



Project ISHOD

“Improving Social Housing Model in the City of Zagreb”



GRAD
ZAGREB



Co-funded by the
European Union

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana – Iznajmljivanje neprofitnih stanova i zbrinjavanje stanarskih odnosa

Polona Obrč

Ljubljana, maj 2023

- NAŠ GLAVNI CILJ...

...nije samo pružanje stanova, naš cilj je prije svega, da kad kandidat uspije na tenderu, potpiše ugovor o najmu stana i preuzme ključeve, da u tom stanu može ostati trajno, odnosno, do kad mu je potreban.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



4413 STAMBENE JEDINICE

- NEPROFITNI STANOVI – 3834 (dodjeljeni preko tendera za neprofitne stanove, preko tendera za mlade)
- SMJEŠTAJNE JEDINICE (nužni slučajeji) - 446
- STANOVI ZA STARIJE - 82
- STANOVI I KUĆE ZA VLADNE IN NEVLADNE ORG. - 51



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



	ORGANIZACIJE	BROJ STANOVA
1	DRUŠTVO ALTRA	2
2	DRUŠTVO ŠENT	2 (1 KUĆA)
3	MEDOBCINSKO 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 (KUĆA)
7	CENTER ZA USPOSABLJANJE, DELO IN VARSTVO DOLFKE BOŠTJANČIČ	3 (2 KUĆE)
8	DRUŠTVO KLJUČ - CENTER ZA BOJ PROTI TRGOVINI Z LJUDMI	1
9	DRUŠTVO KRALJI ULICE	6 (2 KUĆE)
10	CSD LJUBLJANA MOSTE POLJE	1
11	YHD – DRUŠTVO ZA KULTURO IN TEORIJO HENDIKEPA	3
12	SLOVENSKI CENTER PEN	1
13	DRUŠTVO PROSTOVOLJCEV VINCENCIJEVE ZVEZE	2
14	DRUŠTVO ŠTUDENTOV INVALIDOV SLOVENIJE	1
15	DRUŠTVO STIGMA	3
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
20	MLADINSKI DOM MALČI BELIČ	1
21	MLADINSKI DOM JARŠE	1
22	DRUŠTVO SOS TELEFON	1
23	DRUŠTVO PROJEKT ČLOVEK	1
	SKUPAJ	51

TENDER ZA NEPROFITNE STANOVE

OPĆI UVJETI

Pravna osnova:

- Stanovanjski zakon
- Pravilnik o dodjeli neprofitnih stanova u najam

Opći uvjeti:

- Punoletni državljani republike Slovenije i, u slučaju reciprociteta državljani ostalih članica EU
- Stalni borivak v općini Ljubljana.

Zahtev za dodjelu neprofitnog stana u Ljubljani mogu dati i:

- žrtve obiteljskog nasilja, koje imaju u Ljubljani privremeni boravak v majčinskim domovima i prihvatilištima – sigurnim kućama i centrima za pomoć žrtvama zločina uz uvjet, da kandidat ne kandidira skupa sa osobom, koja vrši nasilje;
- osobe, vezane na trajnu upotrebu invalidskih kolica odnosno trajnu pomoć druge osobe, ako imaju u gradu Ljubljana veće mogućnosti za zapošljavanje ili imaju pruženu pomoć druge osobe i zdravstvene usluge;

Pored općih uvjeta mora kandidat ispunjavati cenzus primanja i imovine.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



TENDER ZA NEPROFITNE STANOVE

CENZUS PRIMANJA - 2022

BROJ STANOVNIKA	LISTA A		LISTA B	
	%	MAX Neto prihod	%	Neto prihod
1	90 %	1.186,78 EUR	90% - 200 %	1.186,78 EUR - 2.637,28 EUR
2	135 %	1.780,16 EUR	135% - 250 %	1.780,16 EUR - 3.296,60 EUR
3	165 %	2.175,76 EUR	165% - 315 %	2.175,76 EUR - 4.153,72 EUR
4	195 %	2.571,35 EUR	195% - 370 %	2.571,35 EUR - 4.878,97 EUR
5	225 %	2.966,94 EUR	225% - 425 %	2.966,94 EUR - 5.604,22 EUR
6	255 %	3.362,53 EUR	255% - 470 %	3.362,53 EUR - 6.197,61 EUR

*Prosječna NETO plaća u RS 2022 – 1.318,64 EUR EUR

TENDER ZA NEPROFITNE STANOVE

CENZUS IMOVINE - 2022

BR. STANOVNIKA	POVRŠINA	VRIJEDNOST
1	do 10 m ²	20.643,84 EUR
2	do 15 m ²	24.640,00 EUR
3	do 22 m ²	30.293,76 EUR
4	do 27 m ²	34.899,20 EUR
5	do 32 m ²	40.432,00 EUR
6	do 35 m ²	44.688,00 EUR

TENDER ZA NEPROFITNE STANOVE

KATEGORIJE PRIORITETA:

➤ STAMBENI UVJETI

Stambeni status (bezkućnik, kandidat koji živi u tržišnom stanu, kandidat, koji živi kod roditelja, kandidat, koji živi u domu za studente), kvaliteta, površina i funkcionalnost stana, u kojem živi..

➤ SOCIJALNI UVJETI

Broj maloljetne djece, broj osoba u kućanstvu starijih iznad 65 godina, samohrano roditeljstvo, zdravstveni uvjeti.

➤ OSTALE KATEGORIJE PRIORITETA

Mlade obitelji, obitelji sa većim brojem djece, invaliditet, građani sa dužim radnim stažom, žrtve obiteljskog nasilja



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



TENDER ZA NEPROFITNE STANOVE

GODINA TENDERA	BROJ STANOVA	BROJ PRIJAVA	USPJELI	% USPEHA	NERJEŠENI
2004	230	1.666	234	14	0
2005	150	1.532	159	10,4	0
2006	300	1.615	330	20,4	0
2007	300	2.130	294	13,8	0
2008	370	2.909	358	12,31	0
2010	450	3.985	456	11,44	0
2012	390	4.028	392	9,73	0
2014	425	3.432	424	12,35	0
2016	280	3.129	278	8,88	0
2019	300	3.338	334	10	21
2021	450	3.936	453	12	408

***Fakt:**

-Jako nizka stopa uspješnosti – broj prijava iskazuje velik nedostatak pristupačnih stanova v Ljubljani



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



TENDER ZA MLADE

OPĆI UVJETI

Pravna osnova:

- Stanovanjski zakon
- Pravilnik o dodjeli stanova za mlade

Opći uvjeti:

- Državljanima republike Slovenije, između 18 i 29 godina
- Stalni boravak v općini Ljubljana
- U vrijeme objave tendera moraju imati minimalno 6 godina stalnog ili privremenog boravka u općini Ljubljana
- Cenzus primanja i imovine je jednak kao na tenderu za neprofitne stanove
- Su u radnom odnosu ili imaju neke vrste primanja (studentski rad, ugovor o avtorskim pravima, etc).
- **JAVNO IZVLAČENJE!**

TENDER ZA MLADE

GODINA TENDERA	BROJ PRIJAVA	USPJELI	% USPEHA	NERJEŠENI
2017	400	30	8	/
2019	482	30	6	/
2022	333	60	18	59

SMJEŠTAJNE JEDINICE – NUŽNI SMEŠTAJ

➤ Odobreno na temelju odluke komisije – IZVAN TENDERA

KOMISIJA:

- JSS MOL
 - Odjel za zdravstvo i socijalnu skrb Općine
 - Centar za socijalni rad
 - Općinski odjel za građanske inicijative
- Ograničeno vrijeme boravka (do prestanka izvanrednih socijalnih uvjeta/okolnosti ili na 1 godinu)
- Najteži materialni i socijalni uvjeti/okolnost
- Dodjela prije deložacije
- U primjeru elementarnih nesreća – i u slučaju, ako ne izpunjavaju uvjete (na ½ godine i mogućnost produžetka)
- Stalni boravak v općini Ljubljana
- Državljanstvo Republike Slovenije - ako ga nema, mora biti rezident- što znači, da mora imati dozvolu za stalni boravak u državi
- CENZUS PRIHODA – NETO PRIHOD po pravilu 40% niži od neprofitnog (zadnje 3 mjesece)



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



SMEŠTAJNE JEDINICE – NUŽNI SMEŠTAJ





JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



SMEŠTAJNE JEDINICE – NUŽNI SMEŠTAJ ČEKANJE

BROJ ČLANOVA OBITELJA	KANDIDATI, KOJI ČEKAJU	VRJEME ČEKANJA
1	167	iznad 4 godine
2	27	do 4 godine
3	14	do 2,5 godine
4	1	/
5	2	/
9	1	/

U ovoj godini smo dodijelili 17 stambenih jedinica.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STAMBENE JEDINICE

MAKSIMALNA POVRŠINA

BROJ STANOVNIKA	NEPROFITNI STANOVI		SMJEŠTAJNE JEDINICE
	A LISTA	B LISTA	
1	20 m ² - 30 m ²	20 m ² - 45 m ²	- 16 m ²
2	30 m ² - 45 m ²	30 m ² - 55 m ²	- 20 m ²
3	45 m ² - 55 m ²	45 m ² - 70 m ²	- 24 m ²
4	55 m ² - 65 m ²	55 m ² - 82 m ²	- 32 m ²



NEPROFITNI STANOVNI

90. Člen SZ - 1

IZRAČUN CENZUSA - IMOVINA					
	Število točk	Vrednost točke v EUR	Drugo premoženje:	ost primernega stanovanja	
	320	3,5	40%	100%	130%
Št. Oseb	Max. Površina	Korekcijski faktor	40%	100%	130%
1	45	1,024	20.643,84 EUR	51.609,60 EUR	67.092,48 EUR
2	55	1	24.640,00 EUR	61.600,00 EUR	80.080,00 EUR
3	70	0,966	30.293,76 EUR	75.734,40 EUR	98.454,72 EUR
4	82	0,95	34.899,20 EUR	87.248,00 EUR	113.422,40 EUR
5	95	0,95	40.432,00 EUR	101.080,00 EUR	131.404,00 EUR
6	105	0,95	44.688,00 EUR	111.720,00 EUR	145.236,00 EUR
+1	+6	0,95	2.553,60 EUR	6.384,00 EUR	

Premoženjski razred	% vrednosti primernega stanovanja*	Tržna najemnina v % nad neprofitno najemnino
1	nad 40 %–100 %	30 %
2	nad 100 %–130 %	60 %
3	več kot 130 %	110 %

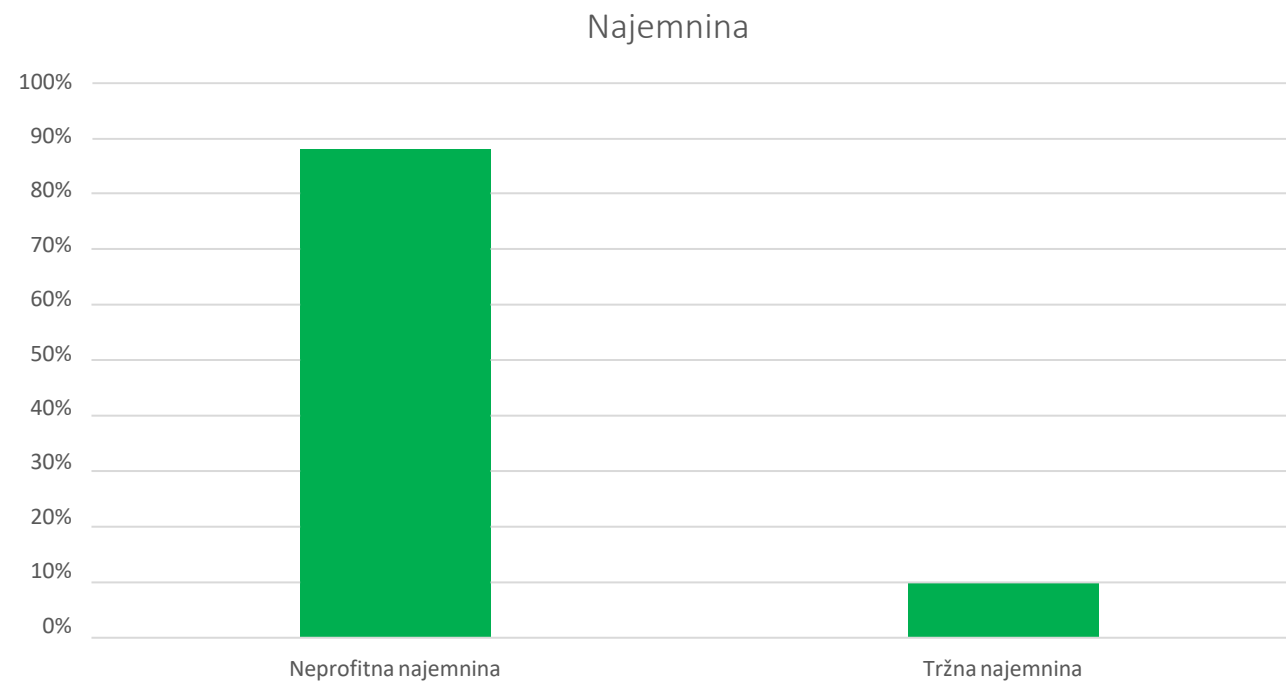
Ako stanar prijeđe dohodovni cenzus za listu B i cenzus imovine za više od 130% pogodnog stana, najemnina se mu poveča za 160%.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



NEPROFITNI STANOVI



NEPROFITNI STANOVI

Ugovor o najmu se sklapa za neodređeno vrijeme – omogućava sigurnost, koja je izuzetno važna/temelj. Znači, stanari neprofitnih stanova mogu ostati v našim stanovima za neodređeno vrijeme odnosno dok izpunjavaju uvjete.

Unatoč tome, nam se godišnje vrati iz stambenog fonda cca 70 stanova.

Od 1. 1. 2023 do danas nam se vratilo 30 stanova:

- petnaest stanara je samostalno riješilo stambeni problem,
- kod jednog stanara smo v okviru provjeravanja ustanovili, da je vlasnik i dobrovoljno nam je vratio naš stan,
- dvojici stanara smo zbog prelaženja cenzusa primanja odnosno imovinskog cenzusa povicili stanarinu, pa su nam vratili stan,
- imali smo šest smrti,
- dvije deložacije,
- dva stanara su otišla u dom za starije osobe
- dva smo zbog neplaćanja preselili v smještajnu jedinicu.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



- Social mix!
 - Tender svaki dvije godine
 - 1/3 za populaciju sa prosječnim primanjima
 - 2/3 za socialno slabije
 - Tender za mlade do 29. godine
 - uvjet, da su u radnom odnosu ili da primaju neku vrstu primanja (studentski rad, avtorska prava, ...)

CILJ: omogućiti pristupačnost stanova različitom stanovništvu.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



“ANTIDELOŽACIJSKA” AKTIVNOST

AKTIVNOSTI U OKVIRU STANARSKOG ODNOSA, DA STANAR ODRŽI UGOVOR
O NAJMU

- Svaki stanar/njegova obitelj nam je jako bitan
- Individualni pristup

- Upozoravanje (na dug i na neprikladnu upotrebu stana)
- Otplata duga na rate
- Poziv na razgovor, savjetovanje, postavljanje prioriteta
- Mediacija kod međususjedskih sukoba
- Mogućnost preseljenja u manji i jeftiniji stan

“ANTIDELOŽACIJSKA” AKTIVNOST

- Suradnja sa centrom za socijalni rad (pozivi, informacije o novčanoj pomoći, uključivanje u program prve socijalne pomoći, isplate novčanih pomoći direktno na račun JSS MOL, multidisciplinarni tim, prisutnost na deložaciji)
- Komisija (Sklad, Centar za socijalni rad, Služba za građanske inicijative MOL, Odjel za zdravlje i socialnu skrb MOL)
- Suradnja sa nevladnim organizacijama (Kralji ulice, ...)
- Donatori, humanitarne organizacije



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



“ANTIDELOŽACIJSKA” AKTIVNOST

U primerima, kad već dođe do sudskog postupka:

- Povlačenje tužbe, ako dođe do otplate duga
- Sklapanje sudske nagodbe
- Ugovor o najmu u javnobiježničkom obliku, ako stanar plati dug prije ovrhe
- Dodjela smještajne jedinice prije deložacije/spriječavanje beskućništva

STATISTIKA DELOŽACIJ

GODINA	BROJ DELOŽACIJA	DRAGOVOLJNO POSLJE ODLUKE SUDA
2004	30	2
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	5
2016	10	0
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3
2021	16	3
2022	7	1



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



ZAKLJUČAK

NA JEDNOJ STRANI DEFICIT STANOVA POVEĆAVA DRUŠTVENU NEJEDNAKOST I STVARA JOŠ VEĆE RAZLIKE IZMEĐU RAZLIČITIH DRUŠTVENIH SLOJEVA...☹️

NA DRUGOJ STRANI JE PRIMJERNO RIJEŠENO STAMBENO PITANJE SIGURNO JEDAN OD TEMELJA ZDRAVOG DRUŠTVA...😊

ZNAMO KUDA MORAMO USMJERITI SVOJE MOĆI, ENERGIJU I
RAD!



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



HVALA...

Polona Obrč
polona.obrc@ljubljana.si



GRAD
ZAGREB



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Project ISHOD

“Improving Social Housing Model in the City of Zagreb”



Co-funded by the
European Union

Projekt 101091280 — ISHOD provodi Grad Zagreb u suradnji s pridruženim partnerom Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

Projekt sufinancira Europska unija. Izražena stajališta i mišljenja su isključivo od autora prezentacije i ne odražavaju nužno ona Europske unije ili Europske izvršne agencije za obrazovanje i kulturu (EACEA). Za iste se ne mogu smatrati odgovornima ni Europska unija ni tijelo koje dodjeljuje potporu.

Project 101091280 — ISHOD is implemented by the City of Zagreb in cooperation with associated partner the City of Ljubljana's Public Housing Fund (PHF).

Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or European Education and Culture Executive Agency (EACEA). Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.