



JSS22017571

Številka: 35250-7/2022-1 3200
Datum: 20. 01. 2022

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO
TRŽAŠKA CESTA 21
1000 LJUBLJANA

V roke ministru g. Boštjanu Koritniku

ZADEVA: Poziv k sistemski rešitvi resornih ministrstev na področju subvencij neprofitne najemnine
ZVEZA: Uskladitev subvencij najemnin - upoštevanje količnika 0,8 (TGO) in cenzusa pri samskih osebah na podlagi novele SZ-1E

Na Ministrstvo za javno upravo (MJU), podredno na Sektor za splošni upravni postopek in upravno poslovanje pri MJU, naslavljamo prošnjo oziroma poziv za skoordiniirano sistemsko rešitev na nivoju vašega ministrstva, ministrstev pristojnega za socialne zadeve in stanovanjske zadeve, ki se nanaša na postopke subvencioniranja neprofitnih najemnin oziroma na uskladitev subvencij neprofitnih najemnin, skladno z določbami Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21; SZ-1E).

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), ki oddaja stanovanja z neprofitno najemnino in opravlja naloge izplačevalca subvencij najemnin v MOL, spoštuje določbe citirane novele SZ-1E v celoti in hkrati ocenjuje, da bi jih praviloma, upošteva načelo zakonitosti, morala spoštovati tudi vsa ministrstva. V dopisu Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZEM) z dne 24. 6. 2021 (priloga), naslovljenega na Centre za socialno delo (CSD), Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), Skupnost občin Slovenije (SOS) in ostale deležnike, je tudi jasno zapisano, da bodo postopki subvencioniranja najemnin, vključno z usklajevanjem subvencij, vodeni po določbah SZ-1E. Kot smo seznanjeni je bila vsebina navedenega dopisa usklajena z MOP, ki pokriva stanovanjsko področje v državi. Žal v praksi do vodenja postopkov oz. ravnanj po določbah SZ-1E v določenem delu, kot je navedeno v dopisu MDDSZEM z dne 29. 11. 2021 (priloga), ni prišlo, na kar smo že opozarjali in povzemamo tudi v nadaljevanju.

JSS MOL je dne 2. 12. 2021 na MDDSZEM naslovil poziv, v katerem je obširno obrazložil stanje na področju subvencioniranja najemnin in v katerem so se znašli že tako v težki finančni situaciji prejemniki subvencij neprofitnih najemnin, ter s strani MDDSZEM v celoti spregledano določilo 22. člena SZ-1E, ki spreminja 116. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 - ZFRO, 90/21 - SZ-1 E in 153/21; SZ-1), in sicer, da se pri določanju vrednosti stanovanja iz četrtega odstavka 116. člena SZ-1 za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8; ter določilo 24. člena SZ-1E, ki spreminja določilo 121. člena SZ-1, in sicer, da se najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane neprofitne najemnine, subvencija neprofitne najemnine določi v višini razlike med neprofitno najemnino, določeno v drugem odstavku 121. člena SZ-1, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Ugotovljeni dohodek se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Subvencija se določi največ v višini 85 % neprofitne najemnine, določene v drugem odstavku tega člena.

V iskanju rešitve smo MDDSZEM v pozivu predlagali, da pretehta možnost, da se dvig cenzusa za samsko osebo in količnik 0,8 pri izračunu vrednosti stanovanja ne upošteva samo v primeru odločanja o pravici na podlagi nove vloge ali vloge za sporočanje sprememb, vložene v času veljavnosti sprememb po noveli SZ-1E, ampak tudi na podlagi Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 – ZZUSUDJZ, 61/20 – ZZUSUDJZ-A, 175/20 – ZIUOPdVE in 203/20 – ZIUOPdVE; ZUP), ki v 126. členu določa, da pristojni organ začne postopek po uradni dolžnosti, če tako

določa zakon ali na zakonu temelječi predpis in če ugotovi ali zve, da je treba glede na obstoječe dejansko stanje zaradi javne koristi začeti upravni postopek. Kot že zgoraj zapisano, so določbe SZ-1E jasne in jih je treba spoštovati.

JSS MOL je pri obračunu najemnin ugotovil, da prihaja pri posameznih primerih do neskladja in sicer je znesek višine subvencije najemnine več kot zakonsko določenih 85% neprofitne najemnine, v nekaterih primerih pa subvencija najemnine presega celo 100% neprofitne najemnine, ki jo je dolžan poravnati najemnik. Zaradi ugotovljenega neskladja z določili veljavnega SZ-1 je JSS MOL na pristojne enote CSD Ljubljana vložil pritožbe, v zvezi z izdanimi obvestili o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine, podredno na izdane odločbe. Ker gre za pritožbeni postopek, ki traja nesorazmerno (pre)dolgo in ker najemniki neprofitnih stanovanj, ki so upravičeni do subvencije najemnine prihajajo v vse večjo (socialno) stisko, smo MDDSZEM, podredno CSD dne 9. 11. 2021 prosili, da pristopijo k urgentnemu reševanju posameznih primerov, in sicer v primerih, ki smo jih pričeli posamično pošiljati na pristojne CSD z izpisom in z obvestilom o neskladju, s tem smo tudi seznanili pristojni organ v konkretnih primerih, da je treba glede na obstoječe dejansko stanje zaradi javne koristi začeti upravni postopek po uradni dolžnosti v smislu 126. člena ZUP, v kolikor je (pač) dopustno (po naši oceni ne bi smelo biti) s strani pristojnega organa, da spregleda zakonsko določilo po SZ-1 za samske osebe v smislu dohodkovnega cenusa in pri trajno gibalno oviranih ne upošteva količnika 0,8, v ostalem pa sledi spremembam na področju sprememb višine najemnine oziroma subvencije najemnine (postopen dvig vrednosti točke in uveljavitev lokacijskega faktorja) in ne začne postopka po uradni dolžnosti, če tako določa zakon ali na zakonu temelječi predpis.

V tem času med deležniki ni prišlo do rešitve, MDDSZEM pa, po našem mnenju neutemeljeno, ni sprejel niti predloga odločanja po uradni dolžnosti, JSS MOL pa trenutno razpolaga z izdanimi (veljavnimi) odločbami CSD, katere presegajo znesek višine subvencije najemnine za več kot zakonsko določenih 85% neprofitne najemnine, v nekaterih primerih presega subvencija najemnine več kot 100% neprofitne najemnine, ki jo je dolžan poravnati najemnik. JSS MOL je tako na stališču (v kolikor začnemo takšne upravne akte izvrševati v celoti in kot izhaja iz izreka navedenih odločb), da gre za nepotrebno oškodovanje javnih sredstev (konkreten primer izračuna neprofitne najemnine za najeto stanovanje JSS MOL in ki ga pošiljamo v prilogi znaša 195, 48 evra, CSD je z odločbo z dne 7. 1. 2022 odločil, da subvencija neprofitne najemnine za taisto stanovanje od 1. 11. 2021 znaša 207,70 evra).

Prav tako menimo, da bodo oškodovani tudi najemniki, saj jih CSD-ji sedaj naknadno in v nekaterih primerih pozivajo, da v kolikor menijo, da veljavne spremembe po SZ-1E vplivajo na višino pravice do subvencije najemnine, da jim le te sporočijo, hkrati pa to pomeni novo odločanje o pravici s prvim dnevom naslednjega meseca po prejemu zahteve za spremembo.

Gre za povsem nepotrebne administrativne ovire, ki obremenjujejo vse udeležene – JSS MOL, CSD-je in predvsem v velikem delu funkcionalno nekoliko slabše pismene najemnike. Za odpravo izpostavljenih težav na državni ravni tečejo aktivnosti že dlje časa. Ob tem še opozarjamo, da tudi če najemnik sedaj vloži takšno zahtevo, bo potrebno rešiti veljavnost oziroma zakonitost predhodno izdanih odločb.

V upanju, da se najde primerna rešitev za vse deležnike, Vas prijazno pozdravljamo.

Pripravil-a:
Maja Kos
Svetnik za stanovanjske zadeve –
vodja službe



Sašo Rink
Direktor

Priloge:

- kot v tekstu:
primer;
Poziv JSS MOL z dne 9. 11. 2021 Uskladitev subvencij neprofitnih najemnin z obračuni najemnin neprofitnih stanovanjskih enot v lasti JSS MOL;
Poziv JSS MOL z dne 2. 12. 2021 Uskladitev subvencij najemnin - upoštevanje količnika 0,8 (TGO) in cenusa pri samskih osebah na podlagi novele SZ-1E.

Poslati:

- naslovníku;
- RS Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Štukljeva cesta 44, 1000 Ljubljana;
- RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.