Številka: 03226-11/2015-1

Datum: 6. 10. 2015

**Javni stanovanjski sklad MOL**

**Direktor g. Sašo Rink**

**Zarnikova 4**

**1000  Ljubljana**

ZADEVA: VPRAŠANJA IN POBUDE SVETA ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV STANOVANJ V MOL V ZVEZI Z DELOVANJEM JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MOL

Spoštovane, spoštovani,

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana je na podlagi mesečnih srečevanj članov in članic Sveta na podlagi svojih pristojnosti in na podlagi podrobnejših obrazložitev glede delovanja in postopkov na JSS MOL pripravil za vodstvo in direktorja JSS MOL nekaj vprašanj in bi želeli imeti dodatna pojasnila v zvezi z delovanjem JSS MOL v interesu varstva pravic najemnikov v MOL.

Omenjena vprašanja tudi posredujemo na pristojni odbor Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Odbor za stanovanjsko politiko), da bi tako morebiti prišli tudi do ustreznih ukrepov ter odgovorov na stanovanjskem in najemniškem področju v Mestni občini Ljubljana.

V pričakovanju Vaših pisnih odgovorov smo Vam na voljo na zgoraj navedenem elektronskem in poštnem naslovu. V kolikor bi želeli podati odgovore ustno na spodaj zastavljena vprašanja se lahko tudi predstavniki JSS MOL udeležite seje Sveta, ki bo predvidoma sklicana 21. oktobra 2015 ob 16h.

Vprašanja ter predlogi in stališča Sveta za varstvo pravic najemnikov v MOL za Javni stanovanjski sklad MOL se nanašajo na naslednje teme:

* Razpisi JSS MOL za neprofitna stanovanja ureja vračanje lastne udeležbe pod različnimi časovnimi razponi (od 10 do 25 let). Zakaj takšne razlike med časovnimi obdobij vračanja?
* Zavarovanje stanovanj JSS MOL v primeru požara, izliva vode, itd. Kakšne so zavarovalne police JSS MOL (tudi MOL – v kolikor je stanovanje v lasti MOL in dano v upravljanje JSS MOL) in zavarovalne police upravnikov stanovanjskih stavb, v katerih so stanovanja MOL. Kakšni so postopki in časovni okviri v primeru nesreč v stanovanjih JSS MOL? Kako hitro sledi običajna obnova v primeru nesreč? Ali obstaja kakšen sklad za nujne primere v JSS MOL za tovrstne nesreče?
* Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj se sprašuje glede liste A in B za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter morebitna »priviligiranost« najemnikov pod listo B zaradi boljše socialne in ekonomske situacije kot najemniki pod listo A. Kakšno je stališče JSS MOL glede t.i. morebitne »priviligiranosti« najemnikov pod listo B?
* Izvajanje monitoringa ter zadovoljstva med najemniki v stanovanjih JSS MOL (morebitne ankete) - ali sklad izvaja kakšne ankete na področju najema, zadovoljstva najemnikov, stanja najemnikov in najemnic, varstva pravic, zagotavljanja standardov, itd.? Ali obstajajo kakšne povratne informacije glede zadovoljstva najemnikov? Kaj so najpogostejše kritike stanovalcev glede stanovanj, ki jih najemajo?
* Kvaliteta bivanja v neprofitnih stanovanjih JSS MOL (minimalni standardi in zakonodaja ter pravilniki). Navezava za gradnjo stanovanj JSS MOL na funkcionalnost in arhitekturne rešitve za bivanjske soseske. Kakšne smernice upošteva JSS MOL in kakšne bi bilo potrebno v prihodnje narediti za večje zadovoljstvo najemnikov stanovanj?
* Kakšne so izkušnje iz antideložacijske politike JSS MOL in MOL?
* Ali je minimalni standard po pravilnikih za gradnjo stanovanj v MOL cilj ali izhodišče za določanje standarda za neprofitna stanovanja? Ali obstajajo možnosti za odstopanje od normativov v dobrobit najemnikov in boljšim pogojem najema stanovanj?
* Izpraznjenost stanovanj JSS MOL in ponovna naselitev z najemniki – koliko časa in kakšni so postopki?
* Zakaj so časovni roki za zamenjavo stanovanj v JSS MOL dolgi (po pričevanjih; podatkov nimamo)? Kakšne so možnosti za skrajšanje?
* Kakšna je hitrost obnove stanovanj JSS MOL po izselitvi prejšnjega najemnika in naselitvi novega najemnika? A obstajajo kakšni podatki o takšnih stanovanjih, ki so trenutno v obnovi in prazna? Koliko jih je?
* Glede dodeljevanja stanovanj novim najemnikom neprofitnih stanovanj imamo vprašanja glede postopka dodelitve in prevzema stanovanja JSS MOL. Kakšen je postopek in ali lahko najemnik (ki mu je bila dodeljena stanovanjska enota) v postopku kakorkoli zavrne dodeljeno enoto zaradi neustreznosti (neprimerna stanovanjska enota) in pričakuje drugo enoto? Kakšne so prakse?
* Kakšne izkušnje se beležijo glede odpisa dolgov najrevnejših na stanovanjskem področju na JSS MOL? Koliko je vlog in o kakšnih vrednostih govorimo? Kako poteka odpis dolgov na JSS MOL?
* Ali bo JSS MOL v primeru potrebe za begunsko problematiko tudi pripomogel k reševanju nastavitvenih kapacitet? V kolikor da, kolikšne so predvidene kapacitete?
* Najemniki v stanovanjih JSS MOL so večkrat v nevednosti, katere stroške uporabe stanovanj so dolžni plačevati in se na položnice, ki jih plačujejo. Pogosto se ne znajdejo in so nevedni glede obveznosti ter morebitne pomote pri plačevanju? Ali JSS MOL obvešča najemnike stanovanj JSS MOL o dolžnosti in vsebini plačevanja upravnikovih stroškov?
* Kje vidi JSS MOL največ ovir za boljše delovanje ali za večjo preskrbo s stanovanji?
* Kakšni so predvideni večji projekti na področju stanovanjske gradnje v MOL za naslednje obdobje 4 let?
* Kakšni so postopki za JSS MOL v primeru razveze zakoncev v stanovanjih JSS MOL? Kako poteka postopek in kako se zaščiti otroke, zakonske partnerje v vmesnem postopku, ko razveza še traja? Izkušnje?
* Kakšen je izkupiček pri rentnem odkupu stanovanj za JSS MOL? Ali je morebiti možno, da se najemnika v takšnem stanovanju posledično bremeni s profitno najemnino s strani JSS MOL?
* Kako bo potekal razpis za dodelitev 30 stanovanj mladim do 29 leta starosti v letu 2016? Kakšni bodo kriteriji?

Že vnaprej se vam zahvaljujemo za morebitne odgovore na zgoraj zastavljena vprašanja, glede morebitne skupne seje oz. skupnega srečanja smo vam na razpolago in upamo pomoč pri razumevanju delovanja JSS MOL, vprašanj in pobud na področju stanovanjske oskrbe v MOL.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje in vas lepo pozdravljamo.

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Blaž Babnik Romaniuk*  Predsednik |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

VROČITI:

- JSS MOL, g. Sašo RINK, direktor JSS MOL, po e-pošti: saso.rink@ljubljana.si , jss.mol@ljubljana.si

V VEDNOST:

- člani in članice Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL – po elektronski pošti

- Odbor za stanovanjsko politiko, g. Anton KASTELIC, predsednik, po e-pošti:osp@ljubljana.si , anton.kastelic@gmail.com