**LETNO POROČILO O DELU**

**PIC – PRAVNEGA CENTRA ZA VARSTVO ČLOVEKOVIH PRAVIC IN OKOLJA**

**ZA OBDOBJE MAREC - DECEMBER 2022**

**1. SPLOŠNO**

Dejavnost pravno-svetovalne pisarne je PIC opravljal v prostorih na Metelkovi 6 v Ljubljani, enkrat tedensko ob torkih od 14:00h do 16:00h, kot so tudi pogodben dogovorjene uradne ure. V primerih, kjer je bilo potrebno hitro ukrepanje, pa smo svetovanje izvedli tudi zunaj pogodbeno dogovorjenih uradnih ur za svetovanja, bodisi, da smo stranki svetovali po telefonu ali osebno, ali sestavili pisni odgovor, dopis ali pravno sredstvo.

Pravno pomoč tekom leta 2022 so najemnikom nudili štirje univerzitetni diplomirani pravniki, ena od pravnic, ki na projektu sodeluje kot zunanja sodelavka, pa ima opravljen pravniški državni izpit.

Zaradi učinkovitejše razporeditve primerov, smo stranke sprejemali po predhodni najavi in določitvi termina, pri čemer čakalna doba načeloma ni daljša od enega tedna, prav tako pa smo vedno sprejeli tudi nenapovedane stranke, ki so za nasvet zaprosile brez termina, sploh če je šlo za časovno občutljivo zadevo, smo primer obravnavali še isti dan.

Pravna svetovanja se večinoma opravljajo na daljavo, saj tudi po zaključku epidemije, ko so se pogoji omejitev gibanja sprostili, zaznavamo upad osebnih svetovanj in vse več strank je zainteresiranih za svetovanje po telefonu ali po e-pošti, kar pa ne predstavlja nikakršne težave, saj je pravni nasvet po telefonu enako učinkovit, kot osebni posvet, saj način dela in vsebina svetovanja ostaja nespremenjena. Poleg tega stranki vedno omogočimo, da posreduje vso relevantno dokumentacijo, katero pregledamo pred ali med posvetom. Tako je delo tudi v letu 2022 teklo nemoteno, skladno s pogodbenimi določili in prilagojeno potrebam strank.

Pogodba za pravno svetovanje **št. C7560-22-110045 z dne 2.3.2022** za potrebe Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL je sklenjena za obdobje od 8.3.2022 do 31.12.2023, torej skupaj za 22 mesecev, predmetno **poročilo pa se nanaša na leto 2022, torej na prvih 10 mesecev svetovanj in izvajanja pogodbenih dejavnosti.**

Pogodbene dejavnosti v veliki večini lahko vsebinsko opredelimo kot pravno svetovanje najemnikom na območju MOL, prav tako pa delo zajema preučitev predpisov in sodne prakse, obveščanje potencialnih uporabnikov o možnostih in terminih svetovanja, urejanje spletne

strani na kateri ima izvajalec na voljo najpomembnejše zakone in podzakonske akte, ki urejajo najemna razmerja, relevantno sodno prakso in nekatera najbolj pogosta vprašanja najemnikov, del časa pa odpade tudi na poročanje naročniku. Glede na to, da je pogodbeno dogovorjen obseg dela 2 uri tedensko, velika večina časa odpade na sama svetovanja in administracijo, zato za urejanje spletne strani, najpogostejših vprašanj in podobnih gradiv, ki bi jih sproti objavljali, praktično ne ostane skoraj nič časa.

**2. ZAKLJUČNO FINANČNO POROČILO**

Izvajalec je svetovanje skladno s pogodbo opravljal v obsegu **dveh ur tedensko**, pri čemer je pogodbeno dogovorjena cena

* **34,00 EUR neto na uro oziroma**
* **41,48 EUR bruto na uro (z vključenim DDV)**.

Za izvedeno svetovanje je izvajalec vsak mesec izdal naročniku elektronski račun z obračunom ur za posamezni mesec, priloga računa pa je vsakokrat bilo tudi mesečno poročilo o delu, ki je vsebinske narave. V primeru, da je pogodbeno dogovorjen dan državni prazni ali dela prost dan, se svetovanje ne opravlja in se s tem tudi ure ne zaračunajo naročniku.

Prvi odstavek 9. člena pogodbe določa najvišji možni znesek za opravljene storitve po pogodbi, kjer so precizirani zneski posebej za leto 2022 in posebej za leto 2023. Pri izdelavi letnega poročila je izvajalec ugotovil, da je prišlo pri računih za november 2022 in december 2022 do nenamerne pomote pri obračunu ur opravljenih storitev za navedena meseca in je v obeh mesecih namesto računa za 8 ur opravljenih storitev izdan račun za 10 ur opravljenih storitev, torej skupno 4 ure preveč za meseca november 2022 in december 2022. Zato bo izvajalec v dogovoru z naročnikom izdal nižji račun za mesec januar 2023 (obračunano bo 6 ur opravljenih storitev namesto 10 ur) in s tem bo izvajalec poračunal preveč obračunane zneske, s čemer se bodo zneski za zaračunane storitve uskladili s pogodbeno določeno omejitvijo.

**V spodnji tabeli izvajalec navaja zneske glede na izdane in tudi že plačane račune za leto 2022,** presežek 4 ur, ki so bile pomotoma obračunane pa bo poračunan z računom za mesec januar 2023, kjer bo za 10 ur opravljenih storitev izdan račun za 6 ur.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MESEC** | **ŠTEVILO UR** | **NETO ZNESEK** **(brez DDV)** | **BRUTO ZNESEK****(z DDV)** |
| **MAREC 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **APRIL 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **MAJ 2022** | 10 h | 340,00 EUR | 414,80 EUR |
| **JUNIJ 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **JULIJ 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **AVGUST 2022** | 10 h | 340,00 EUR | 414,80 EUR |
| **SEPTEMBER 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **OKTOBER 2022** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **NOVEMBER 2022** | 10 h | 340,00 EUR | 414,80 EUR |
| **DECEMBER 2022** | 10 h | 340,00 EUR | 414,80 EUR |
| **SKUPAJ** | **88 ur** | **2.992,00 EUR** | **3.650,24 EUR** |

**3. OBRAVNAVANJE KONKRETNIH PRIMEROV IN VSEBINA SVETOVANJ**

Na podlagi dokumentacije, ki jo stranka prinese ali posreduje ter njenih dodatnih ustnih pojasnil, smo stranko poučili o njenih pravicah in obveznostih ter ji pojasnili njen pravni položaj. V nekaterih primerih smo na prošnjo najemnikov zanje oblikovali tudi pisna pravna mnenja, oziroma posredovali pisni odgovor na zastavljeno vprašanje ter po potrebi ali na željo stranke sestavili pisno vlogo ali dopis, ki so jo posredovali najemodajalcu.

Sleherni konkretni primer, ki se obravnava v pisarni, se evidentira. To ne velja samo za osebno svetovanje ali svetovanje na podlagi pisne vloge temveč tudi za svetovanja preko elektronske pošte in po telefonu, saj so nasveti po telefonu ali elektronski pošti prav tako izčrpni in dolgotrajni, kot osebna svetovanja.

V okviru evidentiranja konkretnega primera ne evidentiramo polnega imena strank temveč okoliščine posameznega primera, ter podatke o vrsti stanovanja oziroma najema (tržno, neprofitno, službeno, oskrbovano), lastništvu stanovanja, socialnem statusu najemnika (zaposlen, brezposeln, invalid, upokojenec…), številu uporabnikov, vrsti najemnine in podobno, vse to pa le, če želi stranka odgovarjati na tovrstna vprašanja. Ti podatki omogočajo

spremljanje dejanskega stanja po različnih skupnih imenovalcih. Poleg tega vodimo evidenco tudi glede vrste svetovanja (osebno, telefonsko, elektronsko) in načinu svetovanja (pisno, ustno).

**V obdobju od 8.3.2022 do 31.12.2022 smo evidentirali 93 primerov svetovanj. Ker se posamezni primer svetovanja praktično nikoli ne nanaša le na en pravni problem, se tekom enega primera obravnava več pravnih vprašanj. Tako smo v predmetnem obdobju obravnavali vsaj 184 različnih pravnih vprašanj.**

Večinoma se je svetovanje opravilo ustno (v 74 primerih), v 19 primerih je bil potreben pisen odgovor, pri čemer sta bila 2 dopisa sestavljena kot opomin najemodajalcu in poziv na prenehanje kršitev pravic najemnika, v 11 primerih smo sestavili pravno mnenje, ki ga je najemnik lahko pokazal najemodajalcu, v 6 primerih smo posredovali pisno mnenje za najemnikovo uporabo, bodisi v obliki natančnejšega pravnega mnenja bodisi v obliki odgovorov na posamezna vprašanja in ne v obliki poglobljenega pravnega mnenja. Nekatera vprašanja so sicer bila posredovana po elektronski pošti, vendar smo zaradi vsebine problema v nekaterih primerih ocenili, da potrebujemo dodatne informacije ali neposredno komunikacijo, zato smo svetovanje pred izdajo pisnega ali ustnega odgovora opravili še ustno, prav tako smo v nekaj primerih šele po opravljanem posvetu izdelali še pisno mnenje, saj se najemnik le zgolj na podlagi ustnega posveta ni mogel orientirati in odločiti kako ukrepati. Prav tako pa je potrebno omeniti, da v veliko primerih zgolj eno svetovanje ne zadostuje, stranka se lahko oglasi na svetovanje večkrat v določenem obdobju, dokler se njen pravni problem ne reši. Prav tako pa ni odveč omeniti, da razmerju med pisnimi in ustnimi odgovori botruje tudi omejitev svetovalnih ur.

Iz spodnje tabele so razvidni ukrepi pisarne glede vrste odgovora, ki smo ga posredovali stranki.

*Ukrepi pisarne:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***TIP UKREPA PISARNE:*** |  ***ŠTEVILO*** | ***DELEŽ*** |
| Pravni ustni nasvet stranki (osebno svetovanje in po telefonu) | 74 | 79 % |
| Pisno pravno mnenje za uporabo stranke (odgovor posredovan po e-pošti) in krajši odgovori na vprašanja | 6 | 7 % |
| Pisno pravno mnenje, ki je sicer naslovljeno na najemnika, vendar ga lahko najemnik pokaže najemodajalcu (posredovani po e-pošti) | 11 | 12 % |
| Sestava pisne vloge naslovljene na najemodajalca, upravnika ali državne organe  | 2 | 2 % |
| **Skupaj:** | **93** | **100 %** |

*Struktura stanovanj oziroma najema:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Vrsta stanovanja* | *TRŽNO* | *NEPROFITNO* | *NUJNA BIVALNA ENOTA* | *OSKRBOVANO* | *SLUŽBENO* | *DENACIONALI-ZIRANO* | *HIŠNIŠKO* |
| *Št. primerov* | *74* | *12* | *2* | *3* | *1* | */* | *1* |
| *Delež* | *79 %* | *14 %* | *2 %* | *3 %* | *1 %* | */* | *1 %* |

Iz tabele je razvidno, da se je večina primerov v predmetnem obdobju nanašala na tržna najemna stanovanja. Kljub temu, da je bilo zabeleženih 12 primerov svetovanj najemnikom v neprofitnem stanovanju in še dodatno 2 najemnikom nujne bivalne enote, se v praksi še več vprašanj nanaša na neprofiten najem, saj gre bodisi za vprašanja kako dobiti neprofitno stanovanje ali nujno bivalno enoto, nekateri najemniki tržnih stanovanj so že bili na čakalni listi za neprofitno stanovanje, vendar niso na vrsti za vselitev, tako da se v nekaterih primerih pojem tržnega in neprofitnega stanovanja prekriva. Načeloma pa ugotavljamo tudi, da imajo najemniki nujnih bivalnih enot kompleksnejša vprašanja, ki se ne nanašajo le na najem temveč na širše socialne pravice.

V enem precej kompleksnem primeru smo obravnavali najemnike v hišniškem stanovanju. Vprašanja glede hišniških najemov so sicer redka, vendar jih vsakoletno beležimo in so si po vsebini zelo podobna. Zanimivo pa je, da se v predmetnih 10 mesecih svetovanja, na katera se poročilo nanaša, niso pojavila vprašanja vezana na najemnike denacionaliziranih stanovanj, kar je manj običajno, saj se ta tematika sicer redno pojavlja med obravnavanimi primeri. V enem primeru smo obravnavali najemnico v kadrovskem stanovanju, v enem primeru se je na nas obrnil najemnik, ki sicer plačuje tržno najemnino, vendar biva v stanovanju, ki je v lasti JSS MOL. Prav tako so se v treh primerih pojavila vprašanja najemnikov oskrbovanih stanovanj.

Sama vsebina svetovanj je natančno opisana v vsakem mesečnem poročilu, zato letno poročilo vsebuje le tabelo glede na pravna vprašanja (tip kršitve/problema), ki so se pojavljala tekom svetovanj in ne vsebuje natančnejšega opisa vsebine posameznega primera, saj bi to tudi pomenilo preobsežno poročilo glede na število pravnih vprašanj, ki smo jih razreševali.

*Ugotovljene kršitve in problemi:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIP KRŠITVE/PROBLEMA:** | **ŠTEVILO PRIMEROV** | **DELEŽ** |
| glede odpovedi, sklenitve ali obstoja najemnega razmerja | 43 | 23 % |
| glede plačevanja najemnine in obratovalnih stroškov | 36 | 20 % |
| glede vzdrževanja in uporabe stanovanja | 33 | 18 % |
| glede predkupne pravice prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice | / | / |
| problemi najemnikov denacionaliziranih stanovanj | / | / |
| drugo (našteti le nekateri primeri)* *pravice najemnikov v hišniškem stanovanju*
* *nekooperativnost upravnika v oskrbovanem stanovanju*
* *obstoj najemnega razmerja brez podpisa pogodbe*
* *nepooblaščen vstop v stanovanje*
* pravica do subvencije najemnine in ustreznost izračuna subvencije
* *postopen dvig točke za neprofitno najemnino*
* *pravice najemnikov v hišniškem stanovanju*
* *pogoji za vračilo varščine in spori glede dejanskega vračila*
* nujna popravila v stanovanju
* menjava nujne bivalne enote
* rubež najemnikovih stvari zaradi izvršbe zoper najemodajalca
* izračun najemnine v kadrovskem stanovanju
* obseg vzdrževanja, ki ga krije najemnik
* uporaba najemniškega stanovanja po razvezi
* prijava bivališča na naslovu najema
* težave z zakonskim bivališčem
* objava diskriminatornega oglasa za stanovanje
* usklajevanje najemnine z inflacijo
* ureditev najemnega razmerja z dediči
* *vloga notarja pri sklepanju najemne pogodbe*
* …….
 | 72 | 39 % |
| ***Skupaj kršitve/problemi:*** | ***184*** | ***100%*** |

**4. SOCIALNA STRUKTURA UPORABNIKOV IN KOMENTARJI TER PREDLOGI SPREMEMB ZAKONODAJE**

**Socialna struktura** prosilcev je zelo različna, na svetovanje so se oglasili tako zaposleni, kot tudi brezposelni in upokojeni najemniki, mlade družine ali mlade samske osebe, invalidi in osebe, ki so se zaradi različnih razlogov znašle v socialni stiski.

Zelo so ranljivi starejši, ki nimajo pomoči najbližjih ali ne morejo iskati rešitev v ožji ali širši družini in nimajo zadostnih sredstev, da bi si lahko uredili razmere po pravni poti v formalnih postopkih. Podobno velja za invalidne osebe, ki imajo nižje dohodke in manj možnosti za izboljšanje svojega socialnega statusa. Problemi pa se pojavljajo tudi pri mladih družinah, ki težko najdejo ustrezno namestitev glede na dohodke in število otrok.

Težave se pojavljajo pri najemnikih neprofitnih stanovanj (ki to so ali bi to šele želeli postati), saj gre po večini za socialno šibkejše posameznike in družine, katerih težave so večplastne in jih je potrebno obravnavati na več ravneh. Vse več težav se kaže zaradi finančnih in socialnih stisk najemnikov, brezposelnost ali dolgotrajna bolezen je precej pogosta težava, predvsem pa najemniki vse težje nosijo breme visokih tržnih najemnin, kar še posebej velja za območje Mestne občine Ljubljana. Več vprašanj tako beležimo ravno na temo subvencije stanovanjske najemnine, kjer se najemniki obrnejo z vprašanji glede novo izdane odločbe o višini subvencije in njene ustreznosti. V zadnjem času prav tako opažamo, da je lahko tudi položaj mlade osebe, četudi zaposlene, izjemno neugoden in ranljiv.

Prav tako ugotavljamo, da se najemnik lahko znajde v izjemno neugodni situaciji, kadar mu najemodajalec odpove najemno pogodbo brez utemeljenega razloga ali iz utemeljenih razlogov na svoji strani. V tem primeru je sicer najemodajalec dolžan najemniku zagotoviti drugo primerno stanovanje, vendar je pojem primernosti lahko jedro spora sploh kadar gre za prekinitev dlje časa trajajočega najema s fiksno najemnino, v času katerega so se razmere na trgu spremenile in se mora najemnik preseliti v bistveno dražje stanovanje, saj po sodni praksi primerno stanovanje ni nujno tudi stanovanje z ekvivalentno najemnino.

V vsakem primeru pa najemnik kot tak že sam po sebi spada v ranljivo skupino s šibkejšim položajem, ne glede na otežujoče socialne okoliščine v katerih bi se morebiti znašel, ki ta položaj še bistveno poslabšajo.

Prav tako opažamo neustreznost kriterijev za pridobitev namenskega stanovanja in izjemno visoke zneske, ki jih morajo starejši plačati na račun varščine in sredstev za ureditev stanovanja

po izselitvi. Poleg tega pa smo v letošnjem letu obravnavali primer netransparentnega obračunavanja obratovalnih in drugih stroškov s strani upravnika, pa najemodajalec ni v zadostni meri zaščitil najemnike oskrbovanih stanovanj in jim ponudil zadosti podpore.

Prav tako so v zelo težavni situaciji gibalno ovirani invalidi, ki se srečujejo z arhitektonskimi ovirami pri najemu oziroma pri zamenjavi stanovanja.

Zanimivo je tudi omeniti, da nas je po spremembi zakonodaje nekoliko skrbelo kako bo v praksi zaživelo določilo o odpovedi najemne pogodbe brez odpovednega roka v primeru, da najemnik ne bo plačeval najemnine, vendar nismo zabeležili nobenega primera s tovrstno problematiko.