

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-26/2017-1

Datum: 16. 3. 2017

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2016

POROČEVALCA: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Aleš Tomažin, vodja Sektorja za investicije JSS MOL

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2016.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep Nadzornega sveta JSS MOL št. 13/3
- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2016

Številka: 0603-26/17-13
Datum: 09. 03. 2017



Zadeva: Izpisek 13. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 13. seji dne 09.03.2017 ob obravnavi točke

Ad 3.

poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2016

sprejel

SKLEP 13/3:

Nadzorni svet JSS MOL je potrdil Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2016, ki se ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Sektor za investicije
- Finančni sektor JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- v arhiv.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2016**

Ljubljana, marec 2017

1	UVOD	9
2	STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANKLJAJ	10
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	10
2.2	Statistični podatki o številu dokončanih stanovanjskih enot v MOL po posameznih letih od leta 1995 dalje	13
2.3	Stanovanjski primanjkljaj MOL	14
2.3.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	14
2.3.2	Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj	15
2.3.3	Primanjkljaj bivalnih enot	16
3	DOSEGANJE CILJEV	16
3.1	Temeljni cilji na stanovanjskem področju	18
3.1.1	Povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj	19
3.1.2	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti z neprofitno najemnino	20
3.1.3	Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	20
3.1.4	Stanovanjska preskrba za starostnike	21
3.1.5	Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin	21
3.1.6	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov	21
3.1.7	Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	21
3.1.8	Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostjo in zagotavljanje univerzalne dostopnosti	21
3.1.9	Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene	22
3.1.10	Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	22
3.1.11	Odprava barakarskega naselja	23
3.1.12	Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja	23
3.1.13	Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova	23
3.2	Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij	24
3.3	Dodeljevanje in oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj	24
3.4	Sodne zadeve	25
3.5	Upravne naloge	25
3.6	Ustvarjanje primernih delovnih pogojev	25
4	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	26
4.1	Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev	26

4.2	Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj	27
4.3	Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij in preventivni programi za ohranitev najema	28
5	OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ	28
6	ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	29
6.1	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo, prenovo ali nadomestno gradnjo	29
6.1.1	Dolgi most (VI - 398)	30
6.1.2	Ob Ljubljani 42	31
6.1.3	Samski dom Hladilniška pot 34	32
6.1.4	Polje IV (PO – 898)	33
6.1.5	Rakova jelša II	34
6.1.6	Rakova jelša I	34
6.1.7	Jesihov štradon (RN-408)	35
6.1.8	Cesta španskih borcev – izgradnja soseske (PO-713)	35
6.1.9	Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)	36
6.1.10	Slape (PO-843)	36
6.1.11	Celovška 185 (ŠI – 441)	36
6.1.12	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713)	36
6.1.13	Zelena jama (JA – 391)	37
6.1.14	Nad motelom (TR-358, TR-405, TR-425)	38
6.1.15	Križevniška 2	39
6.2	Nakupi stanovanj	39
6.2.1	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	39
6.2.2	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	40
6.2.3	Rentni odkup stanovanj	40
6.2.4	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	40
6.3	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	41
6.4	Oskrbovana stanovanja	41
6.5	Stanovanjske stavbe za posebne namene	41
6.5.1	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)	41
6.5.2	Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji	42
6.5.3	Vodnikova cesta 5	42
6.5.4	Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	43
6.5.5	Lokacija Studenec 41	43
6.6	Bivalne enote za socialno ogrožene	44

6.6.1	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	44
6.6.2	Ulica Vide Pregarčeve 34	44
6.6.3	Zarnikova ulica 4	45
6.6.4	Knobleharjeva 24	45
6.6.5	Nakupi na trgu	46
6.7	Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva	46
7	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	47
7.1	RAKOVA JELŠA III	47
7.2	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA	47
8	POMEMBNEJŠI NOVI PROJEKTI, ZAČETI V LETIH 2015 OZ. 2016	47
8.1	STANOVANJSKA SOSESKA BRDO (OPPN 252; območje urejanja RD-466)	48
8.2	PEČINSKA ULICA 2 (enota urejanja prostora EUP PO 718)	48
8.3	SOSESKA CESTA ŠPANSKIH BORCEV – urbana in socialna regeneracija naselja	48
8.4	MASARYKOVA	49
8.5	ZELENA JAMA – OPPN 385 – Zvezna ulica	49
9	POSOJILA	50
10	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	50
10.1	Najemninska politika	50
10.2	Izplačevanje subvencij najemnin	51
10.3	Subsidiarna odgovornost	52
10.4	Odpust dolgov	53
10.5	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	53
10.6	Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL	54
10.7	Energetska sanacija	56

10.8	Upravljanje _____	57
10.9	Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL _____	58
11	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE ____	59
11.1	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem _____	60
11.1.1	15. javni razpis, 15.12.2012 _____	60
11.1.2	16. javni razpis, 21.5.2014 _____	61
11.2	Dodeljevanje bivalnih enot _____	64
11.3	Dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti _____	66
11.4	Dodeljevanje službenih stanovanj _____	66
11.5	Dodelitev bivalnih ateljejev v najem _____	67
11.6	Dodeljevanje stanovanj za mlade talente _____	67
11.7	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj _____	67
11.8	Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj _____	67
11.9	Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja ____	68
11.10	Zamenjave stanovanj _____	68
12	OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ _____	69
12.1	Mediacija _____	69
12.2	Antideložacijski program _____	69
13	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU _____	71
13.1	Registri _____	71
13.2	Druge upravne naloge _____	71
14	SODNE ZADEVE _____	72
15	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO _____	73

16	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA	75
17	ZAKLJUČEK	76

1 UVOD

Program dela Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) za leto 2016 je bil začrtan s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) za leti 2015 in 2016 (v nadaljevanju: Program), ki ga je Mestni svet MOL sprejel na 4. seji dne 23. 3. 2015. Različne okoliščine in dejstva, ki se pojavijo v teku uresničevanja zastavljenih strateških in operativnih ciljev (sploh, če je programski dokument, v katerem so ti cilji zastavljeni, sprejet za obdobje dveh let) nujno povzročijo, da se – zlasti na segmentu uresničevanja operativnih ciljev – pojavijo večji ali manjši odmiki (terminski, vsebinski, finančni....) od začrtanih ciljev. Iz navedenih razlogov to poročilo sledi sistematiki in strukturi Programa, pri čemer je v tem poročilu posebej izpostavljeno tudi uresničevanje nalog, ki niso bile zajete v Programu oziroma predstavljajo dodatno uresničene naloge, ki so pomembno vplivale na obseg opravljenega dela oziroma bodo vplivale na uresničevanje zastavljenih ciljev v prihodnjem obdobju.

Kljub temu, da je bila v letu 2015 sprejeta in objavljena Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025¹ (v nadaljevanju: ReNSP15–25), ki v skladu z določili SZ – 1 opredeljuje načela in usmeritve, na podlagi katerih se preko občinskega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika posamezne občine, je JSS MOL pri uresničevanju Programa (delno tudi zaradi odsotnosti izvedbeno operativnih podlag za uresničitev načel ReNSP15-25) sledil ciljem iz Programa, ki pa je že v času njegovega sprejema (torej v odsotnosti nacionalnega stanovanjskega programa kot takega) sledil viziji prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Občinskemu prostorskemu načrtu MOL in Strategiji trajnostnega razvoja MOL za obdobje 2014 – 2020.

Operativno (zlasti na področju izvajanja aktivnosti v zvezi z investicijskimi projekti) so na konkretne delovne rezultate pomembno vplivali postopki izdelave podrobnih prostorskih načrtov, ki določajo pogoje gradnje na določenem območju lastnih načrtovanih investicij, pridobivanja in zaokroževanja zemljiških kompleksov in ostali (upravni in administrativni) postopki, od katerih je odvisna dinamika razvoja posameznih investicijskih projektov.

JSS MOL je v letu 2016 uresničevanje ciljev prilagajal prej navedenim dejavnikom in razpoložljivim finančnim zmožnostim ter uspešno ohranil trend pridobivanja novih stanovanjskih enot (oziroma se je le – temu močno približal), kar je v veliki meri tudi zasluga MOL, ki – kot ustanoviteljica JSS MOL – z ustrezno podporo zagotavlja dodatna finančna sredstva (npr.: povečanje namenskega premoženja z nepremičninami, zagotavljanje kapitalskih transferjev v obliki dodatnega namenskega premoženja v denarju). Opisana pomoč ustanoviteljice MOL je zlasti pomembna tudi iz razloga, ker si JSS MOL že vrsto let (žal) neuspešno (in enako je bilo tudi v letu 2016) prizadeva za vzpostavitev pravne podlage za povečanje možnosti zadolževanja skladov za potrebe zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

Dne 19.12.2016 je Mestni svet MOL na 21. seji sprejel Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018, s katerim je za leti 2017 in 2018 začrtana poslovna politika JSS MOL in stanovanjska politika na področju MOL. V navedenem programu je JSS MOL (tudi preko vsebine ReNSP15-25) izpostavil, da je do sedaj vodena stanovanjska politika na območju MOL odraz pravilno zaznane problematike na stanovanjskem področju. Ker se s sprejetjem ReNSP15-25 vzpostavljajo dobre in široke možnosti za sodelovanje države z MOL na področju aktivne stanovanjske politike (v najširšem smislu), kar bi lahko pripomoglo k učinkovitejšemu reševanju stanovanjske problematike tako na območju MOL, kot tudi širše, JSS MOL upa, da bo v poročilih o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leti 2017 in 2018 lahko prikazal še uspešnejšo uresničitev (v danih okoliščinah že tako – po oceni JSS MOL – uspešne uresničitve ciljev v letu 2016) zastavljenih ciljev, kot je prikazana v tem poročilu.

¹ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

2 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANKLJAJ

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Gibanje števila prebivalstva MOL v letnih obdobjih od leta 2004 dalje

Pridobljeni statistični podatki izkazujejo, da je bilo na dan 1.7.2016 v MOL 288.179 prebivalcev. V Tabeli je prikazano gibanje števila prebivalcev MOL v enoletnih obdobjih od leta 2004 dalje.

Tabela: Gibanje števila prebivalcev MOL v obdobju od leta 2004 do polovice leta 2016 (z * so označena leta, v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva)

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
1.1.2010*	279.653
1.7.2010*	280.080
1.1.2011*	280.140
1.7.2011*	279.898
1.1.2012*	280.607
1.7.2012*	280.278
1.1.2013*	282.994
1.7.2013*	282.741
1.1.2014*	285.857
1.7.2014*	286.307
1.1.2015*	287.218
1.7.2015*	287.347
1.1.2016*	288.307
1.7.2016*	288.179

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS)

Zaradi obveznosti uskladitve z evropskimi predpisi in posledično sprejema nove definicije o štetju prebivalstva, so podatki o številu prebivalstva MOL od vključno leta 2008 dalje neprimerljivi s podatki o številu prebivalstva MOL do vključno leta 2007. Izrazitejše povečanje števila prebivalstva MOL v letu 2008 je posledica spremembe metodologije štetja prebivalstva, saj so se po novi definiciji med prebivalce MOL prišteli tudi vsi tisti, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče.

V tabelo je kot zadnji podatek o številu prebivalcev MOL vključen podatek o številu prebivalcev na dan 1.7.2016, saj podatek o številu prebivalcev MOL na dan 1.1.2017 še ni znan.

Iz tabele je razvidno, da je v vseh prikazanih letih število prebivalstva MOL rahlo naraščalo. Največji

prirast prebivalstva glede na predhodno leto je opaziti v letu 2014, pozitivno rast pa kažeta tudi podatka o stanju prebivalstva v začetku januarja 2015 in januarja 2016.

Podatki o številu prebivalcev MOL izkazujejo v opazovanem obdobju ohranjanje trenda pozitivne stopnje rasti prebivalstva.

Število prebivalcev MOL po stanju 1.1.2016 in 1.7.2016 po petletnih starostnih razredih

V spodnji tabeli je prikazano število prebivalcev MOL po stanju 1.1.2016 in 1.7.2016 po petletnih starostnih razredih in prikazan delež posameznega starostnega razreda glede na celotno število prebivalcev MOL v posamezni opazovani časovni točki.

Tabela: Prikaz števila prebivalcev MOL po stanju 1.1.2016 in 1.7.2016 po petletnih starostnih razredih

Starost prebivalcev	Stanje 1.1.2016			Stanje 1.7.2016		
	Število prebivalcev	%	%	Število prebivalcev	%	%
0 - 4 let	15.124	5,24	14,18	15.030	5,2	14,29
5 - 9	14.558	5,08		14.733	5,1	
10 - 14	11.206	3,9		11.408	4,09	
15 - 19	13.189	4,6	18,23	12.258	4,3	17,85
20 - 24	20.532	7,1		20.276	7,0	
25 - 29	18.833	6,5		18.905	6,6	
30 - 34	21.337	7,4	49,25	20.971	7,3	49,25
35 - 39	22.852	7,9		23.039	8,09	
40 - 44	20.738	7,2		21.016	7,3	
45 - 49	19.554	6,80		19.469	6,8	
50 - 54	19.920	6,9		20.046	7,0	
55 - 59	18.615	6,5		18.534	6,4	
60 - 64	18.976	6,6	18,34	18.868	6,5	18,61
65 - 69	16.021	5,6		16.497	5,7	
70 - 74	11.185	3,91		11.186	3,90	
75 - 79	10.549	3,7		10.621	3,7	
80 - 84	7.951	2,8		7.9988	2,8	
85 - 89	4.812	1,7		4.8847	1,7	
90 - 94	1.965	0,7		2.0378	0,7	
95 - 99	3400	0,1		348	0,1	
100 in več let	50	0,0		55	0,0	
Skupaj	288.307	100,0	100,00	288.179	100,00	100,00

Vir: SURS

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je v letu 2016 število prebivalcev v starosti od 0 -14 let rahlo naraščalo, da se je število mladih v starosti od 15-29 leta nekoliko zmanjšalo, da se je stanje prebivalstva v najaktivnejši dobi med 30 in 64 let zmanjšalo le za minimalno število in je tako delež te skupine prebivalstva ostal v strukturi prebivalstva enak, in da je število prebivalcev v starosti 65-100 let in več rahlo naraslo.

Število delovno aktivnega prebivalstva MOL, število upokojenih prebivalcev MOL, število gospodinjev in število članov gospodinjev v MOL

V spodnji tabeli je prikazano število delovno aktivnega prebivalstva MOL po stanjih na dan konec leta od 2012 do 2015 in 30. 6. 2016 in 30. 11. 2016.

Tabela: Podatki o številu delovno aktivnega prebivalstva MOL

Leto	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2016	30.11.2016
število delovno aktivnih prebivalcev	108.198	107.937	110.110	112.673	115.148	117.443

Vir: SURS (podatkov SURS za stanje 31.12.2016 še ni na voljo)

Iz preglednice je razvidno, da se je v letu 2014 trend padanja delovno aktivnih prebivalcev obrnil in začel ponovno rasti, kar kažejo tudi zadnji objavljeni podatki SURS za stanje konec meseca novembra v letu 2016.

Tabela: Število upokojenih prebivalcev MOL (december vsakega opazovanega leta)

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016
število upokojenih prebivalcev	70.967	72.326	72.962	72.839	72.592	72.216

Vir: Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju: ZPIZ)

Na podlagi podatkov ZPIZ, prejetih dne 1.2. 2016, ugotavljamo, da se je število upokojenih prebivalcev MOL v letu 2014 glede na predhodno leto rahlo zmanjšalo, in da se je v navedenem letu trend naraščanja števila upokojenih prebivalcev MOL, ki ga izkazuje gibanje navedenih v letih 2011 do vključno leta 2013, obrnil navzdol.

Podatki o številu gospodinjstev in številu članov gospodinjstev v MOL

V tabeli je prikazana primerjava števila gospodinjstev in števila članov gospodinjstev v MOL po zadnjih objavljenih podatkih SURS-a, in sicer za stanje na začetku let 2011 in 2015.

Tabela: Število gospodinjstev in število članov gospodinjstev v MOL za mesec januar 2011 in januar 2015

Število gospodinjstev SKUPAJ		Število članov gospodinjstva					
		1	2	3	4	5	6 in več
Januar 2011	119.281	47.676	28.131	20.124	15.615	4.952	2.783
	100%	39,97%	23,59%	16,87%	13,09%	4,15%	2,33%
Januar 2015	124.714	51.913	29.194	20.528	15.427	5.019	2.633
	100%	41,63%	23,41%	16,46%	12,37%	4,02%	2,11%

Vir: SURS

Na podlagi podatkov o številu gospodinjstev po številu članov gospodinjstva po stanju na dan 1.1. 2011 in 1.1.2015 je razvidno, da se je število vseh gospodinjstev na območju MOL v letu 2015 glede na leto 2011 povečalo za 4,6 %. Največja porast (za 8,9 %) se v primerjalnem obdobju 2015/2011 izkazuje pri številu enočlanskih gospodinjstev, za 3,8 % pa se je povečalo število dvočlanskih gospodinjstev. Pri ostalih gospodinjstvih (s tremi in več kot tremi družinskimi člani) so bila odstopanja v primerjalnem petletnem obdobju manj izrazita (za 2,00 % oz. 1,36 % se je povečalo število tri članskih in petčlanskih gospodinjstev, medtem ko se je le za 0,99 % oz. 0,95 % zmanjšalo število štiričlanskih ter šest in več članskih gospodinjstev).

V strukturi gospodinjstev v obeh prikazanih letih še vedno prevladuje delež gospodinjstev z enim družinskim članom (41,63 %), z drugim največjim deležem (23,41 %) pa sledijo gospodinjstva z dvema družinskima članoma.

2.2 Statistični podatki o številu dokončanih stanovanjskih enot v MOL po posameznih letih od leta 1995 dalje

LETO DOKONČANJA	ŠT. VSEH DOKONČANIH STANOVANJSKIH ENOT	ŠT. DOKONČANIH STANOVANJSKIH ENOT PRAVNIH OSEB *	JSS MOL
1995	282	125	11
1996	420	329	138
1997	529	334	72
1998	404	349	141
1999	341	201	155
2000	926	713	183
2001	803	509	107
2002	1.219	963	26
2003	1.235	1.050	88
2004	901	643	28
2005	1.312	1.040	169
2006	465	170	77
2007	1.602	1.431	114
2008	1.561	1.433	27
2009	830	662	241
2010	464	333	429
2011	716	613	219
2012	150	28	59
2013	130	42	5
2014	432	279	15+74***
2015	249	**	167
2016	**	**	35 + 75***
Skupaj od 1995-2016	14.971	11247	2506 +149***
			2655

VIR: SURS, za stanovanja JSS MOL je JSS MOL

*v številko je vključeno tudi število stanovanjskih enot iz stolpca »JSS MOL«

** še ni podatkov SURS

***stanovanjske enote, ki jih je JSS MOL pridobil v last (v letu 2016 pridobljenih 75 stanovanjskih enot v okviru samskega doma Knobleharjeva) in jih bo v naslednjih letih prenovil in bo končno število pridobljenih stanovanj po prenovi lahko drugačno

JSS MOL vključuje med podatke o dokončanih stanovanjskih enotah poleg stanovanjskih enot iz lastnih investicij tudi stanovanjske enote, ki jih zagotavlja z nakupi, zato podatki iz dveh različnih virov niso kompatibilni.

Iz tabele je razvidno, da je trend števila vseh dokončanih stanovanjskih enot po letu 2008 začel padati, pri JSS MOL pa je prišlo do večjega zmanjšanja v letih 2012 – 2014, ko je bilo več investicijskih projektov v pripravljalnih fazah, nekateri med njimi pa so se iz različnih objektivnih razlogov začasno ustavili in se je njihova realizacija zamaknila v naslednja leta. Tako se je povečanje števila dokončanih stanovanjskih enot ponovno odrazilo že v letu 2015. Glede na trenutno stanje poteka investicijskih projektov je ponovni trend rasti pričakovati v letu 2017 in naslednjih nekaj let.

Opisana ciklična gibanja so sicer značilna za celotno obdobje delovanja JSS MOL.

2.3 Stanovanjski primanjkljaj MOL

Stanovanjski primanjkljaj v MOL tekoče ugotavljamo na podlagi prejetih vlog na javne razpise za dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in javnih razpisov za oskrbovana stanovanja ter z vodenjem evidence prejetih vlog za dodelitev bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

2.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Od leta 1995, ko je pričela delovati MOL, do leta 2001 je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskih stanovanj v najem. Skupaj je bilo dodeljenih 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj, s čimer je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje za povprečno 11 % prosilcev.

V obdobju po letu 2004, ko je zakonodaja ukinila socialna stanovanja, je bilo izvedenih še 9 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
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*	250	3.132		7,98

* Javni razpis iz leta 2016 še ni zaključen, zato še ni jasno, koliko bo uspeh upravičencev in koliko bo dodeljenih stanovanj.

Podatki iz zgornje tabele kažejo, da se število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja v zadnjih letih, upoštevaje število razpisanih stanovanj, povečuje oziroma stagnira. Gledano samo število prosilcev pa kaže na trend upadanja števila prosilcev, kateremu pa, glede na poznavanje situacije, ne botruje zmanjševanje števila prosilcev zaradi dejstva, da so si preostali samostojno rešili stanovanjsko vprašanje, temveč, da so po letih neuspešnega kandidiranja obupali in ne kandidirajo več na vsakem javnem razpisu.

Povprečno je bilo v zadnjih štirih letih razpisanih okrog 380 stanovanj na razpis. Posledično se povprečno število rešenih prosilcev po dodelitvah razpisanih stanovanj ni bistveno spremenilo in se v povprečju ohranja 10 % rešenih prosilcev na razpis.

V zadnjih 20-ih letih je JSS MOL zagotovil povprečno 120 dodatnih stanovanjskih enot letno. Na ta način je, ob naraščajočem številu prosilcev za neprofitna najemna stanovanja, ohranjal okrog 11 % delež uspeh prosilcev. Ob tem se vsako leto povečujejo finančna sredstva za izplačila subvencij tržnih najemnin prosilcem neprofitnih najemnih stanovanj, ki so kandidirali na razpisih JSS MOL in se niso uvrstili med dobitnike neprofitnih stanovanj. Tako smo z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin v letu 2016 pomagali pri reševanju stanovanjskih vprašanj še 758 upravičencem.

2.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

Za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem je JSS MOL doslej izvedel 4 javne razpise.

Tabela: Podatki o izvedenih javnih razpisih za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Uvrščeni na prednostno listo	Število dodeljenih stanovanj
Prvi razpis leta 2008 (podaljšan v letu 2009)	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljšku	51 + 34	59
Drugi razpis 2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	13	7
Tretji razpis 2011 – odprti razpis**	12 in sproščena stanovanja	2011- 34	12	4
		2012-24	14	18
		2013-15	8	3
		2014-12	5	3
		2015-11	11	13
Četrti razpis 2015 – odprti razpis	10 in sproščena stanovanja	2015-7 2016-28	2 16	- 10

* Razpis v letu 2010 je bil objavljen julija, zaključen pa je bil konec oktobra 2011.

** Razpis v letu 2011 je bil zaključen v oktobru 2015 z objavo novega 4. razpisa.

Prvi razpis za oskrbovana stanovanja v letu 2008 je bilo, kljub temu, da je prispelo 160 vlog, potrebno podaljšati, ker so upravičenci, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, največkrat zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odstopili od dodelitve.

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitrejše oddaje sproščenih stanovanj je bil v letu 2010 objavljen razpis za oddajo vlog z odprtim rokom, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja. Na ta način se sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo.

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v naslednjih razpisih pa lastniki stanovanj ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev razpisa tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi prihodki. Tako je na primer v letu 2016 znašal vstopni cenzus, to je spodnja meja dohodkov za enočlansko gospodinjstvo, 90 % povprečne pokojnine v državi v višini 551,82 EUR.

Konec leta 2016 je bilo na prednostni listi 3. in 4. razpisa 16 upravičencev (4 upravičenci po prednostni listi 3. razpisa in 12 upravičencev po prednostni listi 4. razpisa), s tem, da so vsi štirje čakajoči upravičenci po prednostni listi 3. razpisa, po ponudbi oskrbovanega stanovanja, podali prošnjo, da se iz upravičenih razlogov dodelitev stanovanja odloži. Dokler obstaja razlog, se jim sproščenih stanovanj ne ponuja v najem.

2.3.3 Primanjkljaj bivalnih enot

Stanovanjski zakon (SZ-1)² določa v 88. členu, da se bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote.

Ob koncu leta 2016 je bilo na seznamu upravičencev 295 prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote.

TABELA: Seznam upravičencev na čakalni listi po številu članov po stanju konec decembra 2016

št. članov	1	2	3	4	5	6	8	SKUPAJ
čakajoči	212	44	21	14	3	1	1	295

Navedeni podatki kažejo, da so največje potrebe po bivalnih enotah za samske osebe.

TABELA: Prikaz števila najemnikov bivalnih enot na dan 31.12.2016

Število najemnikov BE na dan 31.12.2016		
323		
št. najemnikov, ki so sami zaposili za BE (zunanji prosilci)	št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto
245	57	21
75,85 %	17,65 %	6,50 %

Število bivalnih enot se je v zadnjih letih povečevalo, vendar se povečujejo tudi potrebe po dodatnih bivalnih enotah. Razlog je v povečanju revščine ter posledičnih stisk, ki vodijo v zadolževanje, razpad družin, nasilje v družini, zdravstvene težave in brezdomstvo.

3 DOSEGANJE CILJEV

JSS MOL je v letu 2016 pridobil 110 stanovanjskih enot, s čimer bi skoraj dosegel povprečno letno kvoto pridobivanja stanovanjskih enot (t.j. 120 enot na leto).

V obdobju (še vedno) zaostrenih gospodarskih razmer, onemogočene možnosti dodatnega zadolževanja JSS MOL, vsako leto višjemu deležu sredstev, ki jih je potrebno – v celotnem obsegu sredstev stanovanjskega gospodarstva – nameniti subvencioniranju (neprofitnih in tržnih) najemnin in lažšanju drugih socialnih stisk³, odsotnosti sistemskega financiranja stanovanjske gradnje s strani države in nezmožnosti povečanja

² (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 in 40/12 - ZUJF)

³ Navedena okoliščina je zlasti posledica slabše plačilne sposobnosti ljudi in zmanjšuje »finančno investicijsko kapaciteto« na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot na območju MOL (tako za prenove, kot za novogradnje)

prihodkov iz namenskega premoženja z uveljavitvijo stroškovne najemnine, JSS MOL ocenjuje, da je uspešno uresničeval cilje, ki si jih je za leto 2016 zastavil s Programom.

Uresničevanje načrtovanih ciljev je bilo tako v celoti odvisno od višine lastnih sredstev JSS MOL in proračunskih sredstev MOL, ki so bila namenjena uresničevanju nalog na stanovanjskem področju. Z namenom iskanja dodatnih virov sredstev, ki bi jih namenili uresničevanju zastavljenih ciljev, smo v letu 2016 izvajali vse potrebne postopke, ki pa bodo – po oblikovanju nacionalnih elementov in mehanizmov s strani države – omogočali črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije šele v prihodnjih letih (npr.: mehanizem celostnih teritorialnih naložb). V obsegu, kot je bilo to omogočeno z javnim pozivom za dodelitev nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb, ki ga je v avgustu 2016 objavil Eko sklad, smo sodelovali pri pripravi in oddaji vlog po navedenem pozivu, kar predstavlja en segment nalog, ki so usmerjene k uresničevanju temeljnega cilja zagotavljanja energetske prenove obstoječih stanovanjskih objektov.

Kot je zapisano že v uvodnem delu tega poročila, že iz vsebine ReNSP15-25 lahko ugotovimo, da je do sedaj vodena in načrtovana stanovanjska politika na območju MOL odraz pravilno zaznane problematike na stanovanjskem področju. Iz navedenega razloga po sprejemu ReNSP15-25 v letu 2016 ni bilo potrebe po redefiniciji v Programu zastavljenih temeljnih in ostalih ciljev na stanovanjskem področju ter potrebe po spremembi operativnega izvajanja zastavljenih nalog. Uresničevanje ciljev za leto 2016 je tako lahko v celoti sledilo Programu, načrtovanje izvedbe nalog za prihodnja obdobja, ki se je izvajalo v letu 2016, pa je nadgrajevalo že zastavljene cilje s cilji in načelnimi usmeritvami, ki izhajajo iz ReNSP15-25.

V letu 2016 je JSS MOL povečeval število neprofitnih najemnih stanovanjskih enot oziroma pripravljal podlago za povečanje števila teh enot z izvedbo in dokončanjem oziroma razvojem več projektov, ki so navedeni v nadaljevanju tega poročila. Zaradi različnih dejavnikov (npr.: potreba po pridobitvi potrebnih ali dodatnih zemljišč, dalj časa trajajoče lastniško urejanje statusa nepremičnin, težave na strani izvajalcev pri izvedbi posameznih projektov, potrebe po spremembah Odloka o OPN, ...) določeni projekti sicer v manjšem obsegu niso bili uresničeni, kot je bilo (vsebinsko in terminsko) zastavljeno v Programu, je pa v letu 2016 potekal intenziven razvoj vseh teh projektov z namenom, da se izgradnja načrtovanih neprofitnih stanovanjskih enot uresniči v čim krajšem možnem času.

Število stanovanjskih enot v letu 2016 smo povečali tudi z nakupi stanovanjskih enot na trgu oziroma drugačnimi načini razpolaganja (menjave nepremičnin, odprava solastnine, ...).

Tako na področju razvoja in izvajanja investicijskih projektov, kot tudi na ostalih segmentih poslovanja smo skrbeli za gospodarno rabo javnih sredstev in s tem zniževali stroške poslovanja (vodenje sodnih postopkov glede sporov iz najemnih razmerij z zaposlenimi, učinkovito vodenje javnih naročil,), s čimer smo še dodatno vplivali na (večji) obseg sredstev, zagotovljenih za izvajanje zastavljenih ciljev.

Vse naloge vodenja sodnih postopkov s področja najemnih razmerij smo vodili sami. Ker smo sami izvajali zastopanje pred sodiščem, s sodnimi postopki niso bili povzročeni dodatni stroški. Hkrati smo bistveno zmanjšali tudi sodne stroške, ki jih morajo na koncu plačati najemniki, ki praviloma v sodnem postopku niso uspešni. Po večletnem podajanju pobud za spremembo Zakona o sodnih taksah je bila namreč v letu 2016 sprejeta novela navedenega zakona, po kateri je JSS MOL kot posredni proračunski uporabniki, ki je v celoti v lasti samoupravne lokalne skupnosti, oproščen plačila sodnih taks.

Antideložacijsko dejavnost smo izvajali izjemno uspešno, saj se je v letu 2016 število izpraznitev stanovanjskih enot, vključno z deložacijami, bistveno zmanjšalo.

Aktivno smo se vključevali v postopke priprave različnih predpisov na državni ravni in podajali predloge za spremembe in dopolnitve zakonodaje. V okviru Združenja stanovanjskih skladov pri Gospodarski

zbornici Slovenije in s sodelovanjem v večih delovnih skupinah, ki so bile imenovane na ministrstvih z namenom realizacije z ReNSP15-25 zastavljenih ciljev, smo aktivni pri pripravi predvidene nove zakonodaje in pri izvedbi načrtovanih pilotnih projektov. Aktivno smo sodelovali pri pripravi novele SZ-1, ki je še v postopku. Ne glede na to, da je primarni namen navedene novele realizacija odločbe Ustavnega sodišča glede višine subvencije tržne najemnine, smo predlagali vključitev možnosti dodatnega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov za pridobivanje neprofitnih stanovanjskih enot, preverjanje izpolnjevanja pogojev za plačevanje neprofitne najemnine za vse najemnike in dvig vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, ki je dejansko vse od leta 2003 nespremenjena. Pripombe in pobude smo podali na predlog novega Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča, Zakona o prijavi prebivališča, Zakona o urejanju prostora, Gradbenega zakona, Zakona o pooblaščenih arhitektih in inženirjih, Zakona o javnih financah, Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakona o ugotavljanju vzajemnosti, Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in spremembo Zakona o socialno varstvenih prejemkih. Konstruktivne pripombe smo dajali tudi na več podzakonskih aktov.

3.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju

Z razvojem in izvajanjem številnih in raznovrstnih projektov JSS MOL uresničuje v Stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016 navedene temeljne cilje. Tako smo tudi v letu 2016 skrbeli za zagotovitev pestre stanovanjske ponudbe in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva. Uresničitev navedenih in drugih temeljnih ciljev je odvisna (tudi) od pravočasnega sprejema prostorskih urbanističnih dokumentov, s sprejemom katerih MOL zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti za primerno zadovoljevanje stanovanjskih potreb. MOL je ustvarjanje ustreznih pogojev za stanovanjsko gradnjo na navedenem segmentu v MOL v letu 2016 ustrezno izvajal s sprejemom prostorskih načrtov, za v prihodnje pa omogočil tudi z zbiranjem pobud in predlogov za spremembe in dopolnitve OPN MOL (strateški in izvedbeni del), ki jih je bilo možno vložiti v letu 2016..

Cilj povečevanja števila (lastnih) neprofitnih najemnih stanovanjskih enot ter zagotavljanja njihove univerzalne dostopnosti ter vseživljenjske uporabe, smo v letu 2016 uresničevali v okviru svojih pristojnosti, finančnih zmožnosti in predpisanih standardov. Fond najemnih stanovanjskih enot smo povečevali z lastno gradnjo novih stanovanjskih enot, prenovami lastnih starejših stavb in stanovanjskih enot ter z nakupom stanovanjskih enot na trgu.

Upoštevajoč zaznane potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah in načrtovane javne razpise smo ob hkratnem dokončevanju posameznih že začelih investicijskih projektov, razvijali investicijske projekte, s katerimi bomo zaznane in ocenjene potrebe po neprofitnih stanovanjskih enotah zagotavljali srednjeročno in dolgoročno.

V letu 2016 smo se aktivno vključevali v pripravo sprememb in dopolnitev SZ-1, ki jih Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja predvsem z namenom realizacije odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije⁴, s katero je bilo ugotovljeno, da je 28. člen Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS)⁵ v neskladju z ustavnim načelom enakosti glede višine subvencije najemnine v primeru upravičencev do subvencije tržne najemnine. Kot nujna sprememba je v osnutek besedila sprememb in dopolnitev SZ-1 vključena tudi možnost dodatnega zadolževanja za javne nepremičninske sklade. Podan pa je bil tudi predlog nujnega dviga neprofitne najemnine, ki je, vse od leta 2007, povsem nespremenjena. Predlagan je

⁴ (Uradni list RS, št. 38/16)

⁵ (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 - ZUJF, 57/12 - ZPCP-2D, 3/13 - ZŠolPre-1, 14/13, 56/13 - ZŠtip-1, 99/13, 14/15 - ZUUJFO, 57/15, 90/15 in 38/16 - odl. US)

bil dvig vrednosti točke, na podlagi katere se izračuna neprofitna najemnina, z 2,63 na 3,34 EUR, ki pa v sedaj znano besedilo sprememb in dopolnitev ni vključen.

Ob koncu leta 2015 sprejeta ReNSP15-25 je temeljni dokument za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje. Na njeni podlagi so bile sprejete programske strateške usmeritve na stanovanjskem področju, ki bodo realizirane s sprejemom oziroma spremembo ustrezne zakonodaje. Vse dokler ne bo prišlo do navedene realizacije sistemske zakonodajne na stanovanjskem področju in s tem tudi ukrepov »pomoči« države oziroma Stanovanjskega sklada Republike Slovenije lokalnim skupnostim na stanovanjskem področju, bo izvedba načrtovanih nalog in programov odvisna izključno od sredstev MOL in lastnih sredstev JSS MOL. Glede na vsebino ReNSP15-25 smo bili s predlogi in pobudami uspešni, žal pa ustrezna zakonodaja, vključno z uvedbo stroškovne najemnine, ki je načrtovana v ReNSP15-25, še ni izvedena oziroma bo verjetno vključena šele v novo sistemsko zakonodajo.

Z izvajanjem vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda in funkcionalnih prenov (tudi modernizacij) lastnih stanovanjskih enot in stavb smo skrbeli za zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanjskih enot in stavb (tudi cilj v ReNSP15-25). Z gradnjo energetske učinkovitih (novih) stanovanjskih enot in z izvajanjem energetskih prenov starejših stanovanjskih enot in stavb smo uresničevali cilj po imetništvu in zagotovitvi energetske učinkovitega bivalnega okolja, kar ima tako mikro (npr.: manjši stroški vzdrževanja in bivanja, primernejši bivanjski pogoji, ...), kot tudi makro učinke (npr.: manjšanje toplotnih izgub na splošno, zasledovanje ciljev trajnostnega razvoja, zmanjševanje pojava t.i. energetske revščine, ...).

3.1.1 Povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj

V segmentu zagotavljanja najemnih stanovanjskih enot (neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote za socialno ogrožene) z novogradnjo, prenovo in nadomestno gradnjo je JSS MOL v letu 2016:

- dokončal gradnjo soseske s 30 stanovanji na območju Dolgega mosta,
- izvajal gradbena obrtniška in instalacijskih del v okviru 4 projektov (Ob Ljubljani 42, Hladilniška pot 34, Vodnikova 5 in Vinčarjeva),
- nadaljeval z uresničevanjem (od kratkoročnih do dolgoročnih) načrtov za zagotovitev več kot 1500 stanovanjskih enot v okviru več kot 15 (večjih in manjših) investicijskih projektov.

V letu 2016 smo v ta namen izvajali tudi vse že znane in uporabljene oblike drugih oblik pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj (nakup novih in starih stanovanj na trgu, rentni odkup stanovanj) ter poskušali izvesti alternativno obliko za zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

V letu 2016 smo sklenili prodajno predpogodbo za pridobitev 38 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v kletni garaži in na nivoju terena na območju Zaloga. Sklenitev prodajne pogodbe sicer pričakujemo v letu 2017.

Nadaljevali smo s politiko intenzivnih, hitrih in gospodarnih prenov izpraznjenih enot in izvedbo nalog, s katerimi bi dosegli čim hitrejšo prenovo enot, ki so zaradi posebnih okoliščin prazne dalj časa.

Eno izmed temeljnih vodil pri izvajanju in razvijanju investicijskih projektov za zagotavljanje stanovanjskih enot z novogradnjo in prenovo je bilo (in bo tudi v prihodnje, zagotovo v še intenzivnejšem obsegu) zagotavljanje prilagojenosti stanovanjskih enot vseživljenjski uporabi, s čimer je zagotovljeno, da so naša najemna razmerja še bolj trajna in varna. V letu 2016 smo skrbeli, da smo sprotno spremljali potrebe

najemnikov in v okviru tega skrbeli, da se skladno s predpisi pri vsakem stanovanjskem projektu zagotovi ustrezno število stanovanjskih enot, prilagojenih osebam z (različnimi) oviranostmi.

V skladu s področno zakonodajo, smernicami in Novimi priporočili za načrtovanje vseživljenjskega okolja (LUZ, št. pr. 7779, 2015), smo (v največji možni meri oziroma v okviru danih možnosti) skrbeli za zagotavljanje čim bolj varnega in neoviranega bivalnega okolja. Pri izvedbi in načrtovanju rekonstrukcij in novogradenj smo zahteve in usmeritve upoštevali v največji možni meri, pri prenovah obstoječega stanovanjskega fonda pa v okviru možnosti. Z navedenimi ukrepi smo poskrbeli za splošno varno uporabo skupnih delov objektov (varen dostop do vhodov, vsem uporabnikom zagotovljena prijazna raba skupnih delov) in za uporabnikom prijazne prilagoditve samih stanovanjskih enot (izvedba tuš prostorov namesto kadi, uravnavanje višinskih razlik, zagotovitev širokih prehodov, ustrezna osvetlitev prostorov, namestitve svetlobnega signala namesto zvonca, oznake v kontrastni barvi oz. Braillovi pisavi, ...).

Z vidika umeščenosti investicij v razvoj v prostor, JSS MOL razvija investicije na lastnih zemljiščih (pri čemer MOL, kot ustanoviteljica JSS MOL, z zagotavljanjem vedno novih zemljišč učinkovito skrbi, da JSS MOL lahko uresničuje zastavljene cilje) pri čemer upošteva, da so lokacije gradenj ustrezno dostopne z javnimi prevoznimi sredstvi. Istočasno JSS MOL skrbi, da se na lokaciji (širšem območju) načrtovane gradnje ugotavlja potrebe po zagotavljanju ali širitvi družbene infrastrukture in s tega vidika skrbi, da so v postopek razvoja posamezne investicije vključeni vsi zainteresirani oziroma pristojni subjekti oziroma organizacije.

3.1.2 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti z neprofitno najemnino

Ker so mladi posebno ranljiva skupina prebivalstva, saj šele vstopajo na trg dela in jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas, kar vpliva na kasnejše osamosvajanje in ustvarjanje družine, smo v letu 2016 v sodelovanju z Uradom za mladino MOL vodili aktivnosti za pripravo posebnega pravilnika. Mestni svet MOL je v decembru 2016 sprejel Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim⁶. Prvi javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj mladim je načrtovan v letu 2017.

3.1.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

JSS MOL kot razvojno pomembna projekta, v okviru katerih se bo neprofitne stanovanjske enote zagotavljalo na dolgi rok, šteje kompleksa zemljišč »Komunalna cona Povšetova« in »Rakova jelša«.

Razvoj obeh navedenih projektov je pogojen z razrešitvijo določenih okoliščin, na katere JSS MOL praktično ne more vplivati oziroma na njih lahko samo omejeno vpliva, zato so v letu 2016 potekale aktivnosti z namenom pridobitve in s tem povezane lastniške zaokrožitve zemljišč (lokacija »Komunalna cona Povšetova«) oziroma aktivnost za prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL in za ureditev regulacijskih linij z vložitvijo pobude za spremembo OPN ID.

Podrobneje so v letu 2016 izvedene aktivnosti opisane v točki 7. tega Poročila.

⁶ Uradni list RS, št. 85/16

3.1.4 Stanovanjska preskrba za starostnike

V okviru stanovanjske preskrbe za starostnike JSS MOL tej ciljni skupini prebivalstva MOL (starostno ali invalidsko upokojenim osebam, ki so praviloma starejše od 65 let ter jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči) zagotavlja oskrbovana stanovanja, kot eno od kategorij v okviru namenskih najemnih stanovanj.

JSS MOL v letu 2016 iz razlogov, ki so opisani v točki 6.4. tega poročila ni povečeval obsega oskrbovanih stanovanj, je pa oskrbovana stanovanja dodeljeval po 4. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj (objavljen 6. 10. 2015), ki je trajne narave in časovno ni omejen.

Kot posebno obliko pomoči za izboljšanje položaja starostnikov je JSS MOL v letu 2016 izvedel objavo javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja z izplačilom doživljenjske mesečne rente.

3.1.5 Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin

JSS MOL v okviru zagotavljanja namenskih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb posveča tudi ranljivim skupinam prebivalstva, ki niso sposobne samostojnega bivanja. Opisano zagotavljanje stanovanjskih enot se je v letu 2016 izvajalo v okviru dveh projektov (projekt »Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica« in projekt »Vodnikova cesta 5«) in sicer v sodelovanju z nevladnima organizacijama, ki prevzemata skrb za posamezno skupino znotraj kategorije ranljivih skupin prebivalstva (Zveza društev za cerebralno paralizo – Sonček in Center za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga).

Navedena projekta izgradnje oziroma prenove sta zasnovana na način, da so upoštevane specifične funkcionalne in arhitekturne zahteve. Cilj projektov je tudi, da bodo prostori uporabnikom omogočali maksimalno samostojnost ob minimalnih stroških bivanja.

3.1.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Ker se noben od obstoječih bivalnih ateljejev v letu 2016 ni izpraznil, ni bil objavljen javni razpis za oddajo bivalnih ateljejev. Glede prenove stavbe Pod turnom 4 – Švicarija je bila sprejeta odločitev, da se bivalnih ateljejev v tej stavbi ne bo oddajalo po stanovanjski zakonodaji.

3.1.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V letu 2016 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjsko – delovnih prostorov za mlade poslovne talente.

3.1.8 Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostjo in zagotavljanje univerzalne dostopnosti

V letu 2016 je JSS MOL pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda in pri načrtovanju novih stanovanj posebno pozornost posvečal zagotavljanju univerzalnega okolja.

V novozgrajeni soseski Za progo je 10% stanovanj (3 od 30) prilagojenih za uporabo gibalno oviranih oseb. Ta stanovanja so nekoliko večja in imajo prilagojene kopalnice. Poleg tega so bile v vseh stanovanjskih enotah te soseske upoštevane smernice za tehnično in funkcionalno prilagoditev stanovanj, kot npr. izvedba tuš prostorov v kopalnicah, dovolj široki prehodi brez višinskih razlik med prostori, ustrezna osvetlitev

skupnih prostorov, oznake za slabovidne na skupnih delih stavbe in neoviran dostop do vseh delov stavbe (vgrajeno dvigalo).

Usmeritve za zagotavljanje univerzalne dostopnosti smo v največji možni meri upoštevali tudi pri prenavljanju posameznih stanovanj obstoječega stavbnega fonda (zamenjava kopalnih kadi s prostori za prhanje, vgradnja stavbnega pohištva z znižanim pragom, prilagoditve električnih instalacij) in pri večjih prenovah in rekonstrukcijah stavb v lasti JSS MOL (Ob Ljubljani 42, Knobleharjeva 24, Hladilniška 34).

V letu 2016 so bila dodeljena:

- 4 prilagojena stanovanja osebam, trajno vezanim na invalidski voziček in
- 1 stanovanje, prilagojeno za osebe s senzornimi oviranostmi.

Pri pripravi novih projektov (Brdo 2, Rakova Jelša II, Polje IV,...) smo v projektno nalogo vključili posebno poglavje, kjer so podane zahteve za projektiranje dostopa brez ovir, s čimer želimo zagotoviti uresničevanje univerzalne dostopnosti že v zasnovi novih večstanovanjskih objektov, oz. sosesk.

3.1.9 Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene

Razvoj in pravna ureditev reševanja stanovanjskih vprašanj z dodeljevanjem bivalnih enot za določen je posledica v preteklosti zaznanih potreb po takojšnjem in nujnem reševanju stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih z brezdomstvom.

JSS MOL je v enakem razmerju kot leto poprej tudi v letu 2016 ohranjal razmerje med številom stanovanj in bivalnih enot.

Cilj JSS MOL je (tudi zaradi vse večjih potreb po dodatnih bivalnih enotah, katerih razlog je v povečevanju revščine ter posledičnih stisk), da z že začeti projekti do leta 2018 poveča delež bivalnih enot za socialno najbolj ogrožene (glede na skupno število stanovanjskih enot) na okvirno 10 %.

Najobsežnejši projekt, v okviru katerega bo JSS MOL zagotavljal izključno nujne bivalne enote in je bil začel v letu 2016, je projekt celovite prenove ter preureditve dosedanjih samskih sob v dotrajanem samskem domu na lokaciji Bežigrad, ki ga je JSS MOL prevzel v posest v letu 2016. Z izvedbo navedenega projekta bo JSS MOL zagotovil večje število bivalnih enot z enim oz. dvema ležiščema s souporabo prenovljenih skupnih sanitarij in kuhinj.

3.1.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL (na svojem območju) zagotavlja poselitvene možnosti za primerno zadovoljevanje stanovanjskih potreb in v tem smislu vzpostavlja tudi podlage za preskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanjskimi enotami (stanovanji in hišami) z ustreznim prostorskim načrtovanjem in s pravočasnim sprejemom prostorskih aktov. Temeljni cilj JSS MOL je zagotavljanje javnih (neprofitnih) najemnih stanovanjskih enot, zato je izvajanje aktivnosti za pomoč pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji s strani JSS MOL podrejeno v razmerju do izvajanja aktivnosti za uresničevanje prej navedenega temeljnega cilja.

Skladno z določbami Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL smo, kot pomoč pri preskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji, v letu 2016 objavili javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva in, z namenom zagotavljanja ohranjanja in izboljševanja bivanjskega standarda, javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. V okviru skrbi za izboljšanje položaja starostnikov, ki so lastniki stanovanj, pa smo

objavili javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživiljenjske mesečne rente. S prenosom lastninske pravice na stanovanju na JSS MOL, je posameznemu upravičencu zagotovljena dosmrtna uporaba stanovanja v zameno za plačilo nadomestila, ki je po višini primerljivo z zneskom mesečne neprofitne najemnine.

Kot pomoč JSS MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji pa bi lahko šteli tudi prizadevanja JSS MOL, da se vzpostavi ustrezna pravna podlaga in ostale okoliščine za izvedbo pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje na območju MOL v sodelovanju JSS MOL in stanovanjske zadruge, ki bo zainteresirana za sodelovanje pri izvedbi takega pilotnega projekta.

3.1.11 Odprava barakarskega naselja

V barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva smo v letu 2016 izpraznili in porušili načrtovani dve baraki.

3.1.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

Splošno zavedanje, ki se odraža tudi v vsebini ReNSP 15-25, je, da kakovostne stanovanjske enote niso le tiste, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to kakovostno grajene in vzdrževane stanovanjske enote, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. ReNSP 15-25 je sicer velik poudarek dala prenovi stanovanjskega fonda z vidika energetske učinkovitosti, vendar pa je tako kot energetska učinkovitost, pomembna tudi skrb za redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot in stavb, saj se tem zagotavljanja (celo povečuje) prvotne kakovosti bivalnega okolja in omogoča funkcionalno prilagajanje (modernizacijo) starejših stanovanjskih enot spreminjajočim se bivanjskim standardom.

Iz navedenih razlogov bil (tudi) v letu 2016 s strani JSS MOL dan poseben poudarek ustreznemu vzdrževanju stanovanjskih enot v lasti ali upravljanju JSS MOL in vzdrževanju stanovanjskih stavb.

Kljub prilagajanju izvedbe teh del razpoložljivosti finančnih sredstev, je JSS MOL skrbel, da so bila opisana dela izvedena v skladu z načeli zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti (tako pri novogradnjah, kot pri prenovah v različnih oblikah in obsegih) ter ob upoštevanju ključnih elementov trajnostnega razvoja. Naveden pristop JSS MOL jasno izkazuje, da je prenova stanovanjskega fonda tudi v javnem interesu (ne le pravica in dolžnost lastnikov stanovanjskih enot). Posledično je JSS MOL aktivno sodeloval tudi pri rednih in investicijskih vzdrževalnih in sanacijskih delih na skupnih delih večstanovanjskih stavb, v katerih je zgolj manjšinski lastnik.

3.1.13 Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova

Enako kot pri delih, opisanih v prejšnji točki, je tudi v okviru skrbi za zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetskih prenov JSS MOL spoštoval in zasledoval temeljne usmeritve za pospešeno in celovito prenovno lastnega stanovanjskega fonda. Navedene usmeritve je JSS MOL upošteval tako pri načrtovanju in izvedbi novogradenj, kot pri načrtovanju in izvedbi prenov.

JSS MOL pozdravlja v letu 2016 s strani Eko sklada omogočeno črpanje nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb (tako za fizične, kot za pravne osebe), ki kot pomoč pri financiranju energetskih prenov učinkovito in pozitivno vpliva na sprejem odločitev za izvedbo energetskih prenov.

V letu 2016, ki ga v določenem obsegu še vedno lahko vključujemo v obdobje gospodarske krize in pomanjkanja javnih sredstev, smo izvajali aktivnosti, ki nam bodo na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti in energetskih prenov omogočale koriščenje evropskih sredstev (t.j. črpanje evropskih sredstev iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb).

Čeprav se z energetskimi prenovami dosega več ciljev, je eden izmed temeljnih ciljev JSS MOL, ki ga JSS MOL poskuša doseči z zagotavljanjem energetske učinkovitosti, zmanjšanje stroškov, ki jih povzroča energetska potratni stanovanjski fond. Zmanjševanje pojava t.i. energetske revščine je za JSS MOL bistvenega pomena, zlasti če upoštevamo, da je relativno veliko najemnikov JSS MOL v nekoliko slabšem socialnem položaju in jim nizki stroški bivanja predstavljajo pomemben dejavnik.

3.2 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Na podlagi ZUPJS vodijo postopke subvencioniranja najemnin od leta 2012 dalje centri za socialno delo. JSS MOL je v letu 2016 opravljal naloge izplačevalca subvencij najemnin. S strani centrov za socialno delo smo prejeli 1816 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 886 odločb za subvencijo tržne najemnine. Uporabnikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja in večinoma živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem vladnih in nevladnih organizacij, smo odobrili 31 izrednih pomoči. Na podlagi zakonske določbe o subsidiarni odgovornosti za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov smo kot lastnik plačali upravnikom obratovalne stroške v 230 primerih. V letu 2016 smo, s ciljem zniževanja stroškov najemnikov, v celoti vodili vse potrebne aktivnosti za vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij. Poleg tega je bila po večletnem podajanju predlogov za spremembo zakonodaje o sodnih taksah v letu 2016 sprejeta sprememba zakona tako, da je JSS MOL oproščen plačila sodnih taks in posledično zmanjšani sodni stroškov najemnikov. Z energetske varčno gradnjo in prenovo znižujemo obratovalne stroške ogrevanja, ki bremenijo najemnike. Poleg tega smo, z namenom preprečevanja brezdomstva, dodatne napore vlagali v aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij.

3.3 Dodeljevanje in oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj

V letu 2016 je bilo z dodelitvijo stanovanj ter bivalnih enot rešenih skupaj 250 stanovanjskih vprašanj.

Neprofitna stanovanja smo dodeljevali po 15. in 16. javnem razpisu in sicer smo po 15. razpisu dodelili 25 stanovanj, po 16. razpisu pa 133 stanovanj.

Po 3. in 4. odprtem javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj je bilo dodeljenih 10 oskrbovanih stanovanj.

Dodeljeno je bilo 1 službeno – hišniško stanovanje v stavbi osnovne šole.

Socialno najbolj ogroženim je bilo skupaj dodeljenih 30 bivalnih enot (od tega 4 kot nadomestne bivalne enote) in izvedene 3 zamenjave bivalnih enot.

Z zamenjavo stanovanj je bilo primerno rešeno stanovanjsko vprašanje 37 najemnikov.

Javni razpis za oddajo bivalnih ateljejev v letu 2016 ni bil izveden, saj so vsi razpoložljivi bivalni ateljeji zasedeni.

Za realizacijo razvojnih projektov JSS MOL in MOL je bilo dodeljenih 5 nadomestnih stanovanj.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja pa je bilo dodeljenih 6 stanovanj.

3.4 Sodne zadeve

Vse naloge v zvezi z vodenjem sodnih postopkov glede sporov iz najemnih razmerij, začeti v letu 2016, vključno z zastopanjem na sodišču, smo izvajali sami. Intenzivno smo se posluževali poslovanja preko e-sodstva. Posledično smo bistveno zmanjšali višino sredstev, ki so bila v preteklosti namenjena za sodne postopke. Na ta način smo zmanjšali tudi obseg sodnih stroškov, ki odpadejo na najemnike. Tudi tekom vodenja sodnih postopkov smo, v primerih obstoja krivdnega razloga neplačevanja, vlagali veliko naporov, da bi prišlo do poravnave nastalega dolga in posledično do ohranitve najemnega razmerja.

3.5 Upravne naloge

Upravne naloge smo izvajali na občanom prijazen način in v zakonskih rokih. Informacije smo jim posredovali v osebnih in telefonskih razgovorih, po elektronski pošti in pisno po klasični pošti. Vsem zainteresiranim so bili dostopni tudi obrazci, ki smo jih ažurno dopolnjevali z zakonskimi spremembami. Dajali smo tudi dodatna pojasnila in pomoč občanom. Z navedenim načinom poslovanja je bilo omogočeno hitrejše reševanje vlog.

V letu 2016 smo vodili različne upravne in druge postopke, med drugim smo dodeljevali stanovanja prosičcem, uspelim na javnih razpisih, vodili postopke zamenjav stanovanj, upravičenim prosičcem dodeljevali izredno pomoč za plačilo stroškov uporabe stanovanja, vodili register upravnikov, najemnikom izdajali soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem in dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, preverjali višino najemnine, vodili postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, pripravljali mnenja v postopku ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnine in pritožbe na odločbe centrov za socialno delo o subvencioniranju najemnine.

3.6 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Ob ustanovitvi JSS MOL leta 2002 je bilo na JSS MOL zaposlenih 53 uslužbencev. Danes je na JSS MOL zaposlenih 61 javnih uslužbencev, ki so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

V obdobju od ustanovitve JSS MOL do danes se je izobrazbena struktura – zaradi spodbujanja zaposlenih k pridobitvi višje formalne izobrazbe – spreminjala. Tako ima danes na JSS MOL večina zaposlenih univerzitetno izobrazbo, 22 zaposlenih ima visoko strokovno izobrazbo, šest zaposlenih ima višjo izobrazbo in pet zaposlenih srednjo izobrazbo.

Na JSS MOL smo v letu 2016 skrbeli tudi za neformalne oblike izobraževanja. V splošnem na letni ravni redno organiziramo (in smo tudi v letu 2016 organizirali) številne interne delavnice, predvsem na področjih, kjer se zahtevajo dodatna znanja (npr.: specifična računalniška znanja, napredno znanje angleškega jezika zaradi sodelovanja na razpisih za pridobivanje evropskih sredstev, predstavljanje JSS MOL na različnih delavnicah in konferencah v tujini, ...). Zaposlenim smo v letu 2016 omogočili udeležbo na ustreznih delavnicah, seminarjih in konferencah. Tako pridobljena znanja in vedenja udeleženci predstavijo svojim sodelavcem v obliki poročil oziroma predstavitev na letni interni delavnici. Kot posebno obliko dodatnega izobraževanja, ki ga nudimo določeni kategoriji zaposlenih, izpostavljam

izobraževanje za izvajanje točkovanj stanovanjskih enot, s katerim olajšamo delo zaposlenim in obenem prihranimo denarna sredstva, ki bi jih drugače morali nameniti zunanjim izvajalcem.

Z vsemi navedenimi načini izobraževanja učinkovito širimo znanja širšega kroga sodelavcev in posledično dosegamo boljše delovne rezultate oziroma manjšo porabo sredstev, potrebnih za opravljanje dejavnosti.

V letu 2016 smo nadaljevali z razvojem informacijskega sistema PRIS, ki predstavlja ključni informacijski podporni sistem za delovanje JSS MOL. Poleg navedenega sistema uporabljamo tudi programe za vodenje evidence javnih naročil, osnovnih sredstev, evidentiranje prisotnosti zaposlenih, upravljanje kadrovskih podatkov in obdelavo plač. V letu 2016 je bila izvedena tudi nadgradnja strežniške infrastrukture, kar – v kombinaciji z vsemi ostalimi opisanimi posegi – omogoča nadaljevanje razvoja informacijske podpore, ki ji načrtujemo v prihodnje.

4 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

4.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

JSS MOL finančna sredstva za delovanje in uresničevanje zastavljenih ciljev pridobiva (pretežno) iz naslednjih virov:

- prihodkov iz lastnih sredstev,
- transfernih prihodkov MOL, kot ustanoviteljice in
- zadolževanja.

Ker je obseg uresničenih ciljev odvisen tudi od obsega razpoložljivih finančnih sredstev, je JSS MOL vodil aktivnosti za ustvarjanje podlag za zagotavljanje večjega obsega razpoložljivih finančnih sredstev v okviru obstoječih virov sredstev in za povečanje obsega teh sredstev s črpanjem le – teh iz drugih potencialnih virov. Glede na omejeno možnost vplivanja na obseg sredstev iz določenih virov sredstev (t.s. prihodkov iz lastnih sredstev in transferni prihodki MOL) je JSS MOL v letu 2016 opisane aktivnosti usmeril k vzpostavljanju podlage, s katero bi se omogočilo dodatno zadolževanje in za izpolnitev pogojev za črpanje sredstev iz drugih virov (npr.: črpanje evropskih sredstev, zlasti iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb, koriščenje nepovratnih finančnih sredstev, ki jih ponuja Eko sklad).

Z namenom doseči čim večjo uspešnost pri uresničevanju zastavljenih ciljev na segmentu izvedbe stanovanjskih projektov smo večkrat predlagali zakonske spremembe, bodisi Zakona o javnih skladih (ZJS-1)⁷, bodisi SZ-1, ki bi omogočale povečanje obsega potrebnih finančnih sredstev z dodatnim zadolževanjem. Žal do ustreznih sprememb še ni prišlo. Prav tako smo večkrat predlagali uzakonitev povišanja neprofitne najemnine, ki se izračunava po vrednosti točke 2,63 EUR, katere višina je bila določena s SZ-1 iz leta 2003.

Glede na dejstvo, da v letu 2016 niso bile sprejete spremembe zakonodaje, navedene v prejšnjem odstavku, je bilo naše delo usmerjeno tudi v povečevanje priliva finančnih sredstev z razpolaganjem s stvarnim premoženjem, za katerega je bila načrtovana prodaja.

Na segmentu trženja neoddanih parkirnih mest, ki se trajno ali začasno ne oddajajo skupaj s stanovanji, so bile naše aktivnosti v letu 2016 zelo intenzivne. Tako oddajamo parkirna mesta, ki so t.i. trajni višek in vsa parkirna mesta, ki pripadajo stanovanjem, vendar jih najemniki začasno ne uporabljajo, ker nimajo avtomobila.

⁷ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 - ZSKZ-B

Trudili smo se doseči čim uspešnejšo izterjavo dolgov iz naslova uporabe stanovanjskih enot.

Na podlagi spremenjenih in dopolnjenih sklepov o stanovanjski najemnini⁸ smo pričeli z oddajo stanovanjskih enot, ki jih trenutno ni mogoče izročiti kot predmet po najemni pogodbi v stanju, ki bi najemniku omogočilo normalno uporabo skladno z veljavnimi normativi in standardi, ter stanovanjske enote, katerih prenova ali prodaja ni možna (npr. zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje ipd.). Zaradi preprečitve propadanja se lahko v obstoječem stanju oddajo v najem za določen čas in simbolično najemnino 1 EUR mesečno ter plačilo obratovalnih stroškov. Na ta način smo pridobili pravno podlago za razbremenitev plačevanja stroškov, ki nastajajo v zvezi s praznimi stanovanjskimi enotami.

Poleg tega navedena sprememba in dopolnitev sklepov o stanovanjski najemnini določa različne višine tržnih najemnin glede na premoženjske razrede v primeru, ko premoženje najemnika in uporabnikov neprofitnega najemnega stanovanja presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja. Na ta način je mogoče najemnikom, ki imajo večje dohodke in določeno premoženje, zaračunati višjo najemnino. Vendar preverjanje dohodkovnega in premoženjskega cenzusa po veljavni zakonodaji ni mogoče pri vseh najemnikih neprofitnih najemnih stanovanj, temveč le pri najemnikih, ki so sklenili najemno pogodbo po uveljavitvi SZ-1 (po letu 2003). Večkrat smo podali pobudo, da bi bilo mogoče preverjati vse najemnike, vendar je trenutno to zapisano le v ReNSP15-25, ne pa še v zakonodaji.

4.2 Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj

Ob koncu leta 2015 je bila sprejeta ReNSP15-25, ki daje podlago za korenite spremembe na področju stanovanjske politike v državi. Določeni so štirje temeljni cilji stanovanjske politike in sicer uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja ter večja mobilnost prebivalstva. Realizacija zastavljenih ciljev je pogojena s sprejemom ustrezne zakonodaje. Na JSS MOL se veskozi trudimo ustvarjati pogoje za realizacijo povečanja obsega najemnih stanovanj. V ta namen med drugim že več let podajamo predloge za uzakonitev možnosti pridobivanja dodatnih finančnih sredstev s povečanim obsegom zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, bodisi s spremembo ZJS-1, bodisi s spremembo SZ-1.

Pomemben ukrep za povečanje obsega najemnih stanovanj je tudi povečevanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Tako je MOL kot ustanoviteljica v letu 2016 večkrat dokapitalizirala JSS MOL s posameznimi deli in zemljišči, med drugim z zemljišči za realizacijo večjih projektov stanovanjske gradnje na lokacijah Brdo 2 in Zelena jama.

Poleg tega je MOL pomagala finančno zaključiti posamezne stanovanjske projekte v letu 2016. Gre za neprecenljivo pomoč ustanoviteljice pri ukrepih za povečevanju fonda najemnih stanovanj in posledično pri reševanju stanovanjskih vprašanj občanov MOL.

⁸ Sklep o stanovanjski najemnini (za JSS MOL - Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15) in Sklep o stanovanjski najemnini (za MOL - Uradni list RS, št. 38/14, 105/15).

4.3 Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij in preventivni programi za ohranitev najema

V času krize so se močno povečale socialne stiske, ki se pri mnogih najemnikih odražajo v nerednem plačevanju stanovanjskih stroškov. S spreminjanjem družbenih razmer (odtujenost ljudi, slabi medsosedski odnosi...) smo opazili, da se povečuje tudi število ljudi, ki stanovanj ne uporabljajo primerno. Da bi preprečili najhujše – to je brezdomstvo posameznika ali cele družine – smo v okviru strokovnih služb JSS MOL izvajali in bomo tudi v prihodnje nadaljevali z naslednjimi ukrepi:

- sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov;
- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočili preselitev v manjše in cenejše stanovanje;
- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga;
- v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja sklepali sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se izkaže volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo;
- ponovno sklepali najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ko so dolg uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo;
- vsem, ki nezakonito zasedajo neprofitna stanovanja, je v okviru desetletnega zastaralnega roka dana možnost, da si ob rednem plačevanju stanovanjskih stroškov zagotovijo drugo primerno stanovanje ali pa uspejo na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
- najemnikom stanovanj v lasti JSS MOL oziroma MOL, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ob izpolnjevanju pogojev, dodelili bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo zaradi preprečitve brezdomstva;
- najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči in v obliki izplačevanja izredne pomoči po določilih SZ-1;
- izvajanje antideložacijskega programa;
- z namenom, da najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ne bi povzročali dodatnih stroškov s plačevanjem odvetniških storitev v sodnih postopkih, ki smo jih dolžni sprožiti v zvezi s tem, samostojno vodimo te postopke ter jih bomo tudi v prihodnje.

5 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ

Kot navedeno že v okviru uvodnega besedila o temeljnih ciljih MOL (v najširšem smislu) zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti za primerno zadovoljevanje stanovanjskih potreb (tako zasebnih, kot tistih v javnem interesu) z ustreznim prostorskim načrtovanjem in s pravočasnim sprejemom prostorskih aktov. V ta namen je MOL v letu 2016 vodila aktivnosti, ki so vodile do sprejema različnih prostorskih aktov, s čimer je MOL zagotavlja možnosti za izvajanje stanovanjske gradnje, s katero si bodo lahko meščanke in meščani MOL rešili stanovanjska vprašanja z nakupom ali gradnjo lastniških stanovanj oziroma stavb. V letu 2016 so imeli različni subjekti možnost za vložitev pobud in predlogov za spremembe in dopolnitve OPN MOL (strateški in izvedbeni del). Na opisan način MOL na območju MOL skrbi tako za omogočanje reševanja stanovanjskega problema v obliki pridobitve lastniških stanovanj, izvajanje ustrezne prostorske politike, spoštovanje načela trajnostnega prostorskega razvoja in ostalih načel prostorskega načrtovanja in aktivne stanovanjske politike na območju MOL in RS.

Kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj je JSS MOL v letu 2016 ponovno objavil javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva in z njim omogočil upravičencem

(kot zasebnim partnerjem), ki izpolnjujejo razpisne pogoje⁹, da si z vzpostavitvijo solastnine z JSS MOL (kot javnim partnerjem), pridobijo primerno (so)lastniško stanovanje¹⁰.

Z dodeljevanjem stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah JSS MOL že več let skrbi tudi za ohranjanju obstoječega lastniškega stanovanjskega fonda,. Tako je bil javni razpis za te namene, ki hkrati predstavlja dopolnitev projekta MOL »Ljubljana moje mesto«, izveden tudi v letu 2016.

6 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

6.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo, prenovo ali nadomestno gradnjo

JSS MOL je fond neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v letu 2016 razvijal in zagotavljal z razvojem in izvedbo oziroma izvajanjem več projektov, ki so konkretno navedeni in predstavljeni v nadaljevanju te točke (predvsem v zvezi z aktivnostmi, ki smo jih vodili v letu 2016). V okviru zagotavljanja (načrtovanje, gradnje, prenove) neprofitnih stanovanjskih enot smo:

- skrbeli za (zaznamim potrebam prilagojeno) zagotavljanje neprofitnih stanovanj za upravičence, ki so ob najemu neprofitnega stanovanja zavezani plačati lastno udeležbo (najemniki v boljšem socialnem položaju) in tiste, ki to niso zavezani (najemniki s šibkejšim socialnim položajem),
- skrbeli za povečanje števila bivalnih enot, na način, da smo ohranili enako razmerje med neprofitnimi stanovanji in nujnimi bivalnimi enotami, ki smo ga dosegli v letu 2015,
- posebno skrb namenjali zagotavljanju še večje trajnosti in varnosti najemnih razmerij, zlasti z zagotavljanjem vseživljenjske uporabnosti in univerzalne dostopnosti ter s poudarjeno skrbjo za osebe z oviranostmi.

Pri načrtovanju in izvedbi vseh projektov smo upoštevali vse temeljne cilje na stanovanjskem področju, ki smo si jih zastavili v Programu, izvajanje aktivnosti pa – v možnem obsegu – prilagajali in vodili tudi v skladu z usmeritvami iz ReNSP15-25

Zaradi več dejavnikov posamezni projekti (tako projekti v fazi razvoja, kot tudi projekti, ki so že v fazi izvedbe) niso bili terminsko uresničeni v skladu z napovedjo iz Programa. Razlogi za navedene terminske zamike so povezani predvsem z relativno dolgotrajnimi postopki, ki jih je potrebno izvesti v začetnih fazah priprave investicijskih projektov (pridobitev zemljišč, priprava potrebne investicijske dokumentacije, preveritev pogojev in možnega obsega gradnje, priprava in izvedba vsega potrebnega za sprejem OPPN, pridobivanje gradbenega dovoljenja, ...) in administrativnimi ovirami, v manjšem obsegu (pa vendarle tudi) z razpoložljivimi finančnimi sredstvi. Posledično smo finančna sredstva, namenjena za projekte, za katere smo ugotovili, da jih iz zgoraj navedenih razlogov ne bo mogoče uresničiti v načrtovanih terminih, prerazporedili na projekte, v zvezi s katerimi smo ugotovili, da se uresničujejo v skladu s terminskim načrtom.

V okviru izvedbe in načrtovanja posameznih projektov JSS MOL smo v letu 2016 torej zagotavljali in načrtovali izgradnjo tako neprofitnih stanovanj, kot tudi nujnih bivalnih enot. Iz razloga, ker v določenih

⁹ Temeljna pogoja: (1) Upravičenec se mora po višini dohodkov uvrstiti med upravičence do neprofitnega najemnega stanovanja z obveznim plačilom lastne udeležbe. (2) Upravičenec si s svojimi sredstvi ne more kupiti svojemu gospodinjstvu primerno velikega stanovanja)

¹⁰ V skladu z razpisnimi pogoji lahko javni partner postane solastnik stanovanja največ do 40 %.

primerih pri načrtovanju in izvajanju posameznega projekta JSS MOL istočasno zagotavlja tako stanovanja, kot tudi nujne bivalne enote, je JSS MOL za potrebe priprave tega poročila pri takih projektih – na mestih, kjer je to primerno in sistemsko logično – za neprofitna stanovanja in nujne bivalne enote, uporabil skupinski termin »stanovanjske enote«.

V primeru, da je JSS MOL v okviru določenega projekta zagotavljal oziroma načrtoval samo nujne bivalne enote, je te projekte vključil v podpoglavje 6.6. tega poročila.

6.1.1 Dolgi most (VI - 398)

V aprilu 2016 je bila na območju k.o. Vič v enoti urejanja prostora z oznako VI – 398 zaključena gradnja stanovanjske soseske Dolgi most (stavbe z naslovi Za progo 3, Za progo 3A in Za progo 3B) s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Navedeno sosesko, zgrajeno v nizkoenergijskem standardu, sestavljajo 3 ločene dvoetažne stanovanjske stavbe (lamelle), orientirane v smeri vzhod – zahod, s skupno 30 stanovanjskimi enotami in skupno garažo v pritličju vseh treh stavb. Vse tri stanovanjske stavbe so zasnovane tako, da so vhodi v stanovanja z zunanjega hodnika na severni strani stavb, bivalni prostori pa so orientirani proti južni strani, kjer imajo iz dnevnih prostorov izhod v lože. V stavbah z naslovoma Za progo 3 in Za progo 3A se vsa stanovanja s pripadajočo ložo odpirajo v skupni zeleni atrij, stanovanja v stavbi Za progo 3B pa se odpirajo na skupno otroško igrišče. Med lamelama Za progo 3 in 3A je na zahodni strani locirano osebno dvigalo, s katerim je omogočen dostop do stanovanj v vseh treh lamelah.

Po strukturi so stanovanjske enote zasnovane kot dvosobna in trisobna stanovanja. Vsako stanovanje ima individualno shrambo (velikosti 3 m²), ki je locirana ob loži na južni strani stanovanja. V vsaki od treh stanovanjskih stavb je po eno stanovanje prilagojeno za osebe z omejeno sposobnostjo gibanja. V pritličju stavb se poleg skupne garaže nahajajo še servisni prostori (toplotna postaja, kolesarnici, po en prostor za hišnika in čistilko ter skupni prostor za smeti).

Poleg 54 parkirnih mest v skupni garaži v pritličju stavb, od katerih so 4 prilagojena za osebe z omejeno sposobnostjo gibanja, je 6 parkirnih mest zagotovljenih še na zunanjem terenu ob cesti Za progo.

Gradbeno dovoljenje za izgradnjo predmetne soseske je bilo izdano dne 7.4.2014. Pogodba za izgradnjo treh večstanovanjskih objektov v območju urejanja VS 6/1 Dolgi most s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo in izdelavo zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj, je bila po postopku oddaje javnega naročila z najugodnejšim ponudnikom družbo CGP d.d., Novo mesto, sklenjena v mesecu novembru 2014. Izvajalec je bil v delo uveden v začetku decembra 2014.

Tehnični pregled soseske je bil opravljen dne 25.4.2016, uporabno dovoljenje pa je Upravna enota Ljubljana Izpostava Vič-Rudnik izdala dne 3.5.2016. Objekti so bili prevzeti s podpisom Zapisnika o izročitvi in sprejemu izvedenih del 10.5.2016.

Bruto tlorisna stanovanjska površina vseh treh stavb po podatkih PID projektne dokumentacije znaša 2.697,15 m², neto tlorisna stanovanjska površina pa 2.379,83 m² (od tega je 2.104,80 m² neto uporabnih stanovanjskih površin - stanovanja, shrambe, odprte lože). Garaža v pritličju meri 1.829,83 m² bruto in 1.743,41 m² neto tlorisne površine. Skupna tlorisna površina objekta (stanovanjski del in garaža) je 4.526,98 m² bruto in 4.123,24 m² neto.



Fotografija: Notranji atrij med lamelama soseske Dolgi most

6.1.2 Ob Ljubljani 42

V letu 2016 se je na lokaciji Ob Ljubljani 42 v Ljubljani nadaljevalo izvajanje v novembru 2015 začelih gradbeno obrtniških in instalacijskih del (v nadaljevanju: GOI) za rekonstrukcijo poslovno stanovanjske stavbe in spremembo namembnosti v večstanovanjsko stavbo z 10 stanovanji.

V skladu z izdelano PZI dokumentacijo so v vsaki nadzemni etaži (VP + 2) predvidena po tri stanovanja, v kleti stavbe pa se bo nahajalo eno stanovanje in vsem delom stavbe pripadajoči tehnični prostori (shrambe, kotlovnica, ...). Na južni strani stavbe bo k stanovanjem v vseh treh nadzemnih etažah izvedena dozidava balkonov, ob obstoječem stopnišču na severni strani stavbe pa bo na novo zgrajeno osebno dvigalo. Za potrebe mirujočega prometa sta na zemljišču ob stavbi, v skladu z izdelanim mobilnostim načrtom, predvideni dve zunanji parkirni mesti in kolesarnica.

Prvotno je bilo predvideno, da se bodo pogodbeno dogovorjena dela dokončala v mesecu novembru 2016, vendar se je rok za dokončanje del (zlasti iz razlogov na strani izvajalca, deloma pa tudi zaradi določenih sprememb izvedbe) podaljšal. Dela bodo (glede na nov terminski plan) predvidoma končana v mesecu marcu 2017.



Fotografija: Stavba Ob Ljubljani 42 v zaključnih fazah rekonstrukcije

6.1.3 Samski dom Hladilniška pot 34

Na lokaciji Hladilniška pot 34 v Ljubljani so v letu 2016 potekale aktivnosti za realizacijo investicije, ki obsega rekonstrukcijo, preureditev in spremembo namembnosti obstoječe stavbe (nekdanjega samskega doma), ki ga je investitor JSS MOL v letu 2014 pridobil z nakupom v postopku javne dražbe od družbe SCT d.d. – v stečaju.

V stavbi z etažnostjo K + P + 3N + M s skupno neto tlorisno površino 1.227,46 m² in v stavbi pripadajočem pomožnem objektu (dvonamenskem zaklonišču) bo pridobljenih 23 stanovanjskih enot. Ker bodo 3 stanovanjske enote prilagojene osebam z oviranostmi, je predvidena tudi izvedba osebnega dvigala ob obstoječem stopnišču. Na obstoječem zunanjem parkirišču ob objektu bo zagotovljenih 15 parkirnih mest. V dvonamenskem zaklonišču v izmeri 122,00 m² neto tlorisne površine (pod zemljiščem s parc. št. 423/6 k.o. Kašelj), v katerem bo ponovno vzpostavljena tudi zaščitna funkcija, bodo v mirnodobni funkciji zagotovljene stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe in kolesarnica.

Po potrjeni pravnomočnosti gradbenega dovoljenja v februarju 2016 in pridobljenih soglasjih k PZI dokumentaciji je bil izveden razpis za izbor najugodnejšega ponudnika. Pogodba z izbranim izvajalcem GOI del je bila podpisana septembra 2016, izvajalec pa je bil uveden v delo v prvem tednu oktobra 2016. Dela v letu 2016 so se izvajala v skladu s terminskim planom.

V sredini leta 2016 je bila sprejeta odločitev, da bo za financiranje dela investicije, povezanega z energetske sanacijo, JSS MOL kandidiral na razpisu za dodelitev sredstev evropskih skladov. V ta namen je bilo pripravljeno poročilo o razširjenem energetskem pregledu (REP) stavbe v sklopu projekta CTN (projekti energetske prenovе stavb v javni lasti), iz katerega izhajajo ukrepi, ki jih je potrebno izvesti za energetske prenovе stavbe (skladno s CTN). Temu ustrezno so se naknadno prilagodili pogodbeni predračun (ločen prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov) ter izstavljanje situacij s strani izvajalca.



Fotografija: Stavba Hladilniška 34 med izvajanjem del

6.1.4 Polje IV (PO – 898)

JSS MOL je z izvajalcem, izbranim v postopku javnega naročanja, v mesecu juniju 2016 podpisal pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za leseno montažno gradnjo stanovanjsko poslovnega kompleksa Polje IV.

Po prvotni idejni zasnovi je bilo predvideno, da bo stanovanjsko poslovna soseska Polje IV poleg stanovanjskega dela s 56 stanovanjskimi enotami obsegala tudi pritličje z javnim programom (knjižnico in lekarno) in bo izvedena v z uporabo visokokvalitetnih polizdelkov iz lesa. Z idejno zasnovo je bila predvidena etažnost stavb 2K + P + 4N. V kletnih etažah je predvidena ureditev parkirnih mest in shramb, pritličje pa je bilo namenjeno javnemu programu ter vhodom in servisnim prostorom za stanovanjski del soseske. Na vzhodni in južni strani stavb je bilo na terenu predvideno po 6 zunanjih parkirnih mest. Gibalno oviranim osebam so bila namenjena 4 parkirna mesta.

Z namenom optimalne realizacije javnega dela programa v okviru soseske Polje IV je pri pripravi projektne dokumentacije vzpostavljeno aktivno sodelovanje z javnim zavodom Mestna knjižnica Ljubljana in Javnim zavodom Lekarna Ljubljana, ki bosta za »javni program« investicije prispevali ustrezni del finančnih sredstev.

V postopku izdelave predloga idejnega projekta je izvajalec predlagal določene spremembe projekta z namenom racionalizacije investicije (opustitev izvedbe 2. kletne etaže, nadomestitev dveh stopniščnih jeder s stanovanjskimi površinami, ...). Po preučitvi predlogov je bila s strani JSS MOL sprejeta odločitev, da so predlogi izvajalca utemeljeni in racionalni, zato je JSS MOL po uspešnem dogovoru z izvajalcem o

finančnih vidikih predlagane racionalizacije investicije, v mesecu novembru 2016 potrdil predlagane spremembe. Posledično bodo spremembe zagotovile pridobitev več stanovanjskih enot (t.j. 64 stanovanjskih enot).

Dokončanje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bilo predvideno konec leta 2016, se je zaradi omenjenih predlogov racionalizacije zamaknilo v prve mesece leta 2017. Končni predlog dopolnjenega idejnega projekta, ki je podlaga za začetek priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je bil potrjen 14.12.2016.

6.1.5 Rakova jelša II

JSS MOL je v letu 2016 na lokaciji Rakova Jelša II z odkupi in menjavami zemljišč, od fizičnih lastnikov pridobil vsa manjkajoča zemljišča in tako zaokrožil lastništvo na območju EUP TR-356, z namensko rabo SSsv - splošne večstanovanjske površine, namenjene stalnemu bivanju, ki se lahko dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena. Skupna velikost območja znaša, po podatkih zemljiškega katastra, 24.313 m².

Na obravnavanem območju JSS MOL načrtuje zgraditi cca 170 neprofitnih najemnih stanovanj, trgovski program za lokalno oskrbo, večnamenski prostor lokalne skupnosti, zunanja in prometna ureditev ter gradnja komunalne infrastrukture.

Izvedba projekta bo doprinesla k zmanjševanju primanjkljaja stanovanj obenem pa tudi k strnjevanju mesta, saj se načrtuje gradnja na prazni in neizkoriščeni lokaciji v trenutno degradiranem okolju. Rešitve za gradnjo kvalitetne in sodobne stanovanjske soseske in hkrati izbor izdelovalca projektne dokumentacije bo potekal z izvedbo javnega, projektnega, odprtega, anonimnega, enostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja.

Do konca leta 2016 so bile nosilcem urejanja prostora poslane vloge za izdajo smernic oz. predhodnega mnenja za izdelavo strokovnih podlag za izvedbo natečaja. in opravljeni predhodni razgovori z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije glede izpeljave natečaja za pridobitev strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije (JN). Pripravljen je bil osnutek natečajne naloge. V januarju 2017 je bilo ZAPS poslano povabilo za sodelovanje pri pripravi in izvedbi natečaja¹¹ in pripravljene vse strokovne podlage ter gradiva za izvedbo javnega natečaja, upoštevajoč pravila javnega naročanja.

6.1.6 Rakova jelša I

V zvezi z investicijskim projektom za lokacijo Rakova jelša I, kjer ima JSS MOL v lasti zazidljiva zemljišča v skupni površini 16.803 m², je JSS MOL v letu 2016 izvajal aktivnosti za oblikovanje in sprejem ustrezne pravne podlage, ki bo omogočila oddajo stanovanj, ki bodo zgrajena na predmetni lokaciji, v neprofitni najem posebni kategoriji prosilcev in sicer mladim do 29. leta starosti. Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je sistemsko uredil dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v MOL, je bil sprejet decembra 2016. S sprejemom navedenega pravilnika so bile podane tudi usmeritve za načrtovanje gradnje na način, da bo gradnja ustrezala kriterijem za opisano oddajo. Glede na pogoje veljavnega OPN je po oceni JSS MOL na predmetni lokaciji možno zgraditi okrog 125 stanovanj.

JSS MOL je z lastnikom zemljišča, ki se nahaja neposredno pred zemljiščem v lasti JSS MOL, izvedel sestanek, na katerem je zasebni lastnik podal svoja stališča glede zamenjave delov zemljišč, ki je nujno

¹¹ Pogodba o sodelovanju med JSS MOL in ZAPS je bila sklenjena dne 1.2.2017.

potrebna zaradi razširitve dela zemljišča, ki bo v naravi predstavljal dostopno cesto do soseske, ki bo hkrati predstavljala tudi neposredno povezavo med javno cesto in sosesko.

JSS MOL dopušča možnost, da bo:

- del stanovanj, zgrajenih v okviru tega projekta, namenil oddaji v neprofitni najem upravičencem, ki so uspeli na javnem razpisu, objavljenem na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in /ali
- del zemljišč, namenjenih za gradnjo, namenil izvedbi pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje (v sodelovanju s SSRS).

6.1.7 Jesihov štrardon (RN-408)

V letu 2016 so bile aktivnosti JSS MOL v zvezi s tem projektom usmerjene k poskusom zaokrožitve lastništva zemljišč s pridobitvijo zemljišča v izmeri 820 m² od fizičnega lastnika. Z uresničitvijo zaokrožitve zemljišča bi bilo možno v okviru tega projekta zgraditi okrog 60 stanovanj.

Za potrebe izvedbe zamenjave zemljišč je bil decembra 2016 sprejet sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, na podlagi katerega bo JSS MOL postal lastnik zemljišča, ki ga bo ponudil v zamenjavo zasebnemu lastniku zemljišča.

Upoštevajoč potreben čas za formalno zaključitev vseh postopkov, povezanih s povečanjem vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, in v primeru uspešnega dogovora med JSS MOL in zasebnim lastnikom, ocenjujemo, da bi bila menjava nepremičnin lahko izvedena v prvi polovici leta 2017.

V letu 2016 je bila – z namenom razmejitev javnega dobra od parcele, namenjene za gradnjo – izvedena parcelacija zemljišč na predmetni lokaciji, kar je bil predpogoj za začetek postopkov za prenos MOL lastnih zemljišč, ki jih bo lahko JSS MOL uporabil za gradnjo na tej lokaciji, v namensko premoženje JSS MOL.

6.1.8 Cesta španskih borcev – izgradnja soseske (PO-713)

JSS MOL je v letu 2016 nadaljeval z izvajanjem aktivnosti, začelih v prejšnjih letih, za pridobitev manjkajočih zemljišč južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev. Pridobitve manjkajočih zemljišč v letu 2016 iz različnih razlogov niso bile realizirane (dalj časa trajajoč razlastitveni postopek, status zaščitene kmetije, nujno potrebna izvedba parcelacij, ...). Predvidoma bodo vsi postopki pridobivanja zemljišč zaključeni v letu 2017.

V mesecu septembru 2016 je bil na seji Mestnega sveta MOL sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, s katerim je (med drugim) ustvarjena podlaga za rekonstrukcijo prometne ureditve obstoječe soseske in prometno povezavo predvidenih treh sosesk v neposredni bližini (dveh v lasti JSS MOL, ene v lasti fizičnih oseb) z mestno vpadnico – Zaloško cesto.

Na podlagi ugotovitev iz Študije preveritve ustreznosti prometne zasnove območja je bila vložena pobuda za spremembo OPN v delu, ki obstoječo Cesto španskih borcev opredeljuje kot glavno prometno povezavo obstoječega naselja in treh predvidenih novih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini z Zaloško cesto.

6.1.9 Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)

V Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2015 je bilo napovedano, da bo projekt Ižanska cesta izločen kot razvojni projekt stanovanjske gradnje, saj v okviru izvedbe projekta »ureditev Centra Barje« ni predvidena izgradnja neprofitnih stanovanj.

Sodelovanje JSS MOL pri predmetnem projektu je tako po potrebi zreducirano na morebitno zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL. V letu 2016 ni bilo potrebe po opisanem sodelovanju JSS MOL.

6.1.10 Slape (PO-843)

Razvoj projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Slape (EUP PO-843) je tudi v letu 2016 miroval, saj niso bili izvedeni vsi postopki za možnost uveljavitve interesa za odkup predmetnih zemljišč s strani zasebnega sektorja (z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila namreč na predmetnih zemljiščih dopuščena tudi možnost individualne stanovanjske gradnje, za kar so lastniki sosednjih zemljišč izražali interes).

6.1.11 Celovška 185 (ŠI – 441)

Na lokaciji Celovška cesta 185 bi bilo možno (s spremembo namembnosti prostorov in njihovo preureditvijo) trenutne poslovne prostore preurediti v 5 neprofitnih stanovanjskih enot.

Ker opisani deli stavbe nimajo urejenega lastniškega stanja, so se tudi v letu 2016 intenzivno nadaljevale aktivnosti za ureditev zemljiškoknjižnega stanja (tako predmetnih delov stavbe na sporazumen način, kot tudi same stavbe na naslovu Celovška cesta 185, Ljubljana v nepravdnem postopku). Z zemljiškoknjižnim lastnikom družbo GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o., kljub velikim prizadevanjem, na podlagi razpoložljive listinske dokumentacije v letu 2016 nismo mogli doseči sklenitve dogovora o priznanju lastninske pravice na predmetnih prostorih.

Aktivnosti za ureditev opisanega lastniškega stanja bodo potekale tudi v letu 2017, ko pričakujemo sklenitev dogovora z družbo GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o.

6.1.12 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713)

V naselju na lokaciji Cesta španskih borcev (EUP PO-713) je JSS MOL lastnik 45 od skupno 92 stanovanjskih enot, ki so razporejene v štiri nize pritličnih verižnih hiš.

Na podlagi OPPN, ki je bil sprejet v letu 2010, je JSS MOL v letih 2013 in 2014 izvedel vrsto posegov za sanacijo naselja (v 23 lastnih stanovanjskih enotah), ki so zajemali izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, vključno z energetske sanacije fasadnega ovoja. Na dveh objektih so investicijsko vzdrževalna dela izvedli sami najemniki.

Po prej navedeni prenovi objektov je JSS MOL začel oziroma nadaljeval z izvajanjem aktivnosti za legalizacijo posegov, ki so bili izvedeni brez ustreznih dovoljenj pri 6 objektih ter pripravo podlag za legalizacijo in prenovo preostalih 19 enot. Aktivnosti so zajemale v prvi vrsti pripravo pravne podlage za legalizacijo že izvedenih posegov in za izvedbo novih prizidav ter za sanacijo komunalne, prometne in zunanje ureditve. Iz navedenega razloga je JSS MOL, v sodelovanju z Oddelkom za urejanje prostora MOL in ostalimi oddelki MOL, izvedel javno naročilo za izdelavo sprememb in dopolnitev takrat veljavnega

OPPN. Postopek izdelave Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj je bil zaključen v oktobru 2016, ko je spremenjen in dopolnjen odlok stopil v veljavo.

Po uveljavitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj je JSS MOL začel s postopki za pridobitev ustrezne projekta dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo nelegalnih gradenj pri 6 že prenovljenih objektih in nadaljevanje postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo že izvedenih posegov, ki jih je možno legalizirati, in izvedbo novih prizidkov pri 19 preostalih objektih. Na teh objektih bodo po pridobitvi gradbenega dovoljenja izvedena potrebna investicijsko – vzdrževalna dela, energetska sanacija in morebitne prizidave.

JSS MOL je v ta namen že v letu 2016 evidentiral potrebe najemnikov teh objektov po povečanju stanovanjske površine z izvedbo prizidkov, ki so dopustni v skladu z veljavnim Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj in sprejel odločitev, da bo v prihodnje zagotovil namestitvev tipskih nadstreškov nad vhodi 23 že prenovljenih objektov.

JSS MOL je v letu 2016 z MOL OGDP aktivno sodeloval pri nadaljevanju projekta rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnjo parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste.

Ker JSS MOL ni uspel pridobiti sredstev v okviru prijave na evropski projekt »Urban Innovative Actions« z idejo/projektom o urbani in socialni regeneraciji naselja Cesta španskih borcev, ki je bil kot pomembnejši projekt, začel v letu 2015, opisan v točki 7.3. Poročila o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015, bo JSS MOL nameravano idejo v čim večji meri poskušal uresničiti v okviru izvedbe prenove obstoječega naselja.



Fotografija: Prenovljena stanovanjska enota na lokaciji Cesta španskih borcev

6.1.13 Zelena jama (JA – 391)

Po pregledu obstoječe dokumentacije je JSS MOL v začetku leta 2016 pridobil ponudbo izdelovalca prvotne PGD dokumentacije za novelacijo projektov (zaradi prilagoditve spremenjeni zakonodaji) in preveritev

možnost spremembe projektne dokumentacije (prilagoditev izkazanim aktualnim potrebam JSS MOL po neprofitnih stanovanjih) v smislu zmanjšanja največjih stanovanj.

Realiziran je bil prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Vzporedno smo začeli urejati premoženjsko – pravna razmerja na zemljiščih, po katerih poteka uvozna klančina, ki je v skladu z veljavnim zazidalnim načrtom namenjena skupnemu dovozu v kletne garaže in za katera so etažni lastniki sosednjih nepremičnin vložili predlog za ureditev pravnih razmerij v sodnem postopku. Poskušali smo doseči sporazum o uporabi obstoječe uvozne klančine, vendar so etažni lastniki vztrajali pri svojih stališčih (naj si JSS MOL zagotavlja dostop do kletnih etaž načrtovanega objekt drugod).

Zaradi zapletov v zvezi z uporabo uvozne klančine za predvideni večstanovanjski objekt z neprofitnimi stanovanji in pričakovanega dolgotrajnega sodnega urejanja premoženjskopравnih vprašanj, povezanih s tem ter nezmožnost takojšnjega odkupa zemljišča v lasti družbe Kraški zidar - v stečaju, je bila po sestanku OUP / JSS MOL sprejeta odločitev, da bo JSS MOL v pripravljalni fazi dokumentacije za OPPN 385 - Zvezna ulica (strokovne podlage, variantne rešitve) podal predlog za razširitev območja OPPN 385 - Zvezna ulica na zemljišča (V2/F6 Zelena jama). S tako razširitvijo bo JSS MOL zemljišča (V2/F6 Zelena jama), ki se trenutno urejajo z zazidalnim načrtom za območje urejanja MS1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, lahko pozidal neodvisno od razrešitve zgoraj navedenih zapletov.

JSS MOL se je pred pričetkom aktivnosti za pripravo podlag za OPPN 385 – Zvezna ulica sestel z lastnikom zemljišč v območju OPPN, ki niso v lasti JSS MOL, da bi ugotovil ali bi želel sodelovati pri pripravi OPPN in ga ob tem seznanil z oceno stroškov v zvezi s postopkom OPPN. Velikost območja OPPN se bo v strokovnih gradivih določila glede na njegovo pripravljenost na sodelovanje.

Zasebni lastnik zemljišč je JSS MOL seznanil, da je zainteresiran za sodelovanje pri izdelavi OPPN (v delu, ki se nanaša na zemljišča v njegovi lasti, ki so že vključena v območje predvidenega OPPN Zvezna). Glede razširitve območja OPPN Zvezna na druga njegova zemljišča je izrazil željo, da mu JSS MOL posreduje informacije o pridobljenih ponudbah in konkretnih stroških, ki bi ga bremenili, če bi prišlo do opisane razširitve območja OPPN Zvezna na njegova zemljišča.

JSS MOL s konkretnimi ponudbami ne razpolaga, saj bo pred izborom izdelovalca OPPN treba izbrati izdelovalca projektne dokumentacije z izvedbo javnega, projektnega, odprtega, anonimnega, enostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja, predvidoma v drugi polovici leta 2017.

6.1.14 Nad motelom (TR-358, TR-405, TR-425)

Na lokaciji »Nad motelom« (v območju urejanja TR-358, TR-405 in TR-425), kjer je po veljavnem prostorskem načrtu MOL predvidena stanovanjska gradnja, je MOL v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL zemljišča v izmeri 16.758 m², na katerih je po grobi oceni možno zgraditi okrog 100 stanovanj. Območje se ureja z OPPN, zato je JSS MOL v postopku javnega naročila izbral izvajalca za izdelavo strokovnih podlag in variantnih rešitev. Strokovne podlage za OPPN, ki so bile izdelane v prvi polovici leta 2015, so bile dopolnjene v januarju 2016. V drugem tromesečju 2016 so bile investitorjema JSS MOL in družbi HETA ASSET RESOLUTION d.o.o. ter preostalim zasebnim lastnikom zemljišč na območju OPPN, predstavljene variantne rešitve pozidave območja, ki so JSS MOL posredovali svoja stališča, želje in videnja glede nadaljevanja projekta.

Do izbora najprimernejše rešitve in predvidene izdelave sintezne rešitve, kot podlage za pripravo OPPN, ni prišlo zaradi novih okoliščin glede lastništva zemljišč v območju OPPN.

Po izkazanem interesu družbe HETA ASSET RESOLUTION d.o.o. po prodaji je JSS MOL pripravil ponudbo za odkup zemljišč v območju OPPN, ki so v lasti Heta Resolution.

Do konca leta 2016 se HETA na naše pozive po posredovanju predloga termina sestanka in izhodišč, ki bi bila predmet »obravnav« na sestanku, ni odzvala.

6.1.15 Križevniška 2

V stanovanjski stavbi Križevniška ulica 2 sta MOL in JSS MOL lastnika 16 stanovanj in 5 poslovnih prostorov. V stavbi je 5 stanovanj v lasti fizičnih oseb. Zaradi dotrajanosti stavbe je JSS MOL v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL že leta 2002 objekt vključil v načrt prenove. Na podlagi v letu 2014 pridobljenega poročila o opravljenem podrobnem vizualnem pregledu stanja in zasnove nosilnih konstrukcij predmetne stavbe s smernicami za izvedbo nujnih vzdrževalnih del je bilo ugotovljeno, da je glede na stanje stavbe najbolj smiselno, da se pristopi k načrtovanju celovitejše prenove oziroma rekonstrukcije stavbe kot celote.

Zaradi visokih ocenjenih stroškov celovite prenove stavbe in nedoseženega dogovora o sodelovanju pri prenovi z ostalimi lastniki, smo v letu 2015 izvajali aktivnosti za zamenjavo lastniških stanovanj v stavbi Križevniška 2 za stanovanja v drugih objektih v lasti JSS MOL, vendar dogovori z lastniki niso bili uspešni. V izogib negospodarni rabi praznih enot smo z Oddelkom za kulturo MOL preučevali možnost zagotovitvečasne uporabe praznih prostorov za depoje. Prav tako smo pričeli z zemljiškoknjižnim urejanjem stavbe, to je s postopkom vzpostavitve etažne lastnine, ki je v letu 2016 privedel do vpisa stavbe v kataster stavb.

V letu 2016 je bila sprejeta odločitev, da gre stavba Križevniška 2 v letu 2017 v prodajo, in sicer tako poslovni prostori kot stanovanja, ki se bodo prodajala v paketu in ne posamezno. Postopek prodaje bo ob sodelovanju JSS MOL vodil Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL. Glede na sprejeto odločitev smo prodajo nepremičnin na Križevniški 2 uvrstili v Načrt ravnanja z nepremičninami MOL in JSS MOL za leto 2017 in pridobilo oceno vrednosti nepremičnin, ki za vse posamezne dele stavbe v lasti MOL in JSS MOL znaša 797.010,00 EUR. Prvi postopek prodaje predmetnih nepremičnin se je začel takoj v januarju 2017 in je bil v zaključen kot neuspešen, zato bo ponovljen.

6.2 Nakup stanovanj

6.2.1 Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

JSS MOL je v letu 2016 redno spremljal nepremičninske spletne strani in objavljene javne dražbe z namenom nakupa ugodnih stanovanjskih enot na trgu. Med drugimi je podrobno pregledal in preučil javno objavo za prodajo stanovanj v Celovških dvorih, vendar se zaradi neprimernosti ponujenih stanovanj za potrebe oddajanja v neprofitni najem in tudi cenovne neugodnosti, ni odločil za nakup.

V letu 2016 sta bili kupljeni dve starejši stanovanjski enoti, in sicer ena na Poljanski cesti 54, druga pa na naslovu Cesta španskih borcev 57a (pogorela enostanovanjska hišica).

Zaradi rešitve solastništva v stavbi Tržaška cesta 53, ki je nastala po zaključenem postopku denacionalizacije, smo izvedli lastniško zamenjavo solastniških deležev na treh stanovanjih, tako da je sedaj MOL lastnik enega stanovanja do celote. Z lastniškimi zamenjavami smo v letu 2016 pridobili še stanovanjsko enoto v stavbi na Celovski cesti 263.

6.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL

Za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL v letu 2016 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju nadomestnih stanovanj za lastnike stanovanj.

6.2.3 Rentni odkup stanovanj

Rentni odkup stanovanj je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, ki so starejši od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oziroma partnerjem in jim lastniško stanovanje predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za prodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na podlagi vplačila premije, ki jo predstavlja kupnina (zmanjšana za davek na promet nepremičnin), stanovanje pa bi imeli pravico uporabljati na podlagi odplačne dosmrtnosti stanovanja.

JSS MOL je v februarju 2016 objavil javne razpise za tri produkte. Na javni razpis, s katerim je bil ponujen rentni odkup, ni prispela nobena vloga oziroma ponudba za nakup stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Po naših ocenah je potreb starejših na tem področju veliko, vendar je pri ciljni populaciji predvsem strah pred izgubo lastništva nad stanovanjem, ki jim predstavlja neko varnost in tudi želja zapustiti stanovanje dedičem, glavna ovira za večje povpraševanje po tem produktu.

6.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Sredstva v višini 300.000,00 EUR so bila razpisana skupno za tri javne razpise, med drugim tudi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in interesenti za nakup stanovanja. Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje udeležencev razpisa z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine.

V prizadevanju, da bi pomagali družinam in posameznikom, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki z delno finančno pomočjo JSS MOL v obliki soudeležbe v višini največ 40 % vrednosti stanovanja omogoča družinam nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so omejeni z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja (cena, velikost), ki ga upravičenec predlaga v odkup. S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača najmanj 60 %, JSS MOL pa preostanek do celote (največ pa 40 %) kupnine. Kupec sklene z JSS MOL posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža JSS MOL na stanovanju za dobo 15 let, z zavezo, da bo v tej dobi odkupil solastniški delež od JSS MOL. V tem času za uporabo solastniškega deleža JSS MOL plačuje nadomestilo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino.

V letu 2016 smo na javni razpis za deljeno lastništvo prejeli 8 vlog. Zaradi neizpolnjevanja razpisnega dohodkovnega cenusa so bile 4 vloge zavrnjene (1 zaradi preseganje cenusa, 3 zaradi nedoseganja cenusa), 4 vlogam je bilo ugodeno, od tega je bil v eni zadevi tudi že realiziran nakup stanovanja.

6.3 Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL

V decembru 2015 je JSS MOL – kot alternativno obliko za zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot, ki bi jih oddajali v najem za najemnino v višini neprofitne najemnine – objavil vabilo k oddaji ponudb¹² JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih JSS MOL odda v najem upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

S t.i. modelom »rent to rent« bi JSS MOL zapolnjeval vrzel v povpraševanju (potrebah) po neprofitnih stanovanjskih enotah na območju MOL na način, da bi stanovanja najemal na trgu. Z navedenim ukrepom bi JSS MOL zagotavljal najem tistim upravičencem po vrstnem redu uvrstitve, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, a jim neprofitno stanovanje ne more biti dodeljeno zaradi nezadostnega števila točk.

V roku za oddajo ponudb smo prejeli eno ponudbo, ki pa je bila zaradi neizpolnjevanja ključnih pogojev razpisa zavrnjena.

V mesecu juliju 2016 smo s strani tuje pravne osebe prejeli predlog pisma o nameri, ki je po vsebini predstavljal predlog za oddajo stanovanj JSS MOL in je temeljil na ideji v decembru 2015 objavljenega vabila JSS MOL, pri čemer pa so predlagani pogoji sodelovanja bistveno odstopali od pogojev, ki jih je v svojem vabilu postavil JSS MOL. Kljub večkratnemu usklajevanju stališč, JSS MOL in ponudnik nista uspela približati stališč do te mere, da bi bilo smiselno učinkovito nadaljevanje pogovorov o pogojih sodelovanja in posledično ponovna objava vabila k oddaji ponudb v letu 2016.

Tudi zaradi v okviru 17. javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem ponovno predvidene uvedbe projekta (sicer) tržne oddaje stanovanj v najem za določen čas (za najemnino v višini neprofitne najemnine), bo v letu 2017 ponovno objavljeno vabilo po tem modelu, pri čemer bo JSS MOL po potrebi spremenil pogoje iz prvega vabila z namenom, da bi k oddaji ponudb privabil večje število subjektov.

6.4 Oskrbovana stanovanja

JSS MOL ima v lasti 82 oskrbovanih stanovanj, ki so sicer vsa zasedena, vendar JSS MOL ne zaznava primanjkljaja oskrbovanih neprofitnih stanovanj. Iz navedenega razloga v letu 2016 JSS MOL ni vodil konkretnih aktivnosti za zagotavljanje novih oziroma dodatnih oskrbovanih stanovanj v obliki javno-zasebnih partnerstev oziroma z nakupi na trgu.

6.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

6.5.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)

JSS MOL vodi projekt izgradnje stanovanjske stavbe za posebne namene – »Hiše Sonček« na lokaciji Vinčarjeva ulica 8 v Ljubljani. Po izboru izvajalca GOI v avgustu 2015 in izvedbi pripravljalnih del na

¹² K oddaji ponudb so bili povabljeni lastniki stanovanj, ki imajo v lasti večje število primernih stanovanj (minimalno 10 stanovanj), in ponudnike, ki bodo primerna stanovanja zgradili v določenih rokih (konkretno: najkasneje do 1.4.2017). Z najugodnejšim ponudnikom je bila predvidena sklenitev najemne pogodbe, s katero bi lastnik izročil stanovanja JSS MOL najmanj za čas 20 let. V zameno za prepustitev posesti na stanovanjih, bi JSS MOL lastniku plačeval nadomestilo največ v višini tržne najemnine (ki ne bi smelo presegati vrednost 7,5 €/m²). V pogodbi bi si JSS MOL izgovoril – kadarkoli v času trajanja dolgoročnega najema ali ob njegovem izteku – pravico uresničiti odkupno upravičenje za odkup posameznega stanovanja ali vseh stanovanj po vnaprej določenih pogojih (t.s. po ceni največ 1.700,00 €/m² stanovanjske površine ter 8.000,00 € za notranje parkirno mesto oz. 5.000,00 € za zunanje parkirno mesto).

zemljišču, je izvajalec po nekajmesečnem spremljanju predobremenilnega nasipa z vidika morebitnega posedanja terena, meseca marca 2016, na podlagi geomehanskega poročila o zaključeni konsolidaciji tal, odstranil nasip in začel z gradnjo.

Gradnja stanovanjske stavbe za posebne namene s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo, ki je bila zasnovana v sodelovanju z Zvezo društev za cerebralno paralizo – Sonček, je tekoče potekala. V stavbi bo v dveh prilagojenih stanovanjih zagotovljeno bivanje skupnosti 14 oseb s posebnimi potrebami. Stavba je projektirana in izvedena v nizkoenergetskem standardu in po podatkih izdelane energetske izkaznice dosegata energijski razred B1.

Gradnja je bila – v skladu s potrjenim detajlnim terminskim načrtom izvajalca – zaključena v februarju 2017, razen nekaterih del v sklopu zunanje ureditve, ki jih izvajalec, zaradi neprimernih vremenskih pogojev, ne more kvalitetno izvesti do izteka pogodbenega roka.



Fotografija: Dokončana stanovanjska stavba »Hiša Sonček« na lokaciji Vinčarjeva

6.5.2 Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

V letu 2016 je bila na MOL sprejeta odločitev, da prenovo stavbe Pod turnom 4 – Švicarija v celoti vodi Oddelek za kulturo MOL in da se bivalni ateljeji v prenovljeni stavbi ne bodo oddajali po stanovanjski zakonodaji.

6.5.3 Vodnikova cesta 5

Po izvedbi postopka javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del je bila v juniju 2016 z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba za izvedbo GOI del za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječe stavbe v stanovanjsko stavbo, ki bo po izvedenih delih primerna za potrebe bivanja 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Projekt se izvaja v sodelovanju in za potrebe varovancev Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, Draga.

Podlaga za opisano nadaljevanje aktivnosti je bilo v decembru 2015 pridobljeno gradbeno dovoljenje, ki je JSS MOL omogočilo, da bo trenutno dotrajano poslovno stavbo – ob hkratni izvedbi zunanje ureditve ter prometne in komunalne ureditve – v okviru obstoječih gabaritov funkcionalno posodobil in statično ter energetsko saniral.

V mesecu septembru 2016 je JSS MOL zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti s strani izbranega izvajalca del odstopil od pogodbe za izvedbo GOI del in posledično začel s postopkom za izbiro novega izvajalca del. Na podlagi izvedenega postopka izbire novega izvajalca GOI del je bila dne 1.12.2016 podpisana pogodba za dokončanje GOI del. Nov izvajalec del je bil uveden v delo dne 9.12.2016.

Izvajalec je takoj po uvedbi v delo začel z izvajanjem del in sicer z vrtanjem pilotov za podporni zid. Piloti so izvedeni, zato sledi betoniranje povezovalne temeljne grede pilotov. Izvedena so tudi že geotehnična sidra v obstoječi podporni zid in zemljino.



Fotografija: Stavba Vodnikova 5 med izvajanjem del

6.5.4 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V letu 2016 JSS MOL ni bil vključen v sodelovanje pri razvoju projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih, saj niso bile izkazane stanovanjske potrebe za mlade poslovne talente.

6.5.5 Lokacija Studenec 41

Nepremičnine (zemljišča in na njih stoječe stavbe – stanovanjska hiša z delavnico, montažna stanovanjska hiša in samostojna delavnica) na lokaciji Studenec 41, ki jih je MOL pridobila v last na podlagi sodne poravnave, bo MOL pridobila v posest v aprilu 2017.

V letu 2016 je JSS MOL pridobil posnetek stanja zemljišč in na njih stojećih stavb, opravil ogled nepremičnin in preveril prostorske akte glede dopustnih posegov na predmetnih zemljiščih in stavbah.

Nepremičnine na predmetni lokaciji se (pretežno) nahajajo v EUP PO-908 (podrobnejša namenska raba prostora: površine pomembnejših cest). V skladu z urbanističnimi pogoji so v rezervatu za javni potniški promet na obstoječih objektih dopustni: rekonstrukcija objektov (dozidava ali nadzidava objekta do 20 % povečanja BTP obstoječega objekta), vzdrževanje in odstranitev objekta.

V skladu z navedenimi pogoji je JSS MOL ocenil, da bo po prevzemu nepremičnin v posest, v predmetnih stavbah najprimerneje urediti nujne bivalne enote. Konkretni gradbeni in rekonstrukcijski posegi in obseg le – teh bodo določeni po prevzemu nepremičnin v posest in izdelavi poročila o obstoječem stanju objektov in prostorov v objektih.

6.6 Bivalne enote za socialno ogrožene

6.6.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

V letu 2016 je JSS MOL nadaljeval s prenovo sklopa 17 stanovanjskih enot na 9 različnih naslovih, ki so bile zaradi neustreznih tehničnih karakteristik in/ali neprimerne lege že dlje časa neuporabne. V ta sklop so zajeta posamezna stanovanja v večstanovanjskih stavbah v mešani lasti, kjer je za vse posege treba pridobiti tudi soglasje solastnikov stavbe, kar običajno pomeni podaljšanje postopka prenove. Že v letu 2015 so bili z javnim razpisom izbrani izdelovalci projektne dokumentacije za prenovo, ki so za vsako posamezno enoto pripravili idejni predlog z oceno stroškov predvidenih posegov. Na podlagi zbranih podatkov se je JSS MOL odločil, da 5 stanovanjskih enot proda na javni dražbi, ostale pa prenovi. S prenovo bomo v petih večstanovanjskih stavbah pridobili 10 stanovanjskih enot, od tega 3 bivalne enote in 7 stanovanj za oddajo v neprofitni najem.

6.6.2 Ulica Vide Pregarčeve 34

Po izvedbi nujne sanacije bivalnih enot, ki se nahajajo v kletni etaži (ureditev 12 enot), v katere je JSS MOL v drugi polovici leta 2015 preselil uporabnike, ki so zasedali enote v 2. nadstropju te stavbe, je JSS MOL v letu 2016 prenovil samostojno stanovanjsko enoto v pritličju stavbe in jo marca 2016 oddal v najem upravičencu, ki je uspel na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj ter nadaljeval z izvajanjem aktivnosti za preureditev in funkcionalno prilagoditev dotrajanih in nefunkcionalnih prostorov (stanovanjskih enot in skupnih prostorov) v 2. nadstropju stavbe.

Izdelana je bila PZI dokumentacija za preureditev obstoječih 16 sob v 2. nadstropju stavbe in skupnih sanitarij in skupne kuhinje v 2 stanovanji (v skupni površini 91,33 m²) in 6 bivalnih enot (v skupni površini 179,26 m²) z lastnimi sanitariji in kuhinjami ter pripadajočimi shrambami, ki bodo locirane v isti etaži. Za izvedbo načrtovanih investicijskih posegov so bila pridobljena potrebna soglasja ostalih etažnih lastnikov in soglasodajalca družbe Elektro d.d..

Konec novembra 2016 je bil objavljen javni razpis za izbiro izvajalca GOI del. V roku za oddajo ponudb (21.12.2016) smo prejeli 10 ponudb. Odločitev o oddaji javnega naročila najugodnejšemu ponudniku je bila sprejeta 23.1.2017, ko je bila podpisana pogodba z izvajalcem (Leanže d.o.o., Savska c. 3a, Ljubljana).

Datum začetka izvajanja gradbenih del (uvedbe v delo) je bila 6.2.2017, ter rok za dokončanje del 3 mesece. Vselitev upravičencev do najema prenovljenih stanovanj in bivalnih enot je predvidena v mesecu juniju 2017.

6.6.3 Zarnikova ulica 4

V okviru projekta rekonstrukcije in spremembe namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe na Zarnikovi ulici 4 v Ljubljani (pridobitev 7 bivalnih enot s skupno neto tlorisno površino 189,08 m²) in funkcionalne preureditve, prilagoditve ter združevanja obstoječih 13 stanovanjskih enot (pridobitev 5 stanovanjskih enot s skupno neto tlorisno površino 152,4 m² in 6 bivalnih enot s skupno neto tlorisno površino 87,28 m²), je JSS MOL v letu 2016 poskrbel, da se je predhodno pridobljena projektna dokumentacija za načrtovano investicijo (v delu, ki se nanaša na rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe) ustrezno novelirala in dopolnila glede na spremembe in dopolnitve OPN MOL, ki so bile sprejete v decembru leta 2015.

Z noveliranjem projektne dokumentacije in s pridobitvijo dodatnih soglasij novih etažnih lastnikov so bili izpolnjeni pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je bila vložena na pristojno upravno enoto v oktobru 2016. Istočasno je projektant začel s pripravo PZI projektne dokumentacije za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe ter dopolnitev in prilagoditev že izdelane PZI projektne dokumentacije za obnovo obstoječih stanovanjskih enot novim potrebam investitorja.

V decembru 2016 je UE investitorju JSS MOL sporočila, da ugotavlja, da vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja niso predložena ustrezna soglasja vseh ostalih etažnih lastnikov, kar posledično pomeni, da investitor ni ustrezno izkazal pravice graditi. Iz razloga, ker je JSS MOL nasprotoval takemu stališču UE, je UE na dan 19.01.2017 razpisala ustno obravnavo, na kateri se bo razrešilo predmetno vprašanje domnevne neustreznosti soglasij. Od stališča, ki ga bo po opravljeni ustni obravnavi zavzela UE, je odvisno nadaljevanje vodenja postopka za izdajo gradbenega dovoljenja.

6.6.4 Knobleharjeva 24

Na lokaciji Knobleharjeva ulica 24 v Ljubljani je JSS MOL na podlagi izvedene javne dražbe in prodajne pogodbe z družbo CPL d.d. – v stečajju, v oktobru 2015 kupil obstoječi samski dom s skupno 75 sobami in vsemi obstoječimi premičninami v objektu. Obstoječi večstanovanjski stavbi z etažnostjo K + P + 2N, ki se nahaja na zemljiški parceli št. 1396, k.o. 2636 – Bežigrad, pripadata še zemljišči s parcelnima številcema 1395 in 1393, obe k.o. – Bežigrad, v skupni izmeri 1.250,30 m² (dvorišče, parkirne in zelene površine). Nepremičnine in premičnine, ki so bile predmet nakupa, je JSS MOL prevzel v posest v februarju 2016.

Dotrajano stavbo se je JSS MOL namenil celovito prenoviti in nameniti za začasno reševanje stanovanjskega vprašanja socialno najbolj ogroženih oseb.

V prvi polovici leta 2016 je bila izvedena delna zamenjava stavbnega pohištva in izdelana 1. faza projektne dokumentacije, ki je vsebovala izdelavo posnetka obstoječega stanja, idejno zasnovo in projekt za izvedbo (IDZ in PZI) celovite prenove dotrajane večstanovanjske stavbe s preureditvijo in modernizacijo dosedanjih samskih sob v bivalne enote z enim oz. dvema ležiščema, prenovo skupnih sanitarij, kuhinj ter ureditev kletnih prostorov in okolice.

V nadaljevanju je bil izdelan razširjen energetski pregled stavbe (REP), ki je podlaga za pridobitev upravičenega dela sredstev iz evropskih skladov (CTN). V skladu s priporočili iz REP, je bila decembra 2016 izdelana 2. faza PZI projektne dokumentacije (dopolnitev 1. faze s posegi za energetska sanacijo stavbe v obsegu ureditve toplotne zaščite fasade in strehe).

Dopolnjena PZI dokumentacija je bila podlaga za pripravo javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del, ki je bil objavljen dne 16.1.2017. V času pred zaključkom priprave tega programa je bil v pravnomočno končanem postopku javnega naročanja izbran izvajalec GOI del.

S prenovo stavbe bo JSS MOL pridobil 71 bivalnih enot s souporabo sanitarij in kuhinj za potrebe začasnega reševanja stanovanjskega vprašanja samskih oseb, ki so upravičene do dodelitve tovrstnih stanovanjskih enot v najem. Za osebe z oviranostmi bo urejen dostop v objekt po novi klančini in prilagojene sanitarije v pritličju stavbe. V kletni etaži stavbe bodo za vse bivalne enote urejene shrambe, skupna pralnica in sušilnica, prostor za čistila, prostor za kolesa in skupni prostor z manjšo kuhinjo in prenovljenimi sanitarijami.

Za potrebe mirujočega prometa bo na obstoječem zunanjem parkirišču ob stavbi zagotovljenih 10 parkirnih mest. Prostori za shranjevanje koles bodo urejeni ob zunanjem vhodu in delno v kleti.



Fotografija: Samski dom na Konobleharjevi 24

6.6.5 Nakupi na trgu

Prav tako smo si v postopku javnega zbiranja ponudb ogledali dve bivalni enoti na Steletovi ulici, vendar se za nakup nismo odločili zaradi slabe lege stanovanj (4. nadstr. brez dvigala), nevzdrževanosti objekta in predvsem zaradi tega, ker sta bili obe enoti zasedeni z uporabnikom.

6.7 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

V barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva je bilo prvotno 13 objektov in pripadajočih pomožnih prostorov. Rušenje navedenega naselja poteka fazno na podlagi gradbenega dovoljenja iz leta 2009. Do sedaj je bilo porušenih 11 objektov, od tega 2 v letu 2016. Rušenje barak z oznako A in št. 6 se je izvedlo julija 2016, pri čemer smo neposredno pred rušenjem zagotovili 2 nadomestni stanovanji, 3 nadomestne bivalne enote in izplačali 2 odškodnini. Poleg tega je bila 1 odškodnina izplačana že v letu 2015, ker je bil uporabnik pripravljen prostore predčasno izprazniti.

Zadnji dve baraki sta predvideni za rušenje v letu 2017.

7 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

7.1 RAKOVA JELŠA III

Že dalj časa načrtovan razvoj projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Rakova jelša III (EUP TR 357) je trenutno ustavljen, saj je nadaljevanje razvoja projekta pogojeno z izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane, katerih izvedbo je v tem trenutku nemogoče terminsko napovedati.

JSS MOL je v letu 2016 želel izvesti prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Pri zbiranju in pripravi dokumentacije za opisan prenos je JSS MOL ugotovil, da je v grafičnem delu OPN MOL ID na navedenih zemljiščih zarisana regulacijska linija priključkov zemljišč na javno cesto, kar pomeni, da deli teh zemljišč predstavljajo del kategorizirane javne ceste, kar onemogoča prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL.

Iz razloga, ker bo v okviru priprave projekta večstanovanjske pozidave celostno obravnavan tudi priključek na javno cesto, je JSS MOL junija 2016 vložil pobudo za spremembo OPN ID, s katero je predlagal, da se potek regulacijske linije na navedenih zemljiščih ne zariše kot del dovoza, ampak kot linija ceste (in se tako poenoti potek regulacijske linije s potekom le – te na sosednjih zemljiščih).

7.2 KOMUNALNA CONA POVŠETOVA

Po ureditvi katastrskega stanja zemljišč (evidentiranje urejenega dela meje, izravnava dela meje ter parcelacija) v letu 2015 je JSS MOL na lokaciji ob Povšetovi ulici lastnik več zemljišč v skupni izmeri 10.034 m². Zaradi želje po širitvi lastništva na dodatna zemljišča v predmetnem območju, si je JSS MOL v letu 2016 prizadeval za opisno povečevanje obsega lastnih zemljišč.

V letu 2016 je bilo med JSS MOL in podjetjem Snaga Javno podjetje d.o.o. opravljenih več pogovorov o načinu in pogojih, pod katerimi bi lahko JSS MOL pridobil lastništvo na zemljiščih, ki so na tej lokaciji v lasti podjetja Snaga Javno podjetje d.o.o, vendar do dokončne uskladitve predlogov v zvezi z navedenim še ni prišlo.

Po neuspešno izvedeni javni dražbi v mesecu maju 2016 je družba CPL d.d. – v stečaju objavila vabilo k oddaji zavezujočih ponudb za nakup zemljišč v coni Povšetova, vendar v roku za oddajo ponudbo (do 15.9.2016) ni prejela nobene zavezujoče ponudbe. JSS MOL ponudbe za nakup zemljišč ni oddal, da saj je bila cena zemljišč previsoka.

8 POMEMBNEJŠI NOVI PROJEKTI, ZAČETI V LETIH 2015 OZ. 2016

V tem poglavju opisane projekte je JSS MOL začel razvijati v letu 2015 oziroma 2016, zato niso bili vključeni v Program, jih pa je JSS MOL (projekte, začete v letu 2015) navajal v Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2015 oziroma jih je kot pomembne projekte neprofitne stanovanjske gradnje vključil tudi v Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018.

8.1 STANOVANJSKA SOSESKA BRDO (OPPN 252; območje urejanja RD-466)

Območje projekta Stanovanjska soseska Brdo (površina zemljišč znaša 7,2 ha) leži na JZ delu mesta Ljubljana, na območju Vrhovcev in obsega vzhodni del bivših glinokopov na delu Vrhovškega hriba. Za območje, ki leži v EUP RD-466, je skladno z določili OPN MOL ID predvideno urejanje z OPPN.

Večinski lastnik zemljišč (77 %) v območju OPPN 252 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS), manjši del območja (23 %) pa je v lasti JSS MOL, po tem ko je zemljišča MOL v letu 2016 prenesla v namensko premoženje JSS MOL. JSS MOL in SSRS sta se v letu 2016 dogovorila o delitvi zemljišča in sodelovanju v postopku izbire izdelovalca OPPN in projektanta ter podpisala z MOL dogovor o sodelovanju pri izdelavi dokumentacije za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V oktobru 2016 je bil zaključen javni projekt, odprti, anonimni, dvostopenjski natečaj za urbanistično in krajinsko zasnovo ter najprimernejšo arhitekturno rešitev. V območju lastništva JSS MOL je predvidena izgradnja 172 stanovanjskih enot s skupno 9.288 m² neto uporabne tlorisne površine, na celotnem območju OPPN pa bo zgrajeno skupaj 651 stanovanjskih enot. Parkirna mesta bodo zagotovljena v podzemnih garažah in delno na terenu.

Po zaključku opisanega natečaja je bila dne 30.11.2016 sklenjena pogodba o izdelavi projektne dokumentacije z uspelim natečajnikom NAVA ARHITEKTI d.o.o.

8.2 PEČINSKA ULICA 2 (enota urejanja prostora EUP PO 718)

JSS MOL je zemljišča, na katerih bo izvedel načrtovan projekt, pridobil z lastniško zamenjavo, izvedeno v letu 2015. Izgradnja nove večstanovanjske stavbe je pogojena s predhodno odstranitvijo obstoječe dotrajane stavbe. Na podlagi zazidalnega preizkusa in ob upoštevanju določil veljavnega prostorskega načrta MOL bo JSS MOL na navedenih zemljiščih zgradil stanovanjsko stavbo (z neto tlorisno površino 502 m² in etažnostjo K + P + 1N + T) s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do 50 m²) s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo ter priključki na javno infrastrukturo in uredil dovozno cesto.

V letu 2016 so potekale aktivnosti za izdelavo PGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD dokumentacija je že izdelana). V letu 2016 so bila k projektom pridobljena vsa soglasja, zato je bila dne 3.1.2017 na UE oddana vloga za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vse stanovanjske enote so zasnovane z lastnimi sanitarijami in ložami, dostopnimi iz bivalnega prostora ter pripadajočimi shrambami v kletni etaži, kjer bodo locirani še skupna sušilnica in tehnični prostori. Za potrebe mirujočega prometa je predvidenih 6 zunanjih parkirnih mest za avtomobile in 7 parkirnih mest za kolesa v kolesarnici v pritličju.

8.3 SOSESKA CESTA ŠPANSKIH BORCEV – urbana in socialna regeneracija naselja

V juliju 2016 je bil JSS MOL obveščen, da ni uspel pridobiti sredstev v okviru prijave na evropski projekt »Urban Innovative Actions« z idejo / projektom o urbani in socialni regeneraciji naselja Cesta španskih borcev, ki je bil kot pomembnejši projekt, začel v letu 2015, opisan v točki 7.3. Poročila o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015.

Iz razloga, ker želi JSS MOL nameravano idejo o urbani in socialni regeneraciji predmetnega naselja v čim večji meri uresničiti, je ukrepe opisane integracije vključil v okvir izvedbe prenove obstoječega naselja (točka 6.1.12).

8.4 MASARYKOVA

V letu 2016 sta bili v namensko premoženje JSS MOL preneseni zemljišči z ID oznako 1737-2726/0 in ID oznako 1737-2720/0 (v k.o. Tabor), v skupni izmeri 2.818 m², ki se nahajata ob Masarykovi cesti. Upoštevajoč podrobnejšo namensko rabo prostora (zemljišči sodita v okvir osrednjega območja centralnih dejavnosti), ki dopušča tudi gradnjo visoke prostostoječe večstanovanjske stavbe, je bil v maju 2016 izdelan zazidalni preizkus za navedeni zemljišči.

Upoštevajoč opredeljena faktorja izrabe in zazidanosti bi bilo – glede na izdelan zazidalni preizkus – na predmetnih zemljiščih možno zgraditi okvirno 90 stanovanjskih enot. V pritličju stavbe bi bilo potrebno zagotoviti prostore v javni rabi (poslovni program).

JSS MOL v letu 2016 dokončne odločitve o razvoju projekta na navedeni lokaciji še ni sprejel, saj je od več zainteresiranih subjektov prejel različne predloge o načinu sodelovanja (k.j. razvoj projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva) oziroma različne ponudbe za odkup predmetnih zemljišč. Iz razloga, ker obstaja tudi možnost, da bo JSS MOL razvijal projekt kot v celoti lastno investicijo, je bila v letu 2016 sprejeta odločitev, da se v okviru notranjih organizacijskih enot oz. struktur MOL preveri predloge/potrebe za umestitev vsebin v prostore v javnem delu predmetne gradnje. JSS MOL je podal predlog, da se v okviru sprememb OPN ID preveri in po možnosti upošteva potrebo po spremembi možnosti zazidave s prostorskimi izvedbenimi pogoji OPN na konkretni lokaciji in v primeru spremembe namembnosti istočasno preveri tudi možnost (vsaj delnega) zvišanja višinskih gabaritov gradnje.

Glede na v letu 2016 izkazan interes za odkup predmetnih zemljišč JSS MOL (v primeru prejema ugodne ponudbe) ne izključuje možnosti prodaje predmetnih zemljišč in posledično usmerjanjem s kupnino pridobljenih denarnih sredstev v razvoj drugih projektov.

8.5 ZELENA JAMA – OPPN 385 – Zvezna ulica

Projekt Zelena jama – Zvezna je načrtovan na zemljiščih, ki so bila prenesena v namensko premoženje JSS MOL. Po podatkih iz preliminarne zazidalnega preizkusa je na predmetni lokaciji dopustno zgraditi stanovanjsko sososko s približno 80 stanovanji in javnim programom v pritličju enega od objektov (prostori ČS Jarše).

JSS MOL je na OUP MOL naslovil pobudo za začetek postopka priprave OPPN, v katerem bo v pripravljalni fazi (strokovne podlage, variantne rešitve) podal predlog za razširitev območja OPPN na sosednja zemljišča (V2-F6) v lasti JSS MOL, ki se trenutno urejajo z zazidalnim načrtom za to območje in k pripravi dokumentacije povabil zasebnega solastnika zemljišč v območju.

Zasebni lastnik zemljišč je JSS MOL seznanil, da je zainteresiran za izdelavo OPPN in da bo pri tem v skladu z dogovorom na sestanku tudi sodeloval (v delu, ki se nanaša na zemljišča v njegovi lasti, ki so že vključena v območje predvidenega OPPN Zvezna). Glede razširitve območja OPPN Zvezna na druga njegova zemljišča pa se bo opredelil po pridobitvi natančnejših podatkov o stroških, ki bi ga bremenili, če bi prišlo do opisane razširitve območja OPPN Zvezna na njegova zemljišča.

V januarju 2017 je bil opravljen sestanek z OUP, na katerem je bil dorečen način priprave potrebnega gradiva in način izvedbe postopka za sprejem konkretnega OPPN, ki se bo ustrezno prilagodil glede na odločitve, ki jo bo – v smislu navedb v prejšnjem odstavku te točke – sprejel zasebni lastnik zemljišč.

9 POSOJILA

V okviru treh javnih razpisov, objavljenih v letu 2016, je bil tudi 17. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah na območju MOL, ki so starejša od 20 let. Javni razpis je bil omejen s porabo sredstev oziroma odprt do 15. 9. 2016. Prejeli smo 2 vloge, od tega je bila 1 vloga zavržena, kot nepopolna, na podlagi popolne vloge pa je bilo 1 posojilo realizirano v odobrenem znesku 24.729,40 EUR.

10 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI

10.1 Najemninska politika

Neprofitne najemnine so določene administrativno s SZ-1 in se vse od leta 2007 niso spremenile. Posledično ne omogočajo pokrivanja dejanskih stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov opravljanja upravnih storitev, amortizacije v predpisani življenjski dobi 60 let in stroškov financiranja vloženih v stanovanja in pripadajoče skupne dele ter zemljišče posamezne stanovanjske stavbe. Najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih ter bivalnih enotah, namenjenih socialno ogroženim osebam, so se zaračunavale po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin¹³ in Sklepu o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL.

Za tržno najemnino za najemnike stanovanj, ki so bila oddana v preteklosti (za 25 % višja od neprofitne najemnine), je bilo s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 določeno, da se spremeni na 7 EUR/m², če se ugotovi, da dohodki najemnikov družine presegajo predpisan dohodkovni cenzus. Enaka višina je bila določena za najemnike neprofitnih stanovanj, pri katerih se je v upravnem postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem ugotovilo, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja. V decembru 2015 je bila sprejeta dopolnitev Sklepa o stanovanjski najemnini v delu, ki se nanaša na določitev višine najemnine za tržna najemna stanovanja tako, da se pri določitvi višine najemnine upošteva poleg dohodkovnega tudi ostalo premoženjsko stanje najemnikov družine. Za tržna najemna stanovanja iz preteklosti je v primeru preseganja predpisanega premoženjskega cenzusa, v odvisnosti od vrednosti premoženja, predvidena tržna najemnina v razponu od 4,8 do 7 EUR/m². V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, se določi tržno najemnino v višini 9 EUR/m².

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo v letu 2016 preverili 111 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja posamezne družine. Ob koncu leta 2016 smo 71 najemnikom zaračunavali tržno najemnino v višini, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, kot je bilo določeno ob sklenitvi najemne pogodbe, 7 najemnikom v višini 4,8

¹³Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 - ZUPJS, 40/11, 79/15 in 91/15

EUR/m², 4 najemnikom v višini 6 EUR/m², 23 najemnikom v višini 7 EUR/m² in 6 najemnikom v višini 9 EUR/m².

Najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj ima, na podlagi 90. čl. SZ-1, pravico vsakih 5 let zahtevati od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se, poleg SZ-1, uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki določa, da najemodajalci lahko preverijo ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja. Ker navedeni pravilnik v 3. členu med pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem izrecno navaja pogoj, da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, lahko najemodajalec v skladu z mnenjem Ministrstva za okolje in prostor iz leta 2015 preverja, poleg dohodkovnega, tudi premoženjsko stanje najemnika in oseb, vpisanih v najemno pogodbo.

V letu 2016 smo nadaljevali s postopki petletnega preverjanja, nadgradili računalniški program in vodili 788 postopkov. Zaključenih je bilo 651 postopkov, v 137 primerih pa postopki še niso bili zaključeni, ker se roki iz pozivov za predložitev ustrezne dokumentacije še niso iztekli. V postopkih petletnega preverjanja je bilo ugotovljeno v 599 primerih, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 41 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino, od tega 4 presegajo tako dohodkovni kot premoženjski cenzus, 29 jih presega premoženjski cenzus, 8 pa jih presega dohodkovni cenzus. Ugotavljamo, da je bilo v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev tekom postopka petletnega preverjanja in ob ugotovitvi, da ima najemnik v lasti primerno stanovanja, prostovoljno izpraznjenih in vrnjenih 8 stanovanj, v 3 primerih pa teče postopek ugotovitve, ali imajo najemniki v lasti primerno stanovanje, v 3 primerih potekajo dogovori z najemniki o vrnitvi stanovanja, v 1 primeru je po izdani odločbi o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnik prostovoljno vrnil stanovanje. Glede na zakonsko določilo SZ-1, da v kolikor se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino spremeni oziroma poslabša, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino, smo v 1 primeru na zahtevo stranke izdali odločbo o spremembi tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino.

Na odločbo, s katero je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno, je 8 najemnikov vložilo pritožbo na župana MOL, od tega je v 6 primerih drugostopenjski organ odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne, 2 postopka sta še v teku.

10.2 Izplačevanje subvencij najemnin

JSS MOL izvaja od 1. 1. 2012, ko so centri za socialno delo postali pristojni za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, za račun MOL le naloge izplačevalca subvencij. V okviru nalog izplačevalca subvencij najemnin JSS MOL izdaja, na zahtevo centrov za socialno delo, mnenja po ZUPJS in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva. Po zadnji noveli ZUPJS pa je dolžan JSS MOL kot izplačevalec od 1. 9. 2014 voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko centri za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično pride do neupravičeno izplačanih javnih sredstev.

Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Viri financiranja se z

uveljavitvijo ZUPJS niso spremenili, kar pomeni, da zagotavlja sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin občinski proračun v celoti, za subvencije tržnih najemnin pa sredstva med letom zagotovi v celoti občinski proračun, po izteku koledarskega leta pa se iz državnega proračuna povrne polovica založenih sredstev za najemnike tržnih stanovanj oziroma celotna založena sredstva za plačilo tržnih najemnin za hišnike.. Z uveljavitvijo ZUPJS so se subvencije tržnih najemnin povečale tako, da se poleg zneska, ki se izračuna po SZ-1, izplača še znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine. Ker od 1. 1. 2012 država ne vrača več celotne polovice izplačanih sredstev za tržne subvencije, temveč le del, ki se izračuna na podlagi določb SZ-1, je MOL pričela s sodnim postopkom izterjave nepovrnjenega zneska s strani države.

Z Zakonom o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin¹⁴, ki je delno razveljavil tretji odstavek 28. člena ZUPJS, je zakonodajalec ukinil subvencijo najemnine za najemnike v tržnih in hišniških stanovanjih, ki so izpolnjevali dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, do višine neprofitne najemnine. Ustavno sodišče je o ustavnosti člena ZUPJS, ki ureja pravico do subvencije najemnine, ugotovilo, da je zakonodajalec različno uredil način ugotavljanja višine subvencije za najemnike v neprofitnih stanovanjih in najemnike v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer je ugotovilo, da so najemniki v neprofitnih stanovanjih in najemniki v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, v bistveno enakem socialnem, zlasti premoženjskem položaju. Ker zakonodajalec ni izkazal razumnega razloga, ki bi izhajal iz narave stvari, za drugačen položaj najemnikov v neprofitnih stanovanjih v primerjavi z najemniki v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, je Ustavno sodišče ugotovilo, da je 28. člen ZUPJS v neskladju z načelom enakosti, pri čemer je odločilo, da se, do odprave ugotovljenega neskladja, upravičencem do subvencije v tržnih in hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, prizna tudi subvencija do priznane neprofitne najemnine na način, kot je določen za subvencije neprofitnih najemnin.

JSS MOL je dolžan izplačevati subvencije najemnin na podlagi vpogleda v informacijski sistem centrov za socialno delo in sicer v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila. Odločbe prejemamo le od nekaterih centrov za socialno delo.

V letu 2016 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.702 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1.816 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 886 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 10 odločb. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdal 4 odločbe, s katerimi je odločil o pritožbah na odločbe iz obdobja pred letom 2016. O pritožbah so odločali tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Izdali so 24 nadomestnih odločb.

V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine smo, skladno z določbami zakona, tekoče izdajali mnenja, pri čemer smo tudi ustrezno prilagodili računalniško aplikacijo in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V letu 2016 smo pripravili 1.592 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih za stanovanja, last MOL ali JSS MOL, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

10.3 Subsidiarna odgovornost

SZ-1 določa, da je lastnik stanovanja subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnika stanovanja. Upravnik večstanovajske stavbe plačilo najprej terja od najemnika kot

¹⁴ Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (Uradni list RS, št. 14/2015)

osnovnega dolžnika in če najemnik ne plača, za plačilo odgovarja lastnik. Po načelu subrogacije po zakonu s tem preide terjatev na lastnika, ki lahko zahteva plačilo od najemnika in ob tem tudi uveljavlja ustrezne zahteve iz najemnega razmerja. Neplačevanje obratovalnih stroškov je namreč prav tako, kot neplačevanje najemnine, krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja in izselitev iz stanovanja.

Število dolžnikov, ki ne poravnajo obratovalnih stroškov upravnikom in jih slednji terjajo od lastnika, se je, v primerjavi z letom 2015, v letu 2016 zmanjšalo, enako tudi skupen znesek plačil iz naslova subsidiarne odgovornosti. Podatki kažejo, da upravniki terjajo JSS MOL kot subsidiarno odgovornega pri nižjem dolgu, kot v preteklih letih. V letu 2016 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik plačali 150.564 EUR.

Tabela: Število plačil, dolžnikov in zneski obratovalnih stroškov za zadnja štiri leta

Vsebina	2013	2014	2015	2016
Število plačil	94	179	249	230
Strošek poravnave - subsidiarna odgovornost	110.009	310.763	233.463	150.564
Prejeta poplačila od najemnikov	17.836	66.157	123.805	72.985

Terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti smo poskušali izterjati sami. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika smo preverili tudi možnost pomoči pri poplačilu pri centrih za socialno delo. Zgolj, ko poplačilo resnično ni mogoče, smo sprožili tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

10.4 Odpust dolgov

V letu 2015 je JSS MOL pristopil k sporazumu o izvedbi odpusta dolgov po Zakonu o pogojih za izvedbo ukrepa odpusta dolgov kot enkratnega ukrepa pomoči socialno ogroženim dolžnikom. Vsi postopki so bili zaključeni v letu 2015.

10.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Občina lahko na podlagi določb SZ-1 lahko začasno odobri izredno pomoč, če najemnik, ki zaradi izjemnih okoliščin, katerih ni mogel predvideti in nanje vplivati, ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja. Ker je v SZ-1 izpadlo zagotavljanje izredne pomoči najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki so po naših izkušnjah najbolj potrebni pomoči, zagotavljamo izredno pomoč tudi najemnikom takih bivalnih enot. Poleg tega je praksa pokazala, da del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Zveza Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Ker zakon ureja le subvencioniranje najemnin najemnikom in ne tudi uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Z najemniki bivalnih enot, pri katerih je izpolnjen krivdni odpovedni razlog zaradi neplačevanja, bodisi najemnine, bodisi obratovalnih stroškov, opravimo več razgovorov in jim ponudimo vključitev v antideložacijski program. Izredno pomoč odobrimo glede na izpolnjevanje več kriterijev in sicer, če izkažejo

lastno aktivnost za poravnavanje nastalih stroškov (npr. so se za pomoč že obračali na različne humanitarne organizacije, so na center za socialno delo vložili vlogo za subvencioniranje najemnine in denarno socialno pomoč ter sklenili dogovor, da se del denarne socialne pomoči nakaže za pokrivanje stroškov uporabe stanovanjske enote ali so odprli trajnik za plačilo položnic, itd.). Najemnik bivalne enote mora poleg izkazane aktivnosti za poravnavo dolga in dejstva, da dohodek gospodinjstva ne presega dohodkovne meje za dodelitev bivalne enote, izpolnjevati še vsaj enega izmed kriterijev: da je dolg na najemnini in obratovalnih stroških nastal zaradi smrti v družini, težje bolezni, trajne nezaposlenosti ali težje zaposljivosti, da je uporabnik starejši od 60 let, da gre za 1 - člansko gospodinjstvo, razvezo ali druge izjemne okoliščine. Prejemnik izredne pomoči se mora tudi zavezati, da bo po izdaji odločbe o izredni pomoči, redno poravnaval svoje obveznosti oziroma, da bo naredil vse v izogib sodnemu postopku za izpraznitev bivalne enote.

V letu 2016 smo obravnavali skupaj 43 vlog (2 vlogi sta bili preneseni iz leta 2015 in 41 vlog vloženih v letu 2016) in odobrili 40 izrednih pomoči. Od odobrenih izrednih pomoči je bilo 31 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine, v 9 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine. Zavrnjeni sta bili 2 vlogi (izselitev uporabnika iz krivdnih razlogov, niso obstajale izredne okoliščine, kot je to določeno v zakonu), 1 postopek za dodelitev izredne pomoči je bil ustavljen. Vse vloge vložene v letu 2016 smo obravnavali. V 1 primeru, kjer smo ugotovili, da niso obstajale izredne okoliščine, kot je to določeno v zakonu, je vlagatelj podal pritožbo na župana MOL. Drugostopenjski organ je pritožbo na izpodbijano odločbo zavrnil, vlagatelj pa je vložil na pristojno sodišče tožbo, zadeva še ni zaključena.

10.6 Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL

Vzdrževanje oziroma prenovitvena dela v zasedenih in nezasedenih stanovanjskih enotah so se izvajala v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj¹⁵. V posameznih nujnih primerih smo izvedli tudi dela, ki so se izkazala za nujna ali ekonomsko upravičena, kljub temu da glede na navedeni pravilnik, še ne bi bila potrebna. Glede na dejstvo, da ima JSS MOL v lasti oziroma upravljanju okvirno 38 % stanovanjskih enot, starejših od 30 let, vzdrževanje tako samih stanovanjskih enot, kot tudi skupnih delov stanovanjskih stavb, v katerih se take stanovanjske enote nahajajo, predstavlja pomembno področje delovanja JSS MOL.

Čeprav je JSS MOL izvajanje vzdrževalnih del prilagajal razpoložljivosti finančnih sredstev ob hkratnemu upoštevanju nujnosti oziroma potrebnosti izvedbe vzdrževalnih del, je pri izvedbi vzdrževalnih del iskal najoptimalnejše rešitve, tako s finančnega vidika, kot s tehnološkega vidika, pa tudi energetskega in okoljskega vidika. Temeljni cilj takega delovanja je bil zagotoviti kvalitetne stanovanjske enote uporabnikom teh enot.

Organizacija izvedbe vzdrževalnih oziroma prenovitvenih del je bila v pristojnosti zaposlenih na JSS MOL, pri čemer se je izvedba del (v kolikor potrebe k drugačni obravnavi niso bile posledica nujnosti oziroma potrebnosti izvedbe del) določala glede na datum prejema vloge (torej po vrstnem redu prejetih vlog) najemnika zasedenega stanovanja.

V letu 2016 smo izvedli različna vzdrževalna dela v 105 zasedenih stanovanjskih enotah.

Investicijsko – vzdrževalna dela in prenovitvena dela so se izvajala tudi v nezasedenih enotah v lasti oziroma upravljanju JSS MOL. V tem segmentu se je skrbelo za organizacijo izvedbe opisanih del v enotah, ki so bile prazne že dalj časa, pa je bilo potrebno pred začetkom izvajanja del izvesti določene aktivnosti, ki so

¹⁵ Uradni list RS št. 878/2004

predpogoj za začetek izvajanja prenovitvenih oziroma vzdrževalnih del (npr. pridobitev potrebnih soglasij etažnih lastnikov, zagotovitev pogojev za priključevanje na sistem ogrevanja, kanalizacijo, ...) oziroma enotah, ki smo jih prevzeli od najemnikov, pa se je ob prevzemu ugotovilo, da je v njih potrebna izvedba prenovitvenih del pred ponovno oddajo stanovanjske enote novemu najemniku.

Po prevzemu stanovanja od najemnika so pristojni referenti Službe za investicije JSS MOL ocenili obseg potrebnih prenovitvenih del in naročili izdelavo elaborata prenove. Na podlagi popisa del iz navedenega elaborata smo po izvedenem postopku javnega naročanja sklenili pogodbo za izvedbo prenovitvenih del. Čas, ki je potreben za prenovo stanovanja smo optimizirali tako, da smo izvedbo minimalnih posegov, potrebnih pred oddajo stanovanja novemu najemniku, naročili neposredno pogodbenim izvajalcem. V letu 2016 smo izvedli prenovitvena dela v 121 nezasedenih stanovanjskih enotah.

Glede na povprečno starost stanovanjskega fonda JSS MOL in v odvisnosti od starosti posamezne enote, so bili v letu 2016 pri prenovah izpraznjenih stanovanjski enot najpogosteje izvedeni naslednji posegi: menjava stavbnega pohištva, elementov ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne napeljave ter obnova sanitarnih prostorov, vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo.

Za sprejem načrtov vzdrževanja in operativno izvedbo slednjih – v povezavi z izvedbo vzdrževalnih del na skupnih delih in napravah posamičnih stavb – v načelu skrbijo upravniki večstanovanjskih stavb.

V letu 2016 smo izvajali dela tekočega vzdrževanja in tudi investicijsko vzdrževalna dela stavbah preko upravnikov posameznih večstanovanjskih stavb (kadar je šlo za stavbe z razpršenim lastništvom, v katerih smo solastnik skupnih delov zgolj v majhnem solastniškem deležu), kakor tudi sami (lastna organizacija s strani JSS MOL) in sicer na tistih stavbah, kjer imamo večinski ali 100 % delež lastništva.

Pri tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav smo skrbeli za popravila oz. vzdrževalna dela na strehah s pripadajočimi kleparskimi izdelki, na fasad, pri menjavi ali popravilu stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja.

V stanovanjskih soseskah, ki so v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL, smo za večja investicijsko vzdrževalna dela in sanacijska dela na skupnih delih skrbeli praviloma sami, po potrebi pa smo v sodelovanje vključili tudi upravnike takih stavb. V letu 2016 smo tako izvedli razne sistemske preglede in tudi izboljšave oziroma celovite prenove in izboljšave posameznih stavb, v katerih je JSS MOL večinski lastnik.

V stanovanjski soseski »Zelena jama« smo sanirali pasažo in balkone, kjer je zaradi napak pri izvedbi prihajalo do zamakanja v stanovanja in skupne prostore.

V večstanovanjski soseski Polje I smo sanirali stolpiča 372 in 373 (s čimer je bilo poskrbljeno, da je v tem trenutku ustrezno sanirana polovica navedene soseske). V stanovanjske enote smo namestili čitalnike mikroklimatskih pogojev, da bomo lahko dejansko ocenili in izdelali kakovostno analizo izvedene sanacije z vidika bivalnih pogojev in rabe energije. Vzporedno s sanacijo fasadnega ovoja so bila izvedena tudi investicijsko vzdrževalna dela na strehi objektov.

V večstanovanjski soseski Bobrova smo v sodelovanju z upravnikom in s SSRS, kot solastnikom, izvedli celovito prenovo strehe, instalacijskih naprav, ki segajo preko strehe, ki so se izkazali kot najbolj problematični elementi z vidika svoje funkcije.

V zvezi s problematiko v stanovanjskih soseskah Cesta v gorice in na objektu Cesta v Zgornji log 1 je bila izvedena analiza obstoječega stanja (napak) in pripravljena tehnična dokumentacija za začetek sistematične izvedbe odprave pomanjkljivosti.

10.7 Energetska sanacija

JSS MOL se zaveda dejstva, da so večstanovanjske stavbe starejšega letnika gradnje (tako tiste, ki so v lasti JSS MOL oziroma v lasti MOL in z njimi upravlja JSS MOL, kot tiste, v katerih je JSS MOL lastnik ali upravljaec zgolj posameznih stanovanj in kot tak manjšinski lastnik) večinoma energetske neučinkovite in kot take potrebne energetske prenove. Opisana energetska neučinkovitost stavb se odraža zlasti v višjih stroških uporabe stanovanjskih enot.

Cilj aktivnosti in ukrepov za izvedbo energetske prenove, ki smo jih izvajali v letu 2016 je bil zagotovitev kakovostnejših pogojev za bivanje najemnikov in zmanjševanje stroškov uporabe stanovanjskih enot. Vse aktivnosti in ukrepi za celovite energetske prenove so bili vodeni in izvedeni ob upoštevanju ključnih elementov trajnostnega razvoja.

Ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb so bili (bodo) financirani iz lastnih sredstev ter s koriščenjem finančnih instrumentov, ki jih ponuja Eko sklad.

V primerih, ko so se vodile aktivnosti za energetsko prenovo določene večstanovanjske stavbe, ki ni v izključni lasti JSS MOL oziroma MOL, smo v letu 2016 na pobude upravnikov posameznih večstanovanjskih stavb oziroma neposredno na pobude ostalih etažnih lastnikov sodelovali pri pripravi in oddaji vlog na javni poziv za dodelitev nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb, ki ga je v avgustu 2016 objavil Eko sklad.

Na objektih, v katerih smo delni etažni lastnik, smo v letu 2016 izvajali naslednja investicijsko-vzdrževalna dela:

- energetske prenove fasadnih ovojev,
- prenove kotlovnice in/ali toplotnih postaj,
- hidravlična uravnoteženja sistemov,
- zamenjava stavbnega pohištva na skupnih delih,
- zamenjava stavbenega pohištva na posameznih stanovanjih,
- delne prenove fasad – kompleksnejša vzdrževalna dela.

Obseg izvedenih prenov glede na vrsto investicijsko obnovitvenih del po posameznih območjih MOL je razviden iz spodnje tabele:

Območje	Šiška	Center	Moste in Vič	Bežigrad	Skupaj
Investicijska obnovitvena dela			Rudnik		
fasada - energetska sanacija	10	2	19	2	33
toplotna postaja	1	0	3	3	7
streha skupaj s toplotno zaščito	1	0	13	7	21
stavbno pohištvo	7	3	13	7	30
stavbno pohištvo na skupnih delih	1	0	0	0	1
delne obnove fasad	1	2	1	0	4
hidravlično uravnoteženje sistemov ogrevanja	2	0	2	0	4

V opisanem segmentu prenove smo poseben poudarek dali sodelovanju pri prenovi fasad in izvedbi strojnoinstalacijskih del (druga in tretja alineja zgoraj). Navedeni področji energetske prenove predstavljata večinski delež prenove hkrati pa ključni za doseganje zmanjšanja porabe energije in s tem povezanih obratovalnih stroškov.

Na JSS MOL smo v letu 2016 vodili aktivnosti za izvedbo ukrepov¹⁶ za zagotavljanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb, ki bodo v prihodnjem obdobju financirani s črpanjem evropskih sredstev iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN) v mestih, katerih upravičen namen operacij je celovita energetska prenova večstanovanjske stavbe ali dela stavbe za dosego celovite prenove. Višina nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike, ki je na razpolago za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb, znaša za območje MOL cca 2.000.000,00 EUR¹⁷.

V okviru sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz CTN iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti, JSS MOL načrtuje in je v letu 2016 vodil aktivnosti za energetske prenovne večstanovanjskih stavb na naslovih Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58. Za dve od navedenih večstanovanjskih stavb (Hladilniška pot 34 in Knobleharjeva 24) sta bila v letu 2016 izdelani poročili o razširjenem energetskem pregledu (REP), iz katerih izhaja, da je za dosego zahtevanega prihranka energije 30 kWh/m²a potrebno izvesti ovoj stavbe, zamenjati stavbno pohištvo, izolirati strop proti neogrevanemu podstrešju ter izvesti ukrep hidravličnega uravnaveženja in vgraditi termostatske ventile.

V skladu z zahtevami veljavne zakonodaje smo:

- sami skrbeli za izdelavo energetskih izkaznic za stavbe v izključni ali večinski lasti JSS MOL in za posamezne izpraznjene in prenovljene stanovanjske enote, če še ni bila izdelana energetska izkaznica za celotno stavbo,
- po predhodni preveritvi ustreznosti cene storitve soglašali z izdelavo energetske izkaznice za celotno stavbo, v kateri smo zgolj manjšinski lastnik (postopek začel na pobudo upravnika ali večine ostalih etažnih lastnikov).

10.8 Upravljanje

Način sodelovanja JSS MOL z upravniki je odvisen od dejstva, ali gre za sodelovanje z upravniki v primeru večstanovanjske stavbe, v kateri ima JSS MOL v lasti ali upravljanju manjše število stanovanjskih enot (in s tem manjši solastniški delež na skupnih delih) ali pa gre za večstanovanjsko stavbo v večinski ali izključni lasti oziroma upravljanju JSS MOL. Od opisanega lastništva stanovanjskih enot v določeni večstanovanjski stavbi je odvisen tudi način imenovanja upravnika.

V primeru večstanovanjskih stavb, v katerih ima JSS MOL manjši solastniški delež na skupnih delih, ima posledično tudi majhen oziroma neznamen vpliv na odločitve etažnih lastnikov v zvezi z upravljanjem posamezne večstanovanjske stavbe, in s tem na delo upravnika. V primerih takih stavb se je JSS MOL v letu 2016 v zadeve upravljanja stavb vključeval kot eden od etažnih lastnikov in običajno podal svojo odločitev glede vprašanj upravljanja v skladu z voljo večine etažnih lastnikov.

Poleg sodelovanja z upravniki, kot je opisano v prejšnjem odstavku in je bolj operativne narave, je JSS MOL z upravniki v letu 2016 sodeloval tudi na strateškem nivoju, česar cilji so:

¹⁶ Upravičeni ukrepi za dosego namena operacije so: (1) izvedba prenove ovoja stavbe, ki zajema zamenjavo stavbnega pohištva in/ali izvedbo toplotne izolacije ovoja stavbe, (2) preprečevanje toplotnih mostov, (3) vgradnja energetske učinkovitih ogrevalnih, hladilnih in prezračevalnih sistemov in (4) naprave in sistemi energetskega upravljanja.

¹⁷ Višina sofinanciranja znaša po opisanem mehanizmu do 50 % upravičenih stroškov za GOI dela za izvedbo upravičenih ukrepov, vendar ne več kot 5.000,00 EUR/stanovanje. Višina sofinanciranja za projektno in investicijsko dokumentacijo ter za nadzor znaša največ 50 % izkazanih upravičenih stroškov projektne in investicijske dokumentacije ter nadzora, vendar ne več kot 5.000,00 EUR/stavbo.

- vzpostavljanje ustreznih in korektnih odnosov med določenim upravnikom in uporabniki stanovanjskih enot v stavbah, ki jih tak upravniku upravlja,
- vzpostavljanju boljših /ustreznih odnosov med samimi uporabniki, pri čemer je zlasti pomembno sodelovanje JSS MOL (kot lastnika oziroma upravljavca), kot tudi upravnika konkretne stavbe, ki je seznanjen s konkretnimi težavami, ki se pojavljajo v določeni stavbi,
- izboljšanje načina izvajanja upravnških storitev,
- vzpostavljanju odnosov in komunikacije med uporabniki stanovanjskih enot v večjih soseskah z okoliško skupnostjo.

V skladu z že v preteklosti uveljavljenim načinom ravnanja v primerih imenovanja upravnika v novozgrajenih soseskah je JSS MOL v soseski Dolgi most, ki je bila zgrajena v letu 2016, poskrbel, da je bil upravnik določen pred dokončanjem GOI del in predajo predmeta pogodbe investitorju, z namenom, da je upravnik prevzel skupne dele in naprave sosesk in se na tak način pripravil na vselitev najemnikov in uporabnikov v stanovanjske enote.

JSS MOL je torej tudi v letu 2016 nadaljeval s temeljno usmeritvijo in ciljem, da se nenehno skrbi za dvigovanje kvalitete upravnških storitev in doseganje čim ugodnejših cen opravljanja upravnških storitev, zlasti pa nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike. V ta namen je JSS MOL tudi v letu 2016 spodbujal najemnike (zlasti v soseskah v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL in še posebej v tistih soseskah, v katerih so se izvajala večja investicijsko vzdrževalna dela) k aktivnemu sodelovanju (pobude / predlogi za izboljšanje upravljanja posameznih sosesk).

V okviru izvedbe postopkov izbire najugodnejšega ponudnika za opravljanje storitev upravljanja je JSS MOL kot dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika, postavili višino cene stroškov obratovanja za storitve, za katere se cene oblikujejo tržno in jih je možno nižati z zagotavljanjem zadostne konkurence v postopku zbiranja ponudb s strani upravnika (npr. redna servisno vzdrževalna dela skupnih delov, različne vrste čiščenja, opravljanje hišniških del, urejanje in vzdrževanje okolice stavb, sanitarni in drugi higienski ukrepi, vzdrževalna dela na toplotnih postajah in podobnih sistemih, ...). Na ta način JSS MOL zagotavlja, da se na račun nizke cene upravljanja ne zvišujejo stroški, ki jih plačujejo najemniki. Pomemben segment udejstvovanja JSS MOL predstavljajo aktivnosti povezane z zagotavljanjem, distribucijo in poračunavanjem energentov ter komunalnih storitev javnih podjetij.

Po SZ-1 so etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah dolžni skleniti tudi pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki je po sedaj veljavni zakonodaji sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, katerih solastniki deleži presegajo tri četrtine solastniških deležev v stavbi. Sporazum o določitvi solastniških deležev in sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležih na posebnih skupnih delih pa morajo podpisati vsi etažni lastniki. V letu 2016 za stavbe, v katerih je lastnik MOL ali JSS MOL, nismo prejeli nobenega predloga pogodbe o medsebojnih razmerjih. Do sedaj smo podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za skupno 510 večstanovanjskih stavb. Zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih sta v teku še 2 nepravdna postopka.

10.9 Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL

Obravnava škodnih primerov v zvezi s premoženjem v lasti oziroma upravljanju JSS MOL v letu 2016 se je izvajala na podlagi sporazuma, ki je bil sklenjen za obdobje od 1.1.2015 do 31.12.2018 in s katerim je zavarovano tudi premoženje v lasti oziroma upravljanju JSS MOL. Naveden sporazum temelji na javnem naročilu z oznako JN-7560-14-210156 za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov za Mestno občino Ljubljana in pravne osebe, katerih ustanoviteljica je MOL in druge pravne osebe, v katerih ima MOL prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzorovanju, ki ga je MOL izvedla v letu 2014.

V letu 2016 je bilo obravnavanih skupaj 36 škodnih primerov. V 20 primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V 12 primerih pa je šlo za prijavo škode v primerih, ko je škoda nastala tretjim osebam, kot posledica škodnega dogodka, ki je izviral iz premoženja v lasti oziroma upravljanju JSS MOL. V 3 primerih je zavarovalnica odklonila plačilo odškodnine, obravnavo enega škodnega primera pa je JSS MOL odstopil v reševanje MOL.

V omenjenem obdobju je bil med drugimi obravnavan tudi večji škodni primer – požar v večstanovanjskem objektu na Steletovi ulici 8, v katerem je bilo poškodovanih več stanovanj in delno tudi skupni deli stavbe. Postopek prijave in nadaljnje obravnave odškodninskega zahtevka je bil izveden korektno in hitro. Ker je zavarovalnica v zvezi z opisnim škodnim primerom priznala odškodnino v višini 93 % stroškov sanacije, ta primer posebej izpostavljamo kot primer uspešno zaključenega škodnega dogodka in njegovih posledic in kot primer dobrega sodelovanja JSS MOL z zavarovalnico.

11 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE

V letu 2016 se je nadaljevalo postopno dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj po seznamu upravičencev 15. javnega razpisa iz leta 2012. Vzporedno je potekalo dodeljevanje stanovanj uspelim na 16. javnem razpisu iz leta 2014. Slednjim so se dodeljevala stanovanja, ki glede na potrebe po velikosti in cenovno niso ustrezala upravičencem 15. javnega razpisa.

Uspelim upravičencem po 3. in 4. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj so se dodeljevala stanovanja, ki so se izpraznila v Centru starejših Trnovo, v Murglah in na Draveljski ulici.

Izvajali smo tudi zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotavljali bivalne enote tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski ter nadomestne stanovanjske enote.

Nevladnim organizacijam so bile dodeljene stanovanjske enote za skupinsko obliko bivanja.

Tabela: Število dodeljenih stanovanjskih enot po posameznih skupinah v letu 2016:

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja – 15. javni razpis 2012, 16. javni razpis 2014	158 (25+133)
Oskrbovana stanovanja	10
Bivalne enote	26
Nadomestna bivalna enota	4
Službeno - hišniško	1
Zamenjava bivalne enote	3
Bivalni atelje	0
Zamenjave stanovanj	37
Nadomestna stanovanja	5
Stanovanjske skupine	6
SKUPAJ	250

11.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

11.1.1 15. javni razpis, 15.12.2012

Na seznam upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem po 15. javnem razpisu je bilo uvrščenih 391 upravičencev. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS v letu 2015 na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec. Skupno število uvrščenih upravičencev je tako 392. V letu 2016 se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj in do konca leta 2016 je bilo rešenih 333 upravičencev po seznamu, 58 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

Nerešen je konec leta 2016 ostal še 1 upravičenec, pri katerem je prišlo do razpada zakonske skupnosti. V teku je sodni postopek za določitev, kdo izmed bivših zakoncev je upravičen do neprofitnega najemnega stanovanja. Stanovanje bo dodeljeno po zaključku sodnega postopka.

Tabela: Število upravičencev po posameznih kategorijah po dokončni listi 15. javnega razpisa

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	216	36	9	7	268
B	107	15	1	1	124
SKUPAJ A+B	323	51	10	8	392

REŠENI IN IZLOČENI UPRAVIČENCI do konca leta 2016 – 15. JAVNI RAZPIS

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje po 15. javnem razpisu do konca leta 2016

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. čl. 2. čl. 3. čl. 4. čl. 5. čl. 6. čl. 7. čl. 8. čl.							
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	200	2	33	62	72	22	6	2	1
A samski	33	33	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	8	2	1	2	2	1	0	0	0
A okvara	6	3	2	0	1	0	0	0	0
SKUPAJ A	247	40	36	64	75	23	6	2	1
B družina	72	0	19	27	26	0	0	0	0
B samski	12	12	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	86	14	19	27	26	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	333	54	55	91	101	23	6	2	1

Tabela: Število izločenih upravičencev po 15. javnem razpisu do konca leta 2016

Izločeni	Skupno št.	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	15	0	1	6	6	2	0	0	0
A samski	3	3	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	20	5	1	6	6	2	0	0	0
B družina	35	0	15	8	9	3	0	0	0
B samski	3	3	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	38	3	15	8	9	3	0	0	0
SKUPAJ A+B	58	8	16	14	15	5	0	0	0

SKUPAJ DODELJENI+IZLOČENI	391	62	71	105	116	28	6	2	1
----------------------------------	------------	-----------	-----------	------------	------------	-----------	----------	----------	----------

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je ostal nerešen še 1 upravičenec (razveza zakonske zveze).

NEREŠENI UPRAVIČENCI konec leta 2016 – 15. JAVNI RAZPIS

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 15. javnem razpisu na dan 31. 12. 2016:

TRENTNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	1	0	0	0	1	0	0	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	1	0	0	0	1	0	0	0	0
B družina	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	1	0	0	0	1	0	0	0	0

11.1.2 16. javni razpis, 21.5.2014

JSS MOL je dne 21. 5. 2014 objavil 16. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem. Poleg starejših izpraznjenih stanovanj, so bila razpisana še stanovanja predvidena v novogradnjah sosesk Polje III, Polje IV, Dolgi most in v prenovljeni stavbi na Hladilniški poti.

Ob soglasju Nadzornega sveta z dne 14. 5. 2015 je bilo razpisano število stanovanj povečano za okvirno 25 stanovanj, od tega 20 za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A, in 5 stanovanj za osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, uvrščene na prednostno listo A.

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 22. 7. 2015, na katerega je bilo uvrščenih 424 upravičencev, se je v letu 2016 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 16. javnega razpisa

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	216	38	24	6	284
B	117	19	2	2	140
SKUPAJ A+B	333	57	26	8	424

Do konca leta 2016 je bilo rešenih 181 upravičencev po seznamu, 17 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

V mesecu maju 2016 smo upravičencem iz 16. javnega razpisa oddali stanovanja v novozgrajeni soseski Dolgi most. Prav tako se upravičencem postopoma oddajajo vsa izpraznjena, predhodno prenovljena, stanovanja.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih kategorijah liste A in B po dokončnem seznamu upravičencev 16. javnega razpisa

PRVOTNE POTREBE	Št. upravičencev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	216	0	38	76	75	20	6	1	0
A samski	38	38	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	24	19	2	2	0	0	0	1	0
A okvara	6	2	1	3	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	284	59	41	81	75	20	6	2	0
B družina	117	0	53	48	14	2	0	0	0
B samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	2	1	1	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	140	21	55	48	14	2	0	0	0
SKUPAJ A+B	424	80	96	129	89	22	6	2	0

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje po 16. javnem razpisu do konca leta 2016:

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	99	1	19	35	26	10	7	1	0
A samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	22	17	2	2	0	0	0	1	0
A okvara	3	0	0	3	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	143	37	21	40	26	10	7	2	0
B družina	31	0	8	13	10	0	0	0	0
B samski	4	4	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	38	6	9	13	10	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	181	43	30	53	36	10	7	2	0

Izločeni	Skupno št.	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	4	0	1	2	0	1	0	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	5	1	1	2	0	1	0	0	0
B družina	9	0	0	1	5	3	0	0	0
B samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	1	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	12	2	1	1	5	3	0	0	0

SKUPAJ A+B	17	3	2	3	5	4	0	0	0
-------------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

SKUPAJ DODELJENIH+ IZLOČENIH	198	46	32	56	41	14	7	2	0
---	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------

Ob koncu leta 2016 je ostalo nerešenih še **226** upravičencev.

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 16. javnem razpisu na dan 31.12.2016

TRENTNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	113	0	15	31	45	22	0	0	0
A samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	3	2	0	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	136	22	15	32	45	22	0	0	0
B družina	77	0	37	31	9	0	0	0	0
B samski	13	13	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	90	13	37	31	9	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	226	35	52	63	54	22	0	0	0

11.2 Dodeljevanje bivalnih enot

Na podlagi 88. člena SZ-1 se bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb oddajajo na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s Splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL. Bivalne enote so stanovanjske enote, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanj, ki niso primerna za stanovanja, manjša izpraznjena stanovanja kot tudi prostori, pridobljeni z adaptacijo celotnih etaž v večstanovanjski stavbi in s prenovami posameznih stanovanjskih stavb ter tudi z novo gradnjo (npr. Pipanova pot).

Trend povečevanja števila samskih oseb med prosilci za bivalne enote se nadaljuje. Med družinami prevladujejo enostarševske družine, in sicer matere z enim ali več mladoletnimi otroki. Razlogi za nerešeno stanovanjsko vprašanje in socialno stisko so različni in specifični od primera do primera. Vsem pa je skupno, da si zaradi nizkega dohodka ne morejo zagotoviti najema stanovanjske enote na prostem trgu. Gre za brezposelnost, nasilje v družini, deložacije, zdravstvene težave, razpad zakonskih zvez, odpust s prestajanja zaporne kazni, brezdomstvo, uporabnice varnih hiš in materinskih domov.

Bivalne enote so bile dodeljene tudi kot nadomestne bivalne enote za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL. O dodelitvah bivalnih enot odloča, na podlagi predloga strokovne službe, medresorska

komisija, sestavljena iz predstavnikov centrov za socialno delo, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov MOL in uslužbencev JSS MOL.

V letu 2016 je bilo oddanih v najem skupno **30** bivalnih enot, od tega:

- 23 enot po redni poti (zunanji prosilci),
- 4 enote so bile dodeljene kot nadomestne bivalne enote za porušeni baraki v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska in izpraznitev prostorov na Križevniški 2,
- 3 enote so bile dodeljene zaradi deložacije oziroma preselitve dolžnikov iz neprofitnih stanovanj.

Poleg tega so bile opravljene še 3 zamenjave bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 23,33 m². Skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 323 in v njih je živelo skupno 694 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 11,92 m² bivalne površine.

ZASEDENOST IN STRUKTURA BIVALNIH ENOT KONEC LETA 2016

Tabele: Prikaz zasedenosti in strukture vseh bivalnih enot na dan 31.12.2016:

Trenutno št. najemnikov BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
323			694	23,33	267	11,92
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
245	57	21				
75,85%	17,65%	6,50%				

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	84	144	64	31	323

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	140	85	47	23	19	7	2	0	323

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	SKUPAJ
Št. oddanih BE (po redni poti)	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	37	89	23	576
št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno														6	6	7	8	3	12	45
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	4	43
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	103	29	664

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	7	9	9	3	54
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	24	28	22	28	343

Prejeli smo **146** vlog za bivalno enoto, večina prosilcev je uvrščenih na seznam čakajočih. Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta **295** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

SEZNAM UPRAVIČENCEV DO BIVALNE ENOTE

Tabela: Število čakajočih upravičencev po številu članov na dan 31.12.2016

št. članov	1	2	3	4	5	6	8	SKUPAJ
čakajoči	212	44	21	14	3	1	1	295

Čakalna doba na dodelitev bivalne enote znaša pri samskih osebah trenutno do 4 leta, kar je še vedno zelo dolga doba glede na dejstvo, da gre za socialno najbolj ogrožene posameznike, število vlog pa se je sorazmerno povečalo, kot odraz gospodarskih razmer in revščine. Tudi zato v prihodnje načrtujemo pridobitev dodatnih bivalnih enot v stavbi na Knobleharjevi ulici 24, s katerimi bomo rešili razmeroma veliko število, predvsem samskih prosilcev in s tem predvidoma prepolovili čakalno dobo.

Z ReNSP15-25 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote, kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelavci JSS MOL sodelujejo s centri za socialno delo, zdravstvom, policijo in nevladnimi organizacijami. V preteklem letu je JSS MOL skupaj z Društvom Kralji ulice sodeloval tudi v projektu izvajanja antideložacijske dejavnosti s ciljem preprečitve izgube stanovanja.

11.3 Dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti

Mladi so posebej ranljiva skupina prebivalstva, ki šele vstopajo na trg dela, pri čemer jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas. Posledično si ne morejo sami rešiti stanovanjskega vprašanja in se kasneje osamosvajajo od staršev in odločajo za partnerstvo in otroke, kar vse vpliva na demografsko sliko MOL. Dostop do javnih najemnih stanovanj je omejen. V MOL je uspešnost kandidiranja na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem okrog 11 %. Za izboljšanje položaja mladih v MOL smo v sodelovanju z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL v letu 2016 pripravili besedilo posebnega pravilnika za dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti. Mestni svet MOL je v decembru 2016 sprejel Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim¹⁸. Prvi javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj mladim je načrtovan v letu 2017.

11.4 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2016 je bilo po Pravilniku o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem dodeljeno eno službeno - hišniško stanovanje v osnovni šoli, ki se je izpraznilo v sodnem postopku.

¹⁸ Uradni list RS, št. 85/16

11.5 Dodelitev bivalnih ateljejev v najem

Bivalni ateljeji so namenjeni mlajši generaciji ustvarjalcev na področju likovnih umetnosti za potrebe ustvarjanja in bivanja ustvarjalcev.

V letu 2016 ni bil izprazen noben bivalni atelje, zato postopek izvedbe javnega razpisa ni bil potreben.

11.6 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

V letu 2016 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjsko – delovnih prostorov za mlade poslovne talente.

11.7 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

V letu 2016 je potekalo dodeljevanje oskrbovanih stanovanj po 3. javnem razpisu (objavljenim 12. 11. 2011) in 4. javnem razpisu (objavljenim 6. 10. 2015).

JSS MOL razpolaga z 82 oskrbovanimi stanovanji v Centru starejših Trnovo (60), Murglah (12) in na Draveljski ulici (10).

S pridobitvijo 10-ih oskrbovanih stanovanj na Draveljski ulici v Šiški je bil v oktobru 2015 objavljen 4. javni razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je tako dinamične narave. Ko se posamezno oskrbovano stanovanje sprostí, se dodeli tistemu upravičencu, ki je ob sprostitvi stanovanja na prednosti listi uvrščen najvišje. V informativne namene se prednostna lista javno objavi vsake tri mesece.

V letu 2016 je 28 prosilcev kandidiralo na 4. javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem. Oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 10 prosilcem, ki so bili uvrščeni na prednostno listo. 2 prosilcema sta bili dodeljeni izpraznjeni stanovanji na Draveljski ulici, 6 prosilcem izpraznjena stanovanja v Centru starejših Trnovo in 2 prosilcema izpraznjeni stanovanji v Murglah.

Konec leta 2016 je bilo čakajočih 16 prosilcev. Med njimi 4 na prednostni listi 3. javnega razpisa, ki iz osebnih razlogov še niso želeli prevzeti ponujenega oskrbovanega stanovanja ali pa je bilo ponujeno stanovanje premajhno in so prosili za odlog dodelitve do sprostitve večje enote, in 12 upravičencev na prednostni listi 4. javnega razpisa.

11.8 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj

V letu 2016 je JSS MOL vodil aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih najemnih stanovanjskih enot za najemnike stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah in drugih objektih, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Zaradi realizacije prenove večjega stanovanja v dve manjši stanovanjski enoti v stanovanjski stavbi Slomškova ulica 20, Ljubljana, smo nadaljevali z aktivnostmi za izpraznitev in preselili družino, ki je zasedala del stanovanja, tako, da smo zagotovili nadomestno najemno stanovanje ter prevzeli izpraznjeno stanovanje.

Zaradi izvedbe razvojnega projekta širitve pokopališča Žale je bilo v preteklosti v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska porušenih več barak. Uporabnikom prostorov v barakah so bile zagotovljene nadomestne stanovanjske enote. V letu 2016 sta bili porušeni baraki z oznako A in št. 6 na naslovu Tomačevska 11a, Ljubljana, skupaj z vsemi individualnimi pripadajočimi prizidki in drugimi pomožnimi prostori ter objekti. Neposredno pred rušenjem barak smo za 7 gospodinjstev oziroma 15 oseb dodelili 2 nadomestni stanovanji, 3 nadomestne bivalne enote, 2 gospodinjstvi pa sta se, v zameno za izpraznitev bivalnih prostorov v baraki, odločili za izplačilo odškodnine. Poleg tega je bilo izplačilo 1 odškodnine realizirano v letu 2015, saj je bil uporabnik, že pred rušenjem, pripravljen izprazniti bivalni prostor in ga praznega oseb in stvari izročiti v posest JSS MOL.

V letu 2016 smo, zaradi dotrajanosti bivalnega prostora v baraki, predvideni za rušenje v letu 2017, zagotovili tudi že 1 nadomestno stanovanje.

Za potrebe realizacije projekta na naslovu Križevniška 2, smo v letu 2016 izpraznili 2 stanovanjski enoti na navedenem naslovu in zagotovili uporabnikom stanovanjskih enot 1 nadomestno stanovanje in 1 nadomestno bivalno enoto.

V zvezi z realizacijo razvojnega projekta MOL ob Ižanski cesti 303 smo v letu 2016 pričeli z aktivnostmi v zvezi s potrebami zagotavljanja nadomestnih stanovanjskih enot za izpraznitev prostorov v baraki na Peruzzijski 164, ki jih zasedata dve družini. Rušenje navedene barake je predvideno v letu 2018.

Zaključili smo postopek zagotovitve nadomestne bivalne enote najemniku stanovanja v stavbi Zarnikova 4, ki je predvidena za prenavo. Nadomestna bivalna enota je bila zagotovljena v letu 2015, preselitev in izpraznitev bivalne enote v stavbi Zarnikova 4 pa je bila izvedena v začetku leta 2016.

Za potrebe realizacije razvojnega projekta prenove stavbe Gimnazije Šentvid in Osnovne šole Ljubljana Šentvid, katere solastniki sta MOL in Republika Slovenije, smo učiteljici osnovne šole zagotovili nadomestno stanovanje v letu 2015, z najemnikom drugega stanovanja v isti stavbi pa je bil v letu 2016 dosežen dogovor, da bo prostore izpraznil v letu 2017.

11.9 Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki nudijo oskrbo posameznikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja. JSS MOL oddaja 16 organizacijam v najem 42 stanovanjskih enot, od tega 38 stanovanj in 4 samostojne hiše.

V letu 2016 je bilo dodeljenih 6 stanovanj. 3 stanovanja so bila dodeljena Društvu Kralji ulice, ki v dveh stanovanjih, v Polju in na Pipanovi poti, izvaja preventivne delavnice za otroke in odrasle ter po eno stanovanje Društvu študentov invalidov Slovenije, Društvu Stigma in Društvu za nenasilno komunikacijo.

11.10 Zamenjave stanovanj

Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj. Zamenjave najemnih stanovanj se omogočajo v okviru možnosti s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotovili primernejše

stanovanje. Prav tako se zamenjave izvajajo takrat, kadar je zaradi realizacije stanovanjskega programa potrebno preseliti najemnika, tako da se mu v zamenjavo ponudi primerno nadomestno stanovanje.

Z zamenjavami pa poskušamo pomagati tudi dolžnikom, ki bivajo v večjih stanovanjih. Omogočamo namestitve v manjših, starejših in s tem tudi cenejših stanovanjskih enotah, kjer naj bi lažje zmogli plačevanje sprotnih stanovanjskih obveznosti.

V letu 2016 smo prejeli 90 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 229 upravičencev.

Z zamenjavo stanovanj je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje 37 gospodinjstev.

Tabela: Število opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

št. članov	1	2	3	4	5	7	SKUPAJ
št. zamenjanih stanovanj	3	4	8	16	6	0	37

12 OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ

12.1 Mediacija

Ker v brezdomstvo lahko vodijo tudi dolgotrajni medsosedske spori in nagajanja, smo najemnikom ponudili tudi možnost brezplačne mediacije, ki jo bomo ob zaznani potrebi ponudili tudi v prihodnje.

12.2 Antideložacijski program

V letu 2016 je bilo, po vloženem izvršilnem predlogu, vrnjenih v posest JSS MOL 10 stanovanj. Stanovanja so bila vrnjena bodisi preko izvršene deložacije, bodisi so stanovanjske enote vrnili uporabniki sami, ker so se preselili v bivalno enoto v lasti JSS MOL (zagotovljene so bile 3 bivalne enote) oziroma so si sami rešili stanovanjsko vprašanje.

Kot je vidno iz spodnje tabele, smo trend izvršenih deložacij obrnili, kar kaže na uspešnost izvajanja vseh ukrepov:

Leto	Število izpraznitev in deložacij	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
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	7
2016	10	0

Poleg rednega dela, vzpostavljenega v okviru dela strokovnih služb, se je, z namenom ohranitve najemnih razmerji, izvajal tudi že vzpostavljen sistem sodelovanja tako z vladnimi, kot nevladnimi organizacijami. Tako smo:

- Nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv, pri čemer je bil poudarek na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Upoštevan je bil oblikovan protokol, v katerem je določena meja dolga, ki je še obvladljiva za poplačilo, to je dolg v višini 500 EUR pri najemnikih neprofitnih stanovanj, za najemnike bivalnih enot, kjer so najemnine nižje, pa je meja za poplačilo dolga nižja. Še posebej je bilo tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja še kršitve hišnega reda, neprimerna raba in s tem povezanih pritožb stanovalcev), če gre za družine z mladoletnimi otroci, starostnike, odvisnike itd., ko je potrebna skupna aktivnost tudi v povezavi z drugimi službami (bolnišnice, Zavod za oskrbo na domu, patronaža, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije...). Posebno pozornost smo namenili primerom, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo.
- Sodelovali smo pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.
- Pri najemnikih, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja ter imajo iz različnih vzrokov težave v razumevanju obveznosti iz najemnega razmerja in postavljanja prioritet pri porabi omejenih sredstev, smo nadaljevali z izvajanjem dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja preko zunanjih izvajalcev – trenutno nevladne organizacije Društvo za pomoč in samopomoč Kralji ulice (v nadaljevanju: Društvo Kralji ulice).

Dejavnost, ki jo izvaja organizacija Društvo Kralji ulice, je predstavljala preventivno in terensko delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja in odprave krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja. Skozi ves ta čas se zasledujejo cilji, zastavljeni ob začetku:

- podpora stanovalcem z namenom hitrejšega prepoznavanja, reševanja in zmanjševanja konfliktov;
- z različnimi dejavnostmi za otroke, pa tudi odrasle, se krepi medsebojna povezanost stanovalcev;
- razviti zaupanje do različnih služb, ki nudijo najemnikom podporo, s tem pa možnosti za varno ohranitev najema.

Predstavniki Društva Kralji ulice so nudili pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči, materialno pomoč v obliki pohištva, obleke, igrač, hrane, pomagajo pri razreševanju konfliktnih situacij v družini in v odnosu s tretjimi osebami. Opozarjajo jih na primerno vzdrževanje stanovanjskih enot in skupnih prostorov ter na spoštovanje hišnega reda. Podporo nudijo tudi v specifičnih primerih, značilnih za posameznega najemnika.

V okviru programa je bilo obravnavanih 48 najemnikov, od tega 31 najemnikov, ki bivajo v bivalnih enotah in 17 najemnikov v neprofitnih stanovanjih, skupno je bilo obravnavanih 110 oseb/družinskih članov. V okviru preventivne antideložacijske dejavnosti na Pipanovi poti in v Polju je bilo obravnavanih 107 oseb, otrok in odraslih. Na Pipanovi poti 33 (17 odraslih, 16 otrok), v Polju pa 74 oseb (23 odraslih in 51 otrok).

Spomladi leta 2016 smo uvedli novo obliko podpore najemnikom. Društvo Kralji ulice smo namreč povabili, da v okviru antideložacijske dejavnosti preventivni program še razširijo z izvajanjem projekta »Podpora pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV v izgradnji ter za stanovalce stanovanjske stavbe na Pipanovi poti 28. Društvu Kralji ulice smo omogočili začasno brezplačno uporabo dveh stanovanjskih enot v stavbah Polje 378 in na Pipanovi poti 28. Z različno ponudbo za otroke in odrasle bo Društvo Kralji ulice, poleg preventivne dejavnosti, omogočilo stanovalcem dvigniti kvaliteto življenja.

13 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU

13.1 Registri

Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo na podlagi določb SZ-1 in Stvarnopravnega zakonika¹⁹ določiti upravnika. Vpis v register upravnikov večstanovanjskih stavb predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Register upravnikov stavb smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in ga tekom let prilagajali določbam SZ-1. V register upravnikov se na podlagi izdanih odločb vpisujejo identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut skupnosti lastnikov. JSS MOL bo računalniško voden register upravnikov stavb tekoče dopolnjeval s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Ker je po zakonu register upravnikov stavb javen, bomo podatke iz navedenega registra posredovali zainteresiranim strankam in institucijam.

Vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo tekoče ažurirali glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo v letu 2016 vodili 75 upravnih postopkov. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2016 skupaj vpisanih 118 upravnikov za 4.300 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 76 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd.

13.2 Druge upravne naloge

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo tudi v letu 2016 omogočili strankam uporabo obrazcev vlog, ki so bila dostopna tako v papirnati obliki, kot tudi na naši spletni strani. Informacije smo strankam posredovali v osebnih in telefonskih razgovorih, po elektronski pošti in pisno po klasični pošti. Še nadalje pa bomo razvijali možnost komuniciranja s strankami preko svetovnega spleta.

Poleg navedenega smo v letu 2016 podali tudi 93 pisnih odgovorov na različna vprašanja, ki so se nanašala na stanovanjske upravne naloge.

Podatke iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom v podatkovne baze Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in Geodetske uprave RS. Sami smo v določenih postopkih pridobivali tudi podatke od centrov za socialno delo, Zavoda RS za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, Finančne uprave RS in ostalih upravnih organov.

V letu 2016 smo, poleg že navedenih upravnih zadev, obravnavali še druge upravne zadeve, kot je navedeno v nadaljevanju.

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja mora etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestiti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij,

¹⁹ Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013)

pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo v letu 2016 izdali 48 takih dovoljenj.

Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2016 izdali 46 najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL. Gre predvsem za primere združitve družine in primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih ali starostnih razlogov.

Na podlagi SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. V letu 2016 smo obravnavali 8 vlog.

Vse upravne naloge smo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.

Pravilnik o vodenju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov je predpisal za pravne in fizične osebe obveznost pošiljanja podatkov o sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na GURS. Za pravne osebe, ki imajo sklenjeno večje število pravnih poslov, je predvideno pošiljanje podatkov v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije, ki jo zagotovi GURS. V letu 2016 smo tekoče pošiljali podatke o sklenjenih najemnih pogodbah v evidenco trga nepremičnin in vzporedno dopolnjevali našo evidenco o stanovanjih.

14 SODNE ZADEVE

Vse od prevzema sodnih zadev od pooblaščenih odvetniških pisarn, povezanih z najemnimi razmerji, samostojno opravljamo vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov, od priprave in vlaganja tožb do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču. V zvezi s tem smo najemnike v sodnih sporih v celoti razbremenili finančnega bremena, saj so zmanjšani sodni stroški skoraj enaki ničli in glede na dejstvo, da je skladno z novelo ZST-1C²⁰ v letu 2016, kot posredni proračunski uporabnik, ki je v celoti v lasti samoupravne lokalne skupnosti (MOL), JSS MOL oproščen plačila sodnih taks, so toženi najemniki razbremenjeni tudi tega stroška. Istočasno opažamo, da se je skrajšalo časovno vodenje sodnih postopkov.

Tako smo sami pripravljali in vlagali tožbe, pripravljali odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge in druge vloge za sodišče, vključno z zastopanjem MOL in JSS MOL na sodišču. Pripravljali smo prijave terjatev v postopkih osebnih stečajev in nadaljevali z elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. Prav tako smo v primerih za izterjavo neplačane upravne takse, elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa smo pričeli v primerih, ko dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi centra za socialno delo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih kot je npr. subvencija tržne najemnine, slednjih ne vrne, z vlaganjem predlogov za izvršbo nedavčnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. JSS MOL je vse dolžnike, pred vložitvijo izvršbe preko Finančne uprave RS, pozval k prostovoljnemu plačilu, omogočil obročno vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev v skladu z zakonodajo, v nasprotnem pa smo ažurno predlagali terjatve v izterjavo.

Vzporedno je bilo veliko napora vloženega tudi v aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja oziroma preprečevanje delozacij. Za nemoteno izvajanje vseh nalog v zvezi s sodnimi postopki, smo poskrbeli za ustrezno dopolnitev programske opreme.

²⁰ Uradni list RS, št. 30/16

Vse sodne zadeve smo tudi v letu 2016 vodili v posebnem računalniškem programu Pravne zadeve. V teku je 724 sodnih zadev, in sicer 92 pravnih, 76 nepravnih, 462 izvršilnih zadev (261 izvršb na podlagi verodostojne listine in 201 na podlagi izvršilnega naslova), 50 stečajnih in 44 upravnih oziroma davčnih izvršb (36 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 8 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

15 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MOL vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, pravnih postopkov in zemljiškoknjižnih vpisov nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Nepremičnine, ki so ostale v upravljanju JSS MOL in so zemljiškoknjižno etažno še neurejene, predstavljajo le še manjši fond starejših stanovanjskih enot, za katere JSS MOL s strani MOL ali pravnih prednic MOL ni prejel potrebne lastninske dokumentacije (v več primerih je bilo ugotovljeno, da tudi pravne prednice MOL niso razpolagale s tovrstno dokumentacijo, kar je tudi posledica dejstva, da je bilo premoženje v družbeni lastnini) oz. so v denacionalizacijskih postopkih.

V letu 2016 so se nadaljevale aktivnosti, povezane z urejanjem in uskladitvijo še nekaterih neugotovljenih in neusklajenih podatkov o nepremičninah povezanih z javnimi evidencami katastra stavb pri GURS. Glavni poudarek v okviru urejanja in usklajevanja podatkov je bil na povezovanju nepremičnin z identifikacijskimi oznakami delov stavb (ID znaki). Obseg identifikacije nepremičnin, ki so še neusklajene sedaj predstavlja še cca. 2% vseh nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Neurejenost je v pretežni meri posledica napačno nastavljenih in vodenih evidenc pri GURS in posameznih stavb, ki niso vpisane v katastru stavb pri GURS ali še nedokončanih etažnih postopkih. To terja od nas dodatna preverjanja in popraviljanje podatkov o stavbah in delih stavb v lastnih evidencah in tudi uskladitev podatkov v javnih evidencah.

V letu 2016 smo nadaljevali z urejanjem in postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v upravljanju JSS MOL v zemljiško knjigo. Predhodni postopki za ureditev etažne lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo zajemajo skrb za izvedbo vseh nalog, ki predstavljajo pogoje za nadaljnje pravno in zemljiškoknjižno urejanje stanja nepremičnin (naročanje ustreznih meritev nepremičnin pri pooblaščenih geodetskih podjetjih, naročanje geodetskih posnetkov stanja v naravi, pregled elaboratov izrisov stavb in delov stavb in izvajanje vpisov stavb in njihovih delov v kataster stavb). Po uspešni ureditvi katastrskega vpisa posameznih stavb urejamo tudi lastninskopravno stanje (priprava aktov o oblikovanju etažne lastnine) ali pristopamo k skupnemu urejanju lastninsko pravnih razmerij (usklajevanje in sklepanje sporazumov o oblikovanju etažne lastnine), za vpis etažne lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo. V letu 2016 pa smo tudi aktivno nadaljevali s katastrskim in etažnim zemljiškoknjižnim urejanjem tistih nepremičnin in skupnih zemljišč, ki so v stavbah v izključni lasti JSS MOL in lastnih investicij.

Po že utečenem postopku in ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo v letu 2016 pregledovali in usklajevali tehnično dokumentacijo (elaborati za vpis stavb in posameznih delov v kataster stavb) in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, ki jih ima JSS MOL v lasti ali v upravljanju, ter pripravljali ustrezne pravne podlage za vknjižbe samih nepremičnin in pravic na njih v zemljiško knjigo. Iz tega naslova smo v letu 2016 v pregled in potrditev prejeli 9 novih pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine za posamezne stavbe in v pregled in potrditev 5 novih elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS. Pri vseh postopkih (pregledi dokumentov, meritve ogledi) redno in uspešno sodelujemo s strokovnimi pripravljavci podlag za ureditev katastrskega vpisa in etažne lastninske pravice (tudi z obvezno prisotnostjo predstavnika na samem objektu ob izvajanju nalog).

Večji obseg dela na področju zemljiškoknjižnega urejanja in urejanja lastninskih spisov v letu 2016 je bilo tudi zaradi večjega prenosa nepremičnin v letu 2014 in 2015 iz upravljanja v namensko premoženje JSS MOL. Za nepremičnine, ki jih je MOL doslej prenesla na JSS MOL kot povečanje namenskega premoženja JSS MOL in so etažno urejene, nadaljujemo s postopki pridobivanja zemljiškoknjižnih dovolil in urejanja spremembe lastništva v zemljiško knjigo.

Med letom 2016 se je število vseh enot (stanovanj, bivalnih enot, poslovnih prostorov, parkirnih mest) v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 6.092 enot. V primerjavi z lanskim letom smo odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečali za 3% oziroma za 283 etažnih enot, na skupaj 4.886 enot, kar predstavlja 80% vseh nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Za 78 enot pa so višji vloženi predlogi za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni. Za 3% vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL (194 enot) še ni urejene etažne lastninske pravice v zemljiški knjigi, predvsem iz razloga pomanjkanja ustreznih listinskih dokazov glede dokazovanja obstoja lastništva. Za 934 enot oziroma 16% nepremičnin pa razpolagamo z drugimi dokazili, kot so vpis na celoti ali deležu nepremičnine v zemljiško knjigo, pogodbami, gradbenimi dovoljenji in podobno.

Sprotno urejanje zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin obsega tudi naloge pridobivanja pravnih dokumentov za izkazovanje listinskih podlag za pridobitev lastništva od verige vseh pogodb v pravnem prometu za posamezno nepremičnino, pridobivanja novih uskladih pogodb o dejanskem stanju ali pogodb o priposestovanju lastninske pravice do pridobivanja izjav o lastninski posesti, ki so podlage za začetke sodnih postopkov vzpostavitve manjkajočih vmesnih listin. Izkazovanje lastništva še preostalih nepremičnin, ki še niso pravno urejene, poskušamo dokazovati tudi s pridobivanjem dodatne listinske dokumentacije iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. Ti zajemajo tudi poizvedbe in pregledovanje dokumentacije pri investitorjih gradenj, ki pa so v večini primerih že v insolvenčnih postopkih ali so zaradi prenehanja opravljanja dejavnosti izbrisani iz registra družb, kar otežuje pridobivanje in izkazovanje pravih podlag. Drugi viri pridobivanja ustrezne dokumentacije so različni arhivi MOL. Pri teh nepremičninah bodo postopki pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja terjali še več usklajevanja z investitorji in drugimi zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin. V letu 2016 smo zaradi dobre prakse tovrstnega urejanja v predhodnem letu, nadaljevali s sodnimi postopki za izkazovanje lastništva na nepremičninah, na podlagi pridobivanja overjenih listinskih izjav drugih lastnikov sosednjih nepremičnin, zaradi izkazovanja priposestovanja nepremičnin. Za te postopke do ureditve vseh nepremičnin predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih.

Poleg tega pa aktivno rešujemo pravno urejenost lastništva nepremičnin tudi v sodnih postopkih na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (v nadaljevanju: ZVETL). Trenutno imamo v teh postopkih odprtih cca. 150 nepravdnih postopkov. V 91 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo odvetniki ali upravniki, v cca. 60 postopkih pa se zastopamo sami. V zadnjem obdobju pa smo zaznali tudi številčno povečanje postopkov po ZVETL, ki jih sprožajo upravniki stavb, saj so tudi drugi etažni lastniki vse bolj osveščeni in razumejo pomen in zakonske zahteve za formalno urejanje lastništva na nepremičninah. V vseh tako sproženih postopkih smo sprotno prijavili svojo udeležbo in na ta način aktivno sodelujemo pri urejanju etažne lastnine tako lastnih nepremičnin JSS MOL, kot skupnih delov stavb.

16 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2016 je bila v letu 2016 realizirana naslednja menjava:

- menjava solastniškega deleža do 3171/1000 na stanovanju z ID št. 1723-2803-908 v izmeri 34,31 m² in solastniškega deleža do 1591/5000 na stanovanju z ID št. 1723-2803-910 v izmeri 37,11 m², za solastniški delež do 11/16 na stanovanju z ID št. 1723-2803-906 v izmeri 33,40 m², vse v stavbi Tržaška cesta 53, tako da je sedaj MOL lastnik stanovanja z ID oznako 906 v celoti.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2016:

Realizirani menjavi:

- menjava stanovanja na Runkovi ulici 20 v skupni izmeri 85,0 m² za stanovanje na naslovu Celovška cesta 263 v skupni izmeri 69,24 m²,
- menjava zemljišča parc.št. 73/2 k.o. 1757-Nadgorica v izmeri 649 m² za solastniški delež do ½ na zemljišču parc.št. 919/3 k.o. 1722-Trnovsko predmestje v izmeri 1176 m².

JSS MOL je v letu 2016 realiziral naslednje nakupe:

- nakup stanovanjske enote v skupni izmeri 39,0 m² v II. nadstropju stavbe s pripadajočo drvarnico v izmeri 2,8 m² na Poljanski 54,
- nakup pogorele stanovanjske hišice Cesta španskih borcev 57a v skupni izmeri 53,0 m² s pripadajočim atrijem v izmeri 42,0 m²,
- nakup solastniškega deleža do 7/96-tin zemljišča parc.št. 919/1, 919/3 in 919/5 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- nakup solastniškega deleža do 7/96-tin zemljišča parc.št. 919/1, 919/3 in 919/5 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- nakup solastniškega deleža do 7/288-tin zemljišča parc.št. 919/1, 919/3 in 919/5 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- nakup solastniškega deleža do 7/288-tin zemljišča parc.št. 919/1, 919/3 in 919/5 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- nakup solastniškega deleža do 7/288-tin zemljišča parc.št. 919/1, 919/3 in 919/5 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- nakup zemljišča parc.št. 2104/1 in 2104/2 k.o. 1770-Kašelj.

Realizirana prodaja:

- prodaja stanovanja v skupni izmeri 36,60 m² v stavbi Gradišče 8,
- prodaja poslovnega prostora ID št. 1772-5117-31 v izmeri 70,76 m² v stavbi Zadobrovska 10 in treh pripadajočih parkirnih mest s parc.št. 715/39, 715/40 in 715/41, vse k.o. 1772-Slape,
- prodaja poslovnega prostora ID št. 1772-5117-30 v izmeri 59,63 m² v stavbi Zadobrovska 10 in treh pripadajočih parkirnih mest s parc.št. 715/21, 715/22 in 715/23, vse k.o. 1772-Slape,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 37,09 m² v stavbi Stari trg 24,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 46,90 m² v stavbi Trg Prešernove brigade 7, Kranj,
- prodaja sobe v izmeri 6,30 m² v stavbi Kleče 30,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 108,34 m² v stavbi Jurčičev trg 2,

- prodaja stanovanja v skupni izmeri 38,40 m² v stavbi Stari trg 16,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 38,26 m² v stavbi Križevniška ulica 5,
- prodaja solastniškega deleža do 24/1000 na skupnem delu stavbe z ID znakom 2677-79-21 v izmeri 55,0 m² na naslovu Prule 3,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 91,11 m² v stavbi Slomškova ulica 17,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 38,81 m² v stavbi Gradšče 8,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 121,96 m² v stavbi Levstikova ulica 9,
- prodaja solastniškega deleža do 93392/100000 na zemljišču parc.št. 715/56 k.o. 1772-Slape v izmeri 28 m².

V okviru modela »Deljeno lastništvo« je bil realiziran nakup solastniškega deleža do 40/100 na stanovanju v skupni izmeri 80,0 m² v IV. nadstropju stavbe na naslovu Reboljeva ulica 2.

17 ZAKLJUČEK

Realizacijo stanovanjskega programa v lanskem ocenjujemo kot uspešno in glede na kopico nalog, ki jih JSS MOL opravlja, uravnoteženo na vseh področjih. Tako na področju investicijskih aktivnosti in priprave projektov novogradenj za prihodnja leta, kot tudi na področju upravljanja z najemnimi razmerji, kjer aktivno skrbimo za dobrobit naših najemnikov in jim v kar največji meri zagotavljamo trajen in varen najem. Potrditev slednjega smo dobili tudi z nagrado »Premiki«.

Z optimizmom zremo v prihodnost in verjamemo, da je trajen in varen najem resnično postal vrednota tudi na državnem nivoju, s tem pa naša prizadevanja tudi ustrezno podprta z učinkovitimi ukrepi.

