



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-27/2026-1

Datum: 25-03-2026

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025

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 2023 – 2026 za leto 2025.



PO POOBLASTILU
PODŽUPAN MOL
ALEŠ ČERIN

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- sklep št. 23/3 z dne 16.3.2026 Nadzornega sveta JSS MOL (št. zadeve 900-4/2026) in
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025.

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »**Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025**« na _____ seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 - 2026 za leto 2025 so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVetL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, 7/25, 9/25 in 57/25), ki v prvi alineji prvega odstavka 154. člena določa, da občina sprejema in uresničuje stanovanjski program;
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15, 50/16 in 8/26), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana in v prvi alineji 7. člena, da sklad pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, podjetij, skladov in drugih organizacij, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic z zakonom, s tem statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), ki izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program MOL ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL.

V Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025 (v nadaljevanju: Poročilo) so navedeni vsi ključni vsebinski vidiki poslovanja JSS MOL v letu 2025, ki temeljijo na strateških in operativnih ciljih, ki si jih je JSS MOL zastavil s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 (v nadaljevanju: SP MOL 23-26) in jih deloma nadgradil oziroma razširil s poročiloma o uresničevanju SP MOL 23-26, ki jih je pripravil za leti 2023 in 2024. Obravnavano poročilo vsebuje poročilo o doseženih ciljih ter oceno uspeha pri doseganju ciljev, posebej pa so izpostavljene tudi vse tiste aktivnosti in projekti, ki so se v letu 2025 začele /začeli izvajati na novo in posledično predstavljajo vsebinsko razširitev oziroma nadgradnjo SP MOL 23-26 (z njegovimi preteklimi nadgradnjami in razširitvami). V Poročilo so vključene tudi vse tiste bistvene okoliščine, ki so pomembneje vplivale na poslovanje JSS MOL v letu 2025 (in bodo nanj vplivale tudi v prihajajočem srednjeročnem obdobju), njihov nastanek pa praviloma ni bil odvisen od aktivnosti JSS MOL (npr. spremembe predpisov na državni ravni in njihovi učinki, aktivnosti države oziroma drugih subjektov, ipd.).

Poročilo posledično predstavlja celovit vsebinski pregled poslovanja JSS MOL za preteklo leto in je pripravljeno z namenom vsebinskega poročanja o poslovanju nadzornemu organu JSS MOL (Nadzorni svet JSS MOL), ustanovitelju (MOL) in tudi z namenom seznanjanja javnosti z aktivnostmi in rezultati poslovanja JSS MOL. Finančni vidiki poslovanja JSS MOL niso vključeni v Poročilo, saj o finančnih vidikih poslovanja JSS MOL poroča v Letnem poročilu za leto 2025.

JSS MOL skrbi za večanje mestnega javnega najemnega fonda in za njegovo oddajo v najem, s čimer skrbi za zagotavljanje specifične kategorije oziroma segmenta primernih stanovanj – stanovanj, ki so

namenjena tistemu segmentu populacije, ki si praviloma ne more privoščiti lastniškega stanovanja, najem stanovanja na prostem trgu pa zanj predstavlja (pre)veliko finančno breme. Mestna javna najemna stanovanja so sama po sebi cenovno dostopna stanovanja, saj jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnico. Zagotavljanje mestnih javnih najemnih stanovanj je torej neposreden ukrep, s katerim se uresničuje cilj lažje dostopnosti do stanovanj. S tem, ko JSS MOL zagotavlja nova mestna najemna stanovanja, skrbi tako za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj kot tudi na splošno za večjo dostopnost do stanovanj. Z objavo (ločenih) razpisov za posebne družbene skupine, s katerimi se zagotavlja namenska najemna stanovanja, in z zagotavljanjem bivalnih enot za socialno ogrožene, JSS MOL skrbi za posamezne ranljivejše kategorije meščanov in meščank. Med posredne ukrepe na lokalni ravni, s katerimi se izboljšuje dostopnost do stanovanj, pa lahko štejemo tudi izplačevanje subvencij najemnin, izvajanje antideložacijske dejavnosti in objava specifičnih razpisov (rentni odkup stanovanj in odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno).

Kot za leto poprej se tudi za leto 2025 lahko ugotovi, da je bila količina novih javnih najemnih stanovanj, ki so bila »plasirana« na najemni trg, premajhna in posledično ni imela učinka na tržne najemnine, kar pomeni, da se brez znatnega povečanja količine javnih najemnih stanovanj ne bo moglo učinkovito vplivati na cene na nepremičninskem najemnem trgu..

Zastavljeni strateški oziroma temeljni cilji na stanovanjskem področju na lokalni ravni, zapisani v SP MOL 23-26, ostajajo (bolj ali manj) nespremenjeni že od sprejetja SP MOL 23-26. Ti temeljni cilji so bili (ustrezno prilagojeno) oblikovani skladno s temeljnimi cilji, ki jih zasleduje državna stanovanjska politika. Glede na to, da strateški cilji MOL in države na področju uresničevanja stanovanjskih politik (zaenkrat) ostajajo enaki, je to znak, da je zaznana stanovanjska problematika vsebinsko enaka tako na državni kot na lokalni ravni in da so na obeh navedenih ravneh v načelu enaka (podobna) in istosmerna tudi videnja njenega reševanja. Oblikovanje novega nacionalnega stanovanjskega progama (za obdobje od leta 2026 – 2035), ki je v teku, je dobra priložnost, da se spremeni, prilagodi oziroma posodobi vizijo in strateške cilje, ki uokvirjajo programe projektov, s katerimi se operativno uresničuje vsakokratna stanovanjska politika (na vseh ravneh).

3. Poglavitne rešitve

Leto 2025 je bilo na več področjih delovanja eno najintenzivnejših let, če ne celo najintenzivnejše leto, od ustanovitve JSS MOL pred nekaj več kot 23 leti. Poslovanje JSS MOL je v letu 2025 zaznamovalo zlasti večje število gradenj v teku, večje število investicijskih projektov v različnih fazah razvoja, aktivno vključevanje v postopek sprememb in dopolnitev izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID), pomembne zakonodajne spremembe na stanovanjskem področju, priprava, objava in »reševanje« 21. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in zelo intenzivne aktivnosti na področju prenove informacijskega sistema.

V letu 2025 so bili na državni ravni sprejeti nekateri ključni predpisi, katerih sprejem je bil kot del uresničevanja strateških ciljev in izvedbenih projektov, zastavljenih z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje od leta 2015 do leta 2025 (v nadaljevanju: ReNSP 15-25) sicer pričakovan že v preteklih letih in predstavljajo pomembno podlago (1) za povečanje javnega najemnega stanovanjskega fonda, (2) za finančno bolj vzdržno poslovanje deležnikov, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja, in (3) za učinkovitejše upravljanje (v širšem smislu) stanovanjskega fonda javnih najemnih stanovanj. Hitra operacionalizacija zakonsko predvidenih ukrepov na področju financiranja in spodbujanja gradnje javnih najemnih stanovanj bo ključna za približevanje uresnitvi s strani države ambiciozno zastavljenega in napovedanega cilja povečanja fonda javnih najemnih stanovanj do leta 2035.

JSS MOL lahko s ponosom izpostavi, da v primerjavi z ostalimi lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in njim sorodnimi subjekti na lokalni ravni, zagotovo uživa največjo vsebinsko in materialno podporo svoje ustanoviteljice – MOL. Brez opisane podpore MOL (v obliki zagotavljanja opreme, poslovnih prostorov, sredstev za plače zaposlenih in za druge materialne stroške ter zagotavljanja povečanja namenskega premoženja v obliki finančnih sredstev in stvarnega premoženja), bi bil JSS MOL zagotovo zgolj še eden od več lokalnih javnih skladov, ki bi moral na škodo učinkovitosti izvajanja temeljnih pristojnosti na vsebinskem segmentu skrbeti za zagotavljanje materialnih pogojev za svoje delovanje. Tudi iz navedenih razlogov je JSS MOL po rezultatih dela najuspešnejši javni stanovanjski sklad v državi,

ki se je tudi v letu 2025 uspešno soočal z izzivi, uspel obvladati vsa tveganja pri poslovanju, učinkovito nadaljeval z razvojem investicijskih projektov, prenovo poslovnih procesov, obravnavo najemnih razmerij in odprtih razpisov ter nudil kvalitetno podporo svojim najemnikom.

Z aktivnostmi za uresničitev temeljne pristojnosti JSS MOL – zagotavljanje novih mestnih stanovanjskih enot, ki jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnico – se je skupno število lastnih stanovanjskih enot v letu 2025 povečalo za (novih) 11 javnih (mestnih) namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj na območju Črnuč (v soseski Črnuški bajer). Konec leta 2025 je imel JSS MOL v gradnji tri stanovanjske soseske (soseska Zvezna ulica, soseska Rakova jelša I in soseska Litijska – Pesarska) in objekt Zavetišče za brezdomce (sedaj preimenovan v Center za brezdomne). Dokončanje navedenih projektov bo v letu 2026 vidneje povečalo skupno število stanovanjskih enot v lasti JSS MOL.

V juniju 2025 je bilo izdano integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, ki je do sedaj največji lastni investicijski projekt JSS MOL, z uresničitvijo katerega bo zagotovljenih 361 novih najemnih mestnih stanovanj. V teku je izbira izvajalca za izvedbo GOI del za izgradnjo navedene soseske. V februarju 2026 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi ulici.

V letu 2025 so bila izvedena in finančno zaključena investicijska vzdrževalna dela v skupno 122 praznih stanovanjskih enotah. Med njimi so bila obsežnejša prenovitvena dela izvedena v 89 stanovanjskih enotah, v preostalih 33 stanovanjskih enotah pa so bila opravljena vzdrževalna in prenovitvena dela manjšega obsega.

Tekom leta 2025 je JSS MOL oddajal stanovanjske enote iz obstoječega stanovanjskega fonda, ki so se izpraznile in so bile prenovljene. Septembra je bil objavljen 21. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega je JSS MOL prejel 3.914 vlog, ki bodo rešene v letu 2026. V sodelovanju z nevladnimi in vladnimi organizacijami se je uspešno nadaljevalo izvajanje antideložacijske dejavnosti, kar potrjujejo podatki o izvedenih sodnih izpraznitvah stanovanjskih enot, do katerih je prišlo zaradi kršitev pogodbenih obveznosti, in v nobenem primeru ni prišlo brezdomstva.

Kot nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL, je JSS MOL – skladno z ustanovitvenim aktom – nadaljeval z vodenjem upravnih postopkov in izvajanjem upravnih ter ostalih nalog na stanovanjskem področju.

Enako kot v letu 2024 tudi v letu 2025 JSS MOL (še) vedno ni bil deležen pozitivnih učinkov, na katere je (v segmentu dolžniških virov financiranja) računal glede na napovedane sheme ugodnih posojil s subvencionirano obrestno mero oziroma na druge ukrepe oziroma modele sofinanciranja, predvidene z Zakonom o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS). Ne glede na to in tudi zaradi prej opisane podpore ustanoviteljice MOL ni bilo potrebe, da bi se zaradi tveganj nezmožnosti financiranja spreminjale (tj. upočasnjevale ali ustavljale) aktivnosti na področjih razvoja in gradnje investicijskih projektov JSS MOL.

Po stanju na dan 31. 12. 2025 je bilo na JSS MOL skupaj z direktorjem zaposlenih 60 javnih uslužbencev. Na področju organizacije in delovanja JSS MOL je posebno pozornost namenjal zaposlenim, ki jim je omogočal izobraževanja z namenom pridobitve višje stopnje izobrazbe in dodatna strokovna usposabljanja. Izvajali so se ukrepi, predvideni na področju certificiranja Družini prijazno podjetje. V letu 2025 se je začelo triletno prehodno obdobje za prehod v certifikat Družbeno odgovoren delodajalec 2, ki ga JSS MOL načrtuje izvesti v letu 2026. JSS MOL je pristopil k pobudi Podjetje vseh generacij in s tem izrazil svojo podporo medgeneracijskemu sodelovanju na delovnem mestu. Kot imetnik zlatega Certifikata Zdravju prijazna organizacija je JSS MOL skrbel za zagotavljanje in ohranjanje zdravega načina življenja, telesne aktivnosti, uravnotežene prehrane in stabilnega duševnega zdravja na delovnem mestu in v zasebnem življenju.

V letu 2025 so se nadaljevale aktivnosti za posodobitve in izboljšave na različnih področjih delovanja JSS MOL, izmed katerih je treba kot ključno aktivnost izpostaviti sistematično prenovo IT sistema, s katero se bo preko informatizacije določenih delovnih procesov poenostavilo in pohitrilo izvedbo delovnih nalog, s tem pa povečalo učinkovitost poslovanja JSS MOL. Sistematična prenova IT sistema bo v letu 2026 nadgrajena še z novo informacijsko rešitvijo za področje financ in računovodstva.

V letu 2025 je bil velik poudarek namenjen integriteti in s tem zagotavljanju poslovnega okolja, kjer so etične vrednote, skladnost poslovanja s pravnimi predpisi in transparentnost vtakane v vse delovne procese in vse odnose z deležniki, s katerimi JSS MOL kakorkoli sodeluje.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025 ne predstavlja finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Ljubljana, marec 2026

Pripravil:
Aleš Tomažin

Direktor
Sašo Rink



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2023 – 2026
ZA LETO 2025

Ljubljana, marec 2026

1	UVOD	4
2	TEMELJNI CILJI	5
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	7
3.1	SPLOŠNO	7
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	8
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	11
3.3.1	Sprememba državne najeminske politike	11
3.3.2	Zadolževanje	13
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	13
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	14
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	15
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT	15
3.4.1	Prostorsko urejanje	16
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	16
3.4.3	Soinvestorstvo	16
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	17
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	17
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	17
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	18
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	18
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	18
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	19
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novo gradnja, prenova, nadomestna gradnja)	20
4.1.3.1	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	22
4.1.3.2	Resljeva	23
4.1.3.3	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	23
4.1.3.4	Rakova jelša I	24
4.1.3.5	Jesihov štradon	24
4.1.3.6	Rakova jelša III	25
4.1.3.7	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	26
4.1.3.8	Litijska – Pesarska	27
4.1.3.9	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	27
4.1.3.10	Glince	27
4.1.3.11	Cerutova	28
4.1.3.12	Baragovo semenišče	29
4.1.3.13	Brilejeva ulica	29
4.1.4	Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	30
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	30
4.1.4.2	Stanežiče in Remiza	30
4.1.4.3	Projekti ob Cesti dveh cesarjev	31
4.1.4.4	OPPN 189: Podutik center	32
4.1.4.5	Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Plešičeva (EUP DR-260)	32
4.1.4.6	OPPN 503: Masarykova	32
4.1.5	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	33
4.1.5.1	Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu	33
4.1.5.2	Rentni odkup stanovanj	33
4.1.5.3	Odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno	34
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	34
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	34
4.2.2	Črnuški bajer	35
4.2.3	Sobivanje starejših	36
4.2.4	Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene	36
4.2.4.1	Center za brezdomne Ljubljana	37
4.2.5	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	37
4.2.6	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	38
4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	38
4.4	TRŽNA STANOVANJA	38
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	39

4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	40
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	40
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	40
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	43
5	POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	43
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	44
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	44
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	45
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	45
6.1	VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE	45
6.2	VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA	46
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	46
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST	46
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	48
6.6	IZREDNE POMOČI	48
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	49
7.1	SPLOŠNO	49
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	49
7.3	OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	50
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	50
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	50
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	50
7.7	SODNE ZADEVE	51
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM	51
8.1	UVODNO	51
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	52
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	54
8.3.1	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	55
8.3.2	Tomačevo – prenova obstoječega naselja	55
8.3.3	Cesta v Gorice 23 do 29 – sanacija vhodnih vrat v stanovanja	55
8.3.4	Sanacija opečnate fasade v Novih Poljanah	55
8.3.5	Sanacija Zaloške ceste 160A	56
8.3.6	Prijateljeva 15	57
8.3.7	Različne sanacije streh oz. ostrešij	57
8.3.8	Ulica Hermana Potočnika 17 – Izdelava podkonstrukcije za klimatske naprave na fasadi stavbe	58
8.3.9	Naselje Polje I (371 -376) – izvedba predpriprav za klimatske naprave	58
8.4	UPRAVLJANJE	58
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA	59
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	60
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	61
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	61
11	UDELEŽBA V UPRAVNIH POSTOPKIH UVELJAVLJANJA SUBVENCIJ NAJEMNIN ZA STANOVANJSKE ENOTE IN IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTRA ZA SOCIALNO DELO	62
12	ORGANIZACIJA IN DELOVANJE JSS MOL	62
13	ZAKLJUČEK	63

1 UVOD

Leto 2025 je bilo na več področjih delovanja eno najintenzivnejših let, če ne celo najintenzivnejše leto, od ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) pred nekaj več kot 23 leti. Večje število gradenj v teku, večje število investicijskih projektov v različnih fazah razvoja, aktivno vključevanje v postopek sprememb in dopolnitev izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID), pomembne zakonodajne spremembe, priprava in objava 21. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, izzivi na kadrovskem področju, zelo intenzivne aktivnosti na področju prenove informacijskega sistema in še mnoge druge aktivnosti oziroma dejstva so pomembno zaznamovala oziroma vplivala na delo JSS MOL v letu 2025.

Še vedno ključni strateški dokument, ki usmerja delovanje JSS MOL in hkrati predstavlja temelj za oceno uspešnosti uresničevanja zastavljenih ciljev Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) na stanovanjskem področju, predstavlja Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od leta 2023 do leta 2026 (v nadaljevanju: SP MOL 23-26), ki je bil sprejet v aprilu 2023. Do sedaj je bilo o uresničevanju SP MOL 23-26 poročano za leto 2023 in leto 2024, v okviru česar so bili posodobljeni (zlasti operativni) cilji iz SP MOL 23-26. Podobno kot v preteklih letih se je tudi v letu 2025 uresničevanje zastavljenih ciljev na razvojnem delu investicijskega področja delovanja JSS MOL – po pričakovanjih – v manjši meri zamaknilo, vendar pa so na drugi strani vse gradnje v teku tekle v skladu z zastavljenimi terminskimi načrti. Uresničevanje zastavljenih ciljev na ostalih področjih dela JSS MOL je potekalo v skladu z zastavljenimi cilji zaradi česar se delovanje JSS MOL v letu 2025 lahko oceni kot uspešno in učinkovito.

V letu 2025 so bili na državni ravni sprejeti nekateri ključni predpisi, katerih sprejem je bil kot del uresničevanja strateških ciljev in izvedbenih projektov, zastavljenih z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje od leta 2015 do leta 2025 (v nadaljevanju: ReNSP 15-25) sicer pričakovan že v preteklih letih in predstavljajo pomembno podlago za povečanje javnega najemnega stanovanjskega fonda, ki se kot eden od najpomembnejših oziroma ključnih segmentov stanovanjske politike izpostavlja v zadnjem času. JSS MOL upa, da bodo v razumnem roku vzpostavljeni tudi ustrezni ukrepi, ki bodo omogočali operativno uresničenje namenov, ki so bili zasledovani s sprejemom omenjenih predpisov.

Tudi v letu 2025 ni prišlo do sprememb strateških ciljev na stanovanjskem področju na lokalni ravni, ki so bili zastavljeni smiselno upoštevajoč cilje, zapisane v ReNSP 15-25, saj so strateški cilji (na kratki in srednji rok) pričakovano manj spremenljivi od (kratkoročnejših) operativnih ciljev, ki posplošeno gledano predstavljajo izvedbene programe za uresničitev strateških ciljev. Zaradi iztekanja veljavnosti ReNSP 15-25 je država aktivno pristopila k pripravi novega nacionalnega stanovanjskega programa. JSS MOL pričakuje, da bo nov nacionalni stanovanjski program odraz dosedanjih ambicioznih napovedi oziroma obljub države na stanovanjskem področju, ki bo vključeval akcijski načrt s sistemskimi in učinkovitimi ukrepi, s katerimi bo možno uresničiti ambiciozno zastavljene cilje države na stanovanjskem področju tudi na lokalni ravni. JSS MOL se je kot eden od pomembnih deležnikov na področju stanovanjske politike udeleževal srečanj v zvezi s tehnično pomočjo za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa in tudi sej stanovanjskega sveta, kot posvetovalnega telesa pristojnega ministra, na katerih so bila obravnavana izhodišča za nov nacionalni stanovanjski program.

Državni zbor RS je 17. 7. 2025 sprejel Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj¹ (v nadaljevanju: ZFSGJNS), ki (med drugim) ureja zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. JSS MOL prepoznava ZFSGJNS kot ključno pravno podlago, v kateri se nahaja rešitev za izzive, s katerimi se (zlasti)

¹ Uradni list RS, št. 57/25, 112/25.

lokalni javni stanovanjski skladi in njim sorodni deležniki srečujejo na področju zagotavljanja sredstev za financiranje investicijskih projektov. Hitra operacionalizacija zakonsko predvidenih ukrepov pa bo ključna za približevanje uresničitvi s strani države ambiciozno zastavljenega in napovedanega cilja povečanja fonda javnih najemnih stanovanj do leta 2035.

Z aktivnostmi za uresničitev temeljene pristojnosti JSS MOL – zagotavljanje novih mestnih stanovanjskih enot, ki jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnino – se je skupno število lastnih stanovanjskih enot v letu 2025 povečalo za (novih) 11 javnih (mestnih) namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj na območju Črnuč (v soseski Črnuški bajer). Konec leta 2025 smo imeli v gradnji tri stanovanjske soseske (soseska Zvezna ulica, soseska Rakova jelša I in soseska Litjska – Pesarska) in objekt Zavetišče za brezdomce (sedaj preimenovan v Center za brezdomne).

V juniju 2025 je bilo izdano integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, ki je do sedaj največji lastni investicijski projekt JSS MOL, z uresničitvijo katerega bo zagotovljenih 361 novih najemnih mestnih stanovanj. V februarju 2026 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi ulici.

Tekom leta 2025 smo oddajali stanovanjske enote iz obstoječega stanovanjskega fonda, ki so se izpraznile in smo jih prenovili. Septembra smo objavili 21. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega smo prejeli 3.914 vlog, ki bodo rešene v letu 2026. V sodelovanju z nevladnimi in vladnimi organizacijami smo uspešno nadaljevali z izvajanjem antideložacijske dejavnosti, kar potrjujejo podatki o izvedenih sodnih izpraznitvah stanovanjskih enot, do katerih je prišlo zaradi kršitev pogodbenih obveznosti, in v nobenem primeru ni prišlo brezdomstva.

V letu 2025 so se nadaljevale v letu 2024 začete aktivnosti za posodobitve in izboljšave na različnih področjih delovanja JSS MOL, izmed katerih kot ključno aktivnost izpostavljamo sistematično prenovo IT sistema, s katero se bo preko informatizacije določenih delovnih procesov poenostavilo in pohitrilo izvedbo delovnih nalog, s tem pa povečalo učinkovitost poslovanja JSS MOL.

2 TEMELJNICILJI

Kot omenjeno že v uvodnem delu zastavljeni strateški oziroma temeljni cilji na stanovanjskem področju na lokalni ravni, zapisani v SP MOL 23-26, ostajajo nespremenjeni že od sprejetja SP MOL 23-26. Ti temeljni cilji so bili (ustrezno prilagojeno) oblikovani skladno s temeljnimi cilji, ki jih zasleduje stanovanjska politika, ki jo vodi država. Glede na to, da strateški cilji MOL in države na področju uresničevanja stanovanjskih politik (zaenkrat) ostajajo enaki, je to znak, da je zaznana stanovanjska problematika vsebinsko enaka tako na državni kot na lokalni ravni in da so na obeh navedenih ravneh enaka (podobna) in istosmerna tudi videnja njenega reševanja. Nespremenljivost temeljnih ciljev pa bi si (tudi upoštevajoč stanje na nepremičninskem trgu) lahko razlagali na način, da dosedanji ukrepi, aktivnosti in usmeritve niso bili dovolj učinkoviti in da je oblikovanje novega nacionalnega stanovanjskega programa dobra priložnost, da se morebiti spremeni ali posodobi tudi temeljene cilje, ki navsezadnje uokvirjajo programe projektov, s katerimi se operativno uresničuje stanovanjska politika (na vseh ravneh).

MOL in z njo JSS MOL ostajata zavezana k izvajanju vseh ukrepov, ki so (v najširšem možnem smislu) usmerjeni k cilju izboljšanja dostopnosti do vseh vrst stanovanj.

Pristojnosti MOL in JSS MOL v zvezi z uresničevanjem **cilja zagotavljati uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj** so nekoliko različne, na drugi strani pa vendarle med seboj tudi povezane. MOL z izvajanjem različnih pristojnosti redno skrbi (in tako je bilo tudi v letu 2025), da so ustvarjeni pogoji za izvajanje investicij v stanovanjsko gradnjo tako javnih kot tudi zasebnih investorjev, s čimer se povečuje

ponudba razpoložljivih (najemnih in lastniških) stanovanj na območju MOL, kar blaži (že tako velik) pritisk na dvigovanje cen nepremičnin. V ta namen MOL (med drugim) vodi aktivno zemljiško politiko, izvaja ustrezno prostorsko načrtovanje, skrbi za komunalno opremljanje zemljišč in zagotavlja različno infrastrukturo (komunalno, prometno, družbeno, ...). Z vsemi navedenimi (in tudi drugimi) ukrepi MOL ustvarja ugodne okoliščine (tudi) za boljšo in bolj pestro stanovanjsko preskrbo in s tem v splošnem dviguje kakovost bivanja na območju MOL. JSS MOL, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, skrbi za večanje mestnega javnega najemnega fonda in za njegovo oddajo v (neprofiten) najem, s čimer skrbi za zagotavljanje določene kategorije oziroma segmenta primernih stanovanj – stanovanj, ki so namenjena tistemu segmentu populacije, ki si praviloma ne more privoščiti lastniškega stanovanja, najem stanovanja na prostem trgu pa zanj predstavlja (pre)veliko finančno breme. V zelo majhnem obsegu JSS MOL s svojimi pristojnostmi posega tudi na področje oskrbe, ki je namenjena meščankam oziroma meščanom, ki imajo stanovanja v lasti. V letu 2025 je bil tudi ta segment poslovanja JSS MOL sicer (po poslovni odločitvi) okrnjen, saj v letu 2025 nismo objavili razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva (točka 5.1 tega poročila).

Mestna javna najemna stanovanja, za zagotavljanje katerih skrbi JSS MOL, so sama po sebi cenovno dostopna stanovanja, saj jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnico. Zagotavljanje mestnih javnih najemnih stanovanj je torej neposreden ukrep, s katerim se uresničuje cilj **lažje dostopnosti do stanovanj**. S tem ko JSS MOL zagotavlja nova mestna najemna stanovanja, skrbi tako za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj kot tudi na splošno za večjo dostopnost do stanovanj. Z objavo (ločenih) razpisov za posebne družbene skupine, s katerimi se zagotavlja namenska najemna stanovanja, in z zagotavljanjem bivalnih enot za socialno ogrožene, JSS MOL skrbi za posamezne ranljivejše kategorije meščanov in meščank. Med posredne ukrepe na lokalni ravni, s katerimi se izboljšuje dostopnost do stanovanj pa lahko štejemo tudi izplačevanje subvencij najemnin, izvajanje antideložacijske dejavnosti in objava specifičnih razpisov – rentni odkup stanovanj in odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno. Kot za leto poprej tudi za leto 2025 lahko ugotovimo, da je bila količina novih javnih najemnih stanovanj, ki so bila »plasirana« na najemni trg, premajhna in posledično ni imela učinka na tržne najemnine, kar pomeni, da brez znatnega povečanja količine javnih najemnih stanovanj ne bomo mogli učinkovito vplivati na cene na nepremičninskem najemnem trgu. Z namenom uresničevanja tega načela je v ReNSP15-25 predvideno tudi zagotavljanje finančnih virov prek evropskih skladov, s katerimi bi se prispevalo k izboljšanju dostopnosti do stanovanj. Za omogočanje črpanja teh sredstev občinam in javnim stanovanjskim skladom je morala država oblikovati ustrezne nacionalne elemente in mehanizme. JSS MOL je v letu 2025 v okviru izvajanja Mehanizma za okrevanje in odpornost uspešno kandidiral in tudi prejel nepovratna sredstva v zvezi s projektom ureditve 11 namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj v soseski Črnuški bajer.

Zagotavljanje kakovostnega in funkcionalnega bivalnega okolja je eden izmed ključnih ciljev pri načrtovanju in izvajanju novogradenj in pri izvajanju prenov starejšega lastnega stanovanjskega fonda (pri teh glede na dejanske zmožnosti, ki jih determinirajo danosti posameznih objektov). Novogradnje smo načrtovali in gradili po načelu zagotavljanja (ustrezne in racionalne) energetske učinkovitost stavb. Funkcionalnost stanovanj, stavb in skupnih delov stavb smo zagotavljali z udejanjanjem načel univerzalne, dostopne in prilagodljive graditve in koncepta vseživljenjskega načrtovanja.

Temeljeni cilj **večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva** je JSS MOL v letu 2025 uresničeval z izvajanjem tistih ukrepov, s katerimi je zagotavljal / ustvarjal / vzpostavljaj stanovanjski fond, ki je prilagojen bivanjskim potrebam ter pričakovanjem oziroma ciljem posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju². JSS MOL je v ta namen izdajal soglasja za dopustne preureditve obstoječih stanovanjskih enot in omogočal najemnikom zamenjave stanovanjskih enot v okviru obstoječega najemnega fonda. Prosilcem, ki so uspeli na različnih razpisih in so izrazili željo po konkretni lokaciji najemne

² Kot so npr. starost, oblikovanje skupnosti, ustvarjanje družine ter njena rast, poklicno udejstvovanje, socialni status, ...

stanovanjske enote, smo (upoštevajoč v trenutku oddaje dane razpoložljivosti primernih enot) omogočili najem stanovanjske enote na želeni lokaciji. Izvedbeni ukrepi za zasledovanje tega temeljnega cilja so bili še oddaja (namenskih starejši generaciji meščanov prilagojenih) oskrbovanih stanovanj, oddaja stanovanj za mlade, objava povabila za prodajo stanovanj, ki je namenjeno lastnikom, katerih stanovanja so zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov zanje neprimerna, in objava javnega razpisa za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. V okviru treh lastnih investicijskih projektov razvijamo bivalne skupnosti za starejše. Takšen način sobivanja več oseb bo prinašal veliko pozitivnih učinkov (npr. spodbujanje povezovanja med ljudmi s podobnimi izkušnjami, navadami in interesi, razvoj pristnih prijateljskih odnosov, bogatenje vsakdanjih socialnih stikov, zmanjševanje občutka osamljenosti, krepitev občutka varnosti, medsebojna opora in družba, kar predstavlja večjo socialno vključenost, ...). V širšem in posrednem smislu pa bi med ukrepe za zagotavljanje stanovanjske mobilnosti prebivalstva lahko vključili tudi druge v nadaljevanju tega poročila podrobneje opisane ukrepe (rentni odkup stanovanj, posamezni ukrep oziroma aktivnosti za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij,...) ter že omenjeno razvijanje in izvajanje lastnih investicijskih projektov po načelih univerzalne dostopnosti in vseživljenjske rabe.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

V prejšnjem poglavju tega poročila smo na splošno povzeli temeljne cilje na stanovanjskem področju na lokalni ravni in izpostavili nekatere od ukrepov, s katerimi navedene cilje uresničujemo (in smo jih uresničevali tudi v letu 2025). Navedeni temeljni cilj predstavljajo najsplošnejše usmeritve, ki pa jih JSS MOL, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, udejanja z izvajanjem povsem konkretno določenih pristojnosti (in s tem tudi nalog), ki so določene v Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Odlok).

Iz namena ustanovitve JSS MOL, ki je zapisan v 6. členu Odloka, in iz nabora dejavnosti, ki so zapisane v 7. členu Odloka, povsem jasno izhaja, da je prednostna naloga JSS MOL povečevanje fonda mestnih stanovanjskih enot in njihova oddaja v najem za nedoločen čas in neprofitno najemnino. Fond mestnih stanovanj pravilom predstavlja namensko premoženje JSS MOL, s katerim je JSS MOL dolžan skrbno gospodariti (v najširšem pomenu besede), saj le vzdrževan in urejen stanovanjski fond omogoča dolgoročno in uspešno izvrševanje nalog, ki so zaupane JSS MOL. Kot ne more biti oddaje stanovanjskih enot brez stanovanjskih enot, tudi obstoj stanovanjskega fonda sam po sebi nima pomena, če (gledano z vidika pristojnosti JSS MOL) ni zagotovljeno učinkovito dodeljevanje oziroma oddaja teh enot v dolgoročen in varen neprofiten najem. Zagotavljanje (in večanje) lastnega najemnega stanovanjskega fonda in dodeljevanje stanovanjskih enot torej predstavljata medsebojno neločljivo povezani temeljni pristojnosti JSS MOL.

Učinkovitost poslovanja JSS MOL je v temelju odvisna od vsebinske (programske) podpore MOL, kot ustanoviteljice JSS MOL, obsega finančnih sredstev, ki jih ima JSS MOL na voljo za potrebe izvajanja svojih pristojnosti in od materialnih pogojev dela oziroma poslovanja.

JSS MOL lahko s ponosom izpostavi, da v primerjavi z ostalimi lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in njim sorodnimi subjekti na lokalni ravni, zagotovo uživa največjo vsebinsko in materialno podporo svoje ustanoviteljice – MOL. Iz opisane podpore MOL neposredno izhaja, da je področje reševanja stanovanjske problematike z zagotavljanjem novih javnih najemnih mestnih neprofitnih stanovanjskih enot ena od pomembnejših prednostnih nalog MOL. Tudi v letu 2025 je MOL v segmentu zagotavljanja materialnih pogojev za delovanje JSS MOL (med drugim) zagotavljala opremo in poslovne prostore potrebne za delovanje JSS MOL in tekoče zagotavljala sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih

stroškov. MOL pa je JSS MOL zagotavljala tudi finančna sredstva in stvarno premoženje za izvajanje različnih programov, kar predstavlja finančni in stvarni (materialni) vložek za namen vsebinskega uresničevanja pristojnosti JSS MOL. Brez opisane podpore MOL, bi bil JSS MOL zagotovo zgolj še eden od več lokalnih javnih skladov, ki bi moral na škodo učinkovitosti izvajanja temeljnih pristojnosti na vsebinskem segmentu skrbeti za zagotavljanje materialnih pogojev za svoje delovanje. Tudi iz navedenih razlogov je JSS MOL po rezultatih dela najuspešnejši javni stanovanjski sklad v državi.

Za izvajanje pristojnosti JSS MOL so pomembni naslednji viri sredstev: (1) prejemki iz lastnih sredstev JSS MOL, (2) transferni prihodki iz proračuna MOL za spodbujanje stanovanjske gradnje, (3) dolžniški viri financiranja in (4) nepovratna sredstva.

Glede na navedeno lahko (konkretne) ukrepe za doseganje ciljev razdelimo v dve skupni in sicer:

- skupina ukrepov za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev in
- skupina drugih ukrepov za povečanje (zlasti lastnih) najemnih stanovanjskih enot.

V naslednjih točkah tega poglavja so opisani (1) konkretni ukrepi, s katerimi smo si v letu 2025 na različne načine prizadevali povečati obseg razpoložljivih finančnih sredstev na tistih segmentih, na katerih je z aktivnim udejstvovanjem tako večanje možno in (2) konkretni ukrepi, ki v »nefinančni obliki« predstavljajo aktivnosti za (2a) povečanje lastnega stanovanjskega fonda in (2b) (podrejeno in posredno) povečanje celotnega fonda (tako javnih kot zasebnih) najemnih stanovanjskih enot.

V tem uvodnem delu zgolj na kratko izpostavljamo, da podobno kot že v letu 2024 tudi v letu 2025, žal, (še) vedno nismo bili deležni pozitivnih učinkov, na katere smo (v segmentu dolžniških virov financiranja) računali glede na sheme ugodnih posojil s subvencionirano obrestno mero oziroma na druge ukrepe oziroma modele sofinanciranja, vse predvidene z ZFSGJNS. Ne glede na to in tudi zaradi prej opisane podpore ustanoviteljice MOL ni bilo potrebe, da bi se zaradi tveganj nezmožnosti financiranja spreminjale (tj. upočasnjevale ali ustavljale) aktivnosti na področjih razvoja in gradnje investicijskih projektov JSS MOL.

Trajnostni razvoj pomeni način razvoja, ki zadovoljuje potrebe ljudi danes, ne da bi s tem škodoval možnostim prihodnjih generacij. JSS MOL se zaveda, da je za uresničevanje idej o trajnostnem razvoju treba izvajati konkretne operativne aktivnosti (čeprav na mikro ravni), zato je že v preteklosti v svoje poslovanje vključil kar nekaj ukrepov, s katerimi na povsem konkreten način uresničuje tiste cilje trajnostnega razvoja, ki jih v okviru izvajanja svojih pristojnosti lahko uresničuje. Zaradi pomembnosti izvajanja ukrepov za zagotavljanje trajnostnega razvoja v okviru poslovanja JSS MOL orisu uresničevanja teh ukrepov namenjamo posebno poglavje tega poročila.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

V letu 2025 je JSS MOL svoje napore na področju trajnostnega poslovanja usmerjal v naslednje segmente:

- a) **NA POTI V BREZOGLJIČNO LJUBLJANO 2030** – Misija 100 podnebno nevtralnih in pametnih mest do leta 2030 naslavlja spopadanje s podnebnimi spremembami in prizadevanja mest, da se razogljčijo v čim krajšem roku. Mesto Ljubljana je v letu 2024 prejela naziv Podnebno nevtralno in pametno mestom, kar je prestižna nagrada in dokaz, da je Ljubljana na pravi poti k podnebni nevtralnosti in s tem k še dodatnemu dvigu kakovosti življenja v mestu. Z namenom soprispevanja k uresničevanja akcijskega načrta razogljčjenja Ljubljane do leta 2030 smo sodelavce, ki delajo na področju investicij in gospodarjenja, tudi v letu 2025 spodbujali k udeležbi na delavnicah in seminarjih, na katerih so bile obravnavane tematike s področja uvajanja ukrepov za razvoj in izvedbo investicij na podnebnju prijazen način. Pridobljena znanja in izkušnje so sodelavci uporabili pri uresničevanju konkretnih aktivnosti s

svojege področja dela – tako pri gospodarjenju z obstoječim stanovanjskim fondom kot pri načrtovanju novogradenj.

- b) **ENERGETSKA UČINKOVITOST** – Projekte smo razvijali ob upoštevanju načel energetske učinkovitosti, pri čemer smo zagotovili vsaj minimalne zahteve, določene z veljavno zakonodajo. V primerih, ko je bila za pridobitev nepovratnih spodbud potrebna boljša energetska bilanca, smo načrtovali in izvedli dodatne ukrepe, s katerimi smo zagotovili izpolnjevanje pogojev za pridobitev takih sredstev. Ti ukrepi so oziroma prispevali k večji energetske učinkovitosti stavb, kar je oziroma bo pripomoglo k večji podnebni nevtralnosti, zmanjšanju ogljičnega odtisa mesta in navsezadnje tudi preprečevanju energetske revščine ranljivih skupin prebivalstva.
- c) **DEGRADIRANA URBANA OBMOČJA** – Zaradi vse bolj omejenih prostorskih možnosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj ter splošne strateške usmeritve mesta v ohranjanje zelenih površin lastne investicijske projekte načrtujemo tudi na degradiranih, slabše izkoriščenih in manj privlačnih urbanih območjih. Ne glede na navedeno pa morajo biti tudi ta območja praviloma dobro prometno in infrastrukturno povezana, da so prepoznana kot potencialno primerna za razvoj investicij JSS MOL. Z revitalizacijo ter drugimi ustreznimi ukrepi skušamo ta območja čim bolj približati sodobnim bivalnim standardom in izboljšati kakovost bivanja v mestu.
- d) **PRENOVA OBSTOJEČEGA FONDA** – Prenova starejših stanovanj predstavlja pomemben korak k uresničevanju načel krožnega gospodarstva, saj temelji na ohranjanju in nadgradnji obstoječega stavbnega fonda namesto na rušitvi in novogradnji. S tem podaljšujemo življenjsko dobo objektov, zmanjšujemo porabo surovin ter omejujemo nastajanje gradbenih odpadkov. Pri prenovah se vse pogosteje uporabljajo reciklirani, obnovljivi ali ponovno uporabljeni materiali, obstoječe konstrukcijske elemente pa se, kjer je mogoče, ohranja in sanira.. Dejstvo je, da je znaten del fonda stanovanjskih enot v lasti JSS MOL »starejšega datuma«, kar pomeni, da je bil grajen v času, ko še niso obstajale višje zahteve po energetske učinkovitosti, opremljenosti z infrastrukturo in funkcionalnosti. Temu fondu smo posvečali posebno pozornost v smislu njegove prenove in modernizacije.
- e) **UMEŠČANJE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE** – Pri razvoju projektov stanovanjske gradnje se JSS MOL nemalokrat sooči s potrebo hkratnega urejanja različnih oblik družbene infrastrukture, ki jih uresniči hkrati s projektom stanovanjske gradnje. Taka primera sta npr. ureditev javnega parka ob stanovanjski soseski Zvezna ulica, ki je bila konec leta 2025 v zaključni fazi in ureditev javnega športnega igrišča ob stanovanjski soseski Rakova jelša III, za katerega je bila konec leta 2025 naročena idejna zasnova. Zemljišča v lasti JSS MOL, ki so bila z namenom ureditve večgeneracijskega parka v območju stanovanjske soseske Polje I odparcelirana, pa so bila v letu 2025 prenešana v last MOL.
- f) **OBNOVA IN ZDRUŽEVANJE DEJAVNOSTI LOKALNE SKUPNOSTI S STANOVANJSKO PRESKRBO** – V postopku zbiranja pobud za 5. spremembe in dopolnitve OPN MOL ID sta Služba za lokalno samoupravo MOL (v nadaljevanju: SLS) in JSS MOL vložila skupne pobude za razvijanje možnosti programske nadgradnje nekaterih (praviloma celovite obnove potrebnih) objektov, v katerih se izvajajo programi SLS, v sklopu rekonstrukcij teh objektov pa bi vanje lahko umestili mestna stanovanja. V letu 2025 so se nadaljevale aktivnostmi za usklajevanje pogojev oz. izhodišč za več tovrstnih rekonstrukcij z vidika potrebnih sprememb OPN MOL ID. Opisane skupne pobude in skupno sodelovanje SLS in JSS MOL v konkretnih primerih ocenjujemo kot dober primer trajnostno naravnane načrtovanja.
- g) **UMEŠČANJE SKUPNOSTNIH PROSTOROV V SOSESKAH** – V letu 2025 smo zaključevali gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica, v okviru katere je bil zgrajen tudi skupnostni prostor, ki bo namenjen za uporabo bližnjih stanovalcev. V povezavi z javnim parkom, ki je bil urejen v sklopu gradnje stanovanjske soseske, bo skupnostni prostor doprinesel k lažjemu vključevanju novih

prebivalcev v obstoječo skupnost tega območja. Ideja skupnostnih praks se uresničuje tudi v stanovanjski gradnji Litijska – Pesarska.

- h) **PILOTNI PROJEKTI SOBIVANJA** – Prva bivalna skupnost za starejše je v letu 2025 dobila svoje obrise v okviru projekta Litijska – Pesarska. Da bi prvim uporabnikom omogočili prijetno bivanje v novih prostorih, bo JSS MOL prostore, namenjene za sobivanje skupine podobno mislečih najemnikov, tudi opremil. Podobno idejo alternativne oblike sobivanja starejših uresničujemo načrtujemo tudi pri projektih Mestni kare Povšetova in Resljeva.
- i) **KULTURNE VSEBINE V SOSESKAH** – Na podlagi Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo³ in v zvezi s Strategijo razvoja kulture v MOL za obdobje 2024–2027 je JSS MOL – čeprav je za organe lokalnih skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljice so lokalne skupnosti, delež za umetnost zakonsko določen kot priporočilo – v januarju 2024 objavil javni anonimni natečaj za izbiro umetniške intervencije v odprtem prostoru za projekt stanovanjska soseska »Mestni kare – Povšetova«. Gre za prvi primer namenskega zagotavljanja deleža investicijskih sredstev za odkup umetniških del na občinski ravni. Naveden natečaj se je zaključil z izborom treh avtorskih, od katerih bosta dve umeščeni v zunanjo ureditev stanovanjske soseske, za tretjo pa je bilo predvideno da bo izvedena v sklopu ureditve javnega trga pred stanovanjsko sosesko.
- j) **PONOVA UPORABA** – V letu 2025 smo na lokaciji projekta Mestni kare Povšetova nadaljevali in okrepili prakso ponovne uporabe materialov in opreme pred odstranitvijo obstoječih objektov v okviru priprave zemljišča za stanovanjsko sosesko in zbirni center. V sodelovanju s Komunalo Kranj, Javnim podjetjem Ljubljanska parkirišča in tržnice (v nadaljevanju: JP LPT), neprofitnim urbanističnim studiom Prostorož ter več fizičnimi osebami smo omogočili odvoz in nadaljnjo uporabo številnih uporabnih elementov, kar je zmanjšalo količino gradbenih odpadkov in prispevalo k načelom krožnega gospodarstva. Komunala Kranj v navezi s Prostorožem je odnesla mize, umivalnike, stenske obloge, luči, omarice, stole in drugo pohištvo ter opremo. JP LPT je prevzelo mize, omare in raznovrstno opremo, posameznikom pa smo omogočili odkup in odvoz velikih harmonika vrat z delavnic, celotnega prizidka pralnice iz trimo panelov z rolo vrati, železnih radiatorjev, parketa iz pritličja ter drugih elementov. Ko smo zaznali nepooblaščen rezanje bakrenih kablov, smo v sodelovanju z dvema posameznikoma iz Zavetišča za brezdomce dovolili odstranitev preostalega internega razvoda elektro instalacij. Kljub omejitvam in še ne vzpostavljenih sistemskih rešitev za ponovno uporabo v Republiki Sloveniji smo tako v praksi izvedli več uspešnih primerov preprečevanja nepotrebne odlaganja materialov na deponijo. Med objekti, ki jih bo treba v sklopu aktivnosti za pripravo zemljišča za gradnjo stanovanjske soseske odstraniti, je tudi lesen »senik«, pod katerim je do pred kratkim gostoval del začasnega zbirnega centra. Lesena stavba dimenzij (15 m x 60 m) ima zanimivo konstrukcijo, zato bo v sodelovanju s pristojnimi mestnimi službami in oddelki MOL ter podjetji v nadaljevanju slednji umeščen in ponovno uporabljen glede na potrebe omenjenih deležnikov.
- k) **TRAJNOSTNA MOBILNOST** – Dobre prakse na področju trajnostne mobilnosti, ki smo jih v okviru projektov novih stanovanjskih sosek vzpostavili že v prejšnjih letih, smo si tudi v letu 2025 prizadevali vključevati v projekte JSS MOL v teku. Ukrepe za zagotavljanje alternativne in okolju prijaznejše mobilnosti občanov smo v preteklem letu izvajali v okviru stanovanjske gradnje Litijska – Pesarska, kjer je v eni od dveh etaž podzemne garaže predvidenih 8 parkirnih mest, na katerih bo nameščena polnilna infrastruktura za električna vozila. Na skupnem zunanem parkirišču stanovanjske gradnje Rakova jelša I bo eno parkirno mesto oddano ponudniku deljene rabe vozil (car-sharing), z manjšimi posegi pa omogočena tudi namestitve polnilnih postaj na posamezna parkirna mesta, namenjena uporabnikom stanovanj. Kot primer dobre prakse lahko navedemo tudi projekt stanovanjske gradnje ob

³ Uradni list RS, št. 77/07 - uradno prečiščeno besedilo, 65/07 - odl. US, 56/08, 4/10, 20/11, 100/11 - odl. US, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 - ZN Org, 49/20 - ZIUZEOP, 3/22 - ZDeb, 105/22 - ZZNSPP, 8/25, 77/25; v nadaljevanju: ZUJIK).

Resljevi cesti, kjer zaradi ugodne lege lokacije v ožjem mestnem središču, parkirnih mest za stanovalce ne bomo zagotavljali, s čimer jih bomo vzpodbujali k uporabi koles in različnih oblik javnega prevoza, ki so jim na voljo v neposredni bližini (železnica, mestni potniški promet, medkrajevna avtobusna postaja,...).

- l) **OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI** – Pri izvedbi gradbeno obrtniških in instalcijskih del (v nadaljevanju: GOI dela) za realizacijo naših projektov se trudimo preprečiti povzročanje nepotrebne škode naravnemu okolju na lokaciji gradnje. Kot primer navajamo gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica, kjer je bila v projektu predvidena odstranitev dveh drevoredov s 13 mladimi javorji, vendar smo 5 javorjev (že v letu 2024) presadili, od preostalih osmih dreves predvidenih za odstranitev, pa smo uspeli v dobrem stanju ohraniti še 3 javorje. Poleg navedenih javorjev smo, tudi po zaslugi ozaveščenega pogodbenega izvajalca, na območju gradbišča uspeli ohraniti pri življenju mogočno smreko, odraslo češnjo in nekaj manjših dreves, pod katerimi bodo že v letu 2026 našle dom različne vrste žuželk in ptic, ki so prisotne v mestnem okolju, obiskovalci javnega parka pa senco. V projekt za izvedbo (v nadaljevanju: PZI) zunanje in krajinske ureditve stanovanjske gradnje Mestni kare Povšetova so bile v veliki meri upoštevane usmeritve strokovnjakov, ki delujejo tudi v okviru javnega zavoda Živalski vrt Ljubljana, za ohranjanje in vzpodbujanje čim večje biotske pestrosti. Z zasnovo zunanje ureditve in zasaditve je predvideno, da bo glede na urbano naravo samega projekta gradnje večstanovanjskih objektov, v čim večji meri vzpostavljen primeren habitat za različne vrste rastlin, ptic in žuželk. Sam koncept zasnove habitatov ima, poleg vloge sonaravne ureditve mestnega prostora, tudi izobraževalni namen kar je poudarjeno z likovno pojavnostjo samih habitatov kot »krajinske inštalacije«, ki je tudi vizualno prisotna v grajenem mestnem prostoru. Pri zasnovi Centra za brezdomne ob Poljanski cesti smo se, v zvezi z zasaditvijo in ozelenitvijo stavbe in zunanje ureditve, povezali s strokovnjaki Botaničnega vrta Univerze v Ljubljani, ki so projektantom svetovali ustrezen nabor avtohtonih vrst, odpornih na podnebne spremembe, s čimer smo želeli zagotoviti, da bodo rastline čimbolj neodvisne od pogojev za rast in od vzdrževanja ter na ta način posredno preprečiti širjenje invazivnih biotskih vrst.
- m) **DRUŽBENA ODGOVORNOST** – Kot imetnik naprednega certifikata Družbeno odgovoren delodajalec je JSS MOL v letu 2025 pripravil dve vmesni poročili o izvajanju ukrepov certifikata Družbeno odgovoren delodajalec, in sicer za obdobje od 11.11.2023 do 10.11.2024 ter za obdobje od 11.11.2024 do 10.11.2025. V letu 2025 se je začelo tudi triletno prehodno obdobje za prehod v certifikat Družbeno odgovoren delodajalec 2, katerega JSS MOL načrtuje izvesti v letu 2026. JSS MOL je v letu 2025 pristopil k pobudi Podjetje vseh generacij in s tem izrazil svojo podporo medgeneracijskemu sodelovanju na delovnem mestu. Podpisano zavezo je objavil tudi na svoji spletni strani. JSS MOL je imetnik polnega certifikata Družini prijazno podjetje, v okviru katerega je v letu 2025 sprejel nov Pravilnik o izvajanju ukrepov družini prijazno podjetje ter pripravil zgibanko, namenjeno predvsem na novo zaposlenim, z združenim prikazom ukrepov, ki jih JSS MOL zagotavlja v okviru pridobljenega certifikata. JSS MOL je še vedno imetnik zlatega Certifikata Zdravju prijazna organizacija (ZPO), namen katerega je zagotavljanje in ohranjanje zdravega načina življenja, telesne aktivnosti, uravnotežene prehrane in stabilnega duševnega zdravja na delovnem mestu in v zasebnem življenju.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemnine politike

S 1. aprilom 2025 je bil izveden dvig neprofitne najemnine v skladu z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1E) pri čemer se je vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja dvignila s 3,65 evrov na 3,72 evrov, saj je povprečna letna inflacija v letu 2024 znašala 2,0 %.

Pomembna zakonodajna novost, ki se je zgodila 17. 7. 2025, je bil sprejem Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1G⁴ (v nadaljevanju: SZ-1G), katerega določila so se začela uporabljati s 1. 12. 2025. Na podlagi navedene novele so bili sprejeti (1) Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem⁵, (2) Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine⁶ in (3) Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj⁷.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), ki se uporablja od 1. 12. 2025 dalje, spreminja subvencioniranje najemnin, predvsem povračilo izplačanih subvencij najemnin občinam. Po prej veljavni ureditvi je sredstva za subvencije najemnin izplačevala občina stalnega prebivališča najemnika, pri čemer so sredstva za subvencije neprofitne najemnine zagotavljale občine, sredstva za subvencioniranje tržne najemnine pa je zagotavljal državni proračun. Ker so med letom potrebna sredstva za subvencijo tržnih najemnin zalagale občine iz občinskih proračunov, so le-te po zaključku koledarskega leta zahtevale povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencij iz državnega proračuna z izstavitvijo zahtevka za povračilo izplačanih subvencij tržnih najemnin. S spremenjenim 121. členom SZ-1G subvencije najemnin (še vedno) izplačujejo občine iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče, pri čemer pa so po uveljavitvi SZ-1G že za leto 2025 morale občine zahtevati povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencije najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, saj se po SZ-1G ta sredstva zagotavljajo iz državnega proračuna. SZ-1G je namreč v prehodni določbi določil, da se povračilo izplačanih sredstev za subvencijo najemnine izvede že za izplačana sredstva za subvencijo najemnine za celotno leto 2025 na način, kot je določeno v SZ-1G. Posledično je morala Mestna občina Ljubljana (MOL) že za leto 2025 ustrezno proračunsko voditi in prikazati ta sredstva na način, kot določa SZ-1G in v začetku leta 2026 Ministrstvu za solidarno prihodnost izstaviti ustrezen zahtevki za povračilo izplačanih subvencij najemnin v celotnem letu 2025 za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, kar je posledično zahtevalo izvedbo popravkov oziroma stornacij že izdanih zahtevkov za nazaj, saj so se določbe glede subvencioniranja najemnin bistveno spremenile - bistvena sprememba glede na prejšnjo ureditev je torej v tem, da je kritje stroškov subvencije najemnin po SZ-1G odvisno od lastništva najemnega stanovanja oziroma bivalne enote in ne več od vrste najemnine (neprofitna ali tržna najemna). JSS MOL in MOL sta v kratkem času morala izvesti številne postopke uskladitve in popravkov, da bi zagotovila skladnost s spremenjenim predpisom, pri čemer je potrebno upoštevati, da skladno z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev odločajo o upravičenosti do subvencije najemnine pristojni centri za socialno delo (CSD). Kljub navedenim administrativnim zahtevam pa je imel sprejem nove zakonodaje pozitiven finančni učinek za občino, ki bo prejela višji delež povrnjenih sredstev iz državnega proračuna. Skupni znesek subvencij najemnin, ki jih je MOL izplačal v obdobju 2022–2025, znaša približno 6 milijonov EUR. Povprečni delež povračil iz državnega proračuna je v obdobju 2022–2024 znašal približno 44 % vseh izplačanih subvencij, medtem ko se je v letu 2025 zaradi spremembe zakonodaje ta delež povečal na približno 65 %. Kot pomembno pomanjkljivost veljavne ureditve JSS MOL kot izplačevalec subvencij izpostavlja odsotnost podatka o tipu lastništva stanovanja v odločbah, ki jih izdajajo CSD. Za zagotovitev pravilnega obračuna in uveljavljanja povračil sredstev bi bilo zato nujno, da odločbe vsebujejo jasno opredelitev, ali gre za stanovanje in bivalne enote v lasti države, občine ali javnega sklada (DOS) oziroma za stanovanje in bivalne enote v lasti drugih subjektov (NI-DOS).

⁴ Uradni list RS, št. 57/25.

⁵ Uradni list RS, št. 92/2025.

⁶ Uradni list RS, št. 92 / 2025.

⁷ Uradni list RS, št 102/2025

3.3.2 Zadolževanje

V splošnem gledano je JSS MOL v letu 2025 iskal različne možnosti za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev. Dejstvo je, da so prejemki iz namenskega premoženja JSS MOL, v okviru katerih največji delež predstavljajo prihodki od (administrativno določenih neprofitnih) najemnin, predvidljivi in pravzaprav nespremenljivi. Posledično je bilo iskanje dodatnih virov finančnih sredstev usmerjeno k iskanju zadolžitvenih virov financiranja.

Kot že omenjeno je bil v letu 2025 sprejet ZFSGJNS, na podlagi katerega bo država zagotovila 100.000.000 EUR vsako leto za gradnjo javnih najemnih stanovanj do vključno leta 2034 in do 25.000.000 EUR, ki bodo namenjeni subvencioniranju obrestne mere preko SID banke za posojila za gradnjo teh stanovanj z ročnostjo vsaj 30 let in z nizko 1 % fiksno obrestno mero. Tovrstna ugodna posojila naj bi bila predvidoma na voljo v prvi polovici leta 2026.

V pričakovanju s strani države (že za leto 2025) napovedane objave razpisa za pridobitev ugodnih posojil za financiranje projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj se nismo odločili za najem posojil pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) za projekta Zvezna in Rakova jelša I (po objavljenem Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot) in za projekt Črnuški bajer (po objavljenem Programu sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025), čeprav smo oddal vloge za pridobitev posojil za navedene projekte. Po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot smo v maju 2025 s SSRS sklenili posojilno pogodbo za projekt Litijska – Pesarska.

JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 61.325.456 EUR na 31. 12. 2025, od tega 45.166.811 EUR na podlagi 12 dolgoročnih posojil in 2.258.646 EUR na podlagi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki neprofitnih stanovanj uspešnih na listah B ter 13.900.000 EUR iz naslova kratkoročnega kredita. Kapital je konec leta izkazan v višini 314.276.670 EUR, kar pomeni, da zadolženost sklada znaša 19,5 %.

Novo zadolževanje oziroma novo črpanje v letu 2025 tako znaša skupaj 23.680.829 EUR, od tega 11.900.000 EUR iz naslova kratkoročnega kredita, 11.662.375 EUR iz naslova sklenjene posojilne pogodbe za dolgoročno posojilo za projekt Litijska – Pesarska z dne 7. 5. 2025 (z dodatkom št.) 1 ter 118.454 EUR iz naslova vplačil lastnih udeležb upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

Na obseg lastnih finančnih sredstev smo v letu 2025 poskušali vplivati tudi z ustreznim ravnanjem s stvarnim premoženjem.

Na segmentu razpolaganja z lastnim nepremičnim premoženjem, ki se s splošnem konkretizira s sklenitvijo pravnih poslov za prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo v obliki prodajnih ali (v določenih primerih) menjalnih pogodb, s katerimi se neposredno povečuje prejemke iz namenskega premoženja, smo v letu 2025 sklenili zgolj eno prodajno pogodbo, s katero smo prodali solastniški delež na hišniškem stanovanju.

Majhen obseg poslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem ni odraz neaktivnosti JSS MOL na področju razpolaganja, ampak posledica restriktivnega pristopa pri sprejemanju odločitev za odsvojitve lastnega stvarnega premoženja, kar je odraz skrbnega in gospodarnega upravljanja z obstoječim lastnim stanovanjskim fondom in zavedanja, da je prenova obstoječega stanovanjskega fonda v večini primerov

gospodarnejša kot prodaja posamezne dotrajane stanovanjske enote in njeno nadomeščanje z (v današnjih časih) drago novo nadomestno stanovanjsko enoto.

Na podlagi obvestila o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih parkirnih mest v soseski Celovški dvori, objavljenega v letu 2020, smo v letu 2025 prodali tri parkirna mesta.

Konkretni pravni posli razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki so bili sklenjeni v letu 2025, so navedeni v 10. poglavju tega poročila.

V segmentu odplačnega upravljanja z nepremičnim premoženjem smo:

- oddajali neoddana parkirna mesta (tj. presežna parkirna mesta in parkirna mesta, ki sicer pripadajo konkretnim najemnim stanovanjskim enotam, vendar jih najemniki teh stanovanjskih enot niso potrebovali),
- omogočili začasno rabo delov stavbe za industrijsko rabo (lokacija Povšetova),
- omogočili začasno rabo zemljišč (lokaciji Povšetova in Jesihov štradon).

V segmentu neodplačnega upravljanja z nepremičnim premoženjem smo:

- ustanovili stvarno služnost v javno korist (lokacija Povšetova),
- ustanovili nepravo stvarno služnost (lokacija Povšetova) in
- ustanovili stavbno pravico (lokacija Povšetova).

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

V letu 2025 smo aktivno sodelovali z nevladnimi in vladnimi organizacijami pri izvajanju različnih aktivnosti s ciljem ohranjanja najemnih razmerij. V primeru zaznanih dolgov na najemni ali obratovalnih stroških smo ažurno vodili različne postopke za plačila nastalih dolgov. Če z navedenimi aktivnostmi nismo bili uspešni in do plačila ni prišlo, smo začeli s postopki za izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Z namenom doseganja izpolnjevanja nedennarnih obveznosti najemnikov je bila uvedena pogodbeni kazen v višini 12 kratnika mesečne najemnine, ki je bila v letu 2025 razširjena tudi na primere neupravičenega parkiranja na zelenicah in drugih zemljiščih, ki so v lasti JSS MOL in MOL, v višini 2 kratnika zadnje obračunane najemnine za stanovanjsko enoto. Ocenjujemo, da je bil dosežen preventivni namen, saj v letu 2025 ni bila zaračunana nobena pogodbeni kazen.

Kot v preteklih letih, smo tudi v letu 2025, tekoče vodili postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Najemnikom, pri katerih je bilo ugotovljeno, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, smo začeli zaračunavati tržno najemnino, ki se določi v odstotku nad neprofitno najemnino in se zaračunava tudi za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Če je bilo v postopku preverjanja ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, smo pričeli z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom odpovedi najemnega razmerja in izpraznitve stanovanja. Na podlagi sodnega izpraznitvenega naloga smo v letu 2025 prevzeli v posest 1 stanovanje, v 1 primeru pa je dolžnik zoper izdan izpraznitveni nalog vložil ugovor in se postopek nadaljuje v pravdi.

Parkirna mesta, ki smo jih oddajali v primerih nove oddaje stanovanjskih enot, ki so se izpraznila in smo jih prenovili, smo oddajali s samostojnimi pravnimi posli. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanji o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot

izhodiščna najemnina. Po veljavnem sklepu znaša mesečna najemnina za pokrita parkirna mesta 50,00 evrov in za zunanja parkirna mesta 30,00 evrov.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

Decembra 2025 je JSS MOL na podlagi sklepa o izbiri z 17. 4. 2025 in Pogodbe o sofinanciranju z 10. 6. 2025, sklenjene z Ministrstvom za solidarno prihodnost (v nadaljevanju: MSP), v okviru 2. javnega razpisa za izvajanje investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za izvedbo ukrepa Mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, za investicijo izgradnje oskrbovanih stanovanj v soseski Črnuški bajer v Ljubljani, prejel nepovratna sredstva v višini 700.000 EUR.

V letu 2025 je JSS MOL kot eden od sodelujočih partnerjev, pri čemer je vodilni partner MOL, podpisal projektni dogovor o medsebojnem sodelovanju pri projektu »EffiComfort: An Innovative Business Model for Energy Efficiency and Occupant Comfort through Integrated Smart Energy Solutions in Public and Residential Buildings«. JSS MOL je v projekt vključen s 16 stanovanji v novozgrajeni stanovanjski soseski na Zvezni ulici, v katerih bodo nameščeni majhni, nevsiljivi senzorji, ki bodo merili temperaturo, vlago in CO₂ (ogljikov dioksid). Z merjenjem okoljskih parametrov se želi ugotoviti, kako se posamezno stanovanje segreva in hladi ter kako izboljšati zdravje in udobje njegovih uporabnikov. Spremljala se bo kakovost zraka (CO₂) v stanovanju in spodbujalo zdravo prezračevanje. Na podlagi pridobljenih podatkov bodo pripravljena priporočila za bolj zdravo, varno, udobno in prijetno bivalno okolje. Zaradi sodelovanja pri omenjenem projektu bo JSS MOL pridobil nepovratna sredstva v višini 150.000 EUR.

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT

Povečevanja fonda zasebnih najemnih stanovanjskih enot in tistih javnih najemnih stanovanjskih enot, ki jih ne zagotavlja JSS MOL, je v določenem segmentu tudi del širše stanovanjske politike MOL, vendar pa je – kot že omenjeno pri »orisu« uresničevanja temeljnih ciljev – temeljena pristojnost JSS MOL večanje fonda lastnih stanovanjskih enot (tj. mestnih stanovanj). Slednja pristojnost je eden od ključnih segmentov stanovanjske politike MOL, kot je zapisana v SP MOL 23-26.

Ustvarjanje splošne ugodne klime za večanje obsega različnih kategorij najemnih stanovanjskih enot⁸ je po oceni JSS MOL pristojnost države in s tem državne stanovanjske politike. Večji obseg novih zasebnih najemnih stanovanjskih enot bi seveda lahko ugodno vplival na razmere na trgu nepremičnin, vendar MOL in JSS MOL ne moreta (pomembneje) vplivati na pripravljenost zasebnih investitorjev, da bodo zagotavljali zasebna najemna stanovanja. Povpraševanje po novih stanovanjih in visoke tržne cene stanovanj zagotovo bistveno vplivajo na interes zasebnih investitorjev, da raje zagotavljajo enote za prodajo, kot da bi jih obdržali v lasti in oddajali v (dolgoročen stanovanjski) najem. Priznati si je treba, da je prodaja stanovanja z vidika hitrosti povratka vložka, z vidika kompleksnosti gospodarjenja in z vidika tveganosti morebitne plačilne nediscipline za investitorja bistveno bolj stimulatívna, kot oddaja stanovanja v dolgoročni najem. Kot enega izmed pomembnejših načinov povečanja fonda zasebnih najemnih stanovanj, ki bi ga morala z različnimi ukrepi nasloviti država, prepoznavamo aktivacijo (obstojećih) zasebnih stanovanjskih enot.

MOL zlasti na področjih prostorskega urejanja in komunalnega opremljanja zemljišč skrbi, da so za območje MOL ustvarjeni pogoji za izvedbo investicij v javna najemna stanovanja, ki jih zagotavljajo oziroma bodo

⁸ npr. ukrepi izvajanja javne najemne službe, regulacija sobodajalstva, ukrepi davčne politike, omogočanje in spodbujanje alternativnih oblik zagotavljanja dostopnih stanovanj – stanovanjsko združenstvo, ipd.

zagotavljali subjekti, ki so po svojih pristojnostih oziroma namenih primerljivi z JSS MOL. Na druge segmente izvedbe investicij v javna najemna stanovanja iz prejšnjega stavka MOL in JSS MOL ne moreta vplivati, zato je na strani investitorjev, da bodo tovrstne projekte zagotovili in izvedli v čim večjem obsegu in v najkrajšem možnem času.

JSS MOL število lastnih najemnih stanovanjskih enot povečuje pretežno z realizacijo lastnih investicijskih projektov. V redkih primerih se v ta namen izvajajo nakupi (rabljenih in novih) stanovanjskih enot na trgu oziroma se enote pridobijo po posebnih razpisih oziroma povabilih, ki so namenjeni specifičnim kategorijam upravičencev. Uresničevanje zastavljenih ciljev na segmentih, navedenih v prejšnjem stavku, zaradi sistematike poročanja opisujemo v ločenih poglavjih tega poročila.

3.4.1 Prostorsko urejanje

V prvi polovici leta 2025 je JSS MOL pristojnemu Oddelku za urejanje prostora MOL (v nadaljevanju: OUP) predal strokovne podlage za utemeljitev vseh s strani JSS MOL vloženih pobud v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL – ID). Gradivo 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bilo javno razgrnjeno novembra 2025. V času javne razgrnitve je JSS MOL oddal še nekaj pripomb na predlagane prostorske ukrepe na lokacijah, namenjenih stanovanjski gradnji JSS MOL, ki so v usklajevanju pristojnega oddelka.

Zaradi sočasnih postopkov priprave 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID in vzpostavitve podlag za nadaljevanje postopka lokacijske preveritve za stanovanjsko gradnjo Rakova jelša III je bil julija 2025, po uskladitvi z OUP, prekinjen v letu 2024 začetek postopek lokacijske preveritve, katerega zaključek bi časovno sovpadal s sprejetjem dopolnjenega OPN MOL ID, v katerem bodo že upoštevani novi pogoji gradnje, s katerimi je usklajena izbrana natečajna rešitev.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

V letu 2025 smo nadaljevali s pridobivanjem dodatnih zemljišč na območju Razvojnne cone Bizovik. S sklenitvijo prodajne pogodbe v začetku leta 2025 smo pridobili v izključno last zemljišči v skupni izmeri 2.068 m² in solastniški delež v višini 1/2 na zemljišču s površino 354 m². Po navedenem odkupu zemljišč imamo na celotnem območju Razvojnne cone Bizovik, ki je lastniško zelo razdrobljena, na dan 31.12.2025 v lasti skupno 96.270 m² zemljišč, kar predstavlja približno 30 % vseh zemljišč v tem območju.

V zvezi z lastnim investicijskim projektom, opisanem v točki 4.1.3.10 tega poročila, ki ga razvijamo na območju Glinc, smo v letu 2025 odkupili zemljišči v skupni izmeri 5.066 m².

3.4.3 Soinvestitorstvo

V letu 2025 je bil odprt Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, ki ga je objavil SSRS in je bil namenjen pridobivanju novih javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot. Naveden program je ponujal vse tri do sedaj znane oblike sofinanciranja vključno z možnostjo soinvestiranja.

JSS MOL se tudi v letu 2025 ni odločil za sodelovanje s SSRS v obliki soinvestitorstva, saj navedeno sodelovanje SSRS z upravičenimi prosilci oziroma upravičenci ocenjuje kot manj stimulatивно obliko ponujenega sodelovanja⁹.

V novembru 2025 sta JSS MOL in Družba za svetovanje in upravljanje d.o.o. (v nadaljevanju: DSU) sklenila Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij pri projektu na zemljiščih v območju urejanja Občinskega podrobnega občinskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) 447 – Vrtno mesto Sibirija vzhod, s katerim sta določila pravice in obveznosti pri skupni izvedbi projekta gradnje mestnih in dostopnih najemnih stanovanj na območju navedenega OPPN. Glede na vsebino sklenjenega dogovora konkretno sodelovanje uvrščamo v segment sodelovanja v obliki soinvestitorstva, katerega namen je povečati število javnih najemnih stanovanj na območju MOL.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

Zaradi zelo intenzivnih razvojnih in izvedbenih faze lastnih investicijskih projektov v letu 2025 nismo iskali možnosti za sodelovanje v obliki javno – zasebnih oziroma javno – javnih partnerstev.

JSS MOL tudi v letu 2025 ni prejel nobene pobude potencialnih zasebni ali javnih partnerjev za tovrstno sodelovanje.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Izvajalec javnega najema stanovanj je SSRS, ki je v letu 2022 objavil odprti javni razpis za lastnike, ki želijo oddati stanovanje, in stalni javni razpis za oddajo pridobljenih stanovanj v podnajem. Na redni nepremičninski konferenci v Portorožu novembra 2025 je bila predstavljena problematika izvajanja javnega najema stanovanj. Načrtovani cilj aktivacije zasebnih stanovanj v letu 2025, enako kot v preteklih letih, ni bil dosežen. Ponovno je bilo izpostavljeno, da bi bilo potrebno za učinkovito delovanje javne najemne službe spremeniti pogoje glede določanja višine najemnine in vzpostaviti davčno zakonodajo, ki bi lastnike stanovanj vzpodbudila k oddaji.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

JSS MOL že več let ocenjuje, da je potrebno ohraniti osnovni namen stanovanja, to je trajna oblika bivanja in je iz tega razloga z MOL sodeloval pri pripravi pripomb in predlogov za pripravo nove zakonodaje, ki bi omejila oddajanje stanovanj v kratkotrajni turistični namen. Oktobra 2025 je bil sprejet nov Zakon o gostinstvu (ZGos-1)¹⁰, ki se bo začel v pretežnem delu uporabljati v letu 2026. Bistvena novost je časovna omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni turistični najem. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem bo časovno omejeno v občinah, v katerih obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema). Uredba, s katero bo vlada določila kriterije za določitev občin z visokim tveganjem, še ni sprejeta. V občinah z visokim tveganjem (ocenjujemo, da bo MOL uvrščena med občine z visokim tveganjem) ZGos-1 določa, da se oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem lahko opravlja največ 60 dni v koledarskem letu, vendar pa lahko taka občina določi s splošnim aktom

⁹ V primeru takega soinvestiranja mora namreč upravičeni prosilec prenesti na SSRS lastninsko pravico na določenem številu stanovanjskih enot, kar nujno pomeni, da je povečanje lastnega fonda stanovanjskih enot manjše, kot bi lahko bilo.

¹⁰ Uradni list RS, št. 77/25.

časovni obseg opravljanja kratkotrajnega najema med 30 in 270 dni v koledarskem letu. ZGos-1 pa, skladno s podanimi predlogi, uvaja tudi identifikacijsko številko stanovanja kot pogoj za oglaševanje preko platform.

Sprejem ZGos-1 in predvidena možnost občinskega urejanja časovnega obsega kratkotrajnega najema predstavljata pomemben okvir za nadaljnje ukrepanje MOL na tem področju. JSS MOL bo v nadaljnjih letih spremljal izvajanje zakonskih določb ter njihov vpliv na dostopnost stanovanj in uresničevanje ciljev Stanovanjskega programa MOL 2023–2026.

V okviru spremljanja uresničevanja Stanovanjskega programa MOL 2023–2026 je JSS MOL v obdobju poročanja spremljal tudi razvoj kratkotrajnega oddajanja stanovanj in razpoložljive podatkovne vire s tega področja. Podatki o izvajalcih nastanitvene dejavnosti izhajajo iz Registra nastanitvenih obratov, ki ga vodi AJPES, pri čemer je treba upoštevati, da je v skladu z uveljavitvijo ZGos-1 v teku nadgradnja registra in vzpostavitev novega sistema evidentiranja. Zaradi navedenih sprememb podatki za leto poročanja še niso dokončni in v celoti primerljivi s podatki iz preteklih let.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Stanje glede primanjkljaja javnih najemnih stanovanj v prestolnici je bilo v letu 2025 nespremenjeno. Povprečen uspeh po zadnjih štirih javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je okrog 8 % prosilcev.

Tabela: Pregled javnih razpisov po SZ-1

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspešnih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% 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	280	3.129	280	8,98
2019	300	3.338	334	10,00
2021	450	3.941	453	11,49
2023	200	3.585	189	5,58
2025*	150	3.914		3,83

* Postopki po 21. javnem razpisu, objavljenim 26. 9. 2025, še niso zaključeni in zato ni znano število uspešnih prosilcev.

V letu 2025 je primanjkljaj javnih mestnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v MOL, enako kot že več let, ocenjen na okrog 4.000 stanovanjskih enot. Ocena temelji na potrebah, zaznanih iz objavljenih javnih razpisov, prejetih vlog za bivalne enote in nerešenih upravičencev iz zaključenih javnih razpisov ter dejstva, da določeno število oseb, glede na predstavljen nizek odstotek uspeha, ne kandidira na vsakem javnem razpisu.

Spodnja tabela prikazuje razmerje med številom prebivalstva v MOL po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) in številom prebivalstva, ki prebiva v stanovanjskih enotah JSS MOL na dan 31. 12. posameznega leta.

Tabela: Razmerje med številom prebivalstva v MOL in v stanovanjskih enotah JSS MOL

Leto	Št. preb. v MOL (SURS)	Št. prebiv. v stan. enotah JSS MOL	% preb. v stan. enotah JSS MOL
2022	293.845	11.683	4
2023	296.228	11.864	4
2024	297.575	12.059	4
2025	301.268	11.997	4

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

V juliju 2025 sprejeta novela SZ-1G, ki se je začela uporabljati 1. 12. 2025, je med drugim prinesla preimenovanje neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja. Najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe novele SZ-1G oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, se s 1. 12. 2025 štejejo za javna najemna stanovanja. Oddaja javnih najemnih stanovanj je po novem (z novelo SZ-1G) delno urejena v zakonu, delno pa v novem podzakonskem aktu Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem, ki je začel veljati 1. 12. 2025.

Na podlagi konec leta 2024 sprejetega Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki je med drugim prinesel spremembo glede upoštevanja zdravstvenih razmer in sicer slednje niso več obvezna točkovalna kategorija oziroma je to postavka, ki je v domeni razpisnika pri posameznem javnem razpisu. Glede na navedeno in glede na to, da so bila v postopkih 20. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem zaznana ponarejena zdravniška potrdila, 21. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, objavljen septembra 2025, ne omogoča pridobitve točk iz naslova zdravstvenih razmer. Skladno s Stanovanjskim programom MOL 2023-2026 je bil v 21. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ohranjen dosednji pogoj glede prebivališča, to je stalno prebivališče v MOL. Prejeli smo 3.914 vlog, ki so v reševanju. Novela SZ-1G določa v 42. členu, da se postopki oddaje neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona (1. 12. 2025), dokončajo po prejšnjih predpisih, pri čemer se stanovanja, oddana po teh postopkih, štejejo za javna najemna stanovanja. Ker je bil 21. javni razpis objavljen pred 1. 12. 2025, se postopki vodijo po predpisih veljavnih pred 1. 12. 2025, stanovanja, ki bodo oddana upravičencem po tem javnem razpisu, pa bodo oddana kot javna najemna stanovanja.

Na dan 31. 12. 2025 je bilo nerešenih upravičencev po 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj 77 in po 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj 157 upravičencev. Poleg tega je bil po 3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade rešen še zadnji upravičenec, po 4. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade pa je konec leta 2025 nerešenih 64 upravičencev.

V letu 2025 smo aktivno nadaljevali z vzpostavitvijo informacijskega sistema za brezplačno uporabo storitve, ki jo upravlja in zagotavlja Ministrstvo za digitalno preobrazbo, in sicer gradnik Pladenj, sistem za izmenjavo podatkov. JSS MOL je podpisal dogovor o dostopanju do osebnih podatkov iz Centralnega registra prebivalstva preko servisov eCRP (IO-CRP), s katerimi upravlja Ministrstvo za notranje zadeve; hkrati je JSS MOL pristopil k podpisu dogovora o uporabi storitev Pladenj. V prehodnem obdobju, ko bodo upravljalci zbirk podatkov naštetih v 11.a členu SZ-1 izvedli tehnične in vsebinske prilagoditve, bo JSS MOL podatke, ki jih potrebujemo za uspešno izvedbo postopkov, pridobival iz uradnih evidenc od upravljalcev

zbirki podatkov na različne načine (1) v podatkovne baze vstopamo preko aplikacij, (2) z zaprosili po elektronski pošti in tudi (3) s pisnimi vlogami.

Nadaljevalo se je nudenje pomoči pri reševanju stanovanjskih vprašanj s plačevanjem subvencij tržnih najemnin na podlagi odločb enot Centra za socialno delo Ljubljana. Upravičenci so bile osebe, ki so uspešno kandidirale na javnih razpisih JSS MOL za neprofitno najemno stanovanje, vendar se, zaradi premajhnega števila razpisanih stanovanj, ne uvrstijo med dobitnike stanovanj in si rešujejo stanovanjsko vprašanje z najemom stanovanja na trgu. Novela SZ-1G je s 1. 12. 2025 prinesla spremembo glede pogojev, ki jih so jih morali izpolnjevati prosilci za upravičenost do subvencije najemnine tako, da za upravičenost do subvencije najemnine ni več potrebno kandidirati na javnih razpisih za javna najemna stanovanja. Poleg tega je novost tudi glede povračila izplačanih subvencij najemnin, ki velja že za celotno leto 2025. Po novem občina, enako kot do sedaj, zalaga sredstva za plačevanje subvencij najemnin med letom, po koncu leta pa država ne vrača več izplačanih subvencij tržnih najemnin, ampak povrne izplačane subvencije za najemnin glede na lastništvo stanovanjskih enot in sicer za stanovanjske enote v lasti države, občin, stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Subvencije najemnin za stanovanja v lasti drugih lastnikov pa je dolžna kriti občina. Glede na navedeno se ne vodi več podatkov o številu upravičencev do subvencije tržne najemnine, temveč podatke o številu upravičencev do subvencije najemnine glede na lastništvo stanovanja. JSS MOL v letu 2025 na podlagi odločb Centra za socialno delo Ljubljana plačeval subvencijo najemnine 947 upravičencem, ki so najemniki stanovanj, ki niso v lasti države, občin, stanovanjskih skladov ali neprofitnih stanovanjskih organizacij in 1871 upravičencem, ki so najemniki stanovanj v lasti navedenih pravnih oseb.

Skladno z Zakonom o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP) smo za določen čas izjemno dodelili štiri nadomestna stanovanja prizadetim v poplavah na lokaciji Sneberje. Trije upravičenci so nadomestna stanovanja vrnil, s četrtem upravičencem pa je JSS MOL, skladno z zakonskimi določbami, podaljšal najem za določen čas do septembra 2026.

4.1.3 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)

Čeprav je bilo to dejstvo izpostavljeno že na samem začetku uvodnega poglavja tega poročila, je smiselno in prav, da se pred opisom pomembnejših konkretnih aktivnosti, ki so bile v letu 2025 izvajane v zvezi z lastnimi investicijskimi projekti JSS MOL, ponovno izpostavi, da je bilo leto 2025 najintenzivnejše leto na področju razvoja in izvedbe lastnih investicijskih projektov. Med letom 2025 se bile v izvajanju kar štiri gradnje, s katerimi bomo v letih 2025 in 2026 skupaj zagotovili kar 294 novi mestnih stanovanj.

Ker si je (zlasti na srednji rok) za uspešnejše delo, boljše rezultate in močnejše gonilo treba postavljati bolj optimistične roke, je tudi iz tega razloga neizogibno, da je realizacija zastavljenih ciljev ob zaključku tretje četrtine programskega obdobja 2023 – 2026 nekoliko drugačna od časovnice razvoja in izvedbe posameznih projektov, kot je bila zapisana v SP MOL 23-26. Zamiki v časovnicah posameznih investicijskih projektov so torej pričakovani, ključno pri tem pa je, da ti časovni zamiki pri večini investicijskih projektov niso bistveni in da so posledica vzrokov, na katere JSS MOL v načelu ni imel odločilnega vpliva. Običajni konkretni razlogi za zamike so pravzaprav še vedno isti, kot so bili navedeni v poročilu o uresničevanju SP MOL za leto 2024.¹¹

¹¹ (1) zastoji v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj, ki so posledica ravnanj stranskih udeležencev, (2) spreminjanje OPN MOL ID zaradi zagotavljanja optimalnejših pogojev gradnje, (3) neizvedba ukrepov v prostoru, ki bi omogočila racionalnejšo gradnjo na določenih območjih, (4) dalj časa trajajoče zaokroževanje lastništva v določenih območjih gradnje.

Tudi na razvojnem delu investicijske dejavnosti (faze pred začetkom gradnje) je v letu 2025 prišlo do pomembni prebojev, ki bodo omogočali intenzivno investicijsko dejavnost JSS MOL, ki se bo izvajala v letu 2026 (kot zadnjem letu obdobja veljavnosti SP MOL 23-26) in v naslednjem programskem obdobju od leta 2027 do vključno 2030. V letu 2026 bomo namreč začeli z gradnjo največje soseske, ki smo jo razvili kot naš do sedaj največji lastni investicijski projekt.

TABELE PROJEKTOV ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ Z LASTNIMI INVESTICIJAMI

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Črnuški bajer	OPPN	2025	11

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Zelena jama – Zvezna	OPPN	2026	87
Rakova jelša I	OPN	2026	99
Litijska - Pesarska	OPN	2026	97
SKUPAJ			283

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Mestni karte Povšetova (OPPN Novi center)	OPPN	2026	2028	361
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Jesihov štradon	OPN	2027	2029	44
Tomačevo	OPPNdp	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture		37
Rakova jelša III	OPN	2027	2029	53
Resljeva	OPN	2026	2027	34
Brilejeva	OPN	2027	2028	34
Cerutova	OPN	2027	2028	23
SKUPAJ				969
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		okvirno 420
Stanežiče in Remiza	OPPN	nedoločeno - zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanja kanala C0, ki je pogoj za razvoj območja, je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) in remize (OPPN 290), katere selitev je predvidena v Stanežiče, obravnavati kot del celote, kjer je poleg dokončanja infrastrukture potrebno izdelati tudi prostorske akte oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč		okvirno 2.400

Cesta dveh cesarjev (Nad Motelom in Vrtno mesto Sibirija vzhod)	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici, izvedbi protipoplavnih ukrepov in zaokrožitvi lastništva zemljišč)	okvirno 500
Masarykova	OPPN	nedoločeno (vezano na urejanje lastništva zemljišč, sprejem OPPN)	okvirno 50

JSS MOL še vedno ocenjuje, da bo z uresničitvijo lastnih investicijskih projektov v naslednjem 10 letnem obdobju dosegel povečanje lastnega javnega najemnega stanovanjskega fonda na skupno 9.000 – 10.000 (vključujoč 4.679 enot že obstoječega fonda mestnih stanovanj na dan 31.12.2025).

4.1.3.1 *Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)*

V postopku pridobivanja integralnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 mestnimi najemnimi stanovanjskimi enotami, s pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo, je Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljevanju: MNVP) marca 2025 objavilo javno razgrnitev dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja in povabilo nesporne stranske udeležence k prigrasitvi udeležbe v postopku. Glede na prigrasitve stanskih udeležencev v postopek je MNVP razpisal dva termina ustne obravnave. Prisotni stranski udeleženci v postopku so podali več zahtev, ki so se nanašale predvsem na časovno okno izvajanja gradbenih del, tovorni promet, monitoring hrupa in onesnaženja ter obveščanje o pričetku bolj hrupnih del. Prav tako so vsi prisotni predlagali vključitev njihovih nepremičnin v monitoring ali vsaj v ničelni monitoring (poškodbe na objektih). Integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova je bilo izdano 4.6.2025, pravnomočno pa je postalo septembra 2025.

Projektanti so vzporedno s postopkom izdaje integralnega dovoljenja izdelovali PZI, ki je bil investitorju predan konec leta 2025, v januarju 2026 pa so bili izdelani popisi del. Konec januarja 2026 je bil objavljen razpis za izvajalca GOI del, ki se bo z izbiro najugodnejšega ponudnika zaključil predvidoma v marcu oziroma aprilu 2026.

Na območju nove stanovanjske gradnje so tudi v letu 2025 potekale aktivnosti za odstranitev obstoječih objektov in pripravo zemljišč za gradnjo. V letu 2025 je bil odstranjen gospodarski objekt, fizična odstranitev ostalih objektov pa se bo predvidoma začela v marcu 2026 in se v celoti zaključila predvidoma v drugi polovici leta 2026. Zaključek fizične odstranitve je namreč odvisen od odstranitve zadnjega objekta (Povšetova 10), v delu katerega so za čas gradnje novega Centra za brezdomne zagotovljeni prostori za začasno opravljanje dejavnosti Zavetišča za brezdomce.

Z dvema izbranimi avtorjema umetniške intervencije v odprtem prostoru je bila podpisana pogodba o sodelovanju. V letu 2025 so bile delno izpolnjene tudi njune pogodbene obveznosti v zvezi z izdelavo projektne dokumentacije, ki je bila vključena v projekt za izvedbo stanovanjske soseske. Tretji avtor je prekinil sodelovanje, zato je JSS MOL v dogovoru z OGDG pridobil ponudbo projektanta za ureditev javnega trga in dela javne pešpoti.



Prostorski prikaz nove stanovanjske soseske (Gužič Trplan Arhitekti, 2024)

4.1.3.2 **Resljeva**

Projektne aktivnosti iz predhodnih let so bile zaključene 18.10.2024, ko je bila na Upravno enoto (v nadaljevanju: UE) Ljubljana vložena zahteva za izdajo GD za stanovanjsko gradnjo s 33 javnimi najemnimi stanovanji in eno bivalno skupnostjo ob Resljevi cesti. UE Ljubljana je na ustno obravnavo, ki je bila izvedena v marcu 2025, povabila vse stranske udeležence, ki so prijaviteli svojo udeležbo. Na podlagi pripomb na ustni obravnavi in po ponovnem pregledu dokumentacije je UE Ljubljana od investitorja zahtevala pridobitev soglasij h gradnji vseh lastnikov sosednjega objekta na naslovu Resljeva 48. JSS MOL je soglasja uspešno pridobil do konca leta 2025 in januarja 2026 z navedenimi soglasji dopolnil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano 6.2.2026. Projektanti nadaljujejo z izdelavo projekta PZI, ki bo zaključen predvidoma v mesecu aprilu 2026, ko bo JSS MOL objavil razpis za izbiro izvajalca za gradnjo.



Prikaz fasade objekta ob Resljevi cesti (ACMA d.o.o., 2024)

4.1.3.3 **Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk**

V aprilu 2025 je svoje investicijske namere na območju Kašlja JSS MOL predstavil potencialni novi lastnik zemljišč v območju OPPN 253: Stanovanjska zazidava Kašelj-del in OPPN 103: Kašelj – del. Zemljišča, na katerih zasebni investitor razvija projekt stanovanjske gradnje, ležijo neposredno ob načrtovanih novih soseski

JSS MOL, južno od obstoječega naselja ČŠB. Zasebni projekt in projekt JSS MOL povezuje slaba obstoječa prometna povezava območja z Zaloško cesto, ki je največja ovira za nadaljnji razvoj obeh projektov.

V oktobru 2025 je zasebni investitor organiziral sestanek z OGD in OUP, na katerem so bile obravnavane možnosti in pogoji za čim hitrejši razvoj projekta. Zaradi skupnih tem (prometne povezave in gradnja novih sosek ob obstoječem naselju ČŠB) je bil na sestanku prisoten tudi JSS MOL.

OGDP je investitorjema potrdil, da bo realizacija nove stanovanjske gradnje pogojevana z boljšo prometno povezavo. Ker največjo oviro predstavlja lastniška struktura zemljišč na predvideni trasi nove javne ceste, ki bi morala omogočati dostop za LPP in razbremenitev obstoječe povezave med Cesto španskih borcev in Zaloško, je OGD investitorjema podal usmeritve za pospešitev postopkov, povezanih z njeno vzpostavitvijo (izdelava prometne študije in elaborata lastništva zemljišč). S strani zasebnega investitorja (še) nismo prejeli nadaljnjih pobud za sodelovanje, zato projekt ostaja v mirovanju.

4.1.3.4 *Rakova jelša I*

Izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih dela za izgradnjo nove stanovanjske soseke na lokaciji Rakova jelša I, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 javnih najemnih stanovanj, začeta sredi leta 2024, je tudi v letu 2025 potekala brez večjih zapletov in odstopanj od terminskega plana izvedbe. V decembru 2025 se je – s priključitvijo novogradnje na javno plinovodno omrežje za vzpostavitev delovanja plinskih kotlovnice in ogrevanja – začela zaključna faza gradnje.

Pričakuje se, da bodo GOI dela zaključena sredi maja 2026, vsa pogodbeno dela pa v avgustu 2026, ko bomo tudi začeli z oddajo novozgrajenih mestnih stanovanj v neprofitni najem uspešnim upravičencem.



Gradbišče stanovanjske soseke Rakova jelša I (fotografija: arhiv JSS MOL, 2025)

4.1.3.5 *Jesihov štradon*

Stanje predmetnega investicijskega projekta je v letu 2025 nespremenjeno (glede na stanje projekta v letu 2024), saj (1) upravno sodišče še vedno ni odločilo o tožbi stranskih udeležencev v upravnem sporu zoper dokončno odločbo o zavrnitvi obnove postopka izdaje GD za gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI) v cesti Jesihov štradon in (2) višje sodišče še vedno ni odločilo o pritožbah zoper sklep

o določitvi pripadajočih zemljišč, izdan v postopku po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča¹². Iz navedenega razloga je še vedno prekinjen (v letu 2020 začet) postopek izdaje gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 mestnimi stanovanji s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo. JSS MOL ocenjuje, da bosta pristojni sodišči odločitvi v obeh sodnih postopkih sprejeli v teku leta 2026.

V marcu 2025 je izvajalec rekonstrukcijskih del na Jurčkovi cesti odstranil začasno deponijo, ki jo je na podlagi predhodnega soglasja JSS MOL, izdanega v letu 2024, organiziral na zemljiščih v lasti JSS MOL. Z namenom gospodarne rabe zemljišč, na katerih je predvidena gradnja stanovanjske soseske Jesihov štradon, je JSS MOL del teh zemljišč v septembru 2025 odplačno oddal v začasno rabo izvajalcu, ki v neposredni bližini izvaja GOI dela za izgradnjo večstanovanjskih stavb s 170 stanovanji, katerih investitor je zasebna družba.

4.1.3.6 *Rakova jelša III*

Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) TR-357 JSS MOL razvija projekt stanovanjske gradnje s 53 javnimi najemnimi stanovanji in prostori Društva paraplegikov ljubljanske pokrajine.

Po izvedenem postopku javnega projektnega enostopenjskega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo Rakova jelša III in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije, je bilo februarja 2025 objavljeno Obvestilo o izidu natečaja in zaključnem poročilu. Ocenjevalna komisija je prvo nagrado podelila elaboratu projektantov Nava arhitekti, s katerimi je bila 20.5.2025 podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije.

Zaradi sočasnih postopkov priprave 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID in vzpostavitve podlag za nadaljevanje postopka lokacijske preveritve, je pristojni oddelek (OUP) julija 2025 predlagal, da se postopek lokacijske preveritve, katerega zaključek bi časovno sovpadal s sprejetjem dopolnjenega OPN MOL ID, prekine. Terminski plan izdelave dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je načrtovan tako, da bo zahteva za gradbeno dovoljenje vložena nemudoma po uveljavitvi sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, v katerih bodo že upoštevani pred natečajem dogovorjeni dopustni novi pogoji gradnje, s katerimi je usklajena tudi izbrana natečajna rešitev.

Na podlagi, meseca oktobra 2025, potrjene projektne naloge za izdelavo idejnega projekta (v nadaljevanju: IDP), so projektanti začeli izdelovati IDP, ki bo zaključen predvidoma marca 2026

Konec leta 2025 je JSS MOL v dogovoru z OGDG naročil projektno dokumentacijo za ureditve, od katerih je odvisna realizacija gradnje stanovanjske soseske, in s tem zagotovil medsebojno časovno usklajenost teh ureditev: rekonstrukcija križišča Pot na Rakovo jelšo in Ceste Štefke Zbašnikove (križišče Curnovec) ter zasnova ureditve športnega parka Rakova jelša. Na podlagi prej navedene projektne dokumentacij bo OGDG izvedel rekonstrukcijska dela javnih prometnih površin, ORN pa začel z odkupom zemljišč, potrebnih za ureditev javnega športnega parka na tem območju.

Ocenjujemo, da bi bilo gradbeno dovoljenje, v odvisnosti od zaključka 5. postopka sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, mogoče pridobiti decembra 2026. Začetek gradnje je načrtovan v sredini leta 2027, oddaja stanovanj uspehim upravičencev pa v decembru 2029.

¹² Uradni list RS, št. 34/17; ZVEtL-1. V nadaljevanju tega poročila se bo za tovrstne nepravde postopke uporabljala okrajšava »ZVEtL-1«, čeprav je bil lahko posamezen postopek začet tudi po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08; ZVEtL).



Pogled iz zraka na predlagano zasnovo stanovanjske gradnje Rakova jelša III (IDZ, Nava arhitekti, junij 2025)

4.1.3.7 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

GOI dela za novogradnjo stanovanjske soseske na Zvezni ulici v Ljubljani, v sklopu katere bo na območju OPPN Zvezna zgrajenih 87 mestnih stanovanj, skupnostni prostor in sanitarni prostor za voznike LPP ter urejene javne parkovne površine, ki bodo po primopredaji izvedenih del, prenešene v last in upravljanje MOL, so v letu 2025 potekala brez bistvenih odstopanj od terminskega načrta.

Izbrani izvajalec geodetskih del je izdelal dokumente za vpis nepremičnin v uradne evidence, odločba o vpisu stavb v kataster stavb pa je bila izdana 18.12.2025. Septembra 2025 je bila z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba o opravljanju upravnih storitev. Na kvalitativnih pregledih stanovanj in skupnih delov stavb, ki so bili izvedeni v začetku decembra 2025, se je izkazalo, da bo treba odpraviti sistemske in manjše posamezne napake, zato je bil pogodbeni rok za dokončanje vseh del nekoliko podaljšan.

Tehnični pregled je bil opravljen 28.11.2025, uporabno dovoljenje za sosesko pa je bilo izdano 20.1.2026. Dokončen prevzem novogradnje od izvajalca je bil izveden v marcu 2026.



Zaključevanje gradnje stanovanjske soseske Zvezna ulica in javnega parka (foto: arhiv JSS MOL, november 2025)

4.1.3.8 *Litijska – Pesarska*

Stanovanjska gradnja Litijska-Pesarska s 97 javnimi najemnimi stanovanji, skupnostnim prostorom in dvema poslovnima prostoroma, je v letu 2025 potekala brez večjih posebnosti. Dve stanovanjski enoti bosta urejeni kot bivalni skupnosti za starejše, v kateri bo v okviru investicije nameščena tudi osnovna notranja oprema, ki bo omogočala nemoteno vselitev prvih uporabnikov alternativne oblike bivanja za starejše.

Gradnja soseske, ki je prešla v zaključne faze, bo predvidoma zaključena v drugem trimesečju leta 2026, ko je načrtovan tudi začetek oddaje stanovanj uspelim upravičencem.



Gradbišče stanovanjske soseske Litijska Pesarska (fotografija: arhiv JSS MOL, 2025)

4.1.3.9 *Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)*

V letu 2025 s strani MOL OGDPO nismo bili obveščeni o nadaljevanju aktivnosti za urejanje prometa v povezavi s predvideno gradnjo hipodroma in kolesarskega centra, ki so vključevale tudi prometno in komunalno ureditev na območju obstoječega naselja vrstnih hiš ob Raičevi ulici, Poti k Savi in ulici Vrbovec in na območju veljavnega OPPNdp 428, kjer sta prometna ureditev in komunalna ureditev pogoj za razvoj projekta stanovanjske gradnje JSS MOL (33 stanovanjskih enot v stavbnih vrzelih na območju OPPNdp 428 Tomačevo).

4.1.3.10 *Glince*

V letu 2024 nismo izvajali aktivnosti v povezavi s projektom gradnje na zemljiščih v lasti MOL v EUP DR-617, saj je razvoj projekta na tej lokaciji (v tej fazi) odvisen zlasti od sprejemljivosti vložene pobude za spremembo OPN MOL ID, ki jo je JSS MOL v zvezi s to EUP podal v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. V odvisnosti od obsega upoštevanja pobude, podane s strani JSS MOL v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, bo sprejeta odločitev o namembnosti pozidave (oskrbovana stanovanja, dom starejših občanov (DSO), javna najemna stanovanja, oziroma kombinacije prej naštetih) in opredeljeni nadaljnji postopki razvoja projekta na tej lokaciji.

V letu 2025 je JSS MOL izvajal aktivnosti za zaokroževanje lastništva zemljišč na tem območju. Maja 2025 je bila izdelana dopolnjena analiza kapacitet in preveritev možnosti gradnje v EUP DR-617, ob domnevi pridobitve dodanih zemljišč na južnem delu območja. Avgusta 2025 je JSS MOL od fizičnih oseb odkupil dve zemljišči na južnem delu območja, v nadaljevanju pa bo JSS MOL predlagal MOL še prenos njej lastnih

zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. V drugi polovici leta 2025 je JSS MOL naročil izdelavo geodetskega posnetka ter izvedbo geoloških in hidrogeoloških raziskav, ki bodo zaključene v začetku leta 2026.



Prikaz območja izvajanja vrtin za GG in HG raziskave (foto: arhiv IRGO, oktober 2025)

4.1.3.11 *Cerutova*

V zvezi z zemljišči v lasti MOL, ki se nahajajo ob križišču Cerutove ulice in Zaloške ceste v Ljubljani, smo v letu 2025 nadaljevali z razvojem projekta gradnje stanovanjskega objekta z izdelavo zazidalne preveritve in izvedbo javnega naročila za izbor najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo Cerutova. Na vabljenem natečaju je bila izbrana rešitev s 23 javnimi najemnimi stanovanji, ki jo je izdelalo podjetje BAAM d.o.o. in je, po mnenju strokovne ocenjevalne komisije, najprimernejša od prejetih zasnov stanovanjske gradnje na tej lokaciji.

Z izbranim avtorjem bo sklenjena pogodba za izdelavo projektne naloge za razpis za izbor izvajalca GOI del po sistemu »design&build«, ki bo predvidoma objavljen v mesecu maju 2026. Glede na izbrani postopek oddaje naročila (»design&build«) bi lahko izvajalec začel z deli takoj po pridobitvi GD (predvidoma marca 2027), zaključil pa bi jih predvidoma v 15 mesecih.



Prostorski prikaz pozidave območja v križišču Zaloške in Cerutove ceste (BAAM d.o.o., 2025)

4.1.3.12 *Baragovo semenišče*

JSS MOL je, v sodelovanju z izdelovalcem konservatorskega načrta, v juliju 2025 poslal konzervatorski načrt v potrditev Zavodu za varstvo kulturne dediščine, do katerega pa se naveden zavod, zaradi obsežnosti gradiva in usklajevanja gradiva s projektom prizidave Baragovega semenišča, do konca leta 2025 ni uspel opredeliti.



Prvonaagrajeni elaborat na javnem projektne natečaju dozidavek Baragovem semenišču (arhiv ZAPS)

4.1.3.13 *Brilejeva ulica*

Zemljišča v lasti MOL v območju EUP DR- 273 v Dravljah, na katerih JSS MOL načrtuje gradnjo javnih najemnih stanovanj, so bila po uveljavitvi prejšnjih (4.) sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, namenjena gradnji javnih najemnih stanovanj in vrtca. Ker se je konec leta 2024 izkazalo, da zaradi manjših potreb po vrtcih na območju MOL ohranjanje rezervata za gradnjo vrtca na tem območju ni več potrebno, bo predvidoma v 5. postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID namenska raba na zemljiščih v tej enoti urejanja prostora spremenjena tako, da bo na celotnem območju dopustna stanovanjska gradnja.

Pretežni del novogradnje bo namenjen javnim najemnim stanovanjem, v delu pritličja pa bodo prostori namenjeni javnemu programu (npr. dnevnemu centru aktivnosti za starejše, ipd.). Za utemeljitev pobude za spremembo OPN MOL ID v EUP DR-273 je bil v začetku leta 2025 izdelan zazidalni preizkus, na podlagi katerega bi bilo na tej lokaciji možno zgraditi sosesko z okvirno 34-timi javnimi najemnimi stanovanji. Z razvojem projekta bomo nadaljevali v letu 2026, po uveljavitvi 5. sprememb OPN MOL ID. Ne glede na to, so bile že v letu 2025 na predmetni lokaciji izvedene geomehanske raziskave za potrebe projektiranja in izdelano geomehansko poročilo, iz katerega je razvidno, da bo za gradnjo na tej lokaciji treba predvideti temeljenje s piloti.

Zaradi intenzivnih aktivnosti na drugih projektih v teku, v letu 2025, nismo izvajali aktivnosti v zvezi z iskanjem možnosti za zagotovitev začasnih nadomestnih prostorov za delovanje Društva tabornikov rod Rožnik, ki trenutno deluje v pritlični stavbi na zemljišču s parc. št. 125/52, k.o. 1738 Dravlje, ki je v lasti JSS MOL in jo bo treba v sklopu nove stanovanjske gradnje odstraniti.

V teku je postopek prenosa lastništva zemljišč v namensko premoženje JSS MOL.



Prikaz območja gradnje v EUP DR-273 - Zazidalni preizkus-situacija, vir: Projektant d.o.o.

4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Določeni investicijski projekti so uvrščeni v samostojno / ločeno podpoglavje tega poročila, saj v zvezi z njimi še ni mogoče natančneje opredeliti ključnih časovnih mejnikov (npr. sprejem prostorskih aktov, pridobitev gradbenega dovoljenja, začetek in zaključek gradnje, ipd) in določiti ključnih vsebinskih parametrov posameznega projekta (npr. vrsta dopustnih posegov po prostorskih aktih, pogoji gradnje, velikost območja gradnje, število in vrsta stanovanjskih enot, ipd). Skupna lastnost teh projektov pa je, da je zaključek gradnje teh projektov (glede na trenutno stanje) zagotovo zamaknjen v obdobje po letu 2028, kar pa tudi že predstavlja obdobje, za katerega bo sprejet naslednji stanovanjski program MOL.

4.1.4.1 Litjska – Gramozna (OPPN Bizovik)

Pobuda, da se lastniško zaokrožen in infrastrukturno neodvisen sklop zemljišč med Litjsko cesto, Gramozno potjo in Potjo spominov in tovarništva izvzame iz območja OPPN 203: Razvojna cona Bizovik, ki je bila podana v 5. postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ni bila prepoznana kot sprejemljiva, zato se razvoj projekta na predmetnem območju zamika v časovno težko opredeljivo obdobje razvoja preostalega dela območja OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVIK, kjer smo tudi v letu 2025 nadaljevali s pridobivanjem dodatnih zemljišč.

4.1.4.2 Stanežiče in Remiza

Iz dopoljenega osnutka 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID izhaja:

- da bo prvotni OPPN 249: Stanežiče razdeljen na dve območji OPPN in sicer: (1) OPPN 249: Soseska Stanežiče in (2) OPPN 541 Stanežiče – mestne službe¹³, in
- da bo v območju OPPN 290 Remiza Šiška spremenjena namenska raba tako, da bo na pretežnem delu zemljišč urejen javni park, preostala zemljišča pa bodo namenjena (tudi) stanovanjski rabi.

¹³ S tem je OUP sledil predlogu, ki ga je glede ločitve območij podal JSS MOL.

Na območju OPPN 249 Soseska Stanežiče in na delu lokacije sedanje Remize LPP ob Celovski cesti, ki bo (po preselitvi Remize na novo lokacijo) v območju OPPN 290 Remiza Šiška namenjena stanovanjski pozidavi, bi bilo možno, glede na izdelan predlog urbanistične zasnove, zgraditi skupno več kot 2.400 mestnih stanovanj.

V zvezi s projektom Stanežiče je bilo v marcu 2025 udeležencem iz pristojnih oddelkov in služb MOL ter predstavnikoma VOKA SNAGA in JP LPP predstavljeno gradivo Idejna zasnova in predvidene prometne usmeritve za območje nove soseske Stanežiče. Na sestanku je razprava potekala na temo (nove) remize LPP in priložnosti za načrtovanje učinkovite multimodalne prestopne točke na presečišču različnih prometnih medijev, ki se ponuja v sklopu predmetnih projektov. Oblikovane so bile tudi usmeritve za novo stanovanjsko sosesko z ocenjeno več kot 6000 stanovalci, ki naj bi bila načrtovana samooskrbno, klimatsko nevtravno in naj bi, v povezavi z ureditvami zelenih površin na območju in dobrih povezav z bližnjima Dvorskim in Staneškim hribom, omogočala zdrav način življenja.

Z namenom učinkovitega razvoja projektov je bilo dogovorjeno organiziranje strokovne skupine za sodelovanje pri projektu Stanežiče, v kateri bodo sodelovali predstavniki oddelkov in služb MOL.



Izsek iz urbanistične zasnove območja OPPN Stanežiče, SUPA 2023

4.1.4.3 **Projekti ob Cesti dveh cesarjev**

V 5. postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila kot sprejemljiva ocenjena pobuda za spremembo namenske rabe zemljišč v območju OPPN 406: Vrtno mesto Sibirija sever, ki je bilo prepoznano kot najprimernejša lokacija za umestitev objektov za predšolsko in osnovnošolsko vzgojo, ki bosta s predvideno novo poselitvijo območja občutno podhranjeni.

Ostale pobude, ki jih je JSS MOL vložil v tem postopku, so bile delno upoštevane (etažnost, faktor izrabe), še vedno pa ostaja obveznost investitorjev, da za posamezno območje izdelajo OPPN. Za območje OPPN 407: Vrtno mesto Sibirija vzhod je JSS MOL v postopku javne razgrnitve gradiva vložili pripombo glede dopustne tipologije gradnje, ki bi omogočala razvoj projekta z manj omejitvami glede tipa objekta. V času zbiranja pripomb k javno razgrnjenemu gradivu sprememb in dopolnitev OPN MOL ID za navedena območja ni bila prejeta nobena pripomba s strani ostalih lastnikov zemljišč v območju, zato bi bilo po mnenju OUP možno začeti postopek s pripravo gradiva za pobudo za začetek izdelave in sprejema OPPN.

Kot že navedeno v točki 3.4.3 tega poročila je JSS MOL uskladal in podpisal dogovor o sodelovanju v nadaljnjih postopkih prostorskega urejanja z drugim večjim upravljavcem zemljišč (DSU) v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod.

Nadaljnji razvoj projektov na vseh območjih stanovanjske gradnje ob Cesti dveh cesarjev je še vedno odvisen od systemskega reševanja problematike poplavne ogroženosti zemljišč in problematike obremenitve teh območij s hrupom (širitev južnega kraka obvoznice in postavitev kontinuiranih visokih protihrupnih ograj ob južni obvoznici), ki sta v pristojnosti države.

4.1.4.4 **OPPN 189: Podutik center**

V letu 2025 smo preverili in posodobili stanje lastništva zemljišč in pogojev za gradnjo v območju OPPN 189 – Podutik center, nadaljnji razvoj projekta pa smo, zaradi intenzivnih faz projektov v teku in iz razlogov¹⁴, navedenih v prejšnjih poročilih, umestili v prihodnja leta.

4.1.4.5 **Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Plešičeva (EUP DR-260)**

Na lokaciji EUP DR-159 še vedno ni zaključen postopek določitve stavbi pripadajočega zemljišča po določilih ZVEtL-1, zato z aktivnostmi za razvoj projekta tudi v letu 2025 še nismo začeli.

V sklopu 5. postopka sprememb in dopolnitev OPN MOL ID vložena pobuda, da:

- (1) se obveznost investitorja¹⁵ v EUP DR-159 spremeni oz. umakne iz urbanističnih pogojev za EUP 159 in
- (2) se prilagodi obveznosti glede zagotavljanja parkirnih kapacitet za potrebe okoliških stanovalcev tudi v EUP DR-260,

je bila upoštevana tako, da bo v spremenjenem OPN MOL ID predpisana obveznost, da se v sklopu gradnje objektov znotraj območja gradbenih meja preveri in zagotovi tudi parkirna mesta za potrebe obstoječih objektov. Pobuda je bila torej delno upoštevana, še vedno pa se investitorju gradnje (javnih najemnih stanovanj) nalaga velika organizacijska in finančna obveznost, saj se je pri raziskovanju potreb stanovalcev sosednjih objektov po parkiranju izkazalo, da je sicer velik interes po dodatnih parkirnih kapacitetah, malo zainteresiranih pa se bi bilo pripravljeno zavezati k odkupu ali financiranju gradnje parkirnih mest.

4.1.4.6 **OPPN 503: Masarykova**

Pri pripravi načrtov za rekonstrukcijo Masarykove ceste in drugih prometnih površin na območju veljavnega zazidalnega načrta »Potniški center Ljubljana« se je izkazalo, da bo trasa rekonstruirane Masarykove ceste speljana le po delu zemljišč (v lasti MOL), ki so bila v zazidalnem načrtu predvidena za to. Posledično bi lahko preostanek zemljišč namenili stanovanjski gradnji javnih najemnih stanovanj. V letu 2023 je bila izdelana preveritev kapacitet, ki je pokazala, da bi na zemljiščih v lasti MOL lahko zgradili cca 50 javnih najemnih stanovanj, pri čemer bi bila pritličje in del prvega nadstropja namenjena poslovnemu programu. Za uresničitev stanovanjske gradnje bi bilo treba spremeniti OPN MOL ID, zato je zasebni lastnik večje površin zemljišč na tem območju v 5. postopku sprememb OPN MOL ID vložil pobudo za spremembo OPN MOL ID, ki jo je predhodno uskladal z JSS MOL in OUP. V javno razgrnjenem gradivu je bila pripomba

¹⁴ V skladu z OPN MOL ID je pogoj za gradnjo predhodna izvedba celovitih omilitvenih ukrepov (izgradnja zadrževalnika in ostale potrebne ureditve vodotoka).

¹⁵ Zagotoviti je treba 121 parkirnih mest za potrebe okoliških sosesk.

delno upoštevana in za urejanje območja predpisana izdelava OPPN in izbor rešitve na javnem projektne natečaju.

V letu 2026 se bodo nadaljevale skupne aktivnosti lastnikov zemljišč na območju OPPN 503, ki bodo prioriteto usmerjene v pripravo gradiva za pobudo za začetek OPPN.



Fotografija lokacije (vir: Volumetric Study for Masterplan Area P7, Ljubljana, Snohetta 2022)

4.1.5 Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

4.1.5.1 Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu

V letu 2025 je bil po zelo ugodni ceni 200.000 EUR realiziran odkup solastniškega deleža do 21/25 na večstanovanjski hiši na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 24, Ljubljana, s katerim je JSS MOL postal večinski lastnik¹⁶ in izključni upravljavec te nepremičnine. S preureditvijo navedene stavbe bomo zagotovili predvidoma 6 dodatnih najemnih stanovanjskih enot.

Novih stanovanjskih enot na trgu v letu 2025 nismo kupovali.

4.1.5.2 Rentni odkup stanovanj

Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (ti. rentni odkup stanovanj) je bilo objavljeno dne 28.2.2025. Končni datum, do katerega so zainteresirani ponudniki lahko po objavljenem povabilu ponudili JSS MOL v odkup svoje stanovanje, je bil 30.10.2025.

JSS MOL je do zgoraj navedenega datuma prejel 4 ponudbe za odkup stanovanj. Vsi ponudniki so izpolnjevali pogoje iz javnega povabila, zato je JSS MOL z vsemi nadaljeval pogovore glede pogojev odkupa stanovanj.

¹⁶ Solastnik v višini 4/25 navedene nepremičnine je MOL, ki bo naveden solastniški delež predvidoma v letu 2026 prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Solastniški delež MOL v naravi predstavlja samostojno stanovanjsko enoto, s katero je že do sedaj upravljala JSS MOL.

Dva ponudnika sta zaradi nestrinjanja s ponujeno odkupno ceno umaknila svoji ponudbi. Z eno od ponudnic smo dosegli soglasje glede bistvenih sestavin pravnega posla in v aprilu 2025 z njo sklenili prodajno pogodbo z ustanovitvijo služnosti stanovanja. Z eno ponudnico pa so se v letu 2025 začeta usklajevanja glede bistvenih sestavin pravnega posla prevesila v leto 2026.

Na dan 31.12.2025 so bili aktivni (veljavni) 4 pravni posli¹⁷, sklenjeni po dosedanjih javnih povabilih za rentni odkup.

4.1.5.3 *Odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno*

JSS MOL je dne 21.4.2023 objavil Javno povabilo k oddaji ponudb za prodajo stanovanj z namenom pomoči tistim skupinam lastnikov stanovanj, katerih stanovanja so zanje – zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov – postala neprimerna, sami pa si iz različnih razlogov niso zmožni pridobiti (druge) primerne stanovanjske enote. Ker v letu 2025 ni prišlo do preklica javnega povabila¹⁸, je bilo tudi v letu 2025 možno kandidirati po tem javnem povabilu.

Po navedenem javnem povabilu smo v letu 2025 prejeli tri vloge. Dva vlagatelja sta svojo vlogo umaknila, ker se nismo uspeli dogovoriti glede odkupne cene, ena vlagateljica pa je svojo vlogo umaknila, ker se je odločila za prodajo stanovanja po modelu rentnega odkupa stanovanj, ki je bila tudi uspešno realizirana (točka 4.1.5.2 tega poročila).

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

V letu 2025 je JSS MOL pridobil 11 novih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj. Tako sedaj razpolagamo s skupno 93 tovrstnimi stanovanjskimi enotami na štirih lokacijah, in sicer 12 v Murglah na Mokrški ulici 16B in 16C, 60 v Trnovem na Devinski ulici 1B in 1C, 10 v Dravljah na Draveljski ulici 42 in 11 na lokaciji Črnuški bajer na naslovih Ulica Ceneta Štuparja 135 a in 135 b. Ob koncu leta 2025 so bila oddana 4 oskrbovana stanovanja na lokaciji Črnuški bajer, oddaja ostalih je v teku. Poleg tega je bilo tekom leta 2025 v okviru obstoječega stanovanjskega fonda prevzetih, adaptiranih in oddanih 6 stanovanj, kar pomeni, da je bilo v letu 2025 skupaj oddanih 10 stanovanj.

Na 6. odprti javni razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil objavljen 8. 3. 2024, je v letu 2025 prispelo 75 vlog, od teh je 55 prosilcev dejansko izpolnjevalo pogoje in so bili uvrščeni na prednostno listo. Po 6. javnem razpisu čaka na dodelitev oskrbovanega stanovanja ob koncu leta 88 upravičencev. Po 5. javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem čaka še 43 upravičencev, po 4. javnem razpisu čakajo še 4 upravičenci in po 3. javnem razpisu še 2 upravičenca. Slednji upravičenci se še niso odločili za selitev v oskrbovano stanovanje in ostajajo na seznamih čakajočih, kot je bilo določeno v besedilih 3. in 4. javnega razpisa. Tako ob koncu leta 2025 čaka na dodelitve oskrbovanega stanovanja skupaj 137 upravičencev.

¹⁷ Po vseh dosedanjih javnih povabilih za rentni odkup stanovanj je bilo sklenjenih skupaj 8 pravnih poslov. V teku leta 2025 je zaradi prenehanja uporabe stanovanja s strani služnostnega upravičenca (preselitev v dom starejših občanov) prenehal veljati en tak pravni posel.

¹⁸ V predmetnem javnem povabilu je določeno, da povabilo preneha veljati s preklicem (tj. objavo obvestila o prenehanju veljavnosti).

Novela SZ-1G je glede oskrbovanih stanovanj prinesla novo kategorijo najemnih stanovanj in sicer javna najemna oskrbovana stanovanja. To so stanovanja, ki jih oddajajo država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija po SZ-1G, ki v SZ-1 na novo prinaša ureditev oddaje javnega najemnega oskrbovanega stanovanja. Do sedaj so bila oskrbovana stanovanja opredeljena v kategoriji namenskih najemnih stanovanj, ki so namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojemcem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva in postopek oddaje ni bil predpisan. Navedena kategorija stanovanj ostaja nespremenjena. Ne glede na to, ob smiselni uporabi določb SZ-1G, ki se nanašajo na neprofitna oz. javna najemna stanovanja, tudi namenska najemna – oskrbovana stanovanja, ki jih oddajamo na podlagi javnih razpisov JSS MOL objavljenih pred pričetkom uporabe SZ-1G, ob oddaji poimenuje mo javna najemna oskrbovana stanovanja.

4.2.2 Črnuški bajer

JSS MOL je v letu 2023 sklenil prodajno pogodbo za nakup do 3. podaljšane gradbene faze izdelanih prostorov v novogradnji Črnuški Bajer 1, ki so bili (kot poslovni prostori) prvotno namenjeni za delovanje vrtca. Po spremembi namenske rabe v postopku lokacijske preveritve je bilo v kupljenih prostorih dopustno urediti oskrbovana stanovanja, za kar je bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti. GD za spremembo namembnosti prostorov vrtca v 11 oskrbovanih stanovanj je bilo izdano dne 11.3.2024, pravnomočno pa je postalo dne 15.3.2024. Razpis za izbiro izvajalca GOI del za dokončanje prostorov (ureditev oskrbovanih stanovanj) se je zaključil dne 14.1.2025 s sklenitvijo pogodbe za izvedbo GOI del.

JSS MOL je predmet nakupa prevzel v posest od prodajalca dne 22.1.2025 in istega dne uvedel v delo izvajalca GOI del. Slednji je pogodbeno dela zaključil s pridobitvijo uporabnega dovoljenja konec meseca oktobra 2025. JSS MOL je izvedena dela od izvajalca GOI del prevzel dne 25.11.2025. Po zaključenih postopkih spremembe evidentiranja stavbe v katastru stavb in določitve hišnih številčk je JSS MOL v decembru 2025 začel z oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem upravičencem.



Zaključek izvedbe preureditve prostorov v oskrbovana stanovanja (arhiv JSS MOL, 2026)



Skupni prostor v preurejenih prostorih z oskrbovanimi stanovanji (arhiv JSS MOL, 2026)

4.2.3 Sobivanje starejših

Nova oblika bivanja - sobivanje starejših bo omogočala starejšim od 60 let sobivanje v stanovanjskih skupnostih, s čimer bo omogočeno kvalitetno bivanje v skupnosti, hkrati pa bo ohranjena samostojnost bivanja posameznika. Pilotni stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših bosta pridobljeni v okviru nove stanovanjske soseke Litijska-Pesarska in v vsaki bo omogočeno sobivanje štirih oseb. V letu 2025 so potekale aktivnosti v sodelovanju z Oddelkom za zdravje in socialno varstvo MOL, Zavodom za oskrbo na domu Ljubljana, Inštitutom za gerontologijo dr. Antona Trstenjaka in Inštitutom Republike Slovenije za socialno varstvo. V januarju 2026 je bilo, z namenom oblikovati način določitve dveh skupin oseb, za kateri bi bilo sobivanje v posamezni enoti najbolj ustrezno, izvedeno prvo srečanje z upravičenci, ki čakajo na oskrbovano stanovanje JSS MOL in najemniki javnih najemnih stanovanj JSS MOL, ki so v izvedeni anketi odgovorili, da bi bila zanje navedena oblika sobivanja sprejemljiva. Skladno s Stanovanjskim programom MOL 2023-2026 bosta stanovanjski enoti oddani v najem Zavodu za oskrbo na domu Ljubljana, katerega dejavnost je financirana s strani MOL. V vsaki od navedenih dveh stanovanjskih enot bodo bivale štiri osebe, ki bodo imele v izključni uporabi samostojno sobo s kopalnico, v souporabi pa skupno kuhinjo, dnevni prostor in ostale skupne prostore. S strani Zavoda za oskrbo na domu Ljubljana bodo uporabnikom nudene različne skupinske medgeneracijske aktivnosti (npr. delavnice, dogodki, druženja), storitve dolgotrajne oskrbe in druge storitve glede na potrebe stanovalcev.

4.2.4 Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene

Za posebne namene smo v letu 2025 namenili skupaj 16 namenskih najemnih stanovanjskih enot, od tega 8 Zdravstvenemu domu Ljubljana in 4 Lekarni Ljubljana.

Konec leta 2025 je bilo skupaj 29 organizacijam oddanih 90 stanovanjskih enot za posebne namene, od tega 6 hiš. Dodelitev stanovanjskih enot organizacijam, ki na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čakajo na dodelitev, je odvisna od razpoložljivosti primernih stanovanjskih enot.

4.2.4.1 *Center za brezdomne Ljubljana*¹⁹

Po odstranitvi obstoječih dotrajanih objektov na lokaciji (takratnega) Zavetišča za brezdomce Ljubljana v decembru 2024 je bilo februarja 2025 objavljeno javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del za izgradnjo novega Centra za brezdomne Ljubljana, ki je bilo zaključeno 15.4.2025. Z najugodnejšim ponudnikom (družbo VG 5 d.o.o.) je bila 22.4.2025 sklenjena pogodba za gradnjo nove stavbe za delovanje Centra za brezdomne Ljubljana, izvajalec pa je z izvedbo del začel v mesecu maju 2025.

Gradnja zaradi začetnih zamud pri predstavitvah GJI poteka z manjšo zamudo, ki si jo izvajalec prizadeva odpraviti z intenzivnim izvajanjem del. Do konca leta 2025 je bil objekt zgrajen do strehe, vključno z zatesnitvijo streh in vgradnjo fasadnega stavbnega pohištva. Sočasno z gradbenimi deli potekajo suhomontažna in inštalacijska dela v notranjosti objekta. V začetku leta 2026 bo izvajalec del začel z izvedbo del na fasadi in z izvedbo obrtniških del znotraj objekta.

Po zaključeni gradnji (predvidoma v mesecu maju.2026) bo izvajalec notranje opreme, ki bo izbran na razpisu, objavljenem v prvih mesecih 2026, začel nameščati opremo za zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje dejavnosti prenočevanja in kratkotrajnega bivanja. Dokončanje navedenega opremljanja je načrtovano do konca junija 2026.

Predaja opremljenega objekta najemniku, ki bo uspel na razpisu OZSV za sofinanciranje izvajanja programa, je predvidena v začetku julija 2026.



Gradnja novega Centra za brezdomne Ljubljana (foto: arhiv JSS MOL, december 2025)

4.2.5 **Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov**

Vsa namenska najemna stanovanja - bivalni ateljeji so bili v letu 2025 zasedeni. Za potrebe mladih poslovnih talentov, enako kot preteklo leto, ni bilo izkazanih potreb po namenskih najemnih stanovanjskih enotah.

¹⁹ Prej projekt imenovan »Zavetišče za brezdomce«.

4.2.6 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

Po 3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade, objavljenim 13. 9. 2022, je bil v letu 2024 rešen zadnji upravičenec, kjer je bilo potrebno, zaradi razpada zunajzakonske skupnosti, počakati na odločitev sodišča o upravičencu za dodelitev stanovanja.

S 4. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, objavljenim 17. 9. 2024, je bilo razpisanih 75 stanovanj in sicer po 25 stanovanj za tri skupine upravičencev: mladi posamezniki – skupina M1, mladi pari – skupina M2 ter mlade družine – skupina M3. Na razpis se je prijavilo skupno 846 prosilcev iz vseh treh skupin. Po izvedenem javnem žrebu v februarju 2025 so bili objavljeni sezname upravičencev. Dodeljevanje je predvideno v letih 2025 in 2026. Ob koncu leta 2025 je bilo nerešenih skupaj 64 upravičencev.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

V letu 2025 je bilo prevzeto in prenovljeno izpraznjeno službeno stanovanje v stavbi Osnovne šole Toneta Čufarja, ki je bilo ob koncu leta 2025 v postopku oddaje.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

V letu 2025 je bilo, enako kot pretekla leta izvedeno preverjanje dohodkovnega in premoženjskega stanja gospodinjstva najemnikov tržnih stanovanj (pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 so bila oddana v najem za profitno najemnino).

Na podlagi spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki je začela veljati v začetku leta 2025 je bil med drugim spremenjen premoženjski cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja v najem s predpisane vrednosti 40 % primerne stanovanja na predpisano vrednost 60 % primerne stanovanja. Posledično se je navedena sprememba odrazila v novem Sklepu o stanovanjski najemnini in uporabnini²⁰, ki ga je JSS MOL sprejel aprila 2025. Po navedenem sklepu se za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, zaračunava tržna najemnina v višini 25 % nad neprofitno najemnino. Če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se tako določena tržna najemnina poveša za 68 %. V primeru preseganja premoženjskega cenzusa znaša tržna najemnina glede na premoženjski razred, kot izhaja iz spodnje tabele.

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja	Tržna najemnina v % nad osnovno tržno najemnino
1	nad 60 % – 100 %	15 %
2	nad 100 % – 130 %	40 %
3	več kot 130 %	68 %

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in premoženjskega cenzusa tako, da se uvršča v 3. premoženjski razred, se tržna najemnina poveča za 108 %. Izvedene spremembe višine tržne najemnine so razvidne iz spodnje tabele.

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno najemnino in višina obračunane najemnine v obdobju zadnjih sedmih let na dan 31. 12.

²⁰ Uradni list RS, št. 28/25.

Leto	Skupno št. najemnikov	Tržna najemnina (25 % nad neprof. naj.)	Tržna najemnina povečana za 15 %	Tržna najemnina povečana za 40 %	Tržna najemnina povečana za 68 %	Tržna najemnina povečana za 108 %
2019	106	71	9	2	18	6
2020	104	72	7	2	17	6
2021	100	65	11	1	14	9
2022	97	66	7	3	14	7
2023	92	65	6	3	13	5
2024	91	46	11	3	22	9
2025	91	48	7	3	23	10

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Skladno s SZ-1 in Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana, najemnikom omogočamo zamenjavo stanovanj v primerih sprememb njihovih stanovanjskih razmer. Z izvajanjem zamenjav stanovanj skrbimo za ustrežnejše pogoje bivanja najemnikov glede na njihove socialne, finančne in zdravstvene zmožnosti. Najemnike, ki izpolnjujejo splošne in enega izmed dodatnih pogojev določenih z navedenim pravilnikom, uvrstimo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Čakalna doba na realizacijo zamenjave je okvirno tri leta in je odvisna od razpoložljivosti stanovanj in želja čakajočih upravičencev, ki se jih trudimo upoštevati. Med prioritete stiske, ki jih pomagamo reševati z zamenjavami stanovanj, v prvi vrsti sodijo primeri najemnikov, katerim so stanovanja postala predraga in prevelika. Z izvedbo zamenjave stanovanja jim poskušamo v čim krajšem času omogočiti selitev v manjše in cenejše stanovanje, s čimer jim posledično omogočimo tudi ohranitev varnega najema.

Število čakajočih upravičencev, število prejetih in odobrenih vlog ter realizacije zamenjav, so prikazane v spodnji tabeli.

Tabela: Primerjava postopkov zamenjav stanovanj v obdobju zadnjih štirih let

Leto	2022	2023	2024	2025
Št. čakajočih	204	208	202	239
Prejete vloge	59	62	72	75
Odobreno	47	50	56	60
Realizacija	26	33	41	16

V letu 2025 smo realizirali 16 zamenjav, število čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja pa se je povečalo, saj v letu 2025 ni bilo na voljo novogradenj, ki bi omogočile povečevanje števila realizacij zamenjav in skrajšanje čakalne dobe. Zamenjave so se realizirale v okviru izpraznitve obstoječega fonda stanovanj. V letu 2026 pričakujemo zaključek gradnje treh novih stanovanjskih sosesk in sicer Zvezna ulica, Litijska-Pesarska in Rakova jelša I, ki nam bodo omogočile uresničiti zastavljeni cilj med 50 in 60 realizacij zamenjav letno.

Tabela: Število izvedenih zamenjav v letu 2025, glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	8	Skupaj
Realizacija	6	3	1	3	1	1	1	16

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Tudi v letu 2025 je največji primanjkljaj zaznan pri bivalnih enotah za samske osebe in za dvočlanska gospodinjstva, pri katerih znaša čakalna doba okrog 4 leta. Primanjkljaj bivalnih enot je razviden iz spodnje tabele.

Tabela: Število čakajočih na dodelitev bivalne enote glede na število družinskih članov na dan 31. 12. 2025

Št. družinskih čl.	Št. čakajočih	Čakalna doba
1. član	192	več kot 4 leta
2. člana	27	do 4 let
3. člani	5	do pol leta
4. člani	5	do pol leta
5. članov	3	do pol leta
6. članov	3	do pol leta
7. članov	1	do enega leta
SKUPAJ	236	

JSS MOL ohranja število bivalnih enot tako, da je namenjeno približno 10 % celotnega stanovanjskega fonda za začasno reševanje socialno ogroženih oseb.

Tabela: Število oddanih bivalnih enot v razmerju do celotnega fonda stanovanjskih enot JSS MOL

Datum	Št. stanovanjskih enot	Od tega za oddajo kot BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.12.2016	4.202	324	7,71
31.12.2017	4.184	426	10,18
31.12.2018	4.212	442	10,49
31.12.2019	4.274	447	10,46
31. 12. 2020	4.276	448	10,48
31. 12. 2021	4.433	450	10,15
31. 12. 2022	4.413	447	10,13
31. 12. 2023	4.578	454	9,92
31. 12. 2024	4.665	465	9,97
31. 12. 2025	4.679	468	10,00

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb, se uvrstijo na seznam upravičencev za dodelitev bivalne enote. Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno

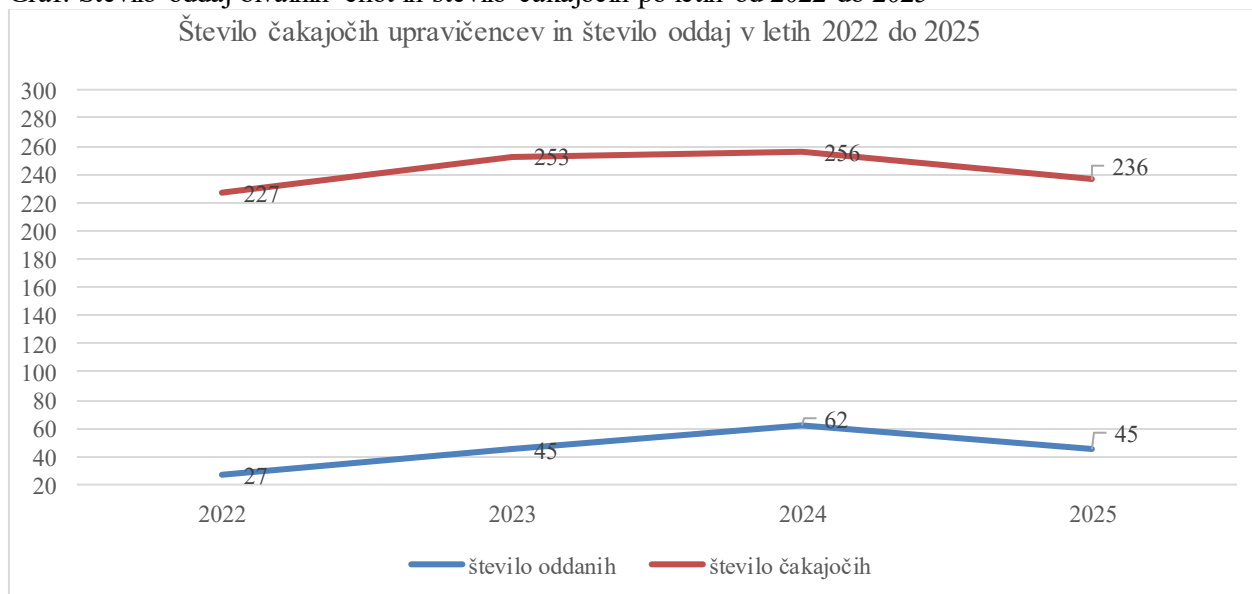
ogroženim osebam (v nadaljevanju: Komisija) se sestane vsaj dvakrat letno. Skladno s sklepom Komisije, ki je bil sprejet v letu 2024, je JSS MOL tudi v letu 2025 prednostno dodeljeval bivalne enote mlajšim polnoletnikom (starostna skupina od 18-21 let), katerim je bila ob oddaji bivalne enote zagotovljena tudi podpora nevladne organizacije.

Tabela: Število oddanih bivalnih enot v zadnjih štirih letih:

LETO	2022	2023	2024	2025	SKUPAJ
št. oddaj (po redni poti)	27	45	62	45	179
št. oddaj (deložacija)	2	3	1	0	6
št. nadomestnih	0	3	1	0	4
SKUPNO ŠT. ODDAJ	29	51	64	45	189
št. zamenjav	6	4	2	7	19
št. vmjenih (prevzetih)	31	30	34	42	137

Spodnji graf prikazuje število čakajočih upravičencev na dodelitev bivalne enote in število dodelitev v obdobju od vključno 2022 do vključno 2025.

Graf: Število oddaj bivalnih enot in število čakajočih po letih od 2022 do 2025



Z vodenjem podatkov upravičencev za dodelitev bivalne enote po ETHOS klasifikaciji smo nadaljevali tudi v letu 2025, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela: Razvrstitev in število čakajočih upravičencev na dodelitev bivalne enote po ETHOS klasifikaciji

KONCEPTUALNA TEORIJA		OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj
Brez strehe (roofless)	1	Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	80	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	80
				1.2	Dostopni s terenskim delom	0
	2	Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih	5	2.1	Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	3
				2.2	Poceni penzioni	1
			2.3	Kratkotrajne hotelske namestitve	1	
Brez stanovanja (houseless)	3	Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah	16	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	9
				3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	5
				3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	2
				3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	0
	4	Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	13	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše	13
				4.2	Podprte (razpršene) namestitve	0
	5	Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence	3	5.1	Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili)	0
				5.2	Nastanitve za repatriiranje	0
				5.3	Bivališča za priseljske delavce (* samski domovi)	3
	6	Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	9	6.1	Kazenske institucije (pripori, zapori)	7
				6.2	Medicinske institucije	2
	7	Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva)	7	7.1	Skupinske podprte (varovane) namestitve	6
				7.2	Individualne podprte (varovane) namestitve	1
				7.3	Namestitve v foajejih	0
7.4				Nastanitve za najstniške starše	0	
Negotovo	8	Ljudje, ki bivanjo v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	38	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/ prijatelji (ne po svoji izbiri)	36
				8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	2
	9	Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo	4	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	4
				9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	0
10	Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	3	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	3	
Neprimerno	11	Začasne strukture	3	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vagonu)	0
				11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	1
				11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku)	2
	12	Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	3	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	3
13	Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0	
SKUPAJ			184	SKUPAJ		184
Druge oblike (ni uvrstitve po ETHOS)				Najem		52
				SKUPAJ		236

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

JSS MOL v letu 2025 ni zagotavljal nadomestnih najemnih stanovanjskih enot za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

V letu 2024 začete aktivnosti JSS MOL za zagotavljanje (lastniških) nadomestnih stanovanjskih enot lastnikom delov stavbe, ki se nahaja v območju v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija, katerih namen je doseči dokončno in sporazumno ureditev lastninskopravnih razmerij (tj. zaključek postopka za določitev pripadajočih zemljišč po določilih ZVEtL-1) v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija, so v letu 2025 mirovale in se bodo intenzivneje izvajale v prvi polovici leta 2026.

V letu 2025 je JSS MOL intenzivno izvajal aktivnosti za pridobitev lastninske pravice na vseh delih stavbe, ki se nahaja v območju predvidnega OPPN 503: Masarykova, znotraj katerega JSS MOL prepoznava potencial za razvoj lastnega investicijskega projekta gradnje mestnih stanovanj. V ta namen je JSS MOL lastnikom delov te stavbe ponudil v zamenjavo lastna stanovanja na območju Zelene jame. Lastniške menjave stanovanj bodo predvidoma realizirane v prvi polovici leta 2026.

5 POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI

Pri opisu uresničevanja temeljnega cilja »zagotavljati uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj« (2. poglavje tega poročila) so bile orisane pristojnosti in usmeritve MOL in JSS MOL v zvezi z gradnjo (raznovrstnih) stanovanjskih enot na območju MOL. Dejstvo je, da so lokalne skupnosti po svoji izvirni pristojnosti zavezane ustvarjati pogoje za gradnjo stanovanj, nikakor pa niso zavezane neposredno zagotavljati in večati zasebnega lastniškega stanovanjskega fonda. Gradnja slednjega je v načelu prepuščena individualnim zasebnim investitorjem ali pa investitorjem, ki tak fond zagotavljajo za potrebe prostega trga stanovanjskih nepremičnin.

Na več mestih tega poročila je bilo poudarjeno, da so pristojnosti (in posledično tudi operativne aktivnosti) JSS MOL na področju reševanja stanovanjskih vprašanj s pridobitvijo zasebnega lastništva na stanovanjih izrazito podrejene pristojnostim in aktivnostim za povečanje fonda lastnih javnih (neprofitnih) stanovanjskih enot, kar pa je zakonsko izrecno predpisana izvirna naloga občin kot samoupravnih lokalnih skupnosti po Zakonu o lokalni samoupravi.

Navedena zakonodajna ureditev in tudi strateška / programska usmeritev poslovanja JSS MOL je utemeljena zlasti zaradi (1) izrazito visokega deleža stanovanj v zasebni lasti v celotnem stanovanjskem fondu (tako na ravni države kot na ravni MOL), (2) visokih tržnih najemnin ²¹, (3) majhnega deleža javnih najemnih (cenovno dostopnih) stanovanj v celotnem najemnem stanovanjskem fondu²² in (4) obstoja nezasedenih stanovanj v zasebni lasti, ki predstavljajo potencialni najemni stanovanjski fond.

JSS MOL je iz razlogov, navedenih v naslednji točki tega poročila, v letu 2025 ponudil en lasten produkt, s katerim je posegal na področje zasebnega lastništva na stanovanjskem področju.

²¹ Visoke tržne najemnine so posledica presežka povpraševanja po najemnih stanovanjih na prostem trgu nad njihovo ponudbo.

²² Slednje se v primeru JSS MOL odraža v velikem številu prosilcev, ki kandidirajo na razpisih JSS MOL za dodelitev javnih najemnih stanovanj v neprofitni najem, in že v »pregovorno« zelo majhnem deležu uspešnih upravičencev, ki so jim stanovanja dodeljena.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Že v Poročilu o uresničevanju SP MOL za leto 2024 smo navedli, da s konkretnim produktom ne dosegamo zelenih rezultatov oziroma zastavljenega namena in ciljne populacije. Ker je ti. model deljenega lastništva produkt, s katerim na dolgi rok ne povečujemo števila lastnih javnih najemnih stanovanjskih enot, ampak spodbujamo večanje fonda zasebnih lastniških stanovanjskih enot²³, smo v začetku leta 2025 sprejeli (pravzaprav že napovedano) odločitev, da v letu 2025 ne bomo objavili javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva.

Od vključno leta 2004 do vključno leta 2025 tovrstni razpis ni bil objavljen zgolj v letih 2010 in 2025. K odločitvi, da konkretnega razpisa v letu 2025 ne bomo objavili, nas je spodbudilo zlasti dejstvo, da vse od vključno leta 2021 do vključno leta 2024 nismo sklenili nobene pogodbe po objavljenih razpisih²⁴.

Na dan 31.12.2025 so bile aktivne še tri pogodbe, sklenjene po razpisih za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva²⁵.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

V okviru izboljšav, ohranjanja oziroma razreševanj stanovanjskega vprašanja z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli v večstanovanjski ali družinski stanovanjski stavbi, je JSS MOL v letu 2025 po uveljavljenem modelu objavil 26. javni razpis za ugodna stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah.

Prejeli smo eno vlogo, posojilo je bilo dobro, vendar posojilna pogodba ni bila sklenjena.

Tabela: Število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2025

Leto	Odobrena posojila
2013	4
2014	6
2015	8
2016	1
2017	/
2018	/
2019	3
2020	/
2021	/
2022	2
2023	0
2024	0
2025	1
SKUPAJ	25

²³ Slednje pa je pristojnost, ki je podrejena temeljni pristojnosti JSS MOL – večanju števila lastnih najemnih stanovanjskih enot JSS MOL.

²⁴ Določeni prosilci so izpolnjevali pogoje za upravičenca, vendar pa na trgu niso našli primerne stanovanja.

²⁵ Skupno je bilo po vseh objavljenih tovrstnih razpisih sklenjenih 18 pogodb, od tega kar 7 po razpisu, objavljenem v letu 2004. Do danes so torej zasebni partnerji odkupili celotne solastniške deleže JSS MOL na 15 stanovanjih, kupljenih po modelu deljenega lastništva.

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

Razen vzpostavitve možnosti, da tudi pravna oseba, ki je organizirana v obliki zadruga, z vpisom v register neprofitnih stanovanjskih organizacij pridobi status neprofitne stanovanjske organizacije²⁶, v letu 2025 ni prišlo do sprejema normativnih podlag, ki bi omogočale razvoj stanovanjskih zadrug, ki v številnih razvitih državah predstavljajo učinkovito orodje za zagotavljanje dolgoročnih, dostopnih in primernih stanovanj.

Deležniki, ki si prizadevajo za vzpostavitev okolja, ki bi stanovanjskim zadrugam omogočal učinkovit zagon in obstoj, vidijo dva temeljna cilja zakonske rešitve in sicer: (1) vzpostavitev pravne podlage za ustanovitev stanovanjskih zadrug v Sloveniji ter (2) zagotovitev ustreznega podpornega okolja za njihov razvoj po začetku veljave zakona.

Nekateri zagovarjajo stališče, da je ustanovitev stanovanjskih zadrug možna že po veljavni zakonodaji in da slednja tudi že omogoča učinkovito delovanje stanovanjskih zadrug. Navedeno stališče je po mnenju JSS MOL le deloma pravilno. Sama ustanovitev stanovanjske zadruga je sicer res možna po določilih veljavnega Zakona o zadrugah, menimo pa, da veljavna zakonodaja ne nudi / omogoča stimulativnega podpornega okolja za razvoj stanovanjskih zadrug, ki bodo za učinkovito delovanje in razvoj potrebovale zlasti dostop do ugodnih finančnih virov.

Pilotni projekt združne stanovanjske gradnje, pri razvoju in izvedbi katerega JSS MOL načrtuje sodelovati že vrsto let, se posledično zamika v naslednje programsko obdobje (2027-2030).

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIC

6.1 VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE

V letu 2025 smo za neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene, službena hišniška stanovanja zavodov, katerih ustanovitelj je MOL, službena stanovanja (v primeru, ko najemnik ne presega predpisanega dohodkovnega cenusa za neprofitno najemno stanovanje) in bivalne enote zaračunavali predpisano neprofitno najemnino ob upoštevanju letne stopnje neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Neprofitna najemnina se je aprila 2025 povišala na podlagi objavljenega dviga vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine na vrednost 3,72 evra.

Za stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino, ki je bila za 25 % višja od neprofitne najemnine in so, skladno z določbami SZ-1, opredeljena kot tržna najemna stanovanja, smo zaračunavali tržno najemnino. Spremembe višine tržne najemnine v letu 2025 so podrobno predstavljene v tabeli v poglavju 4.4 tega poročila.

Tudi za neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju po 90. členu SZ-1 ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se je zaračunavala tržna najemnina. V postopkih preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem po 90. členu SZ-1 je bilo za 60 najemnikov neprofitnih stanovanj ugotovljeno, da presegajo predpisan premoženjski ali dohodkovni cenzus. Izvedeno preverjanje najemnikov neprofitnih stanovanj v letu 2025 je podrobno predstavljeno v poglavju 7.2 tega poročila.

²⁶ SZ-1G.

Na dan 31. 12. 2025 se je zaračunavala tržna najemnina skupaj 443 najemnikom.

6.2 VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA

V letu 2025 smo nadaljevali z oddajanjem parkirnih mest s samostojnimi pogodbami. V vseh primerih izpraznitvev in novih oddaj obstoječih stanovanjskih enot se razpoložljiva parkirna mesta najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanji o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina. Višina mesečne najemnine, ki je določena s sklepom, znaša od decembra 2024 za pokrita parkirna mesta 50,00 evrov in za zunanja parkirna mesta 30,00 evrov.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERICJ

Velik poudarek smo namenili aktivnostim za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij. Najemnikom, ki so se znašli v težkih socialnih razmerah iz različnih razlogov, smo se trudili zagotoviti širšo podporo s strani različnih vladnih in nevladnih organizacij. Izvajali smo različne ukrepe, kot je navedeno v Stanovanjskem programu MOL 2023-2026. Izplačevali smo subvencije najemnin, zagotavljali izredne pomoči in, v primerih socialne ogroženosti, vračali lastne udeležbe pred potekom pogodbenega roka, če se je bil najemnik pripravljen preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Tekoče smo skrbeli za izvajanje ukrepov aktivne pomoči pri vsakodnevnem bivanju preko nevladnih in vladnih organizacij, kar potrjujejo podatki v zvezi z izpraznitvami stanovanjskih enot v primerih ugotovljenih kršitev najemnih pogodb.

Upravičencem do neprofitnega stanovanja, uvrščenim na prednostno listo B, katerim se je, v času od uvrstitve na listo do konkretne dodelitve stanovanja, socialno stanje spremenilo tako, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za uvrstitev na listo B, je namenjena možnost oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine in dodelitve stanovanja, ki po površinskem normativu ustreza listi A. V letu 2025 smo na navedeni način rešili 1 upravičenca.

6.4 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERICJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST

Izvajanje različnih dejavnosti za preprečevanje nastanka krivdnih odpovednih razlogov je potekalo tudi v letu 2025. Dopolnjevali smo sodelovanje z vladnimi in nevladnimi organizacijami glede zaznane na potrebe v posameznih soseskah.

Sodelovali smo z enotami Centra za socialno delo Ljubljana in nevladnimi organizacijami, v največjem obsegu z Društvom Kralji ulice.

V soseski Polje, v stanovanjski enoti JSS MOL, je tudi v letu 2025 zelo uspešno delovala »TOČKA«, ki je namenjena za izvajanje projekta, katerega namen je vzpostaviti prostor skupnostnega, medgeneracijskega in mednacionalnega srečevanja stanovalcev, dvigniti kvaliteto socialnega življenja otrok in odraslih, povezati stanovalce, da med njimi ne bi prihajalo do konfliktov oz. bi se ti lažje reševali. Program vključuje številne ustvarjalne in izobraževalne delavnice, ki so pozitivno vplivale na kakovost življenja otrok in odraslih v soseski. V navedeni soseski še vedno sodelujeta tudi javna zavoda Mala ulica in Mladi zmaji. Vse navedene organizacije v soseski namreč delujejo povezovalno, v dobro celotni skupnosti.

Društvo Kralji ulice je tudi v letu 2025 uspešno nadaljevalo z dejavnostmi v skupnostnem prostoru na Knobleharjevi ulici 24, imenovanem »KNOBLA«. Stanovalcem so nudili pomoč na različnih področjih, vključno z izobraževalnimi aktivnostmi, pomočjo pri reševanju finančnih težav, duševnih stiskah ter reševanjem bivalnih vprašanj. Poleg tega so organizirali družabne aktivnosti, kot so predpraznično druženje, športni dogodki, pikniki in pomoč pri urejanju bivalnih razmer, kar je še dodatno okrepilo občutek skupnosti med stanovalci.

S ciljem ohranjanja varnega najema smo v letu 2025 nadaljevali s sodelovanjem pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s strani donatorjev in humanitarnih organizacij. Vključevali smo se tudi kot pomoč pri reševanju medsosedskih sporov. Ker smo sami opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov (vlaganje tožb, izvršb, zastopanje MOL in JSS MOL na sodiščih), smo najemnikom zmanjševali stroške v primerih, ko so se znašli v enem od postopkov. Vedno pa, pred sprožitvijo omenjenih postopkov, intenzivno iščemo možnosti, da se zadeve razrešijo mirno. Najemnikom omogočimo obročno plačevanje dolga, preselitev v manjša in cenejša stanovanja ter jih seznanjamo z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko Centra za socialno delo Ljubljana. V primerih, ko najemniki aktivno izkažejo pripravljenost rešiti svoje težave s pomočjo, ki jo nudimo, in poplačajo dolgove, tožbe umikamo ter sklepamo nove najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, da preprečimo morebitne deložacije.

Z izvajanjem antideložacijskega programa smo v zadnjih letih dosegli pomemben napredek, saj v okviru programa s tesnim sodelovanjem Društva Kralji ulice uspemo pravočasno zaznati najemnike z dolgovi ter zelo uspešno preprečiti morebitne odpovedi najemnih pogodb. V letu 2025 je bilo v okviru sodnih postopkov v posest JSS MOL vrnjenih 11 stanovanjski enoti in sicer sta bili 2 stanovanjski enoti izročeni prostovoljno med pravdo oziroma pred vložitvijo izvršilnega predloga, 1 stanovanjska enota je bila JSS MOL izročena prostovoljno po vložitvi izvršilnega predloga in brez prisotnosti izvršitelja, v ostalih 8 primerih je bila izpraznitev in izročitev stanovanjske enote izvršena po sodnem izvršitelju. Razen 1 najemnika, ki smo mu pomagali z dodelitvijo stanovanjske enote nevladni organizaciji, so si vsi ostali stanovanjski problem rešili sami oziroma niso potrebovali pomoči JSS MOL.

Tabela: Število deložacij in izpraznitev v okviru sodnega postopka

Leto	Število izpraznitev in deložacij po vloženi izvršbi	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
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3
2021	16	3
2022	7	1
2023	6	0

2024	6	0
2025	9	2

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Tako kot v preteklih letih, smo tudi v letu 2025 vsakega dolžnika, za katerega smo prejeli obvestilo o nastalem dolgu iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe, pozvali k plačilu zapadlih neplačanih terjatev. Če po pozivu ni prišlo do plačila obveznosti, smo morali kot subsidiarno odgovorni plačati zapadle terjatve. V primerih kjer smo zaznali socialno ogroženost posameznega najemnika, smo preverili možnost pomoči pri poplačilu tudi pri pristojni enoti Centra za socialno delo Ljubljana. Po izvedenem plačilu, smo na najemnika naslovili zahtevo za vračilo plačanega zneska. Če do plačila ni prišlo, smo sprožili postopek sodne izterjave in v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanjske enote. V primerih osebnih stečajev, katerih število se zmanjšuje, mora lastnik plačati celoten dolg, vračilo pa lahko zahteva samo za terjatve nastale po začetku osebnega stečaja.

V spodnji tabeli so prikazana plačila upravnikom iz naslova subsidiarne odgovornosti in izterjava od dolžnikov po letih.

Tabela: Zneski plačil in izterjava v evrih po letih

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2018	139.803,18	97.984,71	70,09
2019	138.364,67	102.318,66	73,95
2020	173.602,87	121.310,45	69,88
2021	112.604,86	128.599,68	114,20
2022	158.275,49	96.801,71	61,16
2023	215.921,09	134.118,04	62,11
2024	243.246,87	148.427,82	61,02
2025	280.963,81	211.438,65	75,25

6.6 IZREDNE POMOČI

Za odobritev izredne pomoči smo obravnavali 50 vlog in z odločbo odobrili 44 večmesečnih izrednih pomoči za plačilo najemnine uporabnikom stanovanjskih enot. V letu 2025 ni bilo upravičene zahteve za začasno izredno pomoč za plačevanje stroškov bivanja s strani uporabnikov stanovanjskih enot, ki jih imajo v najemu nevladne organizacije in ne izpolnjujejo pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem (npr. tujci), saj uporabniki niso izpolnjevali kriterijev v skladu s sprejetim Stanovanjskim programom MOL 2023-2026 in s sprejetimi smernicami JSS MOL. Iz razlogov neizpolnjevanja pogoja glede stalnega prebivališča v MOL oziroma državljanstva, ne izkazane ustrezne aktivnosti uporabnika v smeri reševanja socialnega stanja in preseganja premoženjskega cenzusa smo zavrnil skupaj 3 vloge. V 1 primeru je bil postopek s sklepom ustavljen. Podana ni bila nobena pritožba. Konec leta 2025 sta bili nerešeni 2 vloge, ki bosta rešeni v letu 2026.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

JSS MOL je kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL, nadaljeval z vodenjem upravnih postopkov in izvajanjem upravnih ter ostalih nalog na stanovanjskem področju.

Izvajanje upravnih nalog in aktivnosti je potekalo v predpisanih rokih in na način prijazen do občanov. Podatke na spletni strani JSS MOL smo tekoče ažurirali in se s tem trudili občanom približati naše delovanje in jim omogočali uporabo obrazcev vlog pri uveljavljanju različnih upravičenj. V ta namen smo v letu 2025 nadaljevali s prenovo spletne strani JSS MOL. Prav tako smo v letu 2025 omogočili, da občani vključene enotne vloge na e-Upravo oddajo preko e-idenetite. JSS MOL si tako ves čas prizadeva k odpravi administrativnih ovir. Občanom MOL smo bili vseskozi na razpolago po telefonu in po elektronski pošti ter po predhodni najavi tudi osebno. Ker smo nadaljevali s samostojnim izvajanjem vseh nalog, potrebnih za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij, smo najemnikom zmanjševali stroške postopka.

Podatke iz različnih uradnih evidenc smo pridobivali po uradni dolžnosti kot omogoča SZ-1 in je podrobno predstavljeno v poglavju 4.1.2 tega poročila. Tudi v letu 2025 smo aktivno nadaljevali z vzpostavitvijo sistema skupnih eVlog s stanovanjskega področja. Po pooblastilu MOL smo, na podlagi podatkov enot Centra za socialno delo Ljubljana, dostopnih v distribucijskem modulu, nadaljevali z izvajanjem naloge izplačevalca subvencij najemnin v MOL.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Tudi v letu 2025 smo na JSS MOL vodili upravne postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Postopke vmesnega preverjanja smo vodili ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov. Skladno s petim odstavkom 90. člena SZ-1, smo na zahteve najemnikov vodili postopke preveritve ob spremenjenem socialnem stanju.

V okviru 90. člena SZ-1 smo v letu 2025 vodili 502 postopka, od tega je bilo zaključenih 494 postopkov, 8 postopkov pa je še v teku. Od zaključenih 494 postopkov so bili 4 postopki s sklepom ustavljeni, v 490 postopkih pa izdane odločbe, in sicer 430 o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (418 rednih preverjanj, 2 vmesni preverjanji ter 10 preveritev na zahtevo najemnika zaradi spremenjenega socialnega stanja) ter 60 o neizpolnjevanju navedenih pogojev in pričetku zaračunavanja tržne najemnine.

V primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja je bilo 51 postopkov rednega preverjanja, 2 postopka vmesnega preverjanja in 7 postopkov ponovne preveritve na vlogo najemnika. V okviru rednih preverjanj se je najemnina zvišala zaradi preseganja premoženjskega cenzusa pri 39 najemnikih, zaradi preseganja dohodkovnega pogoja pri 7 najemnikih, 5 najemnikov pa je presegalo oba cenzusa. V okviru vmesnega preverjanja je bilo pri 2 najemnikih določeno plačevanje tržne najemnine zaradi preseganja premoženjskega cenzusa. V okviru ponovnega preverjanja se najemnina ni zvišala nobenemu najemniku. V vseh primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja se je 17 najemnikom začela zaračunavati tržna najemnina v višini 30 % nad neprofitno najemnino, 8 najemnikom v višini 60 %, 34 najemnikom v višini 110 % in 1 najemniku višini 160 % nad neprofitno najemnino.

V letu 2025 so najemniki vložili 7 pritožb na odločbe, s katerimi je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno. Ker je bila 1 pritožba nerešena še iz leta 2024, je bilo skupaj v letu 2025 v reševanju 8 pritožb. V 3 primerih je bilo pritožbi ugodeno in so bile izdane nadomestne odločbe. Župan kot drugostopenjski organ je v 3 primerih odločil, da se pritožba zavrne, 2 pritožbi sta še v reševanju.

7.3 OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Skladno z določbami 14. člena SZ-1 mora etažni lastnik pridobiti soglasja solastnikov stavbe, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo s predmetno stanovanjsko enoto. Kot etažni lastnik izdajamo tovrstna soglasja le pod pogojem, da se bo v delu stanovanja opravljala mirna dovoljena dejavnost, ki ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stavbe in takrat, ko so z opravljanem dejavnosti soglašali ostali etažni lastniki. V letu 2025 nismo izdali tovrstnega soglasja.

Poleg navedenih soglasij mora najemnik pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik najemodajalec smo v letu 2025 izdali 144 takih dovoljenj, pri čemer je bilo upoštevano, da dejavnost ne povzroča prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja. Predvsem gre za opravljanje mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod zakonskimi pogoji, če se lastnik stanovanja s tem strinja. JSS MOL je v letu 2025 izdal 49 tovrstnih soglasij za oddajo dela stanovanja v podnajem za določen čas enega leta ob pogoju, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje in predvsem v primerih, ko za vpis uporabnika v najemno pogodbo niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 in ko gre za primere začasnega najemnikovega službovanja ali šolanja v tujini, združitve družine, ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe ali pa se je zaradi navedenega znašel v težki finančni situaciji.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Najemnik stanovanja ima pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, na podlagi določil SZ-1, pri čemer mora upoštevati predpisano metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okolščine iz najemne pogodbe. V letu 2025 je JSS MOL obravnaval in rešil 2 tovrstni vlogi.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Večstanovanjska stavba, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, mora imeti upravnika. Za določitev upravnika je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Postopek za vpis se začne z vložitvijo vloge za vpis oz. izbris upravnika v register upravnikov, na zahtevo upravnika oz. predsednika skupnosti lastnikov.

JSS MOL na podlagi vzpostavljenega registra upravnikov večstanovanjskih stavb na območju MOL zagotavlja ažuren vpogled v register upravnikov vsem zainteresiranim strankam in institucijam preko spletne strani JSS MOL. Skupno smo v letu 2025 vodili 92 upravnih postopkov registracije upravnikov

večstanovanjskih stavb, v katerih je bilo izdanih 78 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb in 5 odločb o zavrnitvi vpisa, 1 sklep o zavrženju, 2 zadevi sta bili odstopljeni, 5 postopkov ob koncu leta 2025 še ni bilo zaključenih. Vlog za spremembo registrskih podatkov v letu 2025 nismo prejeli. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2025 skupaj vpisanih 125 upravnikov za 4329 naslovov večstanovanjskih stavb.

7.7 SODNE ZADEVE

V letu 2025 smo kot v preteklosti samostojno pripravljali in vlagali tožbe, odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge oziroma druge vloge za sodišča. Elektronsko smo prijavljali terjatve v postopkih osebnih stečajev in vlagali izvršbe na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. V primerih neplačane upravne takse in v primerih, ko dolžnik po pravnomočni in izvršljivi odločbi Centra za socialno delo Ljubljana o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev slednjih ni vrnil, smo elektronsko vlagali izvršbe preko Finančne uprave RS (v nadaljevanju: FURS).

Na dan 31. 12. 2025 je bilo v teku skupno 927 aktivnih zadev, in sicer od tega 76 pravnih, 333 nepravnih, 327 izvršilnih zadev, 6 stečajnih postopkov in 185 upravnih oziroma davčnih izvršb (133 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 52 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

V letu 2025 je bilo skupaj začelih 288 sodnih postopkov od tega 22 pravnih postopkov, 15 upravnih sporov, 150 izvršilnih postopkov (133 izvršb na podlagi verodostojne listine in 17 na podlagi izvršilnega naslova od tega 1 na podlagi pravnomočnega izpraznitvenega naloga po 112. a člen SZ-1), zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine je bilo začelih 6 postopkov davčnih izvršb ter vloženih 95 predlogov izterjave zaradi neplačila občinske upravne takse.

Na JSS MOL izvajamo ukrepe, ki so navedeni v poglavju 6.4. Kot je razvidno iz tabele Število deložacij in izpraznitev v okviru sodnega postopka, je bilo v letu 2025 v okviru sodnih postopkov v posest JSS MOL predanih skupaj 11 stanovanjskih enot. JSS MOL v primerih, ko gre izključno za neplačevanje obveznosti iz najema stanovanja in pri najemniku ni zaznana socialna stiska, uporabi zakonsko možnost vrnitve stanovanjske enote preko izpraznitvenega naloga.

Stanje v stečajnih postopkih nad pravnimi osebami, v katerih JSS MOL nastopa kot upnik s priznanimi (navadnimi) terjatvami, je – glede na stanje v letu 2024 – nespremenjeno. Še vedno so v teku 3 taki stečajni postopki. Glede na poročila stečajnih upraviteljev v teh postopkih pričakujemo, da se bosta v letu 2026 zaključila dva od navedenih stečajnih postopkov. Tudi v letu 2025 so bili še vedno aktivni isti 4 pravdni postopki zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (Ur. l. RS, št. 27/91-I s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: ZDen), v katerih sodeluje JSS MOL, vodi pa jih Služba za pravne zadeve MOL.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM

8.1 UVODNO

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1) upravljanje stvarnega premoženja opredeljuje kot skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno. Iz navedene

opredelitve izhaja, da upravljanje zajema širok spekter nalog, katerih temeljni namen je uresničevanje načela gospodarnosti.

Precejšnji del aktivnosti, ki smo jih v letu 2025 izvajali v okviru »upravljanja« s stvarnim premoženjem, ki ga imamo v lasti oziroma upravljanju, smo že opisali v predhodnih poglavjih tega poročila. Samostojen segment »upravljanja« s stvarnim premoženjem predstavlja zagotavljanje takega stanja obstoječega stvarnega premoženja, da je omogočena njegova redna, normalna, nemotena in dolgoročna raba. Da ta segment aktivnosti vsebinsko ločimo od ostalih upravljaljskih aktivnosti, ga imenujemo »gospodarjenje« s stanovanjskim fondom, ki predstavlja temeljno obliko stvarnega premoženja, ki je namenjena izvajanju temeljene pristojnosti JSS MOL.

Stanovanjski fond, v zvezi s katerim izvajamo prisojnosti »gospodarjenja«, je ves tisti stanovanjski fond, ki ga praviloma dejansko uporabljajo naši najemniki in uporabniki. Logično je, da je v smislu gospodarjenja treba več pozornosti namenjati starejšemu stanovanjskemu fondu, ki mu z gospodarjenjem podaljšujemo življenjsko dobo, dolgoročno ohranjamo njegovo funkcionalnost, izboljšujemo njegovo kakovost in energetske učinkovitost, ipd. Vse navedene »posledice« (učinkovitega) gospodarjenja pomenijo, da se tudi v segmentu starejšega stanovanjskega fonda zagotavlja trajno in kakovostno bivalno okolje, zagotavlja nižje stroške bivanja, zmanjšuje energetska revščina in zmanjšuje škodljive vplive na kakovost podnebja. Ohranjanje starejšega stanovanjskega fonda na določeni ravni kakovosti in v stanju dolgoročne uporabnosti tudi zmanjšuje potrebo po gradnji novih stanovanjskih enot, kar predstavlja učinkovito izvrševanje načela gospodarnosti. Nadomeščanje starejšega stanovanjskega fonda, ki ga je z vidika gospodarnosti še smiselno prenavljati, z novim stanovanjskim fondom, je namreč praviloma dražje, kot znašajo finančni vložki v ohranjanje starejšega fonda v stanju dolgoročne uporabnosti.

V letu 2025 se je poraba lastnih sredstev za investicijsko vzdrževanje mestnih stanovanjskih enot (glede na leto 2024) leta povečala za 21,8 %. Upoštevajoč dejstvo, da starejše stanovanjske enote predstavljajo velik del fonda mestnih stanovanj, se utemeljeno pričakuje, da bodo tudi v prihodnje stroški investicijskega vzdrževanja stanovanj rastli. Iz navedenega razloga upamo, da bo država v bližnji prihodnosti aktivno pristopila k uresnitvi ukrepa 3.1.1 – Pregled stanja javnega stanovanjskega fonda in oblikovanja celovitega načrta prenove in ukrepa 3.1.2 – Oblikovanje ustreznih mehanizmov za uresničevanje načrta prenove, ki sta kot del Aktivnosti 3.1. – Prenova javnega najemnega stanovanjskega fonda vključena v Predlog Nacionalnega stanovanjskega programa 2026-2035 (ReNSP26-35).

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

V 2025 so se izvajala investicijska vzdrževalna dela v praznih in zasedenih stanovanjskih enotah v skladu z določili (takrat veljavnega) Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj²⁷. Načrtovanje in izvedba del sta bila prilagojena razpoložljivim finančnim virom, pri čemer so bila v celoti izvedena vsa dela, ki so bila nujna za zagotavljanje ustreznih bivalnih razmer ter varne in nemotene uporabe stanovanjskih enot. Ob tem je treba izpostaviti, da je konec leta 2025 stopil v veljavo nov Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj²⁸, ki od 20.12.2025 dalje predstavlja veljavno podlago za načrtovanje in izvajanje investicijskih, vzdrževalnih in prenovitvenih del.

Obseg prenov praznih stanovanjskih enot v letu 2025 je bil neposredno povezan z dinamiko njihove predaje s strani prejšnjih najemnikov. Posamezni posegi so bili opredeljeni glede na starost, stopnjo dotrajanosti in dejansko tehnično stanje posamezne enote. Vsa dela so bila izvedena skladno z veljavnimi standardi, tako da so bila stanovanja ob ponovni oddaji primerna za normalno in varno uporabo novih najemnikov. V

²⁷ Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

²⁸ Uradni list RS, št. 102/25.

primerih, ko so bila potrebna vzdrževalna ali sanacijska dela posledica ravnanja prejšnjega najemnika, je bil ta ob primopredaji pozvan k odpravi nastale škode; če tega ni storil, so bila dela izvedena na njegove stroške. Stanovanjske enote starejšega fonda so bile obnovljene do tehnično primerljive ravni z novejšimi objekti, ob upoštevanju realnih tehničnih omejitev posamezne stavbe.

Pri izvedbi zahtevnejših prenov praznih stanovanjskih enot je sodeloval zunanji izvajalec svetovalnega inženiringa ter strokovnega nadzora, s katerim je sklenjena letna pogodba. Njegove naloge so vključevale strokovni pregled stanovanj, pripravo projektne in tehnične dokumentacije, izdelavo popisov gradbeno-obrtniških in instalacijskih (GOI) del z ocenami stroškov, izvajanje nadzora nad potekom del, pripravo prevzemnih zapisnikov ter obravnavo morebitnih napak v garancijskem obdobju. Izbira izvajalca za posamezno večjo prenavo je bila izvedena na podlagi v letu 2025 sklenjenih okvirnih sporazumov z devetimi različnimi izvajalci za izvedbo GOI del za vzdrževanje stanovanj v lasti in upravljanju JSS MOL, ki so bili veljavni do 31. 12. 2025. V primerih, ko so bila v praznih stanovanjskih enotah potrebna zgolj manjša investicijska vzdrževalna dela, so bila ta izvedena v okviru letne pogodbe z izvajalcem za manjša vzdrževalna dela v stanovanjskih enotah. Tudi pred izvedbo manjših investicijskih vzdrževalnih del so bili izdelani popisi za izvedbo del, kot tudi zapisnik o prevzemu izvedenih del od izvajalca.

V letu 2025 so bila izvedena in finančno zaključena investicijska vzdrževalna dela v skupno 122 praznih stanovanjskih enotah. Med njimi so bila obsežnejša prenovitvena dela izvedena v 89 stanovanjskih enotah, v preostalih 33 stanovanjskih enotah pa so bila opravljena vzdrževalna in prenovitvena dela manjšega obsega.

V letu 2025 so se v zasedenih stanovanjskih enotah izvajali redni, investicijsko vzdrževalni ter intervencijski posegi. Vsa dela so bila izvedena v sodelovanju z zunanjimi izvajalci, s katerimi ima JSS MOL sklenjene letne oziroma dvoletne pogodbe za izvajanje posameznih vrst del. Med najpogosteje izvedenimi posegi so bila strojno instalacijska dela (sanacije zamakanj, zamenjave radiatorjev, obnove kopalnic ipd.), zamenjava stavbnega pohištva, prenove elektroinstalacij, vzdrževanje plinskih naprav ter mizarska dela, slikopleskarska dela. Intervencijski posegi so bili izvedeni z namenom preprečitve nadaljnje škode oziroma nastanka nevarnih situacij. JSS MOL vzdrževalnih del ni odobril v primerih, ko je bilo ugotovljeno, da (1) predpisana normalna življenjska doba posameznega elementa še ni bila dosežena in njegovo stanje omogoča nemoteno uporabo ali (2) da je poslabšano oziroma dotrajano stanje elementa posledica ravnanj najemnika oziroma uporabnikov stanovanjske enote. V slednjem primeru je JSS MOL najemniku naložil izvedbo potrebnih vzdrževalnih del na njegove stroške.

Tabela: Število stanovanjskih enot, v katerih so bila izvedena investicijska oz. vzdrževalna dela (po posameznih sklopih)

SKLOP DEL	št. stan. enot - izvedena dela v letu 2024	št. stan. enot - izvedena dela v letu 2025	indeks 2025/2024
strojno instalacijska dela (tudi spremljajoča dela)	337	298	0,88
ново PVC stavbno pohištvo + servis	28	30	1,07
elektro instalacijska dela	110	105	0,95
mizarska dela	17	26	1,53
slikopleskarska dela	14	22	1,57
tlakarska dela	4	9	2,25
Servis plinskih peči	334	286	0,86
menjava plinskih peči	10	15	1,50
Krovska dela	4	6	1,50
Senčila (žaluzije, rolete)	35	43	1,23
SKUPAJ	893	840	0,94

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Redno vzdrževanje obsega izvajanje del in storitev namenjenih zagotavljanju nemotenega obratovanja, varne uporabe ter ohranjanja obstoječega stanja skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb, brez poseganja v njihove konstrukcijske elemente ali spremembe tehničnih lastnosti objektov. Med redna vzdrževalna dela sodijo zlasti redni pregledi, servisiranje in manjša popravila skupnih inštalacij in naprav, vzdrževanje skupnih prostorov, odprava manjših poškodb ter druga dela, ki so potrebna za preprečevanje nastanka večjih okvar.

Investicijsko vzdrževanje obsega obsežnejša vzdrževalna dela, s katerimi se obnavljajo ali nadomeščajo dotrajani deli stavbe oziroma izboljšujejo njene tehnične, funkcionalne ali energetske lastnosti, pri čemer se ne spreminja namembnost objekta. Med investicijska vzdrževalna dela sodijo zlasti obnova strehe, fasade, zamenjava ali posodobitev skupnih inštalacij in naprav, energetske sanacije ter druga dela večjega obsega, ki presega okvir rednega vzdrževanja.

V letu 2025 smo skrb za redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom, v katerih je solastniški delež JSS MOL manjšinski, prepustili upravnikom oziroma etažnim lastnikom. Upravnikom teh stavb smo zaupali izvedbo vseh potrebnih postopkov, povezanih z rednimi in investicijskimi vzdrževalnimi deli na skupnih delih. To vključuje pripravo predlogov in načrtov vzdrževanja, sprejemanje odločitev na zboru etažnih lastnikov, sklepanje pravnih poslov, organizacijo izvedbe del, prevzem izvedenih del ter obračun stroškov. JSS MOL je v teh primerih sodeloval kot eden izmed etažnih lastnikov, in sicer sorazmerno glede na svoj solastniški delež na skupnih delih stavbe, ki odpade na stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MOL. Tudi v letu 2025 smo se v skladu z dosedanja prakso aktivno vključevali v vse omenjene postopke in podpirali odločitve etažnih lastnikov, ki so prispevale k nujnim in koristnim izboljšavam skupnih delov stavb. Med najpogostejšimi investicijsko vzdrževalnimi deli na skupnih delih stavb so bile prenove fasad, strešnih konstrukcij, sanacije ogrevalnih in vodovodnih sistemov in prenove stavbnega pohištva. Sistematično izvajanje rednega in investicijskega vzdrževanja zagotavlja varnost uporabnikov, preprečuje nastanek večjih okvar, zmanjšuje stroške dolgoročnega obratovanja ter prispeva k ohranjanju in povečevanju vrednosti večstanovanjske stavbe.

Tabela: Število stavb, v katerih so bila izvedena investicijska oz. vzdrževalna dela na skupnih delih (po posameznih sklopih)

Območje /št. objektov prenov	Fasada	Streha	Toplotna postaja	Okna na sk. delih	Vodomeri	Delilniki toplote
Moste	6	3	2	/	13	6
Vič	1	1	/	/	4	2
Šiška	3	3	/	/	11	4
Bežigrad	8	12	4	/	12	8
Center	6	/	3	10	10	8
SKUPAJ	24	19	9	10	50	28

Na sprejemanje odločitev glede rednega in investicijskega vzdrževanja stavb v večinski ali izključni lasti JSS MOL ima JSS MOL formalno pravzaprav izključen vpliv. JSS MOL upravljanje omenjenih stavb sicer prepušča upravnikom, ki skrbijo za celovito upravljanje skupnih delov stavb, vendar pa v primeru finančno bolj obremenjujočih posegov v stavbah odločitve za izvedbo le-teh vedno sprejeme JSS MOL. Zaradi varovanja lastnih interesov (tako s kvalitativnega kot s finančnega vidika) in izvrševanja načela gospodarnosti se JSS MOL v teh primerih neposredno vključuje tudi v postopke za izbiro izvajalcev del, ki jih sicer vodi upravnik.

V SP MOL 23-26 smo predvideli, da bomo v obdobju od 2023 do 2026 izvedli različna vzdrževalna, sanacijska oziroma investicijska dela na skupnih delih več konkretno določenih stavb oziroma sosesk v

večinski oziroma izključni lasti JSS MOL. Nekaj od teh načrtovanih del je že izvedenih oziroma so v (fazni) izvedbi oziroma v pripravi na izvedbo²⁹. Od navedenih del še nismo začeli z aktivnostmi za vgradnjo dvigal v stavbi na naslovih Ulica Hermana Potočnika 9 in 11, smo pa zaradi nujnosti izvedli vzdrževalna oziroma investicijska dela na drugih stavbah, kar je opisano v naslednjih točkah tega poglavja.

8.3.1 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

Po zaključeni prenovi stanovanjskih enot v lasti JSS MOL in rekonstrukciji javnih prometnih površin in komunalne infrastrukture v obstoječi soseski ob Cesti španskih borcev, so bili v letu 2025 formalno zaključeni še vsi geodetski postopki, povezani z izvedeno prenovno. S tem je bil projekt prenove obstoječega naselja v celoti zaključen.

8.3.2 Tomačevo – prenova obstoječega naselja

V letu 2025 je bilo javno razgrnjeno gradivo 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, v katerem je bila upoštevana tudi pobuda JSS MOL za dopolnitev opredelitve javnih površin na območju obstoječega naselja vrstnih hiš ob Raičevi ulici, Poti k Savi in ulici Vrbovec. Dopolnjen prikaz javnih površin bo podlaga za prometno in komunalno posodobitev območja in učinkovitejše razpolaganje z zemljišči.

8.3.3 Cesta v Gorice 23 do 29 – sanacija vhodnih vrat v stanovanja

JSS MOL je lastnik 114 stanovanj v večstanovanjskih objektih na naslovu Cesta v Gorice 23 do 29 (soseska Cesta v Gorice). Po zaključku sanacije vhodnih vrat stanovanj v stavbi z naslovom Cesta v Gorice 23 (prva faza sanacije) v novembru 2024 je bila za leto 2025 načrtovana sanacija vhodnih vrat stanovanj v stavbi z naslovom Cesta v Gorice 25 (kot druga faza sanacije), ki pa ni bila izvedena. V septembru 2025 je bila sklenjena pogodba za izvedbo prenove vhodnih vrat v stavbah z naslovom Cesta v Gorice 25 in 27, ki bo izvedena v letu 2026.



Stanje po sanaciji vhodnih vrat v kareju Cesta v gorice 23 (foto: arhiv JSS MOL, 2024)

8.3.4 Sanacija opečnate fasade v Novih Poljanah

²⁹ (1) Cesta v Gorice 23-29 – sanacija zaradi vremenskih vplivov dotrajanih lesenih vhodnih vrat – v fazni izvedbi; (2) Steletova ulica 8 – zamenjava kritine in izvedba dodatne izolacije proti neizoliranemu podstrešju – v pripravljenosti na izvedbo; (3) Tomačevo – Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec – energetska sanacija ostrešij na predvidoma 30 stanovanjskih enotah – v fazni izvedbi; (4) sanacija (preostanka) opečnate fasade v Novih Poljanah – v pripravljenosti na izvedbo naslednje faze; (5) Ulica Vide Pregarčeve 34 – sanacija skupnih kopalnic in sanitarij v kletni etaži – izvedeno; (6) Ulica Hermana Potočnika 9, 11 – izvedba dvigal - neizvedeno.

Že v letu 2024 je bila sprejeta odločitev, da se bo izvedla naslednja faza sanacije opečnate fasade v Novih Poljanah (stavbe na naslovu Jakopičeva 11-19, Ljubljana).

Prvotna tehnična dokumentacija za opisano sanacijo fasade je bila v nadaljevanju prilagojena pogojem poziva EKO sklada za pridobitev nepovratnih sredstev za financiranje izvedbe sanacijskih del. V začetku novembra 2024 je bilo izvedeno odpiranje ponudb za izbiro najugodnejšega ponudnika za izvedbo sanacijskih del, vendar nas je uspeli ponudnik po oddaji ponudbe obvestil, da zaradi zasedenosti kapacitet sanacijskih del ne bo mogel izvesti v predvidenih rokih in je posledično odstopil od podane ponudbe. Po odstopu od ponudbe so bili potencialni izvajalci na trgu povabljeni k oddaji ponudb, vendar se je na povabilo odzval zgolj en ponudnik. Ker je bila njegova ponudba ugodnejša od drugouvrščene ponudbe v prvem postopku zbiranja ponudb, je JSS MOL slednjo potrdil. Ker se je usklajevanje bistvenih sestavin pogodbe zamaknilo v vremensko neugodne mesece leta 2025, je bila sprejeta odločitev, da se bodo sanacijska dela začela izvajati v spomladanskih mesecih leta 2026.

8.3.5 Sanacija Zaloške ceste 160A

Po energetske sanaciji fasade v letu 2024 je JSS MOL februarja 2025 od pogodbenega izvajalca GOI del prevzel tri prenovljena stanovanja v zgornjih nadstropjih, dve bivalni enoti v delno vkopani kletni etaži ter skupno sušilnico in plinsko kotlovnico.

Do 15.4.2025 je bilo vseh 5 enot predano najemnikom. Zaradi pojava previsoke relativne vlažnosti in pojava plesni na notranji strani obodnih sten so bile v avgustu 2025 izvedene meritve, naročena izdelava strokovne ocene stanja in izvedena sanacija z uporabo specializiranih materialov za izrazito vlažne prostore s hkratno vgradnjo lokalnih prezračevalnih naprav z vračanjem toplote. Kljub navedenim ukrepom je bilo treba konec leta 2025 začasno izprazniti kletno bivalno enoto, saj sprejeti ukrepi niso izboljšali navedenega stanja. JSS MOL bo način izvedbe sanacijskih del za odpravo opisanega pojava vlage in plesni enoti ter odločitev o izvajalcu sanacije sprejel na podlagi prejetih ponudb, predvidoma v prvih mesecih leta 2026.

V drugi polovici leta 2025 je bila zaključena prenova skupnega stopnišča, ki jo je vodil upravnik stavbe.



Ulična fasada sanirane stavbe Zaloška 160a. (foto: arhiv JSS MOL, oktober 2024)

8.3.6 Prijateljva 15

JSS MOL ima v dotrajanem objektu na naslovu Prijateljva 15, zgrajenem leta 1908, že dalj časa prazne štiri prostore, v katerih so bila prej stanovanja in poslovni prostori. V stavbi je tudi stanovanje v zasebni lasti. Zemljišče okoli objekta je vključeno v postopek po ZVEtL-1 (določitev pripadajočega zemljišča sosednjih blokov), ki v letu 2025 še ni bil zaključen. Stavbi Prijateljva 15 glede na izvedensko mnenje, izdelano v postopku ZVEtL-1, ne pripada zemljišče, ki bi bilo neposredno potrebno za redno rabo stavbe.

V letu 2025 smo z namenom, da v objektu ponovno vzpostavimo pogoje za bivanje, začeli z aktivnostmi za pridobitev domneve o gradbenem in uporabnem dovoljenju za objekt, zgrajen pred letom 1967. Posodobljeni so bili tudi podatki o delih stavbe glede na dejansko stanje, tako da je objekt v uradne evidence ustrezno vpisan kot večstanovanjska stavba s petimi stanovanji in pripadajočimi skupnimi prostori. UE Ljubljana je 16. 9. 2025 izdala pozitivno odločbo o gradbenem in uporabnem dovoljenju za objekt daljšega obstoja, ki je postala pravnomočna 16. 10. 2025.

V letu 2025 je bila izdelana tudi analiza možnosti sanacije objekta, v kateri so bile – glede na obseg sanacijskih posegov – opredeljene tri sanacijske variante. Izvedljivost posamezne variante je v veliki meri odvisna od nadaljevanja postopka po ZVEtL-1, opredelitve načina sodelovanja s solastnikom skupnih delov stavbe in z lastniki sosednjih zemljišč. V letu 2026 bodo aktivnosti JSS MOL usmerjene v vzpostavitev pravnih in strokovnih podlag za sanacijo objekta in z njimi povezane odločitve o obsegu oziroma varianti sanacijskih del.



Pogled na objekt Prijateljva 15 (foto: arhiv JSS MOL, april 2025)

8.3.7 Različne sanacije streh oz. ostrešij

JSS MOL je kot izključni lastnik večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta v Zgornji log 1, v kateri je 25 stanovanj, leta 2025 izvedel sanacijo strehe, katere izvedba je bila nujna zaradi predhodne neakovostne izvedbe in zaradi dotrajanosti, kar je povzročalo zamakanja padavinskih vod v zgornja stanovanja. Opisana sanacija strehe je bila zaključena junija 2025.

JSS MOL je lastnik 99 vrstnih stanovanjskih hiš na naslovih Raičeva ulica, Pot k Savi in Vrbovec, v katerih zaznavamo sistematičen pojav zamakanja s streh. Na podlagi vlog najemnikov so bila v letu 2025 izvedena obsežnejša sanacijska krovsko – kleparska dela na petih objektih v lasti JSS MOL. Do vključno leta 2025 je bilo na omenjenih stavbah izvedenih skupno 49 sanacij mansard z vgradnjo dodatne toplotne izolacije v ostrešjih.

V letu 2025 so bile izvedene energetske sanacije streh tudi na treh vrstnih hišah na naslovih Cesta v Pečale, v katerih ima JSS MOL v lasti skupaj 6 stanovanj.

Zaradi dotrajanosti in slabega stanja strehe stavbe Steletova 8 je JSS MOL v letu 2025 z najugodnejšim ponudnikom sklenil pogodbo za sanacijo strehe navedene stavbe. Sanacija strehe bo predvidoma zaključena do konca meseca junija 2026.

8.3.8 Ulica Hermana Potočnika 17 – Izdelava podkonstrukcije za klimatske naprave na fasadi stavbe

Na večstanovanjski stavbi na naslovu Ulica Hermana Potočnika 17, kjer ima JSS MOL v lasti vseh 58 stanovanj, je bila izdelana podkonstrukcija za klimatske naprave na fasadi. Podkonstrukcija je bila izdelana zaradi velikega povpraševanja najemnikov po možnosti vgradnje klimatskih napravah zaradi vse višjih temperatur v poletnih mesecih. Z izdelavo podkonstrukcije je JSS MOL poskrbel, da so mesta za montažo zunanjih enot klimatskih naprav že v naprej določna in da je odvajanje kondenza tehnično pravilno izvedeno. S posegom se je najemnikom olajšala montaža klimatskih naprav, obenem pa je bilo poskrbljeno za estetsko usklajen videz fasade konkretne večstanovanjske stavbe.

8.3.9 Naselje Polje I (371 -376)– izvedba predpriprav za klimatske naprave

Soseska Polje I je bila zgrajena leta 2005, v obdobju, ko vgradnja naprav za hlajenje in mehansko prezračevanje stanovanj še ni bila splošno priporočena oziroma normativno predpisana. Z namenom zagotavljanja sodobnih bivalnih standardov smo leta 2025 fazno (drugič) izvedli sistemsko ureditev predpriprav za vgradnjo klimatskih naprav v stanovanjih, v zvezi s katerimi so najemniki izrazili interes za tako vgradnjo. JSS MOL je delno kril stroške izvedbe predpriprav za skupno 18 klimatskih naprav del. Dela so bila zaključena v septembru 2025.

8.4 UPRAVLJANJE

JSS MOL sam ne upravlja skupnih delov večstanovanjskih stavb ne glede na to, ali se stanovanja v lasti oziroma upravljanju JSS MOL nahajajo v večstanovanjskih stavbah v razdrobljenem lastništvu, ali če se nahajajo v stavbah v večinski ali izključni lasti JSS MOL. Seveda pa je organiziranje upravljanja in sodelovanje JSS MOL pri upravljanju stavb, navedenih v prejšnjem stavku, različno.

Pri sprejemanju odločitev glede upravljanja skupnih delov večstanovanjskih stavb v razdrobljenem lastništvu JSS MOL praviloma ne sodeluje, razen če se izkaže, da je vključitev JSS MOL v odločanje o posameznih sklepih etažnih lastnikov glede upravljanja skupnih delov stavb potrebna (tj. nujna, koristna ali smotrna zaradi preprečitve morebitne negospodarne upravljavske aktivnosti) oziroma v primerih, ko je sodelovanje potrebno zaradi nujnega varstva koristi delov stavb v lasti ali upravljanju JSS MOL. Ker torej JSS MOL običajno ni aktivno vključen v aktivnosti, povezane z upravljanjem skupnih delov tovrstnih stavb, se praviloma tudi ne opredeljuje glede sklepov o razrešitvi in imenovanju novih upravnikov, razen v primerih očitno ugotovljenega nekakovostnega dela posameznega upravnika. JSS MOL pa se aktivno vključuje v odločanje o vprašanih upravljanja skupnih delov stavb v primerih, ko preostali etažni lastniki ne morejo doseči predpisane večine za sprejem posamezne odločitve na zboru lastnikov, JSS MOL pa presodi, da je odločitev o sprejemu ali zavrnitvi posameznega predlaganega sklepa smotrna.

V primeru stavb v večinski ali izključni lasti JSS MOL, v zvezi s katerimi ima JSS MOL odločilen vpliv na posle upravljanja in tudi na imenovanje (in razrešitev) upravnikov teh stavb, JSS MOL redno spremlja delo

upravnikov in kakovost izvajanja storitev upravljanja. V primerih tovrstnih stavb JSS MOL intenzivneje sodeluje pri razreševanju raznovrstnih okoliščin, ki se pokažejo v razmerjih upravnik – najemniki mestnih stanovanjskih enot. Najintenzivneje se je JSS MOL v letu 2025 vključeval v upravljanje soseske Novo Brdo, kar je zlasti posledica pojava skritih napak v gradnji navedene soseske, katere si prizadevamo odpraviti.

V septembru 2025 smo izvedli postopek izbire upravnika nove večstanovanjske soseske Zvezna. Pri izbiri upravnika smo sledili načelu stroškovne učinkovitosti opravljanja ponujenih storitev. V postopku izbire smo kot enega izmed ključnih kriterijev upoštevali višino posameznih obratovalnih stroškov, kar je prispevalo k doseganju nižjih stroškov storitev in s tem k učinkovitejši in optimizirani organizaciji vzdrževanja.

Zaradi izteka veljavnosti posameznih pogodb o opravljanju upravniških storitev za stavbe v izključni oz. večinski lasti JSS MOL, ki so bile sklenjene za določen čas, smo v letu 2025 sklenili dodatke k 16 obstoječim upravniškim pogodbam, s katerimi smo podaljšali veljavnost teh pogodb za obdobje enega oziroma dveh let. Za objekt Viška cesta 21 pa smo v tem obdobju zamenjali upravnika in sklenili pogodbo z novim izvajalcem upravniških storitev.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA

Energetska učinkovitost v večstanovanjskih stavbah predstavlja pomemben dejavnik pri zmanjševanju porabe energije, stroškov obratovanja ter negativnih vplivov na okolje. Ker večstanovanjske stavbe v splošnem predstavljajo velik delež stavbnega fonda, je njihova energetska optimizacija ključna za doseganje nacionalnih in evropskih energetskih ciljev. Med najpomembnejše ukrepe za zagotavljanje energetske učinkovitosti sodijo: (1) toplotna izolacija fasad, streh (2) zamenjava starega stavbnega pohištva, (3) posodobitev ogrevalnih sistemov, (4) izboljšanje prezračevanja, vključno z možnostjo rekuperacije toplote, (5) uporaba energetske varčne razsvetljave v skupnih prostorih. Zagotavljanje energetske učinkovitosti novega stanovanjskega fonda in izboljšanje energetskih lastnosti starejšega stanovanjskega fonda je tudi del enega od temeljnih ciljev nacionalne stanovanjske politike.

Pri vseh investicijskih projektih lastnih novogradenj smo že v razvojnih fazah posebno pozornost posvetili energetske učinkovitosti teh projektov. Energetske standarde načrtovanih novogradenj prilagajmo vsaj minimalnim standardom, predpisanim z veljavno zakonodajo, s čimer zagotavljamo, da bodo vse naše novogradnje, ki jih trenutno razvijamo, grajene v standardu nizko energijskih stavb. Z navedenim pristopom zasledujemo v tem poročilu že večkrat omenjene okoljsko – podnebne cilje pa tudi socialne cilje tovrstnih ukrepov.

V letu 2025 v okviru lastnega stanovanjskega fonda nismo evidentirali nobene stavbe v naši izključni lasti, ki bi jo bilo nujno ali gospodarno sistemsko energetske prenoviti. V letu 2026 bomo načrtovali prenovno stavbo Ulica Vide Pregarčeve 24, ki smo jo v izključno last in upravljanje pridobili v letu 2025. V okviru načrtovanja prenove navedene stavbe bomo predvideli tudi izvedbo ukrepov za izboljšanje energetskih lastnosti te stavbe. Podoben pristop bomo uporabili tudi v zvezi s stavbo Prijateljeva 15, v kolikor bo ugotovljeno, da je izvedba rekonstrukcije oziroma prenove te stavbe mogoča in gospodarna.

Pri zagotavljanju energetske učinkovitosti in izvajanju energetskih prenov večstanovanjskih stavb v izključni ali večinski lasti JSS MOL, smo se osredotočili na celovite ukrepe za zmanjšanje porabe energije ter izboljšanje bivalnih pogojev stanovalcev. Tovrstne ukrepe smo v letu 2025 izvedli na objektu Cesta v Zgornji log 1, ter na lokacijah Tomačevo in Cesta v Pečale (podrobneje opisano v točki 8.3.7 tega poročila). V večstanovanjski stavbi na Steletovi ulici 8 smo energetske potratno razsvetljavo v skupnih prostorih nadomestili z energetske varčno razsvetljavo, kar prispeva k zmanjšanju porabe električne energije in s tem k izboljšanju energetske učinkovitosti same stavbe.

Kot manjšinski lastnik se je JSS MOL vključil v projekt prenove skupnih delov večstanovanjske stavbe na naslovu Emonska 12, ki se bo v delu sofinanciral s sredstvi, zagotovljenimi po programu »Ljubljana - moje mesto«.

V podatke tabele v točki 8.3 so vključeni tudi podatki o številu sanacij stavb po ožjih območjih MOL, pri katerih je JSS MOL kot manjšinski lastnik sodeloval pri izvedbi vzdrževalno – investicijskih posegov, katerih namen je bilo izboljšanje energetske učinkovitosti teh stavb. Navedeni posegi so v pretežnem delu financirani iz lastnih sredstev etažnih lastnikov in s pomočjo sredstev, ki jih v okviru svojih razpisov zagotavlja EKO Sklad.

MOL si že vrsto let prizadeva, da bi se financiranje (običajno dragih in obsežnih) ukrepov za povečanje potresne odpornosti stavb (tudi večstanovanjskih) umestilo v programe financiranja evropske unije in države. Po mnenju MOL in JSS MOL je skrb za zagotavljanje potresne odpornosti stavb (smiselno enako kot povečevanje energetske učinkovitosti stavb) v pristojnosti države. Smiselno bi bilo torej, da bi država vzpostavila podoben način financiranja potresne krepitve stavb – kot je to storila v zvezi z energetskimi sanacijami – preko ustanovitve namenskega javnega državnega sklada. Preko takega sklada bi se lahko do končnih uporabnikov kanalizirala nepovratna ali ugodna povratna sredstva za namen izboljšanja potresne odpornosti stavb, kar je navsezadnje tudi v javnem interesu. Država bi si morala intenzivneje prizadevati, da bi se (tako v strateških / programskih dokumentih kot tudi v operativnih programih) predvidele in zagotovile možnosti črpanja evropskih sredstev za zagotavljanje ali večanje potresne odpornosti stavb. Žal, enako kot v letu 2024, tudi v letu 2025 nismo zaznali aktivnosti oziroma napredka na področju oblikovanja podlag za ukrepe, s katerimi bi se spodbujala protipotresna obnova stavb.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

Premoženje v lasti in upravljanju JSS MOL je bilo tudi v letu 2025 zavarovano v okviru zavarovanja oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanoviteljica je MOL in drugih pravnih oseb, v katerih ima MOL prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzoru. Navedeno zavarovanje je sklenjeno pri Zavarovalnici Sava d.d. za zavarovalno od 01.01.2023 do 31.12.2026.

V letu 2025 je bilo – vezano na omenjeno zavarovanje – s strani zavarovalnice evidentiranih skupaj 52 prijav škodnih primerov.

V 30 primerih je bil oškodovanec JSS MOL (škoda na lastnem premoženju JSS MOL oz. na premoženju v upravljanju JSS MOL). Po odpravi vzrokov za nastajanje škode so bili zavarovani dokazi o nastanku škode in vloženi odškodninski zahtevki (tj. prijave škod pri zavarovalnici). V manjšem številu primerov je zavarovalnica sama pristopila k odpravi škode v lastni režiji, v preostalih primerih pa je (oziroma bo) zavarovalnica JSS MOL izplačala pravično odškodnino.

V 22 primerih je šlo za prijavo škode zaradi odgovornosti za nastanek škode na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL. V postopke obravnave tovrstnih odškodninskih zahtevkov se je JSS MOL proaktivno vključeval kot odškodninsko odgovoren subjekt, ki si je prizadeval, da bo oškodovancem izplačana pravična odškodnina.

Med letom 2025 smo v navedeno zavarovanje vključili javna namenska najemna oskrbovana stanovanja v soseski Črnuški bajer.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2025 smo izvajali preverjanje in usklajevanje podatkov o površinah in vrstah rabe posameznih delov stavb z namenom uskladitve internih podatkov s podatki katastra nepremičnin. Od vseh doslej preverjenih (3.126 enot) smo v letu 2025 preverili podatke 246 stanovanjskih enot in za 171 stanovanjskih enot uskladili podatke evidence katastra nepremičnin s podatki v naših internih evidencah.

Na dan 31.12.2025 smo imeli v upravljanju 21 enot, ki so v lasti MOL, in 7.418 enot v lasti JSS MOL (skupaj 7.439 enot). Od vseh enot je etažno zemljiškooknjižno urejenih 6.203 enot (ob koncu leta 2024 je bilo teh enot 6.189), pri čemer pa še za dodatnih 1.187 enot razpolagamo s ti. drugimi dokazili o lastništvu ali lastniški posesti in upravljanju. Za preostalih lastniško neurejenih 49 enot pa ne razpolagamo z dokumentacijo, na podlagi katere bi lahko v tem trenutku začeli z urejanjem lastniškega stanja, zato ureditev le-tega načrtujemo na daljši rok.

V letu 2025 smo imeli v teku 332 nepravdnih postopkov v skladu z določili ZVEtL oziroma ZVEtL-1. V letu 2025 se je na novo začelo 30 tovrstnih nepravdnih postopkov, pravnomočno pa se je zaključilo 26 postopkov.

Poleg navedenega smo v okviru skrbi za pravno urejenost nepremičnega premoženja:

- uredili evidenco vseh enot, parkirnih mest in zemljišč v lasti in v upravljanju JSS MOL, pridobljenih v letu 2025,
- uredili evidenco drugih pravic (služnostne pravice, stavbne pravice) na zemljiščih v lasti in v upravljanju JSS MOL,
- skrbeli za sprotno vlaganje zemljiškooknjižnih predlogov za vknjižbo lastninske pravice in etažne lastninske pravice pri vseh (iz naslova lastnih investicij ali na druge različne načine) pridobljenih nepremičninah in za vknjižbo drugih stvarnih pravic, pridobljenih z različnim pravnimi posli.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIMPREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2025 so bili v letu 2025 realizirani naslednji pravni posli:

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št. 205/3 v izmeri 637 m², parc.št. 205/5 v izmeri 1.431 m² in solastniškega deleža do 1/2 parc.št. 207/5 v izmeri 354 m², vse k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup solastniškega deleža do 21/25 hiše na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 24, Ljubljana,
- nakup zemljišča s parc.št. 677/1 v izmeri 3.976 m² in parc.št. 678/2 v izmeri 1.090 m², obe k.o. 1755 - Glince

Realizirana prodaja:

- prodaja parkirnega prostora v izmeri 12,4 m² stavbi na naslovu Rakuševa ulica 4-36,
- prodaja parkirnega prostora v izmeri 12,5 m² stavbi na naslovu Rakuševa ulica 4-36,
- prodaja solastniškega deleža 49,11% na hišniškem stanovanju v izmeri 65,1 m² v stavbi Krivec 8 in
- prodaja parkirnega prostora v izmeri 16 m² stavbi na naslovu Rakuševa ulica 4-36.

V letu 2025 smo sicer na fizično osebo, s katero imamo sklenjena pravna posla v zvezi s projektom gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, prenesli lastninsko pravico na enem od naših rabljenih stanovanj, vendar pa je tak prenos lastninske pravice predstavljal (zgolj) nadomestno delno izpolnitev pogodbene obveznosti JSS MOL do navedene fizične osebe (dogovorjene v obliki menjave nepremičnin), zato iz naslova tega razpolaganja nismo prejeli denarnih prejemkov.

11 UDELEŽBA V UPRAVNIH POSTOPKIH UVELJAVLJANJA SUBVENCIJ NAJEMNIN ZA STANOVANJSKE ENOTE IN IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTRA ZA SOCIALNO DELO

V upravnih postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine, ki jih vodijo enote Centra za socialno delo Ljubljana, smo na JSS MOL izdali 2571 mnenj o znanih okoliščinah, ki so pomembne za odločitve o subvenciji najemnine, ter ažurno obveščali o vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine.

V letu 2025 smo prejeli s strani Centra za socialno delo Ljubljana skupaj 2640 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1937 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 703 odločbe za subvencijo k plačilu tržne najemnine oziroma prosto oblikovane najemnine. Kot posledico sprememb, ki vplivajo na izračun in višino najemnine po SZ-1E, smo prejeli tudi 1322 obvestil o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine.

V primerih ugotovljenih nepravilnosti v izdanih odločbah je JSS MOL v letu 2025 sprožil ustrezne postopke, in sicer smo podali 11 pritožb na odločbe enot Centra za socialno delo Ljubljana, ki so kot prvostopni organ v primerih 8 pritožb v celoti ugodile pritožbam z izdajo nadomestne odločbe, 1 pritožba je bila zavrnjena, 2 pritožbi pa sta ob koncu leta ostali nerešeni.

JSS MOL je dolžan voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko enote Centra za socialno delo Ljubljana izdajajo odločbe za nazaj in posledično prihaja do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. V letu 2025 so bile obravnavne 4 prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V enakem številu so bili sklenjeni dogovori o obročnem odplačilu dolga.

JSS MOL je poslal opomine pred vložitvijo izvršbe tistim najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva – tržno subvencijo in le teh niso vrnilo oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis terjatev. Takih opominov je bilo 26 od tega je bil v 6 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe FURS, za ostale dolžnike pa so v teku še druge aktivnosti za plačilo dolga.

12 ORGANIZACIJA IN DELOVANJE JSS MOL

Po stanju na dan 31. 12. 2025 je bilo na JSS MOL skupaj z direktorjem zaposlenih 60 javnih uslužbencev, od tega 59 za nedoločen čas in 1 za določen čas. Javnih uslužbenk je bilo 49, javnih uslužbencev pa 11. Povprečna starost zaposlenih na dan 31.12.2025 je 45,94 let. Organizacijska struktura ostaja nespremenjena. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje: Sektor dejavnosti (23 zaposlenih), Sektor za investicije (14 zaposlenih), Finančni sektor (10 zaposlenih) in Sektor za splošne zadeve (12 zaposlenih). Izobrazbena struktura zaposlenih je naslednja: 4 s srednjo izobrazbo, 5 z višjo izobrazbo, 24 javnih uslužbencev z visoko strokovno oziroma s prvo bolonjsko stopnjo izobrazbe, 27 javnih uslužbencev z univerzitetno oziroma drugo bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma magisterijem.

Z novo plačno zakonodajo, ki jo je uveljavil Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 95/2024) in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih aktov in kolektivne pogodbe, je JSS MOL sprejel odločitev za celovito prenovu notranje organizacije in sistemizacije delovnih mest. Namen celovite prenove je v racionalizaciji delovnih procesov, prenosu izvajanja delovnih procesov znotraj notranjih organizacijskih enot ter pravičnejša uvrstitev delovnih mest glede na dosedanjo ureditev. V ta namen je s 1.6.2025 začel veljati nov Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

JSS MOL je tudi v letu 2025 zaposlenim omogočil izobraževanje z namenom pridobitve višje stopnje izobrazbe in z enim od zaposlenih sklenil pogodbo o izobraževanje, ki je v istem letu izobraževanje tudi uspešno zaključil. Leta 2025 sta izobraževanje uspešno in v roku zaključila še dva zaposlena, s katerima sta bili pogodbo o izobraževanju sklenjene leta 2023.

V letu 2025 je bil velik poudarek namenjen integriteti, v zvezi s katero je bila za zaposlene na JSS MOL izvedena tudi interna delavnica, ki sta jo vodila predstavnika Komisije za preprečevanje korupcije. Vsi zaposleni so bili tudi aktivno vključeni v pripravo novega Načrta integritete.

JSS MOL je imetnik polnega certifikata Družini prijazno podjetje, v okviru katerega je v letu 2025 sprejel nov Pravilnik o izvajanju ukrepov družini prijazno podjetje ter pripravil zgibanko, namenjeno predvsem na novo zaposlenim, z združenim prikazom ukrepov, ki jih JSS MOL zagotavlja v okviru pridobljenega certifikata.

Kot imetnik naprednega certifikata Družbeno odgovoren delodajalec je JSS MOL v letu 2025 pripravil dve vmesni poročili o izvajanju ukrepov certifikata Družbeno odgovoren delodajalec, in sicer za obdobje od 11.11.2023 do 10.11.2024 ter za obdobje od 11.11.2024 do 10.11.2025. V letu 2025 se je začelo tudi triletno prehodno obdobje za prehod v certifikat Družbeno odgovoren delodajalec 2, katerega JSS MOL načrtuje izvesti v letu 2026. JSS MOL je v letu 2025 pristopil k pobudi Podjetje vseh generacij in s tem izrazil svojo podporo medgeneracijskemu sodelovanju na delovnem mestu. Podpisano zavezo je objavil tudi na svoji spletni strani.

JSS MOL je še vedno imetnik zlatega Certifikata Zdravju prijazna organizacija (ZPO), namen katerega je zagotavljanje in ohranjanje zdravega načina življenja, telesne aktivnosti, uravnotežene prehrane in stabilnega duševnega zdravja na delovnem mestu in v zasebnem življenju.

V letu 2025 je JSS MOL intenzivno delal na implementaciji nove informacijske rešitve za vodenje nepremičninskih evidenc in delovnih procesov, katero bo v letu 2026 dopolnil še z novo informacijsko rešitvijo za področje financ in računovodstva.

JSS MOL je v okviru obstoječih možnosti ohranjal primerne delovne pogoje za zaposlene in z namenom višanja ravni strokovne usposobljenosti zaposlenim omogočal dodatna izobraževanja. Skrbel je za izvajanje in usklajevanje sprejetih ukrepov za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov.

13 ZAKLJUČEK

Leto 2025 je bilo za ekipo JSS MOL vsekakor eno izmed najbolj zahtevnih praktično na vseh področjih delovanja. Poleg rednega dela in po pravilu relativno zahtevnega administriranja in reševanja problematike obstoječih najemnikov ter obravnavanja vsakoletnih razpisov za dodeljevanje mestnih najemnih stanovanj, smo bili s sodelavci vključeni tudi v izjemno aktivno spreminjanje zakonodaje na stanovanjskem področju, ki je bila uzakonjena konec leta. Slednje prinaša tudi kopico prilagoditev delovnih procesov, ki jih, tudi s

celovito prenovo IT sistema sklada, uspešno obvladujemo in z optimizmom zremo v nekoliko boljše pogoje dela v prihodnosti. Na investicijskem področju smo, ob štirih odprtih gradbiščih, aktivno razvijali prihodnje projekte, pri tem pa vsi skupaj tudi nenehno, z mislijo na boljše bivanjske pogoje najemnikov, razvijali tudi nove oblike bivanja in sobivanja. Leto ocenjujemo kot izjemno uspešno in se, ob takem tempu in pogojih financiranja stanovanjskega področja, predvsem pa zavzetosti odlične ekipe na skladu, veselimo dejstva, da nenehno širjenje mestnega stanovanjskega fonda in produktov JSS MOL prinaša vedno boljše rezultate.



Sašo Rink
Direktor

Številka: 900-4/2026
Datum: 16. 3. 2026



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 23. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 23. seji dne 16. 3. 2026 ob obravnavi točk

Ad 3.

Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023-2026 za leto 2025

sprejel

SKLEP 23/3:

Nadzorni svet se je seznanil z vsebino Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2025 in ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Sektor za investicije JSS MOL
- v arhiv