

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



Številka: 007-75/2016-1
Datum: 21. 11. 2016

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

POROČEVALEC: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Dr. Uroš Grilc, OK MOL

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog pravilnika z obrazložitvijo

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF), 18. in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) in Strategije Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 (št. 60400-4/2015-23 z dne 23. 11. 2015) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji 2016 sprejel

P R A V I L N I K
o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem
mladim

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina pravilnika)

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- površinski normativ,
- najemnino in ostale stroške uporabe namenskega najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

(2) Stanovanja iz prejšnjega odstavka se opredelijo v Stanovanjskem programu MOL in so lahko v lasti MOL, v lasti Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL), v upravljanju JSS MOL po modelu javno zasebnega partnerstva ali v lasti Stanovanjskega sklada RS (v nadaljnjem besedilu: SSRS), ki jih JSS MOL odda ob predloženem pisnem soglasju SSRS.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika oziroma JSS MOL in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(4) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen
(namen)

Namen tega pravilnika je dajanje podpore mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema namenskega najemnega stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine. Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulativne pogoje mladim za delo in bivanje v MOL.

3. člen (opredelitev izrazov)

(1) Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 29. letom).

(2) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

(3) Namenska najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim prosilcem (v nadaljnjem besedilu: prosilci), ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

(4) Namenska najemna stanovanja se dodelijo trem skupinam:

1. mladim posameznikom,
2. mladim parom in
3. mladim družinam,

načeloma v enakih deležih, v nasprotnem primeru JSS MOL v javnem razpisu posebej utemelji spremembo deleža stanovanj za določeno skupino.

4. člen (splošni pogoji)

(1) Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja.

(2) Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemalec za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

(3) Minimalni mesečni dohodek, ki ga mora prosilec izkazati, je vsaj vsakokratni zadnji znani podatek v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji.

2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

5. člen (pogoji za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem)

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- da je star med 18. in 29. letom,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v MOL,
- da ima minimalno 6 let stalnega ali začasnega bivanja v MOL,
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem,
- da izpolnjuje druge pogoje, ki jih mora JSS MOL, v skladu s predhodnim soglasjem Urada za mladino Oddelka za kulturo Mestne uprave MOL (v nadaljnjem besedilu: Urad za mladino), v javnem razpisu posebej utemeljiti.

3. POSTOPEK DODELJEVANJA NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ

6. člen (javni razpis)

(1) Za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora JSS MOL objaviti razpis na spletnih straneh MOL in JSS MOL, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

(2) V javnem razpisu se določi število stanovanj za posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine).

7. člen (vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
2. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
4. okvirno število stanovanj za posamezne skupine v skladu s tem pravilnikom,;
5. okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
6. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
7. okvirno višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine.

8. člen (razpisna dokumentacija)

(1) Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje po:

- prvi alineji z osebnim dokumentom,
- drugi, tretji in četrti alineji s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih JSS MOL pridobi po uradni dolžnosti na podlagi izjave prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,
- peti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa izjavo in nedvoumno dokazilo o prejetih prejemkih v letu razpisa.

(2) Vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom,
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja,
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko JSS MOL s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitve na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(4) Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Na zahtevo JSS MOL upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja.

(6) JSS MOL lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

9. člen

(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) JSS MOL na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje tri sezname prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, po posameznih skupinah.

(2) JSS MOL določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

(3) Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) JSS MOL izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih JSS MOL opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

(7) Pri žrebu so prisotni: župan, notar, ki o žrebu sestavi notarsko potrdilo v skladu z veljavnim zakonom o notariatu, zapisnikar in tričlanska komisija, ki jo sestavljajo po en član iz JSS MOL, Urada za mladino in Mladinskega sveta Ljubljana. Predstavniki JSS MOL vodi žreb, sam žreb pa izvaja župan MOL. Žreb se opravi na način, da župan, za vsako posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine) izžreba toliko kuvert z odločbami o izpolnjevanju pogojev, kot je razpisanih stanovanj. Poleg tega župan pri vsaki skupini izžreba še dve dodatni kuverti oziroma dva nadomestna upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestna upravičenca), s katerima bo v vrstnem redu, kot sta izžrebana, sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba. Kuverte se odprejo in imena uspešnih prosilcev zapišejo na sezname upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem, ki jih potrdi komisija. Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev, potrdi notar v notarskem potrdilu. Sezname upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, pa morajo biti nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.

10. člen

(pravno varstvo)

(1) Zoper odločitev JSS MOL je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

11. člen
(zavrnitev stanovanja)

(1) Kolikor izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in se stanovanje ponudi po vrstnem redu izžrebanemu nadomestnemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba. Izžrebani upravičenec, ki je bil črtan iz seznama, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v MOL.

(2) Izjemoma lahko izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje, vendar o utemeljenosti razlogov za zavrnitev oziroma dodelitev drugega stanovanja odloči JSS MOL. Kolikor JSS MOL presodi, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prejšnjem odstavku tega člena.

(3) Kolikor v posamezni skupini zavrne ponujena stanovanja več kot 2 izžrebana upravičenca, se ti črtajo iz seznama in se za število zavrnenih stanovanj opravi ponovni žreb med prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj po posameznih skupinah.

4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen
(čas trajanja najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za namensko najemno stanovanje sklene JSS MOL za določen čas 10 let v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema in se je ne more podaljšati.

(2) Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

13. člen
(površinski normativi)

(1) JSS MOL uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 40 m ²
3-člansko	nad 40 m ² do 50 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 7 m².

(3) JSS MOL lahko izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja.

(4) Za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, se površine spodnjega in gornjega razreda iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena povečajo za 10 m².

6. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

14. člen (najemnina)

(1) Najemnina za namenska najemna stanovanja se določi v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine in veljavnima sklepoma MOL oziroma JSS MOL o stanovanjski najemnini.

(2) V primeru stanovanj v lasti SSRS, mora JSS MOL pridobiti soglasje SSRS, da se najemnina v najemni pogodbi določi na način iz prejšnjega odstavka.

15. člen (obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

16. člen (preveritev pogojev za upravičenost do namenskega najemnega stanovanja)

(1) JSS MOL ima pravico vsako leto od najemnika in uporabnikov namenskega najemnega stanovanja zahtevati, da predložijo dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.

(2) Če najemnik presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj, se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino, kot jo za preseganje dohodkovnega in premoženjskega cenusa za neprofitna stanovanja določata veljavna sklepa MOL oziroma JSS MOL o stanovanjski najemnini.

(3) Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja pridobi JSS MOL iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo JSS MOL predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(4) JSS MOL odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(5) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

(6) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za namensko najemno stanovanje, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

7. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen (prenehanje najemnega razmerja)

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

18. člen
(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti)

Po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti ali istospolne partnerske skupnosti se pod pogoji, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba za obdobje do izteka časa, za katerega je bila sklenjena prvotna najemna pogodba, ob upoštevanju določb zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

19. člen
(odpoved najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MOL, z 90 dnevним odpovednim rokom.

(2) Najemno pogodbo lahko lastnik oziroma JSS MOL odpove iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih krivdnih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

20. člen
(rok za izpraznitev stanovanja)

Najemnik je dolžan v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti strokovni službi JSS MOL izpraznjeno oseb in stvari ter prebeljeno namensko najemno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom oziroma JSS MOL, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

21. člen
(sodelovanje na javnih razpisih JSS MOL za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem)

Najemniki, ki si želijo rešiti stanovanjsko vprašanje v MOL z najemom neprofitnega stanovanja za nedoločen čas, dobijo dodatne točke iz naslova bivanja v namenskem najemnem stanovanju za mlade po tem pravilniku.

8. UPORABNIKI STANOVANJA

22. člen
(uporabniki stanovanja)

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

23. člen
(vloga za bivanje uporabnika)

Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

9. KONČNA DOLOČBA

24. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O b r a z l o ž i t e v

Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

1. Pravni temelj

Pravni temelj za sprejem predlaganega Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim so:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), ki v prvem odstavku 21. člena določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom, in nadalje v četrti alineji drugega odstavka 21. člena, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF, v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki ureja najemna razmerja za stanovanja;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 4. točki 18. člena določa, da Mestna občina Ljubljana ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada stanovanj, v 27. členu pa da, mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL ter sprejema akte MOL;
- Strategija Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025, št. 60400-4/2015-23, sprejeta na 11. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana dne 23. 11. 2015, ki vzpostavlja celovito in trajnostno naravnano lokalno politiko v mladinskem sektorju, ki sega na vsa področja, ki vplivajo na položaj in perspektivo mladih v družbi, s poudarkom na povečanju možnosti za zaposlovanje mladih, ki je ključna prelomnica na poti do njihove samostojnosti.

2. Razlogi in cilji za sprejem

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) se je s Stanovanjskim programom MOL za leti 2015 in 2016, sprejetim na 4. seji Mestnega sveta MOL 23. 3. 2015, ter dne 23. 11. 2015 sprejeto Strategijo MOL za mlade 2016 – 2025 zavezala, da bo mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pomagala pri procesu osamosvajanja in reševanju stanovanjskega vprašanja. Vsesplošno znano dejstvo je, da so mladi v primerjavi z ostalimi družbenimi skupinami prebivalstva v zadnjem obdobju še posebej ranljivi. Predlagani pravilnik, v skladu z določili SZ-1, ki ureja najemna razmerja za stanovanja, na povsem nov način rešuje perečo stanovanjsko problematiko ciljne skupine mladih; omogoča jim pridobitev namenskega najemnega stanovanja za določen čas 10 let in z neprofitno najemnino. Ta relativno trajna oblika nastanitve bo mladim omogočila dobro osnovo za obstanek na trgu dela. Za izboljšanje položaja mladih, ki sodijo v skupino od 18. do 29. leta starosti, bo na podlagi predlaganega pravilnika izveden posebni javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino v najem. Prvi takšen javni razpis je predviden za leto 2017 in bo na območju Slovenije predstavljal inovativen inštrument za izboljšanja položaja mladih.

Cilj predlaganega pravilnika je zagotoviti pravno podlago in poenotiti oddajanje namenskih najemnih stanovanj mladim, in sicer stanovanj ki so v lasti MOL, Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) ter stanovanj, ki jih bo JSS MOL morebiti pridobil v posest po modelu javno zasebnega partnerstva, in stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada RS (v nadaljnjem besedilu: SSRS).

3. Ocena stanja

JSS MOL trenutno razpolaga s 4200 stanovanjskimi enotami, potreboval pa bi jih še vsaj 4000, da bi zadostil stanovanjskim potrebam občanom. Dostop do javnih najemnih stanovanj je izjemno omejen, saj se uspešnost kandidiranja na razpisih glede na pomanjkanje giblje v Ljubljani okrog 10 %. Analiza stanja na področju stanovanjske politike je pokazala, da so med prednostnimi kriteriji za pridobitev neprofitnih stanovanj tudi kriteriji, ki mladim prinašajo več točk. Vendar pa so ti kriteriji v manjšini, zato rezultati razpisov potrjujejo, da tudi niso odločilni. Ker je v javnem interesu, da mladi čim prej rešijo svoj stanovanjski problem in si tako zagotovijo osnovo za življenje, delo in ustvarjanje družine, si je MOL zadal cilj, da mlade obravnava prednostno, saj bo s tem demografska slika MOL na srednji rok boljša. Predlagani

pravilnik torej predstavlja dodatno možnost, da mladi, ki ne morejo pridobiti posojil za samostojno reševanje njihove stanovanjske problematike in ki nimajo finančnih sredstev za najem tržnih stanovanj, poleg kandidiranja na javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, lahko še sodelujejo na javnih razpisih za oddajo namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino v najem. Gre torej za ukrep, ki bo na stanovanjskem področju izboljšal položaj mladih in bo zajemal tri posamezne skupine (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine) tako, da bo vsaki skupini načeloma dodeljen enak delež stanovanj.

4. Poglavitne rešitve in obrazložitve po členih

Namen ukrepa je začasno reševanje stanovanjske stiske mladih Ljubljancanov, starih med 18. in 29. let, ter posledično zagotavljanje minimalne podpore pri njihovem osamosvajanju.

Po presojanju različnih kriterijev je bilo ugotovljeno, da bi uvajanje le teh bilo diskriminatorno. Gre namreč za specifično skupino mladih, ki iz naslova različnih oblik dela prejemajo minimalne dohodke; konkretno morajo prosilci izkazati minimalni mesečni dohodek v višini 76 % minimalne neto plače. Pri tem bodo kot dohodki upoštevani tudi prihodki iz študentskega dela in projektne dela ter drugih oblik prekarnih zaposlitev. Zato bi bilo odveč drobiti prosilce na kriterije (npr. po točkah za: bivanjske razmere (bivanje pri starših, tržnem najemniškem stanovanju ipd.), zdravstvene in socialne razmere, število otrok, delovno dobo itd.). V kolikor pa bo na javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem sodelovalo več prosilcev, bo o uspehih prosilcih, ki jim bo dodeljeno stanovanje, odločal javni žreb. Izbranim na razpisu bo stanovanje dodeljeno za 10 letno obdobje in z neprofitno najemnino, ki znaša med 3 in 4 euri na kvadratni meter (oziroma 4,5 eurov pri novejših stanovanjih). Predvidevati je, da si bodo mladi v tem času lahko sami rešili stanovanjsko vprašanje, če jim to ne bi uspelo, pa bodo v primeru sodelovanja na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanja v najem v MOL upravičeni do dodatnih točk iz naslova bivanja v namenskem najemnem stanovanju. Stanovanja bodo dodeljena trem posameznim skupinam, načeloma v enakih deležih. Bodo pa namenska najemna stanovanja po površini nekoliko manjša kot neprofitna stanovanja in sicer iz razloga, ker gre v nasprotju z neprofitnim najemom za nedoločen čas za začasno oziroma prehodno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja.

Obrazložitev členov:

Obrazložitev k 1. členu:

Člen določa vsebino pravilnika.

Predlagani pravilnik se bo uporabljal pri oddajanju namenskih najemnih stanovanj, ki so v lasti MOL, JSS MOL, tretjih oseb ali SSRS, v najem. SZ-1 v 83. členu med štirimi kategorijami najemnih stanovanj določa tudi namenska najemna stanovanja, ki so namenjena različnim kategorijam najemnikov, pri čemer se tudi za ta stanovanja najemnina oblikuje bodisi prosto, bodisi v skladu z metodologijo za oblikovanje neprofitnih najemnin, o tem pa odloča lastnik.

MOL je z občinskim aktoma Stanovanjskim programom MOL za leti 2015 in 2016 ter Strategijo MOL za mlade 2016 – 2025 ugotovil, da obstaja posebna skupina odraslih oseb – mladih, ki so finančno šibki in šele vstopajo na trg dela, in se zavezal, da na lokalni ravni v skladu z veljavnimi predpisi s stanovanjskega področja poizkuša s predlaganim pravilnikom omogočiti dodatno pravno podlago za zagotovitev stanovanj mladim. Dejstvo je, da Slovenija spada med države z izrazito majhnim najemnim sektorjem, in sicer tako tržnim kot neprofitnim, kar torej za mlade pomeni manj priložnosti za osamosvojitve in težji prehod v samostojno stanovanje. Statistični podatki ter strokovna javnost pa kažejo oziroma opozarjajo, da Slovenija sodi med tiste evropske države, ki imajo najvišji odstotek mladih, tako moških kot žensk, starih med 18 in 34 let, ki (še) živijo s starši. Predlagani pravilnik torej predstavlja dodatno možnost oddaje namenskih stanovanj mladim, ki so glede na splošno demografsko sliko v Republiki Sloveniji¹, kot tudi z vidika stanovanjske ranljivosti mladih (možnost in dostop mladih do stanovanja, njegova primernost), vsekakor posebno ranljivi. Mladi bodo tako imeli možnost v MOL (ob že veljavnih stanovanjskih predpisih, ki jim

¹ Leta 2000 so mladi od 15 do 29 let predstavljali 21,29% celotnega prebivalstva Slovenije. Po vstopu Slovenije v EU je delež mladih znašal dobro petino oziroma 20,72%. Leta 2009 so mladi v Sloveniji predstavljali le še 19,41% celotnega slovenskega prebivalstva. Eurostatove projekcije prebivalstva EUROPOP2008 pa kažejo, da naj bi do leta 2060 mladi predstavljali le še 14,4% slovenskega prebivalstva (SURS, 2009).

omogočajo dodelitev neprofitnega stanovanja) na podlagi predlaganega pravilnika do pridobitve namenskega najemnega stanovanja.

Obrazložitev k 2. členu:

Ta člen natančneje opredeli namen predlaganega pravilnika in ciljno skupino mladih, katerim je ta namenjen. Gre za to, da se mladim, ki vstopajo na trg dela, pomaga pri osamosvojitvi od staršev oziroma pri prehodu v odraslost, s tem, ko se jim omogoči pridobitev namenskega najemnega stanovanja, hkrati pa z neko relativno trajno obliko nastanitve omogoči dobro osnovo za obstanek na trgu dela. Mladi, ki so se aktivirali na trgu dela (npr. kot zaposleni za nedoločen ali določen čas, ali delajo preko študentskega servisa, ali so samozaposleni kot samostojni podjetniki, ali opravljajo projektno delo itd.), in za svoje delo prejemajo praviloma nizko plačilo, so namreč ciljna skupina, ki za normalni življenjski razvoj in uspešen pričetek samostojne življenjske poti potrebuje določeno podporo. Glede na to, da so na stanovanjskem področju mladi posebej ranljiva družbena skupina in ker je od reševanja teh težav pomembno odvisna zmožnost mladih, da si ustvarijo lastno družino, se s tem pravilnikom določi dolgoročni cilj; stimulatívni pogoji za delo in bivanje v MOL. Predlagani pravilnik poizkuša preprečiti odliv mladih v tujino in jih stimulirati naj ostanejo v lokalnem okolju, saj bo MOL samo z njihovo pomočjo v prihodnosti lahko tvoril starostno raznoliko družbo, ki bo še naprej predstavljala kulturno, znanstveno, gospodarsko in turistično središče Republike Slovenije.

Obrazložitev k 3. členu:

Člen pojasnjuje pomen izrazov v tem pravilniku.

Pojasnjuje:

– kdo so »mladi« – to so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let. Spodnja starostna meja je vezana na pridobitev poslovne sposobnosti, ki jo posameznik praviloma pridobi pri 18 letih, medtem, ko je zgornja meja 29 let oziroma manj kot 30 let v letu javnega razpisa v skladu z Zakonom o javnem interesu v mladinskem sektorju (Uradni list RS, št. 42/10), ki opredeljuje mladinski sektor in določa javni interes v mladinskem sektorju ter način uresničevanja javnega interesa v mladinskem sektorju.

– pojem »ožji družinski član« - to so: otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

– kdo so »prosilci, ki se jim lahko dodelijo namenska najemna stanovanja« – to so mladi, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom in so sodelovali na javnem razpisu.

– določa tri posamezne skupine prosilcev glede na število oseb, ki tvorijo skupno gospodinjstvo:

- mlade posameznike,
- mlade pare in
- mlade družine (skupnost starša(ev) in otrok(a)).

Namenska najemna stanovanja za navedene skupine prosilcev se oddaja v enakem deležu. Če želi razpisnik, v zvezi s stanovanjskimi zadevami v MOL glede na dodeljeno stvarno pristojnost v Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOL (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 50/16), je to JSS MOL, razmerje med skupinami prosilcev spremeniti, mora to v javnem razpisu posebej obrazložiti.

Obrazložitev k 4. členu:

Splošni pogoj, ki ga mora prosilec v času javnega razpisa izpolnjevati, je, da je zaposlen, samozaposlen ali da lahko z dohodninsko odločbo nedvoumno izkaže, da je v preteklem koledarskem letu prejel dohodek iz drugega civilnega razmerja.

Vendar lahko kandidirajo na javnem razpisu tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemajo za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

Dalje mora vsak prosilec izkazati, da znaša njegov mesečni dohodek vsaj toliko kot znaša vsakokratni zadnji znani podatek v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji. Tako določen znesek znižuje izkazani znesek na 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji, v primerjavi z določili Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 121/07, 45/08 - ZArbit, 37/08 - ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13 - odl. US, 45/14 - odl. US, 58/14 - odl. US, 53/14, 50/15, 54/15 in 76/15 - odl. US; v nadaljevanju: ZIZ), ki urejajo omejitve izvršbe na prihodke posameznika. Zakonodajalec je namreč opredelil, da je dolžniku, ki mu mesečno ostane najmanj znesek v

višini 76 % minimalne plače zagotovljen socialni minimum. Zakon o minimalni plači (Uradni list RS, št. 13/10, 3/11, 5/12, 8/13, 7/14, 6/15, 92/15 in 6/16) določa pravico do minimalne plače, njeno višino (v bruto znesku) ter način njenega določanja in objave. Minimalna plača za delo s polnim delovnim časom od 1. januarja 2016 znaša bruto 790,73 eurov, 76% minimalne bruto plače v letu 2016 znaša 600,95 eurov oziroma 76 % minimalne neto plače v letu 2016 je torej 459,30 eurov. Izkazani mesečni dohodki, v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji, so predlagani iz razloga, da bo omogočeno kandidiranje čim širšemu krogu mladih.

Obrazložitev k 5. členu:

Ta člen določa še druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, in sicer:

- da je star med 18. in 29. letom (pri čemer starost partnerja ni pomembna),
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v MOL,
- da ima minimalno 6 let stalnega ali začasnega bivanja v MOL,
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem (sedaj je to Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 114/2006 - ZUE, 11/2009, 81/2011, 47/2014)),
- da izpolnjuje druge pogoje, ki morajo biti v javnem razpisu posebej utemeljeni.

Obrazložitev k 6. členu:

Javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim mora JSS MOL objaviti na spletnih straneh MOL in JSS MOL, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

V javnem razpisu pa mora biti že določeno število stanovanj za vsako posamezno skupino (npr. v 1. Javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim bo predvidoma razpisanih skupaj 30 stanovanj, in sicer za vsako posamezno skupino 10).

Obrazložitev k 7. členu:

Člen določa vsebino javnega razpisa.

Obrazložitev k 8. členu:

8. člen smiselno enako kot 19. člen v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa razpisno dokumentacijo, ki jo morajo k vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem priložiti prosilec in polnoletni člani gospodinjstva.

Obrazložitev k 9. členu:

Ta člen določa, da JSS MOL ob uporabi predlaganega pravilnika in upoštevanju pogojev iz javnega razpisa, za odločanje v postopku dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj, uporablja določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek JSS MOL mora po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, po posameznih skupinah (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine) oblikovati tri sezname prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj.

O (ne)uvrstitvi na seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem po posameznih skupinah, se odloči z odločbo.

Samo v primerih, ko kandidira na razpisu več prosilcev v isti skupini kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih JSS MOL opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

Vsled dejstva, da so glede na namen razpisa kriteriji za pridobitev stanovanj tudi nujni pogoj za upravičenost, vsi kandidati pa so s tem izenačeni, je JSS MOL kot najprimernejši način izbire upravičencev izbral žreb. Nediferenciranost prosilcev zagotavlja enake možnosti uspeha ne glede na specifične posamezne družine ali posameznika. Konkretno to pomeni, da je ciljna skupina mladih izenačena, seveda ob pogoju upravičenosti do dodelitve namenskega najemnega stanovanja, ne glede na bivanjske, socialne ali zdravstvene razmere.

Načelo objektivnosti in transparentnosti sta izraženi z načinom poteka javnega žreba in izbranimi subjekti, ki s svojo prisotnostjo zagotavljajo najvišjo mero javnega zaupanja in zakonitega ravnanja. Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev,

potrdi notar v notarskem potrdilu v skladu s prvim in drugim odstavkom 68. člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 13/1994, 48/1994, 82/1994, 41/1995 - odl. US, 83/2001 - OZ, 73/2004, 98/2005, 17/2006 - ZIZ-C, 115/2006, 33/2007 - ZSReg-B, 45/2008, 91/2013)², ki pa morajo biti nato v roku 3 delovnih dni po žrebu javno objavljeni in sicer na enak način kot javni razpis.

Obrazložitev k 10. členu:

Na odločbo JSS MOL, s katero se odloči o (ne)uvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem, je možna pritožba na župana.

S smiselno uporabo določb SZ-1, ki določa postopek oddaje neprofitnih stanovanj, je tudi v tem členu predlagano, da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in posledično sklepanja najemnih pogodb.

Obrazložitev k 11. členu:

Prvi odstavek tega člena določa, da se izžrebanega upravičenca, ki neupravičeno zavrne ponujeno stanovanje, črta iz seznama, stanovanje pa se dodeli t.i. nadomestnemu upravičencu. Hkrati se izžrebanega upravičenca, ki je zavrnil ponujeno stanovanje, sankcionira na način, da ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v MOL. S tem se doseže večjo resnost prosilcev, ki se javljajo na razpis, in izključi tiste, ki nimajo resnega stanovanjskega problema.

Če izžrebanega upravičenec zahteva drugo stanovanje, mora za to navesti utemeljene razloge, JSS MOL pa presodi o dodelitvi drugega stanovanja. V primeru, da JSS MOL presodi, da ne gre za utemeljene razloge, izžrebanega upravičenca črta iz seznama in ga sankcionira s prepovedjo sodelovanja na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

Tretji odstavek predvideva situacijo, ko v posamezni skupini zavrne ponujena stanovanja več kot 2 izžrebana upravičenca. V tem primeru, se ti, ki so zavrnilo stanovanje, črtajo iz seznama, za število zavrnenih stanovanj pa se opravi ponovni žreb med prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, po posameznih skupinah.

Obrazložitev k 12. členu:

Najemna pogodba se sklene za določen čas 10 let, v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe nosi najemnik. Najemne pogodbe se ne more podaljševati, ker se na tak način želi doseči »rotacija« stanovanj med mladimi. Cilj je torej v čim večjem obsegu pomagati specifični depriviligirani populaciji, ki naj bi si po določenem obdobju bivanja v teh stanovanjskih enotah svoje stanovanjsko vprašanje rešila v okviru rednih razpisov za neprofitna najemna stanovanja oziroma si finančno toliko opomogla, da si bo lahko sama rešila stanovanjsko vprašanje. Ob tem je namreč potrebno poudariti, da gre za pomoč v okviru stanovanjske nastanitve, ki je nižjega površinskega standarda od neprofitnih najemnih stanovanj, torej tudi vsled tega dejstva ne bi pomenila trajne rešitve stanovanjskega problema.

Obrazložitev k 13. členu:

Ta člen določa površinski normativ, ki ga mora pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim upoštevati JSS MOL. Upoštevan je tudi poseben položaj invalidov, ki jim je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, in sicer tako, da se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 10 m². Površinski normativ, določen v 13. členu tega pravilnika, je manjši od površinskega normativa, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in sicer iz razloga, ker gre za začasno oziroma prehodno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja. Pričakovati je, da se bodo najemniki v obdobju 10 let finančno opomogli, se iz stanovanja izselili, kar posledično pomeni, da bo namensko najemno stanovanje ponovno na razpolago drugemu mlademu prosilcu, ki bo izpolnjeval pogoje po tem pravilniku.

²Zakon o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13) v prvem in drugem odstavku 68. člena določa: »(1) Na zahtevo stranke sme notar potrditi tudi druga dejstva, kot so: seznanitev druge stranke z opominom, z odpovedjo, s ponudbo ali z drugo izjavo, ki jo daje stranka z namenom doseči kakšen pravni učinek, seznanitev s ponudbo plačila, prevzemom ali izročitvijo listine ali drugih stvari, dejstva v zvezi z dražbo, žrebanjem ter stanji, za katera je izvedel notar sam ali s pomočjo strokovnjakov. (2) V izvorniku notarskega potrdila iz prejšnjega odstavka, ki je lahko sestavljeno tudi v obliki notarskega zapisnika o dogajanju, ki mu je notar neposredno prisostvoval, notar navede kraj in čas, v katerem se je zgodilo ali ugotovilo obravnavano dejstvo, osebna imena in naslove strank ter drugih udeležencev in natančen popis tega, kar se je zgodilo vpričo njega, ali dejstva, ki jih je neposredno ugotovil. Potrdilo podpiše samo notar, zapisnik pa podpišejo tudi stranke, ki so opravilo prisostvovali.«

Obrazložitev k 14. členu:

SZ-1 določa, da se najemna za namenska najemna stanovanja oblikuje prosto. Za namenska najemna stanovanja, oddana po tem pravilniku, se določi neprofitna najemna v skladu z veljavnima sklepoma MOL oziroma JSS MOL o stanovanjski najemni (za stanovanja v lasti MOL je sedaj to Sklep o stanovanjski najemni (Uradni list RS, št. 38/14 in 105/15) in za stanovanja v lasti JSS MOL je sedaj to Sklep o stanovanjski najemni (Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15)). Sklepa se razlikujeta zgolj v lastništvu stanovanjskih enot, ki jih obravnavata, v skladu z njima pa se namenska najemna stanovanja MOL in JSS MOL oddajajo za neprofitno najemno. Mladi se bodo ravno zaradi neprofitne najemne, kljub svojim nizkim dohodkom, lažje odločali za sodelovanje na razpisih za mlade, saj jim bo cenovno zelo dostopno stanovanje omogočalo korak k osamosvojitvi.

Obrazložitev k 15. členu:

Plačevanje najemne, obratovalnih stroškov in ostalih stroškov je skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo za najemnika dolžnost.

Obrazložitev k 16. členu:

Ta člen daje JSS MOL možnost, da vsako leto od najemnika in uporabnikov zahteva, da predložijo dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.

Če bi se ob preverjanju izkazalo, da najemnik presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj se neprofitna najemna spremeni v tržno najemno, kot jo za preseganje dohodkovnega in premoženjskega cenzusa za neprofitna stanovanja določa veljavni sklep MOL o stanovanjski najemni oziroma veljavni sklep JSS MOL o stanovanjski najemni. Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev pridobi JSS MOL v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo JSS MOL predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

O preveritvi pogojev se odloči z upravo odločbo, na katero je možna pritožba na župana.

Če pa bi se takšnemu najemniku socialno stanje zopet spremenilo – poslabšalo, lahko kadarkoli zahteva, preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemne v neprofitno.

Obrazložitev k 17. členu:

Ta člen določa, da najemno razmerje preneha s časom, za katerega je bilo sklenjeno, in se glede na namen ne more prenašati na ožje družinske člane.

Obrazložitev k 18. členu:

SZ-1 v 109.³ in 110. členu⁴ določa pogoje za sklenitev nove najemne pogodbe. Predlagani pravilnik v 18. členu, razen za obdobje in ob pogoju, da ni prišlo do kršitev določb, upošteva enaka določila kot za neprofitna stanovanja, kljub temu, da bi glede na določila SZ-1 pravilnik lahko predpisal strožje pogoje.

³ SZ-1 v 109. členu določa: »(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika. (2) Če se ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku. (3) Po smrti najemnika, ki je živel v namenskem najemnem stanovanju, mora lastnik skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega, navedenega v najemni pogodbi, ali osebo, s katero je najemnik živel v zunajzakonski skupnosti, če ni s posebnimi predpisi ali v najemni pogodbi drugače določeno.«

⁴ SZ-1 v 110. členu določa: »(1) Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli. (2) Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njihovih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera. (3) Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom tega zakona. (4) Določbe prejšnjega in tega člena se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, določbe tega člena pa se ne uporabljajo tudi, kadar gre za stanovanje iz tretjega odstavka 109. člena tega zakona, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače. (5) Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.«

Obrazložitev k 19. členu:

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MOL, z 90 dnevni odpovednim rokom. Ta rok je potreben, da lahko lastnik oziroma JSS MOL v odpovednem roku najde novega najemnika.

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo kadarkoli, če za to obstajajo krivdni odpovedni razlogi. Pravilnik določa, da lastnik oziroma JSS MOL lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, ter upošteva določilo 105. člena SZ-1, kjer je določeno, da se najemna pogodba za namenska najemna stanovanja lahko odpove tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

Z ozirom na namen dodelitve namenskega najemnega stanovanja (2. člen pravilnika) in dopustnosti po SZ-1 (105. člen) je v pravilniku določeno, da bo lastnik oziroma JSS MOL v najemni pogodbi opredelil tudi druge odpovedne razloge in v zvezi s tem opredelil tudi postopke.

Pravilnik s tem poudarja, da je pridobitev javnega stanovanja pravica, za katero je potrebno izpolnjevati pogoje, ki so predpisani zato, da se pomaga pri osamosvojitvi tistim mladim, ki so pomoči v takšni obliki potrebni in da ko gre za v družbi zelo visoko cenjeno vrednoto »dom« velja ničelna toleranca izigravanja predpisov.

Obrazložitev k 20. členu:

Rok za izpraznitev stanovanja v primeru odpovedi je 90 dni. Vsebina tega člena je skladna s 113. členom SZ-1, ki določa, da mora po prenehanju najemnega razmerja najemnik izročiti lastniku stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom.

Obrazložitev k 21. členu:

Ta člen določa, da bodo najemniki namenskih najemnih stanovanj v primeru sodelovanja na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj za nedoločen čas upravičeni do dodatnih točk iz tega naslova. To pomeni, da bo moral JSS MOL v skladu s sedmim⁵ odstavkom 87. člena SZ-1 in drugim⁶ odstavkom 6. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, posebej opredeliti to prednostno kategorijo ter jo posebej utemeljiti.

Obrazložitev k 22. členu:

Ta člen na splošno opredeljuje, kdo poleg najemnika lahko biva v namenskem najemnem stanovanju.

Obrazložitev k 23. členu:

Po tem, ko je najemniku dodeljeno konkretno stanovanje na podlagi podatkov iz razpisa, lahko le ta poda vlogo za bivanje novega uporabnika v namenskem najemnem stanovanju, pri tem pa mora priložiti ustrezne dokaze. Če je vlogi ugodeno, se sklene dodatek k najemni pogodbi.

Obrazložitev k 24. členu:

Člen določa dan uveljavitve pravilnika (vacatio legis). Pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

⁵ SZ-1 v sedmem odstavku 87. člena določa: »Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem lahko najemodajalec predpiše, poleg pogojev, določenih s pravilnikom iz petega odstavka tega člena, še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji ne smejo presežati najvišjega možnega števila točk, ki ga določa pravilnik iz petega odstavka tega člena.«

⁶ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v drugem odstavku 6. člena določa: »Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredelijo prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena, pri čemer lahko po svoji presoji vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.«

5. Predstavitev vpliva sodelovanja javnosti pri pripravi predloga pravilnika

– Osnutek pravilnika je bil objavljen na spletni strani MOL in JSS MOL (<http://www.ljubljana.si/> in <http://www.jssmol.si/>), na katerega sta lahko tako strokovna kot širša javnost podali pripombe in predloge do 7. aprila 2016.

– Čas javne obravnave: 18 dni od objave (od 21. marca 2016 do 7. aprila 2016).

– JSS MOL in Urad za mladino Oddelka za kulturo Mestne uprave MOL (v nadaljnjem besedilu: Urad za mladino) sta v sredo, 30. marca 2016 v Rdeči dvorani Mestne hiše MOL pripravila javno tribuno.

– V razpravo so bili vključeni: JSS MOL, Urad za mladino, Mladinski svet Ljubljana, Mladinski svet Slovenije, ministrstva, predstavniki zainteresirane javnosti in predstavniki strokovne javnosti.

– Mnenja, predloge oziroma pripombe so podali: JSS MOL, Urad za mladino, ministrstva, Mladinski svet Ljubljana, Mladinski svet Slovenije ter posamezniki (na javni tribuni in preko e-pošte).

– JSS MOL je v okviru priprave nove stanovanjske zakonodaje pri Ministrstvu za okolje in prostor Republike Slovenije predstavil osnutek pravilnika, ki se z njim strinja.

– Na Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije je bil dne 21. aprila 2016 poslan dopis skupaj z osnutkom pravilnika, vendar odgovor z njihove strani ni bil posredovan.

– Več usklajevanj med JSS MOL in Uradom za mladino.

– Upoštevana ni bila pripomba širše javnosti in Mladinskega sveta Slovenije, da bi lahko na javnih razpisih sodelovali tudi prosilci, ki nimajo v času javnega razpisa prijavljenega stalnega prebivališča v MOL oziroma da bi lahko sodelovati tisti »ki so povezani z občino (lokacija delovnega mesta, šolanja otrok, itd.)«. Ker bo javni razpis primarno namenjen reševanju stanovanjskih stisk občanov MOL, ostane ta določba nespremenjena. Pobuda posameznikov, da naj se namenska najemna stanovanja oddajajo za 3 leta namesto 10 let, ker bi se s tem povečala pretočnost in bi na ta način več mladih dobilo možnost uporabe, je bila zavrnjena, saj je namen pravilnika ravno v tem, da mladi dobijo neko relativno trajno oblike nastanitve, ki jim bo omogočala dobro osnovo za obstanek na trgu. Ni namreč realno pričakovati, da si bodo mladi po 3 letih toliko finančno opomogli, da si bi lahko sami reševali stanovanjsko vprašanje.

– Upoštewane so bile pripombe Mladinskega sveta Slovenije, ki so se nanašale na navajanje starostne omejitve; sedaj velja, da so mladi definirani kot osebe, ki so v letu objave javnega razpisa stare manj kot 30 let. Niso pa bile upoštewane pripombe širše javnosti o sodelovanju prosilcev starih 32 in več let. Glede na pripombe, da (prej) študenti in (sedaj) zaposleni težko dosežejo pogoj 8 let minimalno stalnega ali začasnega bivanja v MOL, je predlagatelj delno omilil ta pogoj, in sicer na 6 let stalnega oziroma začasnega prebivališča (opomba: ob tem, da v času javnega razpisa prosilec mora imeti stalno prebivališče v MOL). Mladinski svet Slovenije je vztrajal, da se zniža zgornja meja dohodkov, ker da zaslužek 2.000,00 eurov pomeni, da posameznik ni finančno šibek. Kljub temu, da je ta pripomba še kako na mestu, je ni mogoče upoštevati, ker se v tem delu pravilnik sklicuje na določila oziroma omejitve Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki določa, da prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presežati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa.

6. Ocena finančnih in drugih posledic

Pri oceni finančnih posledic ugotavljamo, da je osnovni namen predlaganega pravilnika sprejem pravne podlage za oddajanje namenskih najemnih stanovanj last MOL ali JSS MOL ter stanovanj, ki jih bo JSS MOL pridobil v posest po modelu javno zasebnega partnerstva, in stanovanj v lasti SSRS, v najem mladim in zagotovitev enotnih pravil. Stanovanjske enote v lasti MOL so trenutno zasedene, pridobivanje novih stanovanjskih enot pa je načrtovano v investitorstvu JSS MOL. Za vsa najemna razmerja za namenska najemna stanovanja smo, analogno kot predpisuje SZ-1 za najemnike neprofitnih stanovanj, določili

neprofitno najemnino v višini, kot je določena z veljavnim sklepom MOL o stanovanjski najemnini oziroma veljavnim sklepom JSS MOL o stanovanjski najemnini.

Glede na navedeno sprejem predlaganega pravilnika nima finančnih posledic za proračun MOL v smislu povečanja prihodkov.

Pripravili:
Maja Kos
Anja Šegula

Sašo Rink
Direktor JSS MOL