Številka: 03215-4/2013-3

Datum: 11. 06. 2013

## ZAPISNIK

16. seje Odbora za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju: Odbor), ki je bila v četrtek, 23. maja 2013. Seja Odbora za stanovanjsko politiko je potekala skupaj s sejo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL.

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

Sejo je vodila predsednica Odbora Breda Brezovar Papež. Sejo je s strani Sveta koordiniral predsednik Samo Uhan.

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

Breda Brezovar Papež, Marjan Jernej Virant, Matej Čepeljnik in Boštjan Zajc.

Seje se niso udeležili Iztok Kordiš, Bruna Antauer in Mojca Kavtičnik Ocvirk.

Na seji so bili navzoči tudi:

Jožka Hegler, direktorica MOL; Sašo Rink, direktor JSS MOL; Julka Gorenc iz JSS MOL; Boris Kaučič iz SODMS

ter članice in člani Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL:

Samo Uhan, Alijana Lepšina, Marina Vraneš, Tomaž Čakš, Dušan Milič in Igor Pribac.

Seja se je pričela ob 16.15 uri ob navzočnosti 6 članov Sveta in 4 članov Odbora za stanovanjsko politiko.

**Skupno sejo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL in Odbora za stanovanjsko politiko je vodila predsednica Odbora za stanovanjsko politiko, Breda Brezovar Papež, (predsedujoča) ob pomoči predsednika Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL, Samo Uhana.**

S sklicem seje Sveta in Odbora so člani prejeli predlog dnevnega reda 16. seje Odbora:

1. **Predlogi in pobude na stanovanjskem in najemniškem področju v MOL**
2. **Razno**

Na predlog dnevnega reda ni bilo pripomb.

Predsedujoča, ga. Breda Brezovar Papež, je podala uvod v skupno sejo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL (v nadaljevanju SVPNS V MOL) in Odbora za stanovanjsko politiko (v nadaljevanju OSP). Omenila je pobude in predloge Sveta posredovane na Odbor za stanovanjsko politiko ter pripravljene odgovore Mestne uprave MOL ter JSS MOL. Z omenjenimi predlogi je bil tudi seznanjen Odbor za stanovanjsko politiko.

**AD 1**

Predsedujoča je podala predlog, da se današnja skupna seja vodi po vseh 14. točkah odgovorov JSS MOL glede na poslane pobude SVPNS V MOL in nato sledi še točka razno za vse preostale tematike, ki niso predstavljene v predlogih. Prisotni so se s predlogom strinjali in predsedujoča je nadaljevala skupno sejo SVPNS V MOL in OSP.

Predsedujoča je omenila, da bi na podlagi današnjega skupnega sestanka skupne pobude in predloge na stanovanjskem in najemniškem področju naslovili na župana oziroma po potrebi na Mestni svet MOL. Prisotni so se s predlogom strinjali.

1)

Predsedujoča je omenila prvi predlog z naslovom: »Vzpostavitev in zagon konkretne stanovanjske zadruge kot demonstracijskega primera v MOL in Sloveniji« in se s predlogom za stanovanjsko zadrugo načeloma strinjala. Glede samih podrobnosti je nato prosila g. Rinka za pojasnila.

Direktor JSS MOL, g. Sašo Rink, je potrdil strinjanje glede podpore pri vzpostavitvi konkretne stanovanjske zadruge v MOL in pojasnil, da JSS MOL že preverja možnosti v okviru razpoložljivih in primernih zemljišč, kjer bi takšen primer stanovanjske zadruge lahko nastal. Seveda je potrebno pri tem vzorčnem modelu dobro razmisliti o slovenski zakonodaji (npr. Zakon o javnih skladih) na tem področju ter o oblikah pomoči iz javnih sredstev za člane in članice stanovanjske zadruge. Omenil je, da je v skladu z zakonodajo s strani JSS MOL možno zasebnemu partnerju oziroma zadrugi v takšnih primerih podeliti poroštva, vendar se ta štejejo v skupno zadolženost JSS MOL (ta glede na zakonodajo v tem trenutku presega zakonsko določeno mejo 10%) in ga ni mogoče podeliti, raziskavo profesorice Cirmanove iz Ekonomske fakultete in njene izsledke glede možnosti zadolževanja JSS MOL, kar je oblikovano v predlogu sprememb Zakona o skladih, ki je v proceduri v DZ RS.

Ga. Jožka Hegler je omenila primer Švicarske zadruge in primerljivost s slovensko zakonodajo ter primer iz švicarske prakse glede nudenja kreditov za obstoj takšnih zadrug (1% obrestna mera).

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Breda Brezovar Papež, Matej Čepeljnik, Jožka Hegler in Sašo Rink.

Ga. Alijana Lepšina je hotela s strani direktorja JSS MOL izvedeti več podrobnosti o primeru slovenskega zagona konkretne stanovanjske zadruge v MOL.

G. Sašo Rink je obrazložil primer funkcionalnega delovanja stanovanjske zadruge, ki pa je še nedodelan in je še potreben več preverjanj s strani slovenske zakonodaje in financiranja.

Ga. Jožka Hegler je omenila, da si stanovanjsko zadrugo v MOL predstavlja malce drugače kot podobne zadeve predstavlja nov Nacionalni stanovanjski program 2013 – 2022 (v nadaljevanju NSP). Pod takšnim projektom si predstavlja stimulacijo ter davčno olajšavo za občana, ki se bi odločil za deležnika v njej. V vložku za posameznika v zadrugo si predstavlja nekakšne finančne vzvode države oz. občine, ki bi tako vzbudili interes občanov za zadrugo. Pomembno je, da so stanovanja last zadruge, zadružniki pa so lahko najemniki.

G. Samo Uhan je omenil idejo za stanovanjsko zadrugo v MOL in vključil v razpravo ugotovitve iz raziskave »Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v Mestni občini Ljubljana«. Omenil je primer uporabe lesa in lesne gradnje za zagon in gradnjo stanovanjske zadruge. Prisotne je seznanil s povezovanjem znanja, industrije ter gospodarstva pri morebitnem zagonu prve stanovanjske zadruge, ki bi lahko bila neka svetla točka v bodočem reševanju stanovanjih problemov. Omenil je obstoječe primere iz Kanade in njihovo umestitev v tamkajšnji in naš prostor. V zagonu stanovanjske zadruge na podlagi lesne industrije je poudaril morebitni doprinos k strategiji oživljanja lesne industrije v Sloveniji. JSS MOL bi po njegovem mnenju lahko bil iniciator novega modela stanovanjskih zadrug, ki bi lahko bil podoben modelu švicarske stanovanjske zadruge. Izrazil je željo po zagotovitvi ustreznega zemljišča za prvo stanovanjsko zadrugo na primerni lokaciji v MOL.

Ga. Jožka Hegler je predstavila primer stanovanjske zadruge v Puli na Hrvaškem. Omenila je primer povezovanja zasebnikov, kjer so dosegli nižjo ceno z gradnjo večstanovanjskega objekta ob predpostavki, da so se posamezniki povezali in si tako znižali stroške gradnje. Hkrati so v samo izgradnjo vložili cenejše materiale kot tudi svoj trud z lastnim delom pri izgradnji objekta. Direktorica MU MOL bo omenjeno dokumentacijo za tovrstni model posredovala na OSP in na SVPNS V MOL.

G. Samo Uhan je na področju stanovanjske gradnje omenil modele javno zasebnega partnerstva , kjer se v ozadju skriva profit. Pri modelu stanovanjske zadruge je predstavil čar in iniciativo za takšno idejo, kjer se ne gre za utopijo in neizvedljivo idejo, pač pa za realen projekt, ki bi se lahko uresničil.

G. Matej Čepeljnik je podal vprašanja glede izbire stanovalcev v stanovanjski zadrugi, ki ga on vidi v nekem modelu javno zasebnega partnerstva, kjer se stikata javni in zasebni kapital. Zanimala so ga vprašanja glede izbire stanovalcev, višini vložka, naročanja, omejitvi zakonodaje, javnih razpisih, izbiri, zakona o javnem naročanju, zakonodaji, direktivi EU na področju javnega naročanja, pogojih itd.

Ga. Alijana Lepšina je izrazila vprašanje glede višine vložka posameznika pri sodelovanju v stanovanjski zadrugi.

Ga. Breda Brezovar Papež je prekinila razpravljavce saj so le ti šli preveč podrobno v nastajanje stanovanjske zadruge. Glede prve točke omenjene pobude za stanovanjsko zadrugo je naredila krajši povzetek razprave pod to točko. Omenila je, da bo MOL pri zagonu in izgradnji stanovanjske zadruge v prvi vrsti dajala samo strokovno pomoč, v bodoči stanovanjski zadrugi v MOL bodo zraven zasebnih deležnikov prisotne v deležih tako MOL kot tudi država. Poudarila je, da bo stanovanjska zadruga testni model, ki bo še potreben dodatnih predstavitev v javnosti preden bo potrjen in realiziran. Trenutno meni, da je predlog kot takšen dovolj zrel za realizacijo in za nadaljevanje. Glede same izgradnje je direktorja JSS MOL povprašala za čas, ki je potreben za realizacijo stanovanjske zadruge.

G. Sašo Rink je odgovoril, da trenutno še nimajo predvidenih terminskih planov in rokov, je pa predpostavil, da bo do konca leta 2013 znanih kaj več podrobnosti in bi šele tedaj lahko govoril o terminih in časovnem roku za izvedbo stanovanjske zadruge. JSS MOL bo OSP in tudi SVPNS V MOL o stanovanjski zadrugi obveščal preko letnih poročil in programov MOL na področju stanovanjske politike.

G. Sašo Rink in ga. Breda Brezovar Papež sta se strinjala, da se konec leta 2013 še ponovno sestanemo na skupnem sestanku, kot je organiziran danes ter da se nato predstavi napredek pri zagonu stanovanjske zadruge.

2

Predsedujoča je omenila drugi predlog z naslovom »Učinkovita brezplačna pravna pomoč najemnikom stanovanj v MOL v obliki pravno informacijske pisarne«

Ga. Jožka Hegler je pri tej točki predstavila stališče MOL do brezplačnega pravnega svetovanja in tudi do brezplačnega pravnega svetovanja na področju zagotavljanja pravic najemnikom stanovanj. Omenila je brezplačno pravno pomoč na ravni države ter vzpostavitev kriterijev upravičenosti do omenjene storitve. MOL je mnenja, da so same mestne službe toliko usposobljene, da omenjenega brezplačnega pravnega svetovanja ne bi bilo treba. Predstavila je trenutno rešitev na področju mediacije in mediacijskih postopkov, ki se bo izvajala na MOL, kjer bo MOL v okviru pogodbe izvajalcu ponudila prostore in bo delovala mediacijska pisarna. Omenila je trenutno varčevanje denarja MOL na vseh področjih, morebitno podvajanje storitev ter pravno prakso, ki jo na MOL gojijo do brezplačnih pravnih mnenj iz preteklosti. Predstavila je morebitno možnost zagotavljanja pravne pomoči za najemnike stanovanj v MOL na področju delovanja mediatorjev in zagotavljanja mediacijske službe.

G. Samo Uhan je predstavil mnenje SVPNS V MOL na področju zagotavljanja brezplačne pravne pomoči za najemnike stanovanj v MOL. Omenil je pretekle izkušnje z najemniki stanovanj in kršenju njihovih pravic, spore najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih, sodelovanje SVPNS V MOL z Združenjem najemnikov Slovenije in Pravno informacijskim centrom – PIC v Ljubljani. Omenil je trenutno veljavno pogodbo za naslednji 2 leti na tem področju in morebitno nadaljnjo zagotavljanje brezplačne pravne pomoči. Poudaril je dinamiko preteklega sodelovanja z izvajalcem brezplačne pravne pomoči in da sodelovanje kot so si ga na tem področju predstavljali, ni takšno kot je bilo sprva mišljeno. Skratka sodelovanje je manj optimalno, kot je bilo mišljeno ob nastanku SVPNS V MOL in začetku zagotavljanja pravne pomoči najemnikom stanovanj.

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Dušan Milič, Igor Pribac, Breda Brezovar Papež, Jožka Hegler, Sašo Rink in Boris Kaučič.

Ga. Alijana Lepšina je izpostavila nekatere primere pravne pomoči najemnikom, ki so tudi prišle do SVPNS V MOL kot tudi do OSP in JSS MOL. Omenila je, da si bi predstavljala nekakšen korekcijski faktor, kjer bi se lahko razvidelo, kdo je pod določenimi kriteriji upravičen bo brezplačne pravne pomoči in kdo ni upravičen do nje. Razmišljala je o vzpostavitvi morebitne liste odvetnikov, ki bi lahko bili usposobljeni za brezplačno pravno svetovanje najemnikom.

Ga. Breda Brezovar Papež je podala svoje mnenje glede zagotavljanja brezplačne pravne pomoči za najemnike. Podvomila je v usposobljenost vseh odvetnikov na področju stanovanjske problematike. Obstoječe brezplačno pravno svetovanje za najemnike stanovanj v MOL si predstavlja bolj kot nekakšen servis usmerjanja občanov in le manjši obseg pisanja pravnih mnenj ter pisanje pritožb na lastnike stanovanj. Predvsem vidi v tem delu bolj informiranje občanov o njihovih pravicah kot najemnikov stanovanj.

G. Samo Uhan je izpostavil različne izkušnje iz preteklosti, ki se pojavljajo v okviru zagotavljanja brezplačne pravne pomoči. Izkušnje iz preteklosti kažejo, da so obstoječi iskalci pravne pomoči ljudje, ki imajo socialne probleme, so nevedi in nevešči , manj izobraženi, starejši ter po možnosti o svojih pravicah nepoučeni ter še povrh prizadeti s strani najemodajalca. Omenil je okvirno število mesečnih problemov, ki se jih najde cca 20 in da se o vseh primerih vodi določen register, ki ga ima izvajalec pravne pomoči. Hkrati je omenil, da je trenutna finančna bremenitev za MOL cca 300-400 € na mesec, kar pa ne predstavlja ogromnega finančnega zalogaja za nudenje takšne pomoči.

G. Dušan Milič je izpostavil problem 13.562 najemnikov stanovanj, katerim grozi v Sloveniji trenutno izselitev in deložacija na podlagi nezmožnosti plačevanja najemnin.

Ga. Breda Brezovar Papež je izpostavila politiko MOL na podlagi izkušenj, ki jih je pridobila na OSP in v Mestnem svetu MOL. Omenila je t. i. mehko usmeritev za reševanje problemov neplačevanja najemnin v MOL in JSS MOL, kjer se počasi poskuša reševati probleme najemnikov in se po večini ne deložira najemnikov. MOL je po njenem mnenju načeloma nagnjena k reševanju problemov s strpnostjo in ne otežuje reševanja pri neplačevanju najemnin. Iz tega dejstva je po njenem mnenju brezplačna pravna pomoč pomembna, še posebej za socialno šibke. Izpostavila je morebitno pobudo za Mestni svet MOL po zagotovitvi brezplačne pravne pomoči za najemnike stanovanj v MOL. Prejemnike takšne brezplačne pomoči se predhodno naj ne bi preverjalo glede njihovega finančnega in socialnega stanja, saj bi tako občani imeli še manj časa za rešitev njihovega problema, ki bi lahko bil ob morebitni kršitvi tudi usoden za najemnike, še posebej na dnu socialne lestvice.

G. Igor Pribac je izpostavil vprašanje brezplačne pravne pomoči za najemnike stanovanj, ki bi lahko bila samo za socialno ogrožene. Prisotnim je zastavil vprašanje, kakšni bi lahko bili morebitni ukrepi na tem področju in načini njihovega preverjanja za upravičenost. Zanimali so ga stroški za MOL za zagotavljanje brezplačne pravne pomoči.

Boris Kaučič je omenil vsoto mesečnih stroškov nudenja brezplačne pravne pomoči in število primerov zagotavljanja brezplačne pravne pomoči za občane MOL.

Ga. Jožka Hegler je omenila nasvete po telefonu, ki jih zagotavlja PIC oz. ZNS ter kriterije za pravni nasvet, ki so lahko vprašljivi.

Ga. Breda Brezovar Papež se je strinjala, da brezplačna pravna pomoč še naprej ostane in se kriteriji za pridobitev te pomoči ne spreminjajo. Strinjala se je, da se brezplačna pravna pomoč še naprej zagotavlja. Pri najemnikih v stanovanjih JSS MOL se omenjena pomoč lahko zagotavlja tudi na samem skladu pri uslužbencih MOL in sklada. Pristojna služba MOL je v tem primeru JSS MOL.

G. Sašo Rink je omenil, da med najemniki v stanovanjih JSS MOL in JSS MOL kot lastnikom ni nekih večjih konfliktov in nesporazumov glede kršitev najemnih pogodb, saj se JSS MOL kot pravna oseba javnega prava vsekakor drži področne zakonodaje. Problem vidi bolj v razmerju med najemniki in lastniki v profitnem sektorju, kjer se slednji poslužujejo tudi nezakonitih ukrepov proti najemnikom.

G. Samo Uhan je povzel, da vidi za prihodnost na področju brezplačnega pravnega svetovanja nov kriterij za zagotovitev kompleksnejša mnenja pri brezplačni pravni pomoči najemnikom t.i. dokazilo o upravičenosti do subvencije s strani Centra za socialno delo. Za lažja mnenja in zagotavljanje nasvetov na področju varstva pravic najemnikov bi lahko zadoščale že službe mestne uprave MOL, za kar je pristojen JSS MOL.

3

Predsedujoča je omenila tretji predlog z naslovom »Zagotovitev sredstev za delo Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL na področju informiranja najemnikov stanovanj v MOL«, kjer je vprašanje zagotovitve sredstev za izdelavo pravno informacijske brošure in zagotovitev sredstev za javno seznanjanje najemnikov stanovanj v MOL preko spleta oz. forumov, ipd. Omenila je staro različico brošure iz leta 2000 in izpostavila vprašanje nove brošure s stroškovnega vidika. Mestni upravi MOL je zastavila vprašanje glede morebitnih sredstev, ki so na mestni upravi in so namenjena za informiranje občanov MOL ter morebitnemu izkoriščanju teh sredstev v namene te brošure.

G. Samo Uhan je omenil zastarele informacije za najemnike v stari brošuri. Prisotne je seznanil s sodobnejšimi tehnologijami in spremembami, ki se tičejo informiranja na področju pravic najemnikov. Predvsem vidi v večji informiranosti najemnikov v internetu, spletnih straneh in forumih. Za morebitno novo brošuro je menil, da bi lahko bila manj razkošna kot prejšnja, a bi bila nova, posodobljena in dodelana. Razmišljal je tudi o morebitni spletni verziji brošure, ki bi lahko bila objavljena na spletnem mestu MOL-a. Izpostavil je vprašanje morebitnega novega stanovanjskega programa (NSP 2013 – 2022) in sprememb, ki bi lahko sledile na tem področju ter na področju najemnikov stanovanj.

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Tomaž Čakš, Igor Pribac, Breda Brezovar Papež, Jožka Hegler in Sašo Rink.

Ga. Breda Brezovar Papež je razpravljala o vsebini brošure, o novostih v njej ter nujnosti posodobitve brošure.

Ga. Alijana Lepšina je imela pravno zakonodajno vprašanje glede informacij v brošuri.

Ga. Jožka Hegler je izpostavila pomen spletne strani MOL in JSS MOL. Izpostavila je mnenje, da je na teh straneh dovolj informacij o delovanju Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL in da je verjetno potrebno dodatno narediti še kakšno dodatno podstran na spletnem mestu, kjer bi Mestna uprava MOL zagotavljala tudi usposobljen kader, ki bi omenjeno stran ažuriral. Pristojnost za omenjeno spletno spletišče bi bila v pristojnosti JSS MOL.

G. Tomaž Čakš je menil, da je na takšni podstrani potrebno dopolniti stran s pogostimi vprašanji in odgovori, ki so naj ažurirani in posodobljeni ob vsaki spremembi zakonodaje. Izpostavil je vprašanje morebitne vzpostavitve foruma na spletni strani.

Ga. Jožka Hegler je izpostavila dve možnosti rešitve, ki jih vidi za določeno tematiko. Prva je ažuriranje strani JSS MOL in vzpostavitev spletne podstrani za omenjen segment (pogosta vprašanja in odgovori). Druga možnost je vzpostavitev spletne podstrani na straneh MU MOL. Seveda omenjena tematika spada v naloge JSS MOL, od koder bi bila tudi zagotovljena tudi pomoč tako strokovne kot pravne narave.

G. Breda Brezovar Papež je izpostavila dodatno možnost glasila Ljubljana in nalog uredniškega odbora omenjenega glasila. Zavzela se je, da bi t.i. nova brošura lahko bila kakšna priloga omenjenega ljubljanskega glasila za katerega bi MOL plačala le dodatno poštnino. Tako bi MOL zagotavljala informiranost in hkrati našla cenejšo rešitev.

G. Igor Pribac je izpostavil informiranje najemnikov preko spleta. Splet razume kot nekakšno digitalno informacijo, kjer je za posredovanje informacij potrebno hitro ažuriranje in razmeroma hitra ter poceni informacija. Mestni upravi MOL je zastavil vprašanje uredniškega dela na spletu in skrbništva določene podstrani. Morebitna vzpostavitev foruma za najemnike stanovanj vidi v možnosti in načinu participacije občanov pri reševanju njihovih problemov.

Ga Breda Brezovar je nato naredila krajši povzetek omenjene tematike. Mestna uprava MOL in OSP ter SVPNS V MOL obvestijo uredniški odbor glasila Ljubljana o morebitni preučitvi in mnenja k posebni izdaji dodatka k omenjeni brošuri za potrebe najemnikov stanovanj v MOL. Mestno upravo MOL se obvesti o pobudi za morebitno dodatno spletno podstran za potrebe najemnikov stanovanj v MOL in določitev urednika s strani JSS MOL.

G. Sašo Rink je podal krajšo obrazložitev glede brošure (Ljubljana za vse), ki jo je izdal Svet za odpravljanje arhitekturnih in komunikacijskih ovir MOL. Omenil je način izdelave ter njegovo pot da se je izdelala brošura. Pri sami pripravi brošure je podal primer, kjer so v omenjenem Svetu izdelali vsebino in je nato celotno zadevo naprej procesiral pristojni oddelek MOL Oddelek za zdravstvo in socialno varnost. V primeru izdelave podobne brošure Sveta za varstvo pravic najemnikov bi lahko bil v podobnem primeru za omenjeno brošuro Sveta tako pristojen JSS MOL, pristojen za stanovanjsko področje pri MOL Pri sami pripravi podstrani na spletnem mestu MOL oz. JSS MOL bi bil hkrati skrbnik tudi JSS MOL, ki bi ažuriral stran ter zagotavljal nasvete ter pomoč na spletu.

4

Predsedujoča je omenila četrti predlog pobud na MOL glede sprememb stanovanjske zakonodaje na državni ravni, kjer je poudarila vzpostavitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov, vzpostavitev registra najemnih pogodb, spremembe zakonodaje na področju javnih skladov pri zadolževanju JSS MOL ter morebitno nadaljnje 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.

Ga. Jožka Hegler je podala določene odgovore na vse pobude pod to točko. Glede nacionalnega sveta za pravice najemnikov stanovanj je podala mnenje, da zakonska podlaga za njegovo ustanovitev že obstaja, potrebna je le volja na strani resornega ministrstva za njegovo ustanovitev. Potrebna je samo realizacija s strani pristojnega ministra. Register najemnih pogodb je sedaj po uveljavitvi zakona predmet GURS-a in davčnega urada.

G. Breda Brezovar Papež je podala strinjanje, da se na pristojno ministrstvo za stanovanjsko področje (g. Omerzel) s strani MOL in OSP poda pobuda za ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov, za katerega že obstaja zakonska podlaga. Omenjena pobuda je primer dobre prakse sodelovanja SVPNS V MOL in MOL v preteklosti ter zagotavljanje pravic najemnikov na mikro ravni.

G. Sašo Rink je omenil spremembo zakonodaje, ki je bila s strani MOL posredovana na Državni zbor RS pri spremembah zakonodaje na področju javnih skladov ter na področju zadolževanja javnih skladov. Glede sprememb stanovanjske zakonodaje pri poudarku na večji varnosti najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja se načeloma s takšnimi pobudami strinja. Omenil je krivdne razloge odpovedi najemne pogodbe ter morebitno olajšanje odpovednih razlogov v zakonodaji, ki je predvidena. Omenil je, da še ni nove spremembe zakonodaje, ki bi vplivala na to. Načeloma se strinja z večjo varnostjo in trajnejšo obliko najemnega stanovanjskega razmerja.

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Marina, Dušan Milič, Breda Brezovar Papež, Matej Čepeljnik, Boštjan Zajc, Jožka Hegler in Sašo Rink ter Julka Gorenc.

Ga. Alijana Lepšina je bila mnenja, da nova zakonodaja mora biti manj liberalna pri odpovedih najemnega razmerja ter se mora upoštevati večja varnost najemnikov ob zagotavljanju pravic najemodajalcem. Omenila je NSP 2013 – 2022 in namene, ki so pisani v osnutku novega stanovanjskega programa.

G. Boštjan Zajc je omenil razmišljanje glede najemnin in plačila zanj. Razpravljal je o varnosti, izigravanju najemnikov, nizkoprofitnih stanovanjih in neprofitnih stanovanjih.

G. Matej Čepeljnik je razpravljal glede povezovanja javnega kapitala s privatnim kapitalom.

g. Dušan Milič je razpravljal o višini najemnine in zahteval primerne najemnine v neprofitnih in t.i. nizkoprofitnih stanovanjih za socialno šibke najemnike.

G. Samo Uhan je razpravljal o najemninah in pravici do lastnine ter varovanem najemnem razmerju. Pri pravici do lastnine je izpostavil dejstvo, da je za vsako pravico tudi dolžnost.

G. Boštjan Zajc je podal primer obdavčitve nepremičnin v Nemčiji, kjer obdavčitev velja za pravne osebe, medtem ko pa za fizične osebe ni obdavčitve nepremičnine. Opaža, da se neprofitne najemnine in tržne najemnine počasi približujejo v cenovnem vidiku.

Ga. Breda Brezovar Papež je razpravljala o varnosti najemnikov ter najemodajalcev in trajnostnem najemu kot pomembni najemniški kategoriji. Pri tem je izpostavila dejstvo, da se standardi glede varnosti najema stanovanja ne bi smeli nižati in bi morali ostati na enaki ravni kot so dandanes. Bila je mnenja, da je potrebno ohranjati pravico za večjo varnost najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja in jo vključiti v nov NSP 2013 – 2022. Prisotni so se z njenim mnenjem strinjali in si zadali cilj, da se ta pravica posebej navede v novem stanovanjskem programu.

5

Predsedujoča je omenila peti predlog glede normativov za garaže ob stanovanjih. Omenila je pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah v stanovanjih. Glede ravnanja MOL opaža, da je potrebno postaviti določene standarde za število garaž in parkirnih mest ob novih soseskah. Glede delovanja MOL hkrati ugotavlja, da se prilagaja na nove razmere v stanovanjski gradnji in uspešno ureja tako mirujoči promet v centru mesta kot tudi na celotnem območju MOL.

Razpravljali so člani in članice: Breda Brezovar Papež, Sašo Rink in Julka Gorenc.

G. Sašo Rink je podal krajšo ugotovitev, da trenutno število parkirnih mest v določenih segmentih omejuje gradnjo v določenih standardih, predvsem v centru mesta.

Ga. Julka Gorenc je omenila prenove v mestu, kjer se dogaja, da ni možno zagotoviti določenega števila parkirnih mest. Ob takšnih prenovah stanovanj predvsem v starem mestu Ljubljane je potrebno dodatno narediti nov mobilnostni načrt in tako zagotoviti parkirna mesta ali v sosednjih garažah ali kje drugje.

6+8

Predsedujoča je omenila šesti predlog glede pravilnega urbanističnega in arhitekturni pristopa k primerni funkcionalni izgradnji stavb neprofitnih stanovanj. Hkrati je ugotovila, da se tematika 6 in 8 točke povezujeta zato je združila razpravo skupaj s točko standardov za bivanje. Omenila je iskanje možnosti JSS MOL za cenejšo izgradnjo stanovanj ter gradnjo na lastnih, mestnih zemljiščih. Ugotovila je, da se gradnja neprofitnih stanovanj v MOL ponekod gradi na degradiranih območjih in ponekod sega na mejo poplavnih območij (Barje). Tako takšna območja pridobivajo na vrednosti, a se ponekod pojavlja možnost morebitne grožnje poplav. Prisotne je spomnila na morebitno gradnjo stanovanjskih sosesk na območju, kjer je možna stanovanjska pozidava ter je zaradi poplavnih nevarnostih, ki jih določa OPN še potrebno izvesti obsežne protipoplavne ukrepe.

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Tomaž Čakš, Breda Brezovar Papež, Sašo Rink in Julka Gorenc.

G. Tomaž Čakš je nadaljeval razpravo glede higiene bivanja ter kulturi bivanja v stanovanjih. Omenil je potrebo po boljšem načrtovanju, boljši arhitekturi v bivanju, načrtni rabi zemljišča, povezav standarda bivanja z modernimi boleznimi ter povezavo arhitekture z medicino preko zagotavljanja minimalnih standardov bivanja. Hkrati je prisotnim zastavil vprašanje glede standardov bivanja v bivalnih enotah.

G. Samo Uhan je razpravljal o možnostih boljšega pristopa do bolj kakovostne in funkcionalne izgradnje neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot. Podal je primer zgrajenih stanovanj ob Šmartinski cesti, ob Severnem mestnem parku.

Ga. Julka Gorenc je pojasnila potek arhitekturnega natečaja in izbiro postopka glede določenih projektov MOL. Pojasnila je nemoč JSS MOL pri izbiri najboljše arhitekturne rešitve in projektantov. Poudarila je primer arhitekturne rešitve, ki je bila izbrana za nagrado, a hkrati bila tudi delno nefunkcionalna za stanovanja, ki so se gradila. Omenila je trende in zavezanost JSS MOL k zakonodaji.

G. Samo Uhan je razpravljal o primeru uvedbe lokacijske rente, ki je v preteklosti postavljala standarde za morebitne dodatne stroške za stanovalce. Izpostavil je primer, ko pa je lokacijska renta vplivala na stanovanja ravno obratno kot je bilo sprva pričakovano.

Ga. Breda Brezovar Papež je podala krajši povzetek razprave. Omenila je primer Polja 2, kjer se določenim standardom v gradnji neprofitnih stanovanj sledi, saj sledi hkrati tudi dodatna gradnja enote vrtca v stanovanjskem objektu. Po mnenju predsedujoče je gradnjo potrebno gledati z vidika funkcionalnosti stanovanj ter tudi iz stroškovnega vidika ter energetske učinkovitosti ob upoštevanju standardov in materialov v gradnji.

G. Sašo Rink je omenil strukturo stanovanj, ki jih gradi JSS MOL. Izrazil je dejstvo, da je struktura stanovanja JSS MOL prilagojena najemnikom v neprofitnih stanovanjih.

G. Tomaž Čakš je izpostavil potrebo dodatne izgradnje prostorov (igrišč) za otroke ob gradnji stanovanj JSS MOL.

Ga. Alijana Lepšina je izpostavila spremembo izgradnje stanovanjskega kompleksa Polje 2 in Polje 3 glede na merila za potrebe občanov in izgradnjo enote vrtca.

G. Sašo Rink je izpostavil omejenost JSS MOL pri izbiri zemljišč za projekte izgradnje stanovanj, saj so le ta vezana na prosta zemljišča v lasti MOL. Omenil je dve parceli MOL na Barju (Rakova jelša), kjer je predvidena gradnja stanovanj MOL za potrebe JSS MOL. Poudaril je postopke pri ARSO in napredke za pridobivanje morebitnih gradbenih dovoljenj za izgradnjo stanovanj.

7

Predsedujoča je navezala razpravo na sedmo točko pobud SVPNS V MOL glede večjih potreb občanov po bivalnih enotah. Poudarila je trenutno stisko ljudi v časih gospodarske krize ter večjo potrebo socialno šibkih po dodatnih kapacitetah bivalnih enot za najnujnejše primere. Prisotne je povprašala glede možnosti za več stanovanj in bivalnih enot glede na trenutne potrebe občank in občanov.

Razpravljala sta Sašo Rink in Breda Brezovar Papež.

G. Sašo Rink je predstavil delovanje JSS MOL na področju izgradnje bivalnih enot ter reševanje omenjene problematike. Predstavil je projekt Polje 3 , kjer bo od 148 stanovanj 52 bivalnih enot. Omenil je tudi projekt Pipanova pot, kjer so naredili edinstven projekt v Sloveniji z izgradnjo 22 bivalnih enot. Poudaril je izjemen pritisk občank in občanov na te stanovanjske prostore in čakalno dobo ter minimalno velikost bivalne enote (15 m2/osebo).

Ga. Breda Brezovar Papež je poudarila na naraščajočo potrebo po bivalnih enotah za začasno reševanje stanovanjskih problemov v MOL.

9

Predsedujoča je predstavila razvoj pluralnega najemnega stanovanjskega sektorja v JSS MOL tako v preteklosti kot tudi načrtih za naprej. Predstavila je nekatere modele, ki se udejanjajo v MOL pri izgradnji neprofitnih stanovanj, nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, s finančno udeležbo najemnikov (lista b), rentni odkup, itd.

Razpravljala sta Sašo Rink in Breda Brezovar Papež.

G. Sašo Rink je zraven omenjenih modelov JSS MOL predstavil še dodatno možnost najemnikov za subvencijo tržne najemnine.

Ga. Breda Brezovar Papež je poudarila pomen različnih oblik reševanja stanovanjskih problemov in nudenja več modelov v MOL. Zavzela se je za več participacije MOL pri nudenju različnih kombinacij in modelov pluralnega najemniškega sektorja.

10

Predsedujoča je omenila deseti predlog Sveta glede aktivnega sodelovanje MOL in JSS MOL pri pripravi Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Omenila je dane pripombe JSS MOL na prvi osnutek NSP 2013 – 2022 in povprašala ostale udeležence glede trenutnega dogajanja na tem področju. Iz razprave je izvedela, da je javna razprava in čas za podajanje pripomb na nov osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022 do jutrišnjega dne (25.5.)

G. Sašo Rink je predstavil pripombe JSS MOL, ki so jih pred kratkim posredovali na pristojno ministrstvo v zvezi z osnutkom Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Omenil je pripombe na neoliberalistični pristop predstavljen v NSP 2013 – 2022, problem enakega (nespreminjajočega) deleža neprofitnih stanovanj (delež se ne povečuje), problem udeležbe zasebnega kapitala v javnem stanovanjskem sektorju, problem glede načrtovanih javno-zasebnih partnerstev, problem odprave zahteve stalnega prebivališča za zasedbo občinskih stanovanj MOL, pomen strategije policentričnega razvoja Slovenije in vseh občin, nezmožnost financiranja izgradnje stanovanj MOL za potrebe celotne Slovenije, nasprotovanje nizkoprofitnim najemninam, poudarjanje potreb po neprofitnih stanovanjih, kjer se obračunava stroškovna najemnina, stanovanjski dodatek je v programu nedodelan, nedodelan je model obnove obstoječega stanovanjskega fonda, nedefiniran je potek zagotavljanja nadomestnih stanovanj, problem obnove stavb in soglasje lastnikov (deležnikov), problem finančnih zmožnosti lastnikov stanovanj v starejšem stanovanjskem fondu, premajhne gradnje (negradnje) bivalnih enot, problematiko brezdomstva, neopredeljenost finančnih virov, potreba po sistemski obravnavi omenjenih problemov, problem davčne politike pri stanovanjih, problemi glede najemniškega sektorja, nedodelanost gradnje novih stanovanj na zemljiščih, ki služijo za vložek javnega partnerja, problem uvrščanja lokalnih skladov občin v podjetniški sektor, sprememba kriterijev glede na potrebo in finančno zmožnost občin, potrebo po oblikovanju novega Direktorata za stanovanjsko politiko v pristojnosti pristojnega ministrstva (MIP oz. MDDSZ). Izrazil je podporo za večje pristojnosti in delovanje lokalnih stanovanjskih skladov in delovanja SSRS. Kritiziral je majhne vložke SSRS v soinvestitorstvo pri lokalnih stanovanjskih gradnjah (primer Celovški dvori in Polje 2) in potrebo po večjih vložkih SSRS v neprofitna stanovanja. Kritiziral je tudi sestavo stanovanjskega sveta RS imenovanega s strani ministra Černača, kjer ni predstavnika lokalnih stanovanjskih skladov.

Razpravljali so člani in članice: Samo Uhan, Alijana Lepšina, Marina Vraneš, Tomaž Čakš, Dušan Milič, Igor Pribac, Boštjan Zajc, Sašo Rink, Julka Gorenc.

Ga. Breda Brezovar Papež je govorila o osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Izpostavila je določena dejstva pri javni razgrnitvi ki se tičejo JSS MOL in pohvalila delo JSS MOL pri pripravi pripomb na osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022.

G. Sašo Rink je izpostavil pripombe Združenja stanovanjskih skladov, ki deluje pri Gospodarski zbornici Slovenije. Govoril je o možnosti, da bo omenjen dokument še naknadno šel ponovno v javno obravnavo, saj je kot tak v določenih pogledih nedodelan in je ključnega strateškega pomena za državo.

G. Samo Uhan je o dokumentu govoril kot političnem dokumentu in manj strokovnemu dokumentu, saj določenih težav, o katerih se na SVPNS V MOL in OSP pogovarjamo, ni vključenih v državni strateški program. Predlagal je celotno zavrnitev dokumenta tako s strani SVPNS V MOL in OSP ter sestavo novega dokumenta, ki bo vključil več predlaganih strokovnih rešitev za Nacionalni stanovanjski program 2013 – 2022. V omenjenem dokumentu ga je motila odsotnost reševanja stanovanjskega problema za najemniški sektor, saj dokument vsebinsko suspendira in diskreditira neprofitni najem ter uvaja nizkoprofitno najemnino. Zavzel se je za neprofitno najemnino, ki se naj obračunava stroškovno. Nizkoprofitna najemnina je le en del pluralnega najemniškega stanovanjskega področja in ne sopomenka oz. enačenje z neprofitnim najemom. Zavzel se je za večjo moč stroke v strateškem dokumentu kot politike.

G. Sašo Rink se je strinjal z višino najemnine, ki naj bo stroškovna najemnina za neprofitni najem in ne nova oblika, ki je nizkoprofitna. Glede varčevanja v stanovanjski gradnji je izpostavil možnosti za cenejša zemljišča in možnosti cenejše gradnje.

G. Samo Uhan je izpostavil dejstvo glede različne kategorije najemnin tako v neprofitni kot nizkoprofitni. Menil je, da se obeh ne da enačiti, saj gre za različne kategorije najemnin. Prisotnim je predlagal, da se strinjajo, da je na področju Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022 potrebno narediti popolnoma nov dokument, ki ga bo oblikovala stroka in ne politika.

Ga. Breda Brezovar Papež je povzela razpravo glede Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Menila je, da v dokumenti ni vidne ločnice med javnim in zasebnim kar se tiče stanovanjske gradnje. Zavzela se je za boljši dokument kot je predlagani osnutek ter za zavrnitev obstoječega osnutka Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022.

G. Boštjan Zajc je bil mnenja, da je vsak dokument, ki je strateški hkrati tudi političen dokument. Ob dejstvu, da se naj ne spušča zasebnega kapitala v stanovanjsko gradnjo, je bil drugačnega mnenja. Menil je, da je potrebno dati zasebnemu kapitalu možnost za finančno pomoč pri izgradnji v novih stanovanjskih kompleksih, a hkrati vzpostaviti ustrezno kontrolo in nadzor nad njim. Menil je, da zasebni kapital v trenutnih časih išče varne naložbe, kar pa stanovanjska gradnja je. Potrebno bi bilo narediti samo določeno omejitev pri sovlaganjih in omejiti možnosti profita.

G. Sašo Rink je razpravljal o vložku zasebnikov v javne stanovanjske sklade, o zaščiti zasebnega in javnega kapitala, javno-zasebnih partnerstvih, diskriminatorne obravnave javnosti do javnega lastništva, Jazbinškovem zakonu, interesu zasebnega kapitala ter stroškovni najemnini.

G. Samo Uhan je primerjal stanovanjsko gradnjo na Dunaju in Ljubljani. Izpostavil je dva primera praks iz tujine kjer so dovolili vključitev zasebnega kapitala v stanovanjsko gradnjo. Izpostavil je primer mesta Dunaj in primer iz Velike Britanije (Anglije). Prisotnim je zastavil vprašanje iskanja formule za rešitev stanovanjske problematike. Izpostavil je dejstvo, da Nacionalni stanovanjski program 2013 – 2022 išče rešitev za rešitev stanovanjske problematike v zmanjšanju deleža javnega lastništva ter preferira zasebni vložek z vlaganji v neprofitni oz. nizkoprofitni najem. Menil je, da zasebno lastništvo nad stanovanji iz praks in mednarodne primerjave v določenih pogledih omejuje ljudi ter preprečuje lažjo mobilnost ter povzroča socialno nemobilnost. Izpostavil je vložek ljudi v kupnino, življenski slog ljudi in standarde ljudi. Pri tem je izpostavil dejstvo, da trenutni osnutek Nacionalnega stanovanjskega program 2013 – 2022 jemlje posameznikom možnosti za mobilnost v smislu stanovanjske selitve.

Ga. Julka Gorenc je izpostavila pomen varnega zasebnega razmerja pri vlaganju zasebnega kapitala v javni sektor in primere delovanja SSRS drugod v Sloveniji (npr. Pivka), kjer je sedaj sklad ostal na praznih zgrajenih stanovanjih, ker za njih ni zanimanja.

Ga Julka Gorenc in Boštjan Zajc sta razpravljala o spornih politikah SSRS ter o pomoči SSRS do določenih občin ob sovlaganjih v izgradnjo neprofitnih stanovanj.

G. Samo Uhan je poudaril, da je rešitev za stanovanjsko politiko v pluralnosti najemniškega sektorja, ampak, da naj zasebni kapital (ponudniki) vlagajo v izgradnjo neprofitnih stanovanj in ne v stanovanja z nizkoprofitno najemnino. Izpostavil je deleže najemnikov v tujih večjih mestih kot sta Berlin in Hamburg, kjer je delež najemnikov večji in bolj pluralen ter omogoča večjo mobilnost.

G. Boštjan Zajc je izpostavil problem slovenske kulture in razumevanje do njega.

G. Tomaž Čakš je izpostavil problem praznih hiš, ki se pojavljajo v Sloveniji, ko otroci odhajajo v mesta oz. tujino. Omenil je problem odhajanja mladih, problem premajhne mobilnosti in oddajanje stanovanj na črno.

G. Igor Pribac je izpostavil problem lastništva v Sloveniji, ki je postal nekakšna »cokla« v razvoju, ki ga hočemo doseči. Slovenci so po njegovem mnenju preveč vezani na lastništvo in na stanovanja v katerih bivajo, kar bi lahko bilo izhodišče za rešitev stanovanjske problematike.

Ga. Breda Brezovar Papež je krajše povzela razpravo glede Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Menila je, da imamo v določenih pogledih na vsebino dokumenta različna mnenja, kar seveda spoštuje. OSP in SVPNS V MOL sta se seznanila s pripombami JSS MOL na osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022 in podala še svoje vidike. Poudarila je pomen obširne razprave in pomembnosti teme ter različne poglede na lastnino v stanovanjskem sektorju.

11

Predsedujoča je krajše predstavila enajsti predlog aktivne energetske prenove stanovanjskega fonda JSS MOL in MOL na podlagi ciljev MOL na področju energetske varčnosti z uporabo obnovljivih virov in sanacijo stavb.

Razpravljala sta Sašo Rink in Breda Brezovar Papež.

G. Sašo Rink je poudaril, da JSS MOL na tem področju že deluje in izvaja ukrepe na podlagi energetske strategije MOL. Poudaril je energetsko učinkovitost grajenja novih stavb v MOL in primer izgradnje stavbe na Pipanovi poti ter vključevanje sončnih elektrarn v stanovanjske objekte. Velik pomen pripisuje tudi vlaganju v nova energetsko varčna okna, vgradnji solarnih celic, seznanjanje najemnikov na primerno zračenje stanovanj, itd.. Izpostavil je projekt LUDIS, v katerega se vključuje JSS MOL, ki naj bi dal rezultate glede možnosti izkoriščanja geotermalne energije na podlagi podtalnice v Tomačevem in posledično celotnem MOL.

**12+13**

Predsedujoča je krajše predstavila dvanajsti in trinajsti predlog **aktivnega udejstvovanja JSS MOL in MOL pri gradnji stanovanj za mlade, mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v najemniškem sektorju in mladim samskim osebam v prehodnih obdobjih.**

Razpravljali so Sašo Rink, Breda Brezovar Papež in Alijana Lepšina.

**Ga. Breda Brezovar Papež je izpostavila morebitne možnosti za nove vidike pri reševanju stanovanjskega problema za mlade. Izpostavila je pobudo, ki jo je sama naslovila na Mestni svet MOL in mestno upravo glede problematike mladih. Predvsem se zaveda dejstva, da je potrebno omenjeno problematiko obravnavati kompleksno ob povezavi vseh sektorjev na področju delovanja mladih ter tako omogočiti dodatno gradnjo stanovanj za mlade.**

**G. Sašo Rink je izpostavil pomen okoliških prebivalcev, ki ponekod negativno in iracionalno nastopajo ob gradnji neprofitnih stanovanj v ožjih lokalnih krajih v MOL. Predstavil je primer nasprotovanja občanov do gradenj neprofitnih stanovanj v Slapah.**

**Ga. Alijana Lepšina je izpostavila pomen nezadostnosti stanovanj za mlade in povezave s sivim in črnim trgom oddajanja stanovanj, ki posledično pomeni manj pobranega davka za državo in občino. Ob večji količini pobranega denarja bi se tako lahko tudi financiralo več gradenj stanovanj.**

**AD 2**

Predsedujoča se je zahvalila vsem prisotnim za konstruktivni sestanek obeh odborov. Predsedujoča je predlagala, da se konec leta ponovno dobimo na skupnem sestanku in pregledamo uresničene zadeve, ki smo si jih zadali. Nato je imel še besedo tajnik Sveta in Odbora, Boris Kaučič. Prisotne je seznanil, da bo uredil zapisnik in ga nato posredoval v usklajevanje mestni upravi Mol, JSS MOL ter Svetu in nato Odboru za stanovanjsko politiko.

Razprave pod točko razno ni bilo.

Seja je bila končana ob 19.20 uri.

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