzroča težave pri vzdrževanju in prenovah.

- **Reševanje stanovanjskih vprašanj ne glede na stalno prebivališče**

Pri upravičencih do pridobitve javnega stanovanja se predvideva sprememba, da možnost pridobitve stanovanja ne bi bila vezana na stalno prebivališče. Glede na naše dosedanje izkušnje, da v velikem številu občine ne zagotavljajo neprofitnih najemnih stanovanj in je posledično veliko povpraševanje občanov drugih občin po neprofitnih stanovanjih v Ljubljani ter tudi glede na cilj NSP, da je treba doseči policentričen razvoj, menimo, da je nujno potrebno ohraniti upravičenost do stanovanja v občini stalnega prebivališča. Ob tem gre tudi za vprašanje finančnih virov za stanovanjsko oskrbo. V kolikor za stanovanjsko oskrbo na lokalni ravni niso predvidena tudi sredstva države, je prav, da je občina dolžna skrbeti za »svoje davkoplačevalce«.

- **Prenova obstoječega stanovanjskega fonda z možnostjo črpanja evropskih sredstev**

Poudarek je dan na prenovo obstoječega stanovanjskega fonda z možnostjo črpanja evropskih sredstev. Menimo, da je treba v tem delu osnutek NSP razdelati in poiskati rešitev za revne lastnike, ki nimajo dovolj finančnih sredstev za kritje stroškov prenove, sicer predvidenega cilja na področju prenove ne bo mogoče doseči. V prilogi I, kjer je glede prenove navedeno, da se uvede potrebna zakonodajna ureditev, je treba ukrepe razdelati, saj iz sedanjega teksta (»Ukrepi, ki kljub razdrobljenemu lastništvu omogočajo hitro in učinkovito izvedbo prenove večstanovanjskih stavb«) konkretni ukrepi niso razvidni.

- **Aktivna zemljiška politika**

Tudi v zvezi z aktivno zemljiško politiko je treba zadeve bolj jasno opredeliti. Sama organizacija zemljiških skladov ne bo rešitev, saj je to model, ki je bil pred leti opuščen.

Predloga:

- **Zadolževanje stanovanjskih skladov**

Glede javnih stanovanjskih skladov ponovno podajamo predlog za ustrezno spremembo zakonodaje v smislu večjega zadolževanja, kot to sedaj dopušča Zakon o javnih skladih, kar bo omogočilo povečevanje fonda javnih stanovanj, ki je nujno potrebno.

- **Uvedba nizkoprofitnih najemnin – točkovanje stanovanj**

Podlaga za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja izračunana na podlagi podatkov, navedenih v točkovalnem zapisniku, izdelanem na podlagi veljavne zakonodaje (Stanovanjski zakon in njegovi podzakonski akti). Glede na to, da se z NSP predvideva sprememba najemnine oz. uvedba nizkoprofitne najemnine, posebej poudarjamo in predlagamo, da se vzpostavi nov sistem izračuna nizkoprofitne najemnine tako, da se uporabi podatke za izračun vrednosti stanovanja iz obstoječih točkovalnih zapisnikov oz. tako, da ne bo potrebno na novo točkovati stanovanj oz. opravljati izmer in pridobivati podatkov na terenu. Na podlagi obstoječih točkovalnih zapisnikov so sedaj sklenjene tudi vse najemne pogodbe, izračunavajo se neprofitne najemnine in vzpostavljene so tudi vse obstoječe stanovanjske evidence. Hkrati pa bi bilo potrebno upoštevati, da se vrednosti stanovanj bistveno razlikujejo glede na različne dele Slovenije. Sprememba najemnine je dopustna le ob enotni spremembi subvencioniranja, omogočanja stanovanjskega dodatka ali kakorkoli se bo ta pomoč imenovala.

II. V nadaljevanju podajamo pripombe na besedilo osnutka NSP 2013 – 2022:

Ad 3.) Namen in cilji NSP 2013 – 2022

- **Obvezna prodaja javnih stanovanj**

Kot smo že uvodoma navedli, menimo, da prebivalstvo (revno), ki ga rešujemo z najemnimi neprofitnimi stanovanjskimi enotami v MOL, ni zadostno in ustrezno rešeno. Zagotavljanje javnih stanovanj z obvezno prodajo najemnikom ni rešitev za navedeno populacijo na lokalni ravni. Zato odločno nasprotujemo predlagani obvezni prodaji javnih stanovanj na lokalni ravni.

- **Ohranjanje obstoječega javnega stanovanjskega fonda**

Predvideno je le ohranjanje obstoječega javnega stanovanjskega fonda, čeprav dejansko stanje kaže na potrebo po povečevanju fonda. V poglavju uravnotežena ponudba primernih stanovanj je navedeno pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj, da gre v mnogih primerih za prvo iskanje stanovanja in da je velika verjetnost, da ne gre za stalno rešitev stanovanjskega problema. V zvezi s tem izkušnje v Ljubljani kažejo ravno obratno, da gre v veliki večini primerov za stalno rešitev stanovanjskega vprašanja, pri čemer pa se večkrat zgodi, da pride zaradi spremenjenih družinskih razmer do odobritve zamenjave javnega najemnega stanovanja.

- **Sodelovanje med Stanovanjskim skladom RS in občinami**

Pri povečevanju javnega najemnega fonda je, glede na dosedanje izkušnje, potrebno jasno razdelati sodelovanje med Stanovanjskim skladom RS in občinami. Sodelovanje bi moralo biti opredeljeno kot partnerski odnos, v katerem sodelujeta občina oz. občinski stanovanjski sklad in Stanovanjski sklad RS kot enakopravna

partnerja in ne kot je bila dosedanja praksa, ko so bili pogoji s strani Stanovanjskega sklada RS predpisani, občine pa so jih morale izpolnjevati. Posledica je marsikateri nerealiziran projekt.

- **Bivalne enote**

V preteklosti smo v Ljubljani razvili obliko začasnega reševanja najhujših stanovanjskih stisk z bivalnimi enotami, ki jih je nato uzakonil tudi Stanovanjski zakon iz leta 2003 in podrobneje uredil Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. V NSP je predvidena gradnja bivalnih enot kot gradnja stanovanj nižjega bivalnega standarda. Kot je znano, se je JSS MOL že v preteklosti in se tudi še sedaj zavzema za ustrezno zakonsko ureditev postavitve bivalnih zabojujnikov. Predlagamo, da se pripravi ustrezen celovit zakonski okvir, saj naše izkušnje kažejo, da je pri realizaciji take gradnje, kljub že navedenim pravnim podlagam, precej ovir (prostorska problematika,...). Praksa je pokazala, da ni možno pridobiti uporabnega dovoljenja za bivanje in da je treba zagotoviti 1 parkirno mesto na 3 bivalne enote.

- **Prenova**

Glede cilja prenove menimo, da je dober, le da so ukrepi nedodelani. Ob tem ugotavljamo, da gre za cilj, ki ga bo brez izjemno domišljenih ukrepov težko doseči. Naše dolgoletne izkušnje s prenovami posameznih večstanovanjskih stavb, med njimi tudi spomeniško varovanimi, ki so še posebej zahtevne zaradi zahtev spomeniškega varstva, so pokazale, da je izjemno težko uskladiti interese lastnikov, katere posege se bo izvedlo pri prenovi (vsak lastnik ima svoja videnja, na kar vplivajo tudi razpoložljiva finančna sredstva posameznega lastnika za prenavo). Pri vsaki prenovi je potekalo večletno usklajevanje, vendar se je kljub temu večkrat izkazalo, da ni bilo možno uskladiti interesov in smo morali ali odstopiti od načrtovane prenove, ali pa posamezna stanovanja odkupiti od lastnikov, da smo lahko izvedli načrtovano prenavo. Posebej opozarjamo tudi na problem revnih lastnikov, nezainteresiranost lastnikov, težave pri vzpostavljanju stikov z lastniki, ki v stanovanju ne bivajo in ga imajo izključno za oddajo v najem (npr. študentom). JSS MOL je do sredine leta 2011 vodil tudi postopke upravnih izvršb odločb, ki jih je izdala Stanovanjska inšpekcija v primerih, ko etažni lastniki niso ustrezno vzdrževali večstanovanjskih stavb. Največkrat je šlo za probleme z zamakanjem dotrajanih streh, neustrezno vzdrževane dimnike, fasade, zamakanje vodovodne in kanalizacijske instalacije znotraj stavb, ipd. Tudi v teh postopkih se je pokazalo, da je največji problem pomanjkanje finančnih sredstev lastnikov in vzpostavljanje kontaktov med lastniki. Sprememba glede rezervnega sklada je dobra, vendar menimo, da ta sredstva ne bodo zadoščala kot predviden ključen vir prenove. Glede na navedeno menimo, da ne bo mogoče oz. zelo težko realizirati zagotavljanje primernih stanovanj s prenavo kot predvideno prednostno obliko. Popolnoma nerešeno je tudi vprašanje preselitve stanovalcev v nadomestna stanovanja v času izvedbe prenove v primerih, ko je potrebno objekt izprazniti.

- **Povečevanje mobilnosti**

V zvezi z zagotovitvijo večje mobilnosti prebivalstva, ki jo predvideva NSP, ugotavljamo, da je povečevanje števila lastniških stanovanj (prodaja najemnih javnih stanovanj) v nasprotju z navedenim ciljem.

Ad 4.) Prednostna področja izvajanja

- **Obdavčenje javnih stanovanj**

V navedenem poglavju je opredeljeno aktiviranje obstoječega stavbnega fonda. Glede na to, da gre v večini primerov za dotrajan stanovanjski fond, menimo, da predvideni ukrepi ne bodo zadoščali. Kot osnovni ukrep za izvajanje davčne politike je predvidena uvedba davka na nepremičnine in znotraj njega razlikovanje med stanovanjem, ki je oddano v najem in stanovanjem, ki je prazno. Kot so bile že dane pripombe na Zakon o uravnoteženju javnih financ, predlagamo, da se tudi v NSP jasno zapiše, da so javna stanovanja izvzeta iz obdavčenja, saj obdavčenje pomeni zmanjševanje sredstev za povečevanje javnih najemnih stanovanj.

- **Uvedba javnih agencij**

Javna agencija naj bi, kot nosilec javnega pooblastila, delovala kot vmesni člen med najemniki in najemodajalci ter vodila mediacije še pred pričetkom sodnega postopka, s čimer bi bila razbremenjena sodišča. V zvezi s tem ugotavljamo, da imamo na JSS MOL večino sodnih postopkov za izpraznitev neprofitnih najemnih stanovanj odprtih zaradi neplačevanja, kar pomeni, da teh sporov ni mogoče reševati z mediacijo. Najemniki nimajo denarja in na koncu ostanejo brez stanovanja. Zato bi bilo treba take primere reševati na drug način. Reševanje takih primerov bi moral prevzeti nekdo drug (npr. država), ki bi prevzel tudi obveznost plačila dolga lastniku. Rešitev bi bila možna tudi na način, da bi agencija poiskala najemniku cenejše stanovanje in lastniku plačala vse dolgove. Zato bi bilo treba preučiti tudi druge možnosti delovanja javne agencije.

- **Stanovanjski dodatek**

Stanovanjski dodatek, ki naj bi postopno nadomestil subvencijo najemnine, po našem mnenju ne more biti spodbuda, da bi javni stanovanjski sklad pokupil neprodana stanovanja, saj gre v večini primerov za drugačno problematiko (neustrezna struktura in velikost stanovanj, neustrezna lokacija,...).

- **Obvezna prodaja javnih stanovanj**

Glede možnosti odkupa javnega najemnega stanovanja, ki je opredeljena v tem poglavju, so pripombe že podane v uvodnem delu. Na tem mestu le še enkrat navajamo, da nasprotujemo uzakonitvi obveznosti prodaje najemnih javnih stanovanj na lokalni ravni.

- **Energetska prenova stanovanjskih stavb**

Predlagamo, da se v delu, kjer je opredeljeno obveščanje o pomenu in učinkovitosti energetske prenove stanovanjskih stavb in o doseganju višjega bivalnega standarda razdela še vključitev lokalnega nivoja, saj se postavlja dvom, ali bo prišlo do ustrezne obveščenosti na lokalni ravni (npr. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije nima ekspozitur na lokalni ravni). Hkrati pa bi bilo potrebno doseči, da bi tudi javni lastniki stanovanj lahko pridobili subvencije za energetska sanacijo, kot jih sedaj lahko za druge javne objekte (šole, zdravstvene domove,...).

- **Relevantni akterji na področju stanovanjske gradnje**

V predmetnem poglavju je naveden Stanovanjski sklad RS kot relevantni akter na področju gradnje večstanovanjskih stavb in narekovanju novih trendov in rešitev. Predlagamo, da se vključi tudi ostale akterje, ki so se že do sedaj izkazovali z dobrimi praksami. Tako so se novi trendi na področju stanovanjskega gospodarstva že

intenzivno izvajali na lokalnem nivoju, predvsem v Ljubljani. Menimo, da je treba dobre prakse upoštevati pri vseh akterjih, ne samo pri Stanovanjskem skladu RS.

Ad 5.) Nacionalni model financiranja stanovanjske oskrbe

- **Aktivna zemljiška politika**

V zvezi z vzpostavitvijo aktivne zemljiške politike je treba izpostaviti dejstvo, da je veliko javnih zemljišč na lokalni ravni, vsaj v Ljubljani, ki naj bi bila prednostno namenjena za stanovanjsko gradnjo, takšnih, da terjajo razne zahtevne predhodne aktivnosti (npr. poplavno ogrožena območja, zahtevne in obsežne infrastrukturne in prometne posege, ipd.), zato brez izvedbe teh aktivnosti ne bo možno v kratkem času računati na ta zemljišča.

- **Ugodni krediti za stanovanjsko gradnjo**

Glede podeljevanja ugodnih kreditov za stanovanjsko gradnjo ponudnikom tržnih stanovanj – investitorjem nizkoprofitnih stanovanj s strani občin in njihovih stanovanjskih skladov, je treba poudariti, da občine in njihovi skladi večinoma niso sposobni dajati predvidenih kreditov.

- **Predlog za spremembo Zakona o javnih skladih glede zadolževanja**

Z namenom zagotovitve operativnosti NSP predlagamo ustrezno spremembo Zakona o javnih skladih, ki bo omogočila javnim stanovanjskim skladom večje zadolževanje in s tem več razpoložljivih finančnih sredstev za izvajanje nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

Z lepimi pozdravi

Jožka Hegler
DIREKTORICA



V vednost:

1. g. Zoran Janković, župan Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana
2. ✓ Javni stanovanjski sklad MOL, Zamikova 3, Ljubljana