

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE) in 10. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 15. seji dne 4. 3. 2021 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA **Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen **(predmet urejanja)**

Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičenk oziroma upravičencev (v nadaljnjem besedilu: upravičencev) do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči, ter opredeljujejo ostalo poslovanje, kot sledi:

- oddajanje stanovanjskih enot,
- zamenjave stanovanjskih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot,
- oddajanje parkirnih mest,
- dodeljevanje stanovanjskih posojil,
- dodeljevanje izrednih pomoči pri uporabi stanovanjskih enot,
- izvajanje ukrepov za ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij,
- nakupi z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (rentni odkup),
- nakupi po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva,
- začasna raba nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe,
- način določanja najemnine in uporabnine,
- izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- potrjevanje investicijskih programov,
- ravnanje z nepremičninami.

II. OBSEG SREDSTEV TER MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV **UPRAVIČENCEV**

2. člen **(neprofitna najemna stanovanja)**

(1) Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja in njegovimi podzakonskimi akti, ki določajo splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

(2) Na besedilo razpisa, ki vsebuje okvirno število razpisanih stanovanj, kriterije, merila ter prednostne kategorije in dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti JSS MOL, da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

3. člen (namenska najemna – oskrbovana stanovanja)

(1) Upravičenci do dodelitve namenskega najemnega – oskrbovanega stanovanja so popolno poslovno sposobni državljani RS ali članice EU, starejši od 65 let, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti omogočajo samostojno bivanje z redno organizirano pomočjo. Oskrbovana stanovanja niso namenjena osebam, ki potrebujejo polno domsko oskrbo.

(2) Splošna pogoja, ki jih morajo prosilci, poleg pogojev iz prvega odstavka tega člena, še izpolnjevati, sta:

- stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL),
- dohodkovni cenzus, predpisan v posameznem javnem razpisu.

(3) V posameznem javnem razpisu, v katerem se opredeli razpisana stanovanja in določijo pogoji ter postopek, se lahko razpišejo še drugi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev namenskega najemnega - oskrbovanega stanovanja. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL. O upravičenosti do namenskega najemnega – oskrbovanega stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

4. člen (namenska najemna stanovanja za mlade)

Pogoji in postopek za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja za mlade so določeni v posebnem pravilniku.

5. člen (namenska najemna stanovanja – bivalni ateljeji)

(1) Upravičenci do dodelitve bivalnih ateljev v najem morajo:

1. izpolnjevati pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
2. imeti najmanj visokošolsko izobrazbo oziroma univerzitetni programi 1. bolonjske stopnje s področja likovnih/vizualnih umetnosti ali vpis v razvid samozaposlenih na področju kulture za področje likovnih/vizualnih dejavnosti;
3. izkazati, da poteka ustvarjalno delo prosilca na območju MOL.

(2) V posameznem javnem razpisu, pripravljenem v sodelovanju s pristojnim oddelkom MOL, se določi število razpisanih bivalnih ateljev, merila, postopek dodelitve in določijo morebitni dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

(3) O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve namenskega najemnega stanovanja – bivalnega ateljeja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku na predlog komisije. Komisija ovrednoti umetniško ustvarjanje in delovanje na področju MOL.

6. člen
(stanovanjske enote za sobivanje starejših)

(1) Upravičenci do stanovanjskih enot, ki omogočajo sobivanje starejših, so starejše osebe, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti omogočajo samostojno bivanje z redno organizirano pomočjo. Navedene stanovanjske enote niso namenjene osebam, ki potrebujejo polno domsko oskrbo.

(2) V posameznem javnem razpisu se določi postopek in pogoji, ki jih morajo izpolnjevati osebe upravičene do uporabe stanovanjske enote, ki omogoča sobivanje starejših. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL. O upravičenosti do stanovanjske enote se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

7. člen
(stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene)

(1) Upravičenci do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene so nevladne in vladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, in osebe, ki na podlagi rejniške pogodbe, sklenjene s centrom za socialno delo, izvajajo poklicno rejniško dejavnost, ter organizacije in posamezniki, za katere, zaradi pomembnosti izvajanja določene dejavnosti za MOL, poda predlog oziroma soglasje pristojni oddelek MOL, ter druge organizacije, za katere tako odloči oziroma poda soglasje pristojni oddelek MOL.

(2) Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL. V primeru izvajanja rejniške dejavnosti je trajanje najemnega razmerja odvisno od potreb otrok v rejništvu, o čemer odloči pristojni center za socialno delo.

(3) Stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene se oddajajo v najem izven javnih razpisov, v skladu z možnostmi in potrebami.

8. člen
(službena stanovanja)

Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so določeni v posebnem pravilniku, ki določa postopek in splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve službenega stanovanja v najem.

9. člen
(hišniška stanovanja)

Postopek in pogoji oddaje hišniških stanovanj je določen v posebnem pravilniku.

10. člen
(bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

(1) Upravičenci do dodelitve bivalnih enot (v nadaljnjem besedilu: BE) za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in ostali upravičenci, ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in

jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov.

(2) Dohodkovni cenzen za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve BE je praviloma za 40 % nižji od predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge. Izpolnjevanje pogojev za upravičenje do dodelitve BE mora biti izkazano ob oddaji vloge in ves nadaljnji čas.

(3) BE se lahko dodeli tudi zaradi izredne socialne ogroženosti tekom odpovedi najemnega razmerja oziroma pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku MOL ali JSS MOL, vendar praviloma le če gre za odpoved zaradi neplačevanja, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki prosilci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz tega člena. Najemna pogodba se sklene za določen čas 1 leta.

(4) V primeru elementarnih nesreč se BE lahko dodeli tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

(5) V kolikor je prosilec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z MOL ali JSS MOL, ali mu je najemno razmerje prenehalo zaradi neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega člena, razlog za neupravičenost do dodelitve BE. Do BE načeloma niso upravičeni tisti, ki bivajo pri starših ali v najemnem stanovanju, za katerega prejemajo subvencijo najemnine.

(6) Do BE ni upravičen prosilec, pri katerem iz predloženih dokazil ali drugih ugotovitev, pridobljenih v postopku preverjanja upravičenosti do dodelitve bivalne enote, izhaja ali obstaja velika verjetnost, da prosilec ali kateri od njegovih ožjih družinskih članov, s katerimi prosilec zaproša za BE, zaradi različnih osebnih oziroma zdravstvenih težav ni sposoben samostojnega bivanja oziroma narava bivanja v BE ni primerna glede na njegove potrebe. Izjema so prosilci, katerim bo zagotovljena nastanitvena podpora v času bivanja v BE.

(7) O upravičenosti do dodelitve BE se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. BE se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve BE. Izjemo od oddaje na podlagi navedenega seznama predstavlja oddaja BE v okviru elementarne nesreče oziroma ob odpovedi najemnega razmerja. BE se na podlagi seznama upravičencev oddaja skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja, ob pogoju, da upravičenec redno kandidira na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in se uvršča na prednostno listo, z izjemo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote ne pa tudi vseh pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja. Upravičenca, ki zavrne ponujeno primerno BE, lahko pa tudi, če ne sodeluje na aktualnih javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvršča na prednostno listo, se črta s seznama upravičencev in ne more uspešno kandidirati za bivalno enoto 3 leta od izdaje odločbe o črtanju s seznama upravičencev.

(8) Pri dodelitvi bivalne enote se upošteva merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS MOL praviloma:

- za 1 člana do 16 m²,
- za 2 člana do 20 m²,

- za 3 člane do 24 m²,
- za 4 člane do 32 m²,
- za 5 članov do 40 m² stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina poveča za 4 m².

(9) Direktor JSS MOL imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov JSS MOL tudi predstavniki enot Centra za socialno delo Ljubljana, Službe za pobude meščanov MOL in Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL. Strokovna komisija preuči, kdo od upravičencev uvrščenih na seznam upravičencev po datumu odločbe, je v najtežji socialni stiski ter se ga, ob upoštevanju razpoložljivih bivalnih enot, prioritarno reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota, upravičenost do zamenjave bivalne enote, ki je mogoča samo izjemoma in možnost zagotovitve ustrezne podpore v primerih, ko iz vloge in priložene dokumentacije ter ugotovljenih dejstev izhaja, da posameznik iz določenih razlogov potrebuje ustrezno nastanitveno podporo.

(10) Okvirno število bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se določi v vsakokratnem stanovanjskem programu MOL.

11. člen (zamenjave stanovanjskih enot)

(1) Upravičenci do zamenjave stanovanja so najemniki stanovanj v lasti MOL in JSS MOL. Prav tako so upravičenci do zamenjave stanovanj najemniki stanovanj, ki so uspeli preko javnega razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj JSS MOL, dodeljeno pa jim je bilo stanovanje v lasti ali upravljanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Pogoje, merila in postopek zamenjave določa poseben pravilnik.

(2) Zamenjava BE je možna zgolj izjemoma in sicer v primeru dokumentiranih utemeljenih zdravstvenih težav ali izražene želje najemnika po selitvi v manjšo enoto s ciljem lažjega plačevanja obveznosti iz naslova uporabe BE.

12. člen (zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot)

(1) Nadomestne stanovanjske enote se zagotavljajo, kadar potrebuje MOL ali JSS MOL posamezno stanovanjsko enoto zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti, odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL.

(2) Postopek zagotovitve nadomestne najemne stanovanjske enote se vodi po zakonu, ki ureja stanovanjska razmerja. Namesto zagotovitve nadomestnega najemnega stanovanja se lahko v zameno za izpraznitev legalno zasedenih prostorov iz prvega odstavka tega člena, na podlagi ocenitve, izplača odškodnina za rešitev stanovanjskega vprašanja.

13. člen (oddaja parkirnih mest)

Parkirna mesta v novozgrajenih stanovanjskih soseskah in obstoječa parkirna mesta v primerih nove oddaje stanovanjske enote se oddaja upravičencem do stanovanjskih enot po

posebni pogodbi. Če upravičenec ne želi najeti parkirnega mesta ob sklepanju najemne pogodbe za stanovanjsko enoto ali pa gre za parkirna mesta, ki predstavljajo t. i. trajni višek, se parkirno mesto odda po predpisih, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

14. člen (stanovanjska posojila)

(1) Postopek, pogoji in merila za upravičenost do stanovanjskih posojil določa poseben pravilnik.

(2) V javnem razpisu se opredelijo razpisni pogoji, obrestna mera ter obseg razpisanih sredstev in obseg sredstev, ki jih lahko prejme posamezen upravičenec. Na besedilo posameznega javnega razpisa da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

15. člen (izredne pomoči)

(1) Do izredne pomoči je, skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja, upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, ki ne presega dohodkovnega cenzusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje, in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

(2) O upravičenosti do izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Izredno pomoč se odobri začasno, največ za obdobje enega leta.

(3) Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se izplača.

(4) Po istih pravilih se izredno pomoč zagotavlja tudi najemnikom bivalnih enot JSS MOL in MOL, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, in uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in so najemniki nevladne ali vladne organizacije pod pogojem, da ti uporabniki niso vključeni v organizirane oblike bivanja v celoti subvencionirane s strani države ali MOL ali v programe, ki imajo pridobljeno koncesijo s strani države, in ne bivajo v javnih zavodih, vse v primerih predhodne opredelitve v stanovanjskem programu MOL.

16. člen (ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij)

Skladno s stanovanjskim programom MOL izvaja JSS MOL sam in preko različnih organizacij večje število aktivnosti za ohranjanje najemnih stanovanjskih razmerij.

17. člen

(nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente)

(1) JSS MOL lahko kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju MOL.

(2) V posameznem javnem povabilu se določijo pogoji, merila in postopek ter prednostne kategorije ponudnikov. Na javno povabilo da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

18. člen

(nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva)

(1) JSS MOL lahko kupuje po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva stanovanja v večstanovanjskih stavbah na območju MOL, ki imajo urejeno pravno stanje in ustrezajo kriterijem glede cene in površine, ki so objavljeni v posameznem javnem razpisu. Upravičenci morajo izpolnjevati pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem.

(2) V posameznem javnem razpisu, kjer se določijo pogoji in merila ter postopek, se lahko določijo tudi dodatni pogoji in opredelijo prednostne kategorije upravičencev. Na javni razpis da soglasje Nadzorni svet JSS MOL.

III. ZAČASNA RABA NEPREMIČNIN

19. člen

(namen in čas oddaje)

Stanovanjske in nestanovanjske nepremičnine se lahko, z namenom zagotovitve njihove smotrne izrabe, oddajo za določen čas v obstoječem stanju.

IV. VIŠINA NAJEMNINE IN UPORABNINE

20. člen

(način določitve višine najemnine in uporabnine)

(1) Višino najemnine in uporabnine za vse vrste stanovanjskih nepremičnin določi, skladno z veljavno zakonodajo, direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

(2) Višino najemnine za parkirna mesta, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjskimi enotami, določi direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

V. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

21. člen

(ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med JSS MOL in upravičenci iz teh splošnih pogojev se dogovorijo s pogodbo, razen v primeru odobritve izredne pomoči, kjer se izda upravni akt.

VI. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

22. člen (vrste upravnih nalog)

JSS MOL izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z ustanovitvenim aktom.

VII. INVESTICIJSKI PROGRAMI

23. člen (potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe JSS MOL potrdi direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS MOL.

VIII. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

24. člen (postopki ravnanja z nepremičninami)

(1) JSS MOL vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti in se uporabljajo za javne sklade.

(2) Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in stanovanjskim programom MOL ter finančnim načrtom JSS MOL.

25. člen (razpolaganje z nepremičninami)

(1) Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z razpolaganjem z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali višja od 40.000,00 EUR, je potrebno pridobiti predhodno soglasje Nadzornega sveta JSS MOL.

(2) Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z obremenjevanjem nepremičnin s stvarnimi pravicami je potrebno pridobiti predhodno soglasje Nadzornega sveta JSS MOL, v kolikor je ocenjena vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec, enaka ali višja od 40.000,00 EUR.

26. člen (pridobivanje nepremičnin)

JSS MOL pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno z vsakokratnim sprejetim stanovanjskim programom MOL in finančnim načrtom JSS MOL.

27. člen
(neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno – zasebnega partnerstva.

IX. PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

28. člen
(prenehanje veljavnosti dosedanjih splošnih pogojev poslovanja)

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev prenehajo veljati Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 in spremembe, objavljene na spletni strani JSS MOL dne 14. 12. 2009 in 13. 7. 2012).

29. člen
(uporaba dosedanjih splošnih pogojev)

Postopki, pričeti pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po dosedanjih splošnih pogojih.

30. člen
(začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Mestni svet MOL soglasje na 22. seji dne 19. 4. 2021 in začnejo veljati z objavo na spletnih straneh JSS MOL.



Predsednik
Nadzornega sveta JSS MOL
Anton Podobnik

Splošni pogoji poslovanja so objavljeni na spletni strani JSS MOL dne: 28. 4. 2021.

