**LETNO POROČILO O DELU**

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

**ZA OBDOBJE JANUAR - DECEMBER 2023**

**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 2023 so najemnikom nudile tri univerzitetne diplomirane pravnice, 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 2023 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 2023, torej zajema zadnjih 12 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 praznik ali dela prost dan, se svetovanje ne opravlja in se s tem tudi ure ne zaračunajo naročniku. Obseg in zneski svetovanj pa niso presegli dogovorjenih zneskov, navedenih v prvem odstavku 9. člena pogodbe.

V spodnji tabeli izvajalec navaja zneske glede na izdane in tudi že plačane račune za leto 2023, kar vključuje tudi presežek 4 ur, ki so bile pomotoma obračunane v letu 2022 in poračunane z računom za mesec januar 2023, kjer je bil za 10 ur opravljenih storitev izdan račun za 6 ur.

**V spodnji tabeli izvajalec navaja zneske glede na izdane in tudi že plačane račune za leto 2023:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MESEC** | **ŠTEVILO UR** | **NETO ZNESEK** **(brez DDV)** | **BRUTO ZNESEK****(z DDV)** |
| **JANUAR 2023** | 6 h[[1]](#footnote-1) | 204,00 EUR | 248,88 EUR |
| **FEBRUAR 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **MAREC 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **APRIL 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **MAJ 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **JUNIJ 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **JULIJ 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **AVGUST 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **SEPTEMBER 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **OKTOBER 2023** | 10 h[[2]](#footnote-2) | 340,00 EUR | 414,80 EUR |
| **NOVEMBER 2023** | 8 h | 272,00 EUR | 331,84 EUR |
| **DECEMBER 2023** | 6 h | 204,00 EUR | 248,88 EUR |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **SKUPAJ** | **94 ur** | **3.196,00 EUR** | **3.899,12 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 1.1.2023 do 31.12.2023 smo evidentirali 115 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 218 različnih pravnih vprašanj.**

Večinoma se je svetovanje opravilo ustno (v 93 primerih), v 22 primerih je bil potreben pisni odgovor, pri čemer je bil v 1 primeru sestavljen dopis v odgovor na poziv odvetnice najemodajalke glede plačila domnevno dolgovanih zneskov s strani najemnice, 4 dopisi so bili naslovljeni na najemodajalce s pozivom na prenehanje kršitev pravic najemnika, v 7 primerih smo sestavili pravno mnenje, ki ga je najemnik lahko pokazal najemodajalcu (pri čemer sta bila dva odgovora zaradi položaja najemnikov še posebej obsežna, v 3 primerih smo pregledali in dopolnili najemno pogodbo oziroma se z najemniki posvetovali o primernosti in vsebini določil, 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, v 1 primeru pa smo najemniku v nujni bivalni enoti pomagali pri sestavi pritožbe zoper odločbo o zavrnjeni izredni denarni socialni pomoči za opremo nujne bivalne enote. 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) | 93 | 81 % |
| Pisno pravno mnenje za uporabo stranke (odgovor posredovan po e-pošti) in krajši odgovori na vprašanja | 6 | 5 % |
| Pisno pravno mnenje, ki je sicer naslovljeno na najemnika, vendar ga lahko najemnik pokaže najemodajalcu (posredovani po e-pošti), in dopolnitev najemne pogodbe  | 10 | 9 % |
| Sestava pisne vloge naslovljene na najemodajalca oziroma njegovega zastopnika, upravnika ali državne organe in pravna sredstva (pritožba) | 6 | 5 % |
| **Skupaj:** | **115** | **100 %** |

*Struktura stanovanj oziroma najema:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Vrsta stanovanja* | *TRŽNO* | *NEPROFITNO* | *NUJNA BIVALNA ENOTA* | *OSKRBOVANO* | *SLUŽBENO* | *DENACIONALI-ZIRANO* | *HIŠNIŠKO* | *DRUGO (lastniška struktura oziroma vrsta najema ni jasna)* |
| *Št. primerov* | *89* | *19* | *2* | */* | */* | *4* | */* | *1* |
| *Delež* | *77%* | *17%* | *2%* | */* | */* | *3%* | */* | *1%* |

Iz tabele je razvidno, da se je večina primerov v predmetnem obdobju nanašala na tržna najemna stanovanja. V letu 2023 smo v primerjavi s prejšnjim letom imeli nekoliko več primerov svetovanj najemnikom v neprofitnem stanovanju. Teh je bilo 19. V praksi pa se dejansko še več vprašanj nanaša na neprofiten najem, saj se pojavljajo tudi 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 letu 2023 smo zaznali tudi, da se je na nas obrnilo več invalidov z vprašanji, ki so se navezovala na arhitektonske ovire, s katerimi se srečujejo pri dostopu do stanovanj v najemu, prav tako pa tudi v zvezi z zagotovitvijo ustreznega parkirnega mesta za gibalno ovirano osebo (na invalidskem vozičku) in ureditvijo intervencijske poti na način, da se zagotovi neotežen prihod reševalnega vozila do stanovanja, ko ga invalid potrebuje.

V enem primeru smo imeli tudi izbrisano družino, pri kateri ni bilo popolnoma jasno, kakšna je lastniška struktura stanovanja in katera je vrsta najema. Najemniki, ki so bili izbrisani in so že 30 let v postopkih uveljavljanja pravic, so se na nas obrnili, ker so se znašli tik pred deložacijo in so potrebovali pravni posvet o njihovem položaju. Obravnavali smo tudi 4 primere najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih, ki imajo kot prejšnji imetniki stanovanjske pravice možnost oziroma pravico plačevati neprofitno najemnino. V letu 2023 pa nismo imeli nobenih primerov najemnikov oskrbovanih, službenih in hišniških 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 | 52 | 24% |
| glede plačevanja najemnine in obratovalnih stroškov | 33 | 15% |
| glede vzdrževanja in uporabe stanovanja | 35 | 16% |
| glede predkupne pravice prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice | 1 | 0,5% |
| problemi najemnikov denacionaliziranih stanovanj | 4 | 2% |
| drugo (našteti le nekateri primeri)* *postopek odpovedi najemne pogodbe iz krivdnega razloga,*
* *odstop od najemne pogodbe zaradi stvarne napake v stanovanju,*
* *določitev pogodbene kazni v najemni pogodbi,*
* *izredna denarna socialna pomoč za opremo v nujni bivalni enoti,*
* *deložacija izbrisane družine,*
* *določitev višine škode, ki jo povzroči najemnik,*
* *ureditev najemnega razmerja z dediči najemodajalca,*
* *konvalidacija pogodbe za določen čas,*
* *obstoj najemnega razmerja brez podpisa pogodbe,*
* *nepooblaščeni in nenapovedani vstopi v stanovanje,*
* *pravica do subvencije najemnine in ustreznost izračuna subvencije,*
* *pogoji za vračilo varščine in spori glede dejanskega vračila,*
* *nujna popravila v stanovanju,*
* *zagotovitev dostopnosti za gibalno ovirane osebe,*
* *obseg vzdrževanja, ki ga krije najemnik,*
* *uporaba najemniškega stanovanja po razvezi,*
* *prijava bivališča na naslovu najema,*
* *usklajevanje najemnine z inflacijo,*
* *vloga notarja pri sklepanju najemne pogodbe,*
* *…….*
 | 93 | 42,5% |
| ***Skupaj kršitve/problemi:*** | ***218*** | ***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 še vedno 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. Ker mnogi težko sploh pridejo do stanovanja, opažamo tudi, da zaradi stanovanjske stiske najemniki pristajajo tudi na precej neugodne pogoje in razmere v najemniških stanovanjih, na vsakokratne dvige najemnine ob podaljšanju najemne pogodbe in na ustno sklepanje pogodbe namesto podpisa pisne pogodbe, saj sicer obstaja bojazen, da sploh ne bodo sklenili dogovora z najemodajalcem.

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 so v zelo težavni situaciji gibalno ovirani invalidi, ki se srečujejo z arhitektonskimi ovirami pri najemu oziroma pri zamenjavi stanovanja. V letu 2023 smo zabeležili več takih primerov, kar kaže na to, da ta problematika še zmeraj ostaja.

1. Pri izdelavi poročila za leto 2022 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 je izvajalec v dogovoru z naročnikom izdal nižji račun za mesec januar 2023 (obračunanih je bilo 6 ur opravljenih storitev namesto 10 ur) in s tem poračunal preveč obračunane zneske, s čemer so se zneski za zaračunane storitve uskladili s pogodbeno določeno omejitvijo. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pri izdelavi letnega poročila je izvajalec ugotovil, da je prišlo pri računu za oktober 2023 do nenamerne pomote pri obračunu ur opravljenih storitev za naveden mesec, kljub siceršnji pravilni navedbi ur v mesečnem poročilu za dotični mesec, in je bil namesto računa za 8 ur opravljenih storitev izdan račun za 10 ur opravljenih storitev, torej skupno 2 uri preveč. Zato bo izvajalec v dogovoru z naročnikom izdal nižji račun za mesec januar 2024 (obračunano bo 6 ur opravljenih storitev namesto 8 ur) in bo izvajalec s tem poračunal preveč obračunane zneske. [↑](#footnote-ref-2)