



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

# ***STANOVANJSKA POLITIKA V OBČINAH - NOVE OBLIKE, NOVE PRILOŽNOSTI?***

**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

**Sašo Rink, univ. dipl. prav. - direktor**

**“2. strokovno srečanje županj in županov”**

**Ljubljana, 30.1.2019**



# STANOVANJSKE ENOTE

- **NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA**
- **BIVALNE ENOTE**
- **OSKRBOVANA STANOVANJA**
- **STANOVANJSKE STAVBE/ENOTE ZA POSEBNE NAMENE**
- **NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA - MLADI**



# NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

## POMANJKANJE IN USPEH NA RAZPISIH:

| LETO RAZPISA | PONUJENIH STANOVANJ | Št. PROSILCEV | USPELI PROSILCI | % USPEHA |
|--------------|---------------------|---------------|-----------------|----------|
| 2004         | 230                 | 1.666         | 234             | 14       |
| 2005         | 150                 | 1.532         | 159             | 10,4     |
| 2006         | 300                 | 1.615         | 330             | 20,4     |
| 2007         | 300                 | 2.130         | 294             | 13,8     |
| 2008         | 370                 | 2.909         | 358             | 12,31    |
| 2010         | 450                 | 3.985         | 456             | 11,44    |
| 2012         | 390                 | 4.028         | 392             | 9,73     |
| 2014         | 425                 | 3.432         | 424             | 12,35    |
| 2016         | 280                 | 3.129         | 278             | 8,88     |



# NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

## DOHODKOVNI POGOJI ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA:

| ČLANOV | LISTA A |                  | LISTA B      |                             |
|--------|---------|------------------|--------------|-----------------------------|
|        | %       | MAX Neto dohodek | %            | Neto dohodek                |
| 1      | 90 %    | 955,80 EUR       | 90% - 200 %  | 955,80 EUR - 2.124,00 EUR   |
| 2      | 135 %   | 1.433,70 EUR     | 135% - 250 % | 1.433,70 EUR - 2.655,00 EUR |
| 3      | 165 %   | 1.752,30 EUR     | 165% - 315 % | 1.752,30 EUR - 3.345,30 EUR |
| 4      | 195 %   | 2.070,90 EUR     | 195% - 370 % | 2.070,90 EUR - 3.929,40 EUR |
| 5      | 225 %   | 2.389,50 EUR     | 225% - 425 % | 2.389,50 EUR - 4.513,50 EUR |
| 6      | 255 %   | 2.708,10 EUR     | 255% - 470 % | 2.708,10 EUR - 4.991,40 EUR |



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

# NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

**NAJEMNINA:**

**cca. 3 – 4 EUR/m<sup>2</sup>**



## BIVALNE ENOTE

Namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb **socialno najbolj ogroženih oseb.**

### **DODELJEVANJE:**

- **IZVEN RAZPISA in DOLOČEN ČAS**
- **STROKOVNA KOMISIJA** - JSS MOL, OZSV MOL, CSD in Služba za pobude občanov MOL
- **DOHODKOVNI CENZUS** – NETO dohodek, ki je **praviloma** 50% nižji od cenzusa za neprof. naj. (zadnje 3 mesece)



## BIVALNE ENOTE

### POVRŠINSKI NORMATIVI:

| Število članov<br>gospodinjstva | Površina<br>stanovanja brez<br>plačila lastne<br>udeležbe in<br>varščine | Površina stanovanja<br>s plačilom lastne<br>udeležbe in varščine | BIVALNE<br>ENOTE*    |
|---------------------------------|--|--|----------------------|
| 1-člansko                       | od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>                                | od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>                        | do 16 m <sup>2</sup> |
| 2-člansko                       | nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>                               | nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>                       | do 20 m <sup>2</sup> |
| 3-člansko                       | nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>                               | nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>                       | do 24 m <sup>2</sup> |
| 4-člansko                       | nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>                               | nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>                       | do 32 m <sup>2</sup> |



## BIVALNE ENOTE

**ČAKALNE DOBE – 440 bivalnih enot:**

| <b>ŠTEVILO ČLANOV<br/>GOSPODINJSTVA</b> | <b>ŠTEVILO ČAKAJOČIH</b> | <b>ČAKALNA DOBA DO</b> |
|---|--------------------------|------------------------|
| <b>1-člansko</b>                        | <b>130</b>               | <b>Do 3,5 leta</b>     |
| <b>2-člansko</b>                        | <b>40</b>                | <b>Do 4 leta</b>       |
| <b>3-člansko</b>                        | <b>14</b>                | <b>Do 3 let</b>        |
| <b>4-člansko</b>                        | <b>3</b>                 | <b>Do 2 leti</b>       |
| <b>5-člansko</b>                        | <b>3</b>                 | <b>Do 1 leti</b>       |
| <b>6-člansko</b>                        | <b>2</b>                 | <b>Do 2 leti</b>       |
| <b>SKUPAJ</b>                           | <b>192</b>               |                        |





JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## BIVALNE ENOTE

**ZAČASNO**

SOCIALNA STISKA



**TRAJNO**



## OSKRBOVANA STANOVANJA

- 82 stanovanjskih enot (Vič, Murgle, Šiška)
- Pogoji za NNS
- starostno ali invalidsko upokojene osebe  
praviloma starejše od 65 let
- Neprofitna najemnina
- Na čakanju 20 oseb



## STANOVANJSKE STAVBE/ENOTE ZA POSEBNE NAMENE

- Vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo skrb za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja
- Zveza paraplegikov Slovenije
- Zveza društev za cerebralno paralizo Sonček
- Društvo Kralji ulice
- ...
- 43 enot

# STANOVANJSKE ENOTE ZA POSEBNE NAMENE

|    | ORGANIZACIJE, KI IMAJO STANOVANJA V NAJEMU                 | ŠTEVILO STANOVANJ V NAJEMU |
|----|--|----------------------------|
| 1  | DRUŠTVO ALTRA  | 2                          |
| 2  | DRUŠTVO ŠENT   | 2 (1 HIŠA)                 |
| 3  | MEDOBČINSKO DRUŠTVO SLEPIH IN SLABOVIDNIH                  | 6                          |
| 4  | DRUŠTVO GLUHIH IN NAGLUŠNIH LJUBLJANA                      | 5                          |
| 5  | ZVEZA PARAPLEGIKOV SLOVENIJE                               | 6                          |
| 6  | ZVEZA SONČEK - ZVEZA DRUŠTEV ZA CEREBRALNO PARALIZO        | 1 (HIŠA)                   |
| 7  | CENTER ZA USPOSABLJANJE, DELO IN VARSTVO DOLFKE BOŠTJANČIČ | 3 (2 HIŠI)                 |
| 8  | DRUŠTVO KLJUČ - CENTER ZA BOJ PROTI TRGOVINI Z LJUDMI      | 1                          |
| 9  | DRUŠTVO KRALJI ULICE                                       | 6 (2 HIŠI)                 |
| 10 | CSD LJUBLJANA MOSTE POLJE                                  | 1                          |
| 11 | YHD – DRUŠTVO ZA KULTURO IN TEORIJU HENDIKEPA              | 2                          |
| 12 | TEHNOLOŠKI PARK LJUBLJANA                                  | 1                          |
| 13 | DRUŠTVO PROSTOVOLJCEV VINCENCIJEVE ZVEZE                   | 1                          |
| 14 | DRUŠTVO ŠTUDENTOV INVALIDOV SLOVENIJE                      | 1                          |
| 15 | DRUŠTVO STIGMA   | 1                          |
| 16 | DRUŠTVO ZA NENASILNO KOMUNIKACIJO                          | 1                          |
| 17 | ZAVOD GLUHIH IN NAGLUŠNIH LJUBLJANA                        | 1                          |
| 18 | URAD VLADE RS ZA OSKRBO IN INTEGRACIJO MIGERANTOV          | 1                          |
| 19 | ZAVOD ZA VZGOJO IN IZOBRAŽEVANJE LOGATEC                   | 1                          |
|    | SKUPAJ   | 43                         |



## NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA ZA MLADE

- Namenjeno mladim (18-29 let), ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, kot podpora pri procesu osamosvajanja
- POGOJI (poleg splošnih za NNS):
  - Stalno ali začasno bivališče v Ljubljani min 6 let
  - Zaposleni, samozaposleni, prejemanje dohodka
  - Minimalni mesečni dohodek (76% minimalne plače)
- Neprofitna najemnina
- Določen čas 10 let
- 30 enot



## FINANČNE VZPODBUDE - SUBVENCije

| Vsebina                    | 2012             | 2013             | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Subvencije neprofit MOL    | 830.591          | 1.083.806        | 1.366.732        | 1.502.618        | 1.661.398        | 1.685.877        | 1.663.485        |
| Subvencije neprofit drugi  | 95.049           | 122.881          | 138.218          | 144.819          | 165.557          | 174.317          | 170.490          |
| Subvencije tržne najemnine | 360.290          | 831.153          | 1.123.793        | 1.211.436        | 1.423.025        | 1.638.123        | 2.123.436        |
| <b>Skupaj:</b>             | <b>1.285.930</b> | <b>2.037.840</b> | <b>2.628.743</b> | <b>2.858.873</b> | <b>3.249.979</b> | <b>3.498.318</b> | <b>3.957.411</b> |

| Vsebina                         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Subvencija neprofitne najemnine | 794          | 1.051        | 1.226        | 1.353        | 1.456        | 1.458        | 1.542        |
| Subvencija tržne najemnine      | 245          | 399          | 565          | 649          | 758          | 763          | 895          |
| <b>Skupaj:</b>                  | <b>1.039</b> | <b>1.450</b> | <b>1.791</b> | <b>2.002</b> | <b>2.214</b> | <b>2.221</b> | <b>2.437</b> |



# FINANČNE VZPODBUDE – IZREDNE POMOČI

- a) **IZREDNE POMOČI 104. čl** – ni subvencije ali kljub subvenciji – izjemne okoliščine!
- b) **IZREDNE POMOČI UPORABNIKOM, KI NISO SPOSOBNI SAMOSTOJNEGA BIVANJA**



# “ANTIDELOŽACIJSKA” DEJAVNOST

## AKTIVNOSTI V OKVIRU NAJEMNEGA RAZMERJA...

- a) OPOMINJANJE
- b) OBROČNA ODPLAČILA
- c) SODELOVANJE S CSD (DSP v funkcionalni obliki, oblikovan protokol)
- d) SODELOVANJE Z DRUŠTVOM KRALJI ULICE**
- e) NAJEMNA POGODBA V OBLIKI NOTARSKEGA ZAPISA (poplačilo pred izvršbo)
- f) DODELITEV BIVALNE ENOTE





## “ANTIDELOŽACIJSKA” DEJAVNOST

| LETO          | DELOŽACIJE | DODELJENE BIVALNE ENOTE |
|---------------|------------|-------------------------|
| 2005          | 39         | 7                       |
| 2006          | 43         | 4                       |
| 2007          | 31         | 5                       |
| 2008          | 25         | 1                       |
| 2009          | 19         | 5                       |
| 2010          | 17         | 6                       |
| 2011          | 16         | 7                       |
| 2012          | 22         | 7                       |
| 2013          | 16         | 8                       |
| 2014          | 18         | 3                       |
| 2015          | 20         | 6                       |
| 2016          | 10         | 0                       |
| 2017          | 5          | 3                       |
| 2018          | 7          | 2                       |
| <b>SKUPAJ</b> | <b>288</b> | <b>64</b>               |



# FINANCIRANJE

## **OBSTOJEČI VIRI:**

1. Lastni prihodki iz najemnin (omejeni)
2. Dokapitalizacije ustanovitelja (izjema)
3. Zadolževanje (omejeno - SSRS)
4. Javno – javno ali javno-zasebno partnerstvo
  - a. JZP -Stanovanjske zadruge?
  - b. JZP – lastništvo - DFBTO
  - c. „Najem za podnajem“
  - d. JJP – program soinvestiranja SSRS...do 50% investicije
5. Prodaja premoženja (neodpustno)
6. Evropska sredstva (CTN - omejeno)

## **ReNSP 15-25 o viru financiranja – TRAJEN VIR FINANCIRANJA!!!!:**

Država mora zagotoviti stabilnost sredstev, namenjenih spodbujanju energetske preнове, pri čemer je primernejše financiranje, ki ni neposredno vezano na državne ali občinske proračune. S tem se zagotovi reden, od dnevne politike manj odvisen vir financiranja.“



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## ZAKLJUČEK

**Trajna in varna nastanitev je vsekakor eden izmed bistvenih predpogojev za zdravo družbo. Žal se ob omejenih finančnih virih, kljub dobronamernim programskim normam, stanje (javnega) najemnega fonda in kakovost stanovanjske preskrbe na srednji rok po vsej verjetnosti ne bo izboljšalo brez systemskega vira financiranja, aktivacije obstoječih stanovanjskih enot (sivi, črni najem) in vzpostavitve stanovanjskih zadrug.**



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

**HVALA!**

[saso.rink@ljubljana.si](mailto:saso.rink@ljubljana.si)