



Številka: 014-7/2025-1 4000
Datum: 19. 06. 2025

Prejeto:	19 -06- 2025	Pril.:	
Številka zadeve:	00A20-5/2025-20	Vredn.:	



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

MOL MU SLUŽBA ZA ORGANIZIRANJE DELA MESTNEGA SVETA
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Predlog svetnika Aleša Primca za uvrstitev točk na dnevni red 24 . seje MS MOL - Sofinanciranje vgradnje dvigal v večstanovanjskih stavbah

Spoštovani!

Mestni svetnik Aleš Primc je vložil več predlogov za uvrstitev točk na dnevni red 24. seje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MS MOL), med katerimi je tudi predlog št.: 020-7/2025-13, z dne 24.5.2025, za dopolnitev Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v zvezi s sofinanciranjem vgradnje dvigal v večstanovanjskih stavbah.

V gradivu pripravljavec gradiva oziroma predlagatelj predlaga sprejem odločitve MS MOL, s katero bi se dopolnil 7. člen Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16) na način, da se dejavnostim, ki jih izvaja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), doda nova predzadnja alineja z naslednjo vsebino: »izvaja postopke za sofinanciranje vgradnje osebnih dvigal v večnadstropne stavbe, ki dvigal še nimajo, v deležu 70% vrednosti investicije,«.

Uvodoma izpostavljamo, da je (generalno gledano) vredno podpirati prizadevanja za vzpostavitev ustreznega mehanizma, s katerim bi se omogočilo vgradnjo dvigal v večstanovanjske stavbe, vendar pa je treba tozadevno upoštevati trenutno normativno stanje na tem področju, razrešiti vprašanje finančnih virov, s katerimi bi se zagotavljala dejanska implementacija tovrstnih investicij in upoštevati vsebino zastavljene stanovanjske politike Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) z vidika razvojnih programov in prednostnih nalog. Prvi je to idejo pred šestimi leti predstavil nekdanji župan Velenja, Bojan Kontič, ki je na pristojno ministrstvo poslal tudi poziv, v katerem je zapisal: »Pozivamo vas, da takoj pristopite k spremembi stanovanjske zakonodaje, v kateri predlagamo ukinitve 100 % solastniških deležev za vsa gradbena dela in izboljšave, ki pomenijo neobhodno potrebo po izvedbi, zaradi zagotavljanja življenjskih pogojev etažnih lastnikov posameznega objekta.«

JSS MOL je že v predhodnih pojasnilih, ki jih je podajal pripravljavcu gradiva (predlagatelju) kot odgovore na podane pobude, pojasnil, da po mnenju JSS MOL (glede na trenutno normativno stanje) reševanje problematike vgradnje dvigal v večstanovanjskih stavbah z zagotavljanjem nepovratnih finančnih spodbud formalno ni v pristojnosti MOL, saj ne gre za nalogo, ki bi bila v skladu z veljavnim Zakonom o lokalni samoupravi, določena kot izvirna naloga lokalne skupnosti. Posledično take pristojnosti tudi ne more imeti JSS MOL.

Iz določil prvega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (SZ- 1) izhaja, da ima občina na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;



- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrežno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- vodi register stanovanj.

Iz določil prvega odstavka 157. člena SZ- 1 izhaja, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Iz navedenih določil SZ-1 ne izhaja, da bi imela občina ali z njene strani ustanovljen stanovanjski sklad pristojnost na stanovanjskem področju zagotavljati kakršnekoli nepovratne finančne spodbude za namene vzdrževanja ali rekonstrukcije stavb (kar se posledično nanaša tudi na sofinanciranje vgradnje osebnih dvigal v večstanovanjske stavbe). Da država ni imela namena vzpostavljati opisane pristojnosti niti za subjekt, ki izvršuje naloge na stanovanjskem področju na državni ravni (tj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad – v nadaljevanju: SSRS) izhaja tudi iz dejstva, da je med zakonsko določene pristojnosti SSRS (148. člen SZ-1) izrecno vključeno (zgolj) dajanje »dolgoročnih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo¹ stanovanj in stanovanjskih stavb« (ne pa tudi zagotavljanja nepovratnih finančnih spodbud za te namene). Iz vsega navedenega izhaja, da zakonodajalec na stanovanjskem področju očitno ni imel namena vzpostavitve neposredne zakonske obveznosti države oziroma občin (in z njihove strani ustanovljenih javnih stanovanjskih skladov) zagotavljanja nepovratnih sredstev za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš².

Izpostavljamo tudi, da je župan MOL na vodstvo Evropske komisije (g. Juncker in Ga. Von Der Leyen) že večkrat naslovil pobudo po zagotovitvi sofinanciranja statičnih ukrepov potresno ogroženih stavb, vendar kljub načelni podpori do sedaj prizadevanja niso prinesla zelenih rezultatov. Ne glede na to, si bo MOL tudi v prihodnje prizadevala za zagotovitev sofinanciranja prej omenjenih ukrepov in ukrepa vgradnje dvigal preko evropskih oziroma državnih proračunskih sredstev.

Upoštevajoč zgoraj navedeno menimo, da predlagana dopolnitev 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ne bi prinesla zelenih rezultatov, zato je ne predlagamo v sprejem.

Lep pozdrav!

Sašo Rink
Direktor



Poslati:
matjaz.bregar@ljubljana.si

¹ V okvir katere bi lahko vključevali tudi vgradnjo dvigal v večstanovanjske stavbe.

² Kot drugačen primer lahko izpostavimo npr. EKO sklad, javni sklad, katerega ustanovitev, dejavnosti in instrumenti so zelo natančno predpisani v samem Zakon o varstvu okolja, ki predstavlja neposredno pravno podlago za dodeljevanje (tudi) nepovratnih finančnih spodbud, ki jih zagotavlja EKO sklad, javni sklad.