



JSS19036136

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Številka: 352-90/2019-2 3000

Datum: 28. 05. 2019

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET
Mestni trg 1
1000 LJUBLJANA**ZADEVA: Preverjanje najemnih razmerij - vprašanja Svetniškega kluba Levica**
ZVEZA: Vaše el. sporočilo z dne 16. 5. 2019

Spoštovani,

v zvezi z vprašanji Svetniškega kluba Levica, ki se nanašajo na preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost do neprofitnega najemnega razmerja, odgovarjamo, kot sledi.

Pravna podlaga za preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem je Stanovanjski zakon (SZ-1), ki je do sprejetja novele SZ-1C iz junija 2017 omogočal preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem le pri tistih najemnikih, ki so sklenili najemno razmerje po uveljaviti SZ-1 (14. 10. 2003). V Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: pravilnik), sprejetim na podlagi SZ-1, je določeno, da najemodajalci lahko vsakih 5 let preverijo, ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za neprofitno stanovanje. O izpolnjevanju pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja se odloči z odločbo v upravnem postopku. Tako SZ-1 kot tudi pravilnik določata, da lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino, če se njegove socialne razmere spremenijo. Prvo 5 - letno obdobje, ko so bili izpolnjeni pogoji za pričetek vodenja postopkov preverjanja, se je izteklo konec leta 2008, vendar je, zaradi težav pri izvajanju navedenih določb, s katerimi je bilo Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) vseskozi seznanjeno, prišlo do zamika izvajanja postopkov. MOP je, z namenom poenotenega izvajanja zakonskih določb v celotni državi, v oktobru 2008 naslovil na vse občine mnenje za izvajanje teh določb in ob koncu leta 2008 pripravljal dodatno navodilo, saj so se pojavile težave pri pridobivanju in preračunu podatkov o dohodkih iz uradnih evidenc takratne Davčne uprave Republike Slovenije (DURS). Občine oz. stanovanjski skladi so namreč lahko pridobivali podatke o bruto dohodkih, stanovanjska zakonodaja pa temelji na neto dohodkih. Zato je bilo MOP-u predlagano, da poskrbi za ustrezen informacijski sistem, ki bo omogočal pretvorbo bruto dohodkov DURS-a v neto dohodke. MOP je odgovoril, da bi lahko vse aktivnosti v zvezi s tem vodila takratna Stanovanjska zbornica Slovenije oz., da naj občine same poskrbijo za preračune dohodkov. Dejansko do ustrezne rešitve ni prišlo, temveč ob koncu leta 2011 le do spremembe pravilnika, da do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema, po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) za prenos in prevzem podatkov o dohodkih, stranke same predložijo podatke o neto dohodkih. Ker se je po vzpostavitvi navedenega informacijskega sistema po ZUPJS, ki se je začel uporabljati leta 2012, ugotovilo,

da je za predviden prenos podatkov potrebna zakonska podlaga, je ob koncu leta 2012 MOP izdal mnenje, da so stranke, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo informacijskega sistema, dolžne same predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih. Zaradi navedenih težav nobenega od postopkov, začelih v letih od 2008 do 2012, ni bilo mogoče zaključiti. Tako smo prve odločbe, za izdajo katerih opravljamo ročne preračune prejetih bruto dohodkov iz FURS-a v neto dohodke, lahko izdali šele v letu 2013. Prvotno se je, glede na določbe pravilnika, preverjalo izpolnjevanje le dohodkovnih pogojev, v letu 2015 pa je bila, na našo pobudo, na MOP sprejeta odločitev, da se lahko, poleg dohodkov, preverja tudi ostalo najemnikovo premoženje. Tekom izvajanja postopkov preverjanja smo na MOP naslovili tudi več predlogov za spremembo SZ-1 tako, da bi bilo omogočeno preverjanje vseh najemnikov neprofitnih stanovanj, ne glede na datum sklenitve najemnega razmerja. Novela SZ-1C, ki je stopila v veljavo v juniju 2017, tako omogoča preverjanje tudi najemnikov, ki so sklenili najemno razmerje pred uveljavitvijo SZ-1 (leto 2003), z izjemo najemnikov bivših imetnikov stanovanjske pravice.

V nadaljevanju podajamo odgovore na posamezna vprašanja.

– Kakšen je nadzor izpolnjevanja pogojev upravičenosti v že dodeljenih in vseljenih neprofitnih stanovanjih v MOL?

JSS MOL ažurno vodi upravne postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja.

– Koliko preverjanj upravičenosti je bilo opravljenih od leta 2003? Za koliko ljudi je bilo ugotovljeno, da ne izpolnjujejo več pogojev in kako so se spremenile njihove pogodbe? Koliko najemnikov sedaj plačuje tržno najemnino in kako je ta določena ter koliko se jih je iz stanovanj izselilo? Kako pogosto preverjate izpolnjevanje pogojev in koliko najemnikov, ki ne izpolnjujejo pogojev, odkrijete na letni ravni (prosimo za podatke za vsako posamezno leto)?

Od leta 2003 so bili preverjeni vsi najemniki, ki so sklenili najemno pogodbo po letu 2003 in je od sklenitve že preteklo 5 letno obdobje. Najemnikom je bilo izdanih 1930 odločb, od tega 138 najemnikov ni izpolnjevalo pogojev za neprofitno stanovanje in smo jim z odločbo določili višino tržne najemnine, ki se jim je začela zaračunavati z naslednjim mesecem po izdaji odločbe, pri čemer se najemne pogodbe niso spremenile. Višina tržne najemnine je določena s sklepom Mestnega sveta MOL in Nadzornega sveta JSS MOL ter se izračuna tako, da se stanovanjska površina pomnoži, v primeru presežanja dohodkovnega cenusa, z vrednostjo 7 EUR/m², v kolikor pa najemnik (skupaj z uporabniki) presega premoženjski cenzus, se mu tržna najemnina določi v odvisnosti v kateri premoženjski razred spada, glede na vrednost premoženja, ki ga ima v lasti, in sicer:

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina/m ² v EUR	Tržna najemnina za stanovanje površine 55 m ²
1	nad 40% – 100%	4,4	242,00 EUR
2	nad 100% – 130%	5,5	302,50 EUR
3	več kot 130%	7	385,00 EUR

Če dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnega stanovanja presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in hkrati sodijo v 3.

premoženjski razred, se, upošteva je sklenjeno najemno pogodbo, določi tržna najemnina v višini 9 EUR/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

Sedaj skupaj 208 najemnikov plačuje tržno najemnino. Stanovanja je po izdaji odločbe o neizpolnjevanju pogojev za neprofitno stanovanje izpraznilo 59 najemnikov. Glede pogostosti preverjanja SZ-1 določa, da je najemodajalec dolžan vsakih 5 let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za neprofitno stanovanje, v vmesnem obdobju, od uveljavitve novele SZ-1C, pa tudi sami pridobivamo podatke o najemnikih in uporabnikih iz različnih zbirk podatkov. Če pridobimo podatke, ki kažejo na neizpolnjevanje pogojev, takoj pričnemo s postopkom preverjanja, ne glede na to, koliko časa je preteklo od zadnjega preverjanja.

Iz spodnje tabele, v kateri so zajete preveritve vseh najemnikov po letih, z izjemo bivših imetnikov stanovanjske pravice, upošteva je dejstvo, da je bila sprejeta zakonska podlaga za preveritev vseh najemnikov šele sredi leta 2017, je težko govoriti o povprečnem številu najemnikov, ki na letni ravni ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem.

Leto	Število odločb o neizpolnjevanju pogojev za neprofitno stanovanje
2013	4
2014	0
2015	0
2016	41
2017	225
2018	54
2019 (do 20.5.)	10

Zakonska podlaga za preverjanje najemnikov, ki so sklenili najemno razmerje pred letom 2003, je novela SZ-1C iz junija 2017.

– Koliko preverjanj upravičenosti je bilo opravljenih?

Glede najemnikov, ki so sklenili najemne pogodbe pred letom 2003, smo vodili 744 postopkov preverjanja upravičenosti do neprofitnega stanovanja.

– Kolikokrat je bilo ugotovljeno, da najemniki glede na dohodek in ostalo premoženje presegajo predpisane cenzuse in kakšni so bili ob tem ukrepi stanovanjskega sklada?

V navedenih postopkih je bilo v 196 primerih ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitno stanovanje. Skladno z veljavno zakonodajo je bila tem najemnikom z odločbo določena tudi višina tržne najemnine, kot je pojasnjeno zgoraj. Veljavna zakonodaja ob ugotovljenem neizpolnjevanju predpisanih cenzusov ne predpisuje drugih ukrepov. Samo v primeru ugotovitve lastništva primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe lahko JSS MOL ukrepa tako, da začne s postopkom odpovedi najemne pogodbe.

– Kolikokrat je bilo ugotovljeno, da so najemniki tudi lastniki stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja?

V vseh primerih, kjer se ugotovi, da je najemnik lastnik stanovanja ali stanovanjske stavbe, kar lahko pomeni obstoj krivdnega odpovednega razloga po SZ-1, takoj pričnemo s predpisanim postopkom. Če se v postopku ugotovi, da obstaja razlog za odpoved najemnega razmerja –

lastništvo primernega stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika pozovemo na izpraznitev in vračilo stanovanja. Tako je od vseh preverjenih najemnikov neprofitnih stanovanj do sedaj, iz razloga lastništva primernega stanovanja, stanovanje prostovoljno vrnilo 44 najemnikov.

– Koliko bivših imetnikov stanovanjske, je še vedno najemnikov stanovanj v lasti JSS MOL?

Trenutno je še 170 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki imajo status bivšega imetnika stanovanjske pravice.

Lepo pozdravljeni

Pripravi-a:
Slavka Janžekovič
Podsekretar za stanovanjske
zadeve – vodja sektorja



Sašo Rink
Direktor

Poslati:

- MOL MU Služba za org. dela MS Matjaž Bregar, vodja službe, Adamič – Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, na el. naslov: matjaz.bregar@ljubljana.si