

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



Številka: 014-8/2015-1
Datum: 19. 2. 2015

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Julka GORENC, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 1/2 Nadzornega sveta JSS MOL
- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016

Številka: 0603-1539/15
Datum: 19. 2. 2015



Zadeva: Izpisek 1. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 1. seji dne 19. 2. 2015 ob obravnavi točke

Ad 2.

Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016

sprejel

SKLEP 1/2:

Nadzorni svet JSS MOL potrjuje Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anton Podobnik".

Izpisek prejme:

- Mestni svet MOL
- Sektor za investicije
- arhiv

STANOVANJSKI PROGRAM

Mestne občine Ljubljana

za leti 2015 in 2016

Ljubljana, december 2014

UVOD	6
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	7
1.1 STATISTIČNI PODATKI O GIBANJU PREBIVALSTVA	7
1.2 STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU STANOVANJ V MOL	10
1.2.1 Število stanovanj v MOL po letu 1991	10
1.2.2 Število dokončanih stanovanj po posameznih letih od 1995 dalje	11
1.3 STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ V MOL, KI IZHAJA IZ JAVNIH RAZPISOV IN EVIDENC JSS MOL	12
1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	12
1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj	13
1.3.3 Primanjkljaj bivalnih enot	14
2 CILJI	15
2.1 TEMELJNI CILJI NA STANOVANJSKEM PODROČJU SO:	15
2.1.1 Povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj	16
2.1.2 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti z neprofitno najemnino	18
2.1.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	18
2.1.4 Stanovanjska preskrba za starostnike	18
2.1.5 Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin	18
2.1.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov	19
2.1.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	19
2.1.8 Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostjo in zagotavljanje univerzalne dostopnosti	19
2.1.9 Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene	19
2.1.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	20
2.1.11 Odprava barakarskega naselja	20
2.1.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja	20
2.1.13 Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova	21
2.2 OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	21
2.3 DODELJEVANJE IN ODDAJANJE STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V NAJEM TER ZAMENJAVE STANOVANJ	21
2.4 UPRAVNE NALOGE	22
2.5 SODNE ZADEVE	22
2.6 USTVARJANJE PRIMERNIH DELOVNIH POGOJEV	22
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	23
3.1 UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	23
3.2 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	23
3.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ IN PREVENTIVNI PROGRAMI ZA OHRANITEV NAJEMA	23
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ	24
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, OSKRBOVANIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	25
5.1 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ Z NOVOGRADNJO, PRENOVO ALI NADOMESTNO GRADNJO	25
5.1.1 Polje III (PO – 218)	28
5.1.2 Dolgi most (VI - 398)	29
5.1.3 Ob Ljubljani 42	30
5.1.4 Samski dom Hladilniška pot 34	31
5.1.5 Polje IV (PO – 898)	31
5.1.6 Rakova jelša II	31
5.1.7 Rakova jelša I	32
5.1.8 Jesihov štradon (RN-408)	32
5.1.9 Cesta španskih borcev – izgradnja soseske (PO-713)	33
5.1.10 Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)	33
5.1.11 Slape (PO-843)	34
5.1.12 Celovška 185 (ŠI – 441)	34
5.1.13 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713)	35
5.1.14 Zelena jama (JA – 391)	36
5.1.15 Nad motelom (TR-358, TR-405, TR-425)	37
5.1.16 Križevniška 2	37
5.2 NAKUPI STANOVANJ	37
5.2.1 Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	37
5.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	38
5.2.3 Rentni odkup stanovanj	38
5.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	38
5.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ PO MODELU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA MED JSS MOL TER PRAVNIMI OSEBAMI, LASTNIKI NAJEMNIH STANOVANJ NA OBMOČJU MOL	39
5.4 OSKRBOVANA STANOVANJA	39
5.4.1 Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26)	39
5.4.2 Nakup oskrbovanih stanovanj na trgu	40
5.5 STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE	41
5.5.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)	41
5.5.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji	41
5.5.3 Vodnikova cesta 5	42
5.5.4 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	43

5.5.5	Lokacija Studenec 41	43
5.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	43
5.6.1	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	43
5.6.2	Cesta 24. Junija 32	43
5.6.3	Vide Pregarčeve 34	45
5.6.4	Zarnikova ulica 4 (PL – 62)	45
5.6.5	Nakupi na trgu	46
5.7	ODPRAVA BARAKARKEGA NASELJA TOMAČEVSKA – KOŽELJEVA.....	46
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO PO LETU 2016	47
6.1	RAKOVA JELŠA III (TR – 357).....	47
6.2	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA.....	47
7	POSOJILA	48
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	48
8.1	NAJEMNINSKA POLITIKA.....	48
8.2	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN.....	49
8.3	SUBSIDIARNA ODGOVORNOST.....	50
8.4	IZREDNE POMOČI PRI UPORABI STANOVANJA.....	50
8.5	VZDRŽEVANJE STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT TER STANOVANJSKIH STAVB V LASTI MOL IN JSS MOL.....	51
8.6	ENERGETSKA SANACIJA.....	51
8.7	UPRAVLJANJE.....	52
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	53
9.1	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	53
9.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT.....	53
9.3	DODELJEVANJE STANOVANJ MLADIM DO 29. LETA STAROSTI.....	54
9.4	DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ.....	54
9.5	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA MLADE TALENTE.....	54
9.6	DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ.....	54
9.7	DODELJEVANJE NADOMESTNIH STANOVANJ.....	55
9.8	DODELJEVANJE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE OZ. BIVALNIH ENOT ZA SKUPINSKE OBLIKE BIVANJA.....	55
9.9	ZAMENJAVE STANOVANJ.....	56
10	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU	56
10.1	REGISTRI.....	56
10.2	DRUGE UPRAVNE NALOGE.....	56
11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	57
12	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MOL	59

UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) za leti 2015 in 2016 je pripravljen na podlagi Stanovanjskega zakona SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov. Stanovanjski program občine bi sicer skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 moral upoštevati načela in usmeritve nacionalnega stanovanjskega programa, ki je v pripravi že vrsto let, vendar kljub intenzivnejšemu delu pri oblikovanju njegovih vsebin v zadnjem obdobju, še vedno ni jasno kdaj in v kakšni vsebini bo sprejet. Posledično ni jasno kakšne bodo naloge države oz. Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) na stanovanjskem področju in še posebej, v kolikšnem obsegu bodo podprte naloge, ki so pomembne za izvajanje stanovanjske politike občine. Zato trenutno, žal, še ni možno načrtovati sodelovanja med državo oz. SSRS in MOL v prihodnjih dveh letih.

Predlagani program vsled zgornjega upošteva vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski plan MOL, Strategijo trajnostnega razvoja MOL 2014-2020, ki je v postopku sprejemanja, podrobne izvedbene prostorske načrte za območja posameznih načrtovanih investicij, predvsem pa razpoložljive finančne možnosti in zaznane potrebe na področju stanovanjske preskrbe meščanov.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2001 z odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad MOL (v nadaljevanju JSS MOL) in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja je MOL pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, po potrebi pa bo dokapitalizacijo JSS MOL z nepremičninami izvajala tudi v prihodnje. JSS MOL bo pri realizaciji načrtovanih projektov večinoma sam nastopal kot investitor stanovanjske gradnje in prenove, MOL pa bo v obliki kapitalskih transferov pomagala zapreti finančno konstrukcijo tako, da bo dodatno namensko premoženje v denarju zagotovila v skladu s potekom posameznih projektov.

Ker se zaradi določil Zakona o javnih skladih ZJS-1 iz leta 2008 JSS MOL še nekaj let ne bo mogel dodatno zadolževati, sredstev, ki jih (in kolikor jih) država namenja za povečevanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj, pa v tem trenutku za območje MOL ni pričakovati, je JSS MOL že večkrat, nazadnje v novembru 2014, na različna ministrstva in Vlado Republike Slovenije poslal pobudo za njegovo spremembo v smislu možnosti povečanega zadolževanja za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot. V primeru, da pobuda ne bo sprejeta, se bodo projekti zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj še nekaj let financirali pretežno iz proračunskih sredstev MOL, iz lastnih sredstev JSS MOL in s pomočjo likvidnostnega zadolževanja.

Po uveljavitvi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev je prešlo s 1.1.2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo, zato bo JSS MOL v bodoče skrbel le za tekoče sprotno izplačevanje subvencij za neprofitne in tržne najemnine. Znesek subvencij se vsled poglobljanja gospodarske in socialne krize iz leta v leto viša in dejansko povišuje delež sredstev stanovanjskega gospodarstva namenjenih za lajšanje socialnih stisk, zmanjšuje pa delež sredstev namenjenih reševanju stanovanjske problematike z investicijami v obnove in novogradnje.

Glede na stanovanjski primanjkljaj s katerim se soočamo lahko le upamo, da bo nov Nacionalni stanovanjski program za naslednje obdobje sprejet v kratkem, hkrati pa zagotovljeno sistemsko financiranje stanovanjske gradnje tudi s strani države – v nasprotnem bomo le stežka zagotavljali kolikor toliko vzdržno reševanje problematike.

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Zaradi uskladitve z evropskimi predpisi se je pričela v Sloveniji od vključno leta 2008* dalje uporabljati nova definicija o štetju prebivalstva. Zato podatki za nazaj med seboj niso primerljivi, saj se po novi definiciji med prebivalce MOL štejejo tudi vsi, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče. Podatki o številu prebivalcev v MOL za leto 2008 so vsled tega precej višji od preteklega leta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS).

Prikaz gibanja števila prebivalcev

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
1.1.2010*	279.653
1.7.2010*	280.080
1.1.2011*	280.140
1.7.2011*	279.898
1.1.2012*	280.607
1.7.2012*	280.607
1.1.2013*	282.994
1.7.2013*	282.741
1.1.2014*	285.857
1.7.2014*	286.307

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Iz tabele je razviden trend rasti števila prebivalcev v MOL od leta 2004 dalje.

Prikaz gibanja števila prebivalstva MOL po petletnih starostnih razredih v obdobju zadnjih treh let in pol.

Starost prebivalcev	Stanje 1.1.2012			Stanje 1.1.2013			Stanje 1.1.2014			Stanje 1.7.2014		
	Število preb.	%	%	Število preb.	%	%	Število preb.	%	%	Število preb.	%	%
0 - 4 let	15.267	5,44	13,50	15.453	5,5	13,70	15.509	5,4	13,80	15.500	5,4	13,90
5 - 9	11.734	4,18		12.369	4,4		13.104	4,6		13.409	4,7	
10 - 14	10.897	3,88		10.871	3,8		10.868	3,8		11.004	3,8	
15 - 19	12.812	4,57	19,08	13.415	4,7	19,00	13.552	4,7	19,10	12.520	4,4	18,90
20 - 24	21.116	7,53		20.921	7,4		21.581	7,5		21.662	7,6	
25 - 29	19.574	6,98		19.562	6,9		19.693	6,9		19.769	6,9	
30 - 34	22.208	7,91	50,17	22.314	7,9	49,9	22.043	7,7	49,50	21.974	7,7	49,50
35 - 39	20.953	7,47		21.280	7,5		21.877	7,7		22.180	7,7	
40 - 44	19.510	6,95		19.545	6,9		19.812	6,9		19.924	7,0	
45 - 49	20.651	7,36		20.553	7,3		20.304	7,1		20.163	7,0	
50 - 54	19.114	6,81		19.157	6,8		19.198	6,7		19.367	6,8	
55 - 59	20.345	7,25		19.821	7,0		19.299	6,8		19.116	6,7	
60 - 64	18.025	6,42		18.498	6,5		18.794	6,6		18.961	6,6	
65 - 69	12.623	4,50	17,25	12.983	4,6	17,30	13.646	4,8	17,60	13.973	4,9	17,70
70 - 74	12.272	4,37		12.294	4,3		12.033	4,2		12.066	4,2	
75 - 79	10.151	3,62		10.197	3,6		10.391	3,6		10.371	3,6	
80 - 84	7.522	2,68		7.663	2,7		7.748	2,7		7.828	2,7	
85 - 89	4.184	1,49		4.340	1,5		4.473	1,6		4.509	1,6	
90 - 94	1.301	0,46		1.465	0,5		1.631	0,6		1.696	0,6	
95 - 99	298	0,11		248	0,1		247	0,1		259	0,1	
100 in več let	50	0,02		45	0,0		54	0,0		56	0,0	
Skupaj	280.607	100,00	100,00	282.994	100,00	100,00	285.857	100,00	100,00	286.307	100,00	100,00

VIR: SURS

Iz gornje preglednice je razvidno, da trend gibanja števila otrok v starosti od 0-14 let rahlo narašča, da trend gibanja mladih v starosti od 15-29 let in prebivalstva v najaktivnejši dobi med 29-64 letom rahlo pada in, da trend gibanja prebivalstva v starosti od 65-100 let in več rahlo narašča.

Podatki o številu delovno aktivnega prebivalstva in o številu upokojenih prebivalcev MOL

Število delovno aktivnih prebivalcev MOL v zadnjih treh letih in pol

Leto	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.7.2014
Število delovno aktivnih prebivalcev	111065	107590	107533	109120

VIR: SURS

Iz gornje preglednice je razvidno, da se je v prvem polletju leta 2014 trend padanja delovno aktivnih prebivalcev v MOL obrnil in začel rasti, kar ocenjujemo, da je posledica nekoliko boljših gospodarskih razmer v zadnjem letu.

Število upokojenih prebivalcev MOL v zadnjih treh letih

Leto	2011	2012	2013
Število upokojenih prebivalcev	68277	70150	70666

VIR: Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje

Trend števila upokojenih prebivalcev MOL narašča.

Podatki o številu gospodinjstev in števila članov gospodinjstev v MOL

Število gospodinjstev	Število članov gospodinjstva					
	1	2	3	4	5	6 in več
Marec 2012 120381 100%	50012 41,54%	27434 22,79%	20001 16,61%	15384 12,80%	4799 3,98%	2751 2,28%
Januar 2013 121629 100%	51389 42,25%	27563 22,66%	19853 16,32%	15294 12,57%	4814 3,97%	2716 2,23%

VIR: SURS

Na osnovi razpoložljivih podatkov o številu gospodinjstev po številu članov gospodinjstva za leti 2012 in 2013 (podatki za leto 2014 so trenutno še v obdelavi) je razvidno, da se je število gospodinjstev povečalo in da so v porastu eno in dvo članska gospodinjstva, z največjim deležem pa so v obeh prikazanih letih zastopana enočlanska gospodinjstva.

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj v MOL

1.2.1 Število stanovanj v MOL po letu 1991

V rezultatih za leta 1999–2001 so v skupnem številu stanovanj upoštevana samo naseljena in nenaseljena stanovanja, ne pa tudi stanovanja, ki se uporabljajo le občasno. Od leta 2002 pa so v skupnem številu stanovanj zajeta naseljena in nenaseljena stanovanja in tudi stanovanja za občasno rabo. V letu 2011 je bil prvič izveden Registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj. Pri primerjanju podatkov s preteklimi leti je treba upoštevati, da so podatki pridobljeni iz administrativnih virov in niso bili zbrani na terenu. Obstoj in lastnosti stanovanj so tako vezani na vpis podatkov v Kataster stavb in Register nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije.

Leto	število stanovanj
1991	101.339
1999	104.862
2000	105.772
2001	106.540
2002	113.748
2003	114.917
2004	115.786
2005	117.071
2006	117.486
2007	118.150
2008	119.687
2009	120.459
2010	120.915
2011	125.928
2012	126.062
2013	126.144

1.2.2 Število dokončanih stanovanj po posameznih letih od 1995 dalje

Leto dokončanja	št. vseh dokončanih stanovanj	št. dokončanih stanovanj pravnih oseb *	JSS MOL
1995	282	125	11
1996	420	329	138
1997	529	334	72
1998	404	349	141
1999	341	201	155
2000	926	713	183
2001	803	509	107
2002	1.219	963	26
2003	1.235	1.050	88
2004	901	643	28
2005	1.312	1.040	169
2006	465	170	77
2007	1.602	1.431	114
2008	1.561	1.433	27
2009	830	662	241
2010	464	333	429
2011	716	613	219
2012	150	28	59
2013	130	42	5
2014	**	**	15+74***
Skupaj od 1995-2014	14.310	10.445	2304+74***
			2378

VIR: SURS, za stanovanja JSS MOL je JSS MOL

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

** še ni podatkov SURS

*** stanovanjske enote, ki jih je JSS MOL pridobil v last in jih bo v naslednjih letih prenovil in bo končno število pridobljenih stanovanj po prenovi lahko drugačno

JSS MOL vključuje med podatke o dokončanih stanovanjih poleg stanovanj iz lastnih investicij tudi stanovanja, ki jih zagotavlja z nakupi, zato podatki iz dveh različnih virov niso kompatibilni.

Iz tabele je razvidno, da je trend števila vseh dokončanih stanovanj po letu 2008 začel padati, pri JSS MOL pa je do zmanjšanja prišlo šele pol letu 2012, predvsem iz razloga, ker so projekti v različnih fazah gradnje in bo do zaključka gradnje prišlo v naslednjem oz. naslednjih letih. Takšna gibanja so se dogajala tudi že v preteklosti.

1.3 Stanovanjski primanjkljaj v MOL, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL

Na JSS MOL ugotavljamo stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj prek javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, prek javnih razpisov za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

V času delovanja MOL od leta 1995 do leta 2001 je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskih stanovanj v najem. Dodeljenih je bilo 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. Žal je to pomenilo rešitev stanovanjskega vprašanja le za povprečno 11 % prosilcev.

Po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je bilo izvedenih še 8 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
2010	450	3985	456	11,44
2012	390	4028	391*	9,71**
2014***	400	3430		11,66

* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2012 je bil zaključen z objavo dokončnega seznama 391 upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja, v januarju 2014. Dodeljevanje stanovanj bo potekalo še v prvi polovici leta 2015. Do sredine decembra 2014 je bilo dodeljenih 198 stanovanj.

** Po dodelitvi vseh stanovanj uspehim upravičencem bo rešenih 9,71 % prosilcev glede na število vseh prosilcev.

*** Razpis stanovanj iz leta 2014 še ni zaključen, zato še ni jasno koliko bo uspehim upravičencev oz. koliko bo dodeljenih stanovanj. V primeru, da bo dodeljenih razpisanih 400 stanovanj bo rešenih 11,66 % prosilcev.

Iz zgornje tabele je razvidno, da se je število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja na zadnjih štirih razpisih močno povečalo in, da se ne glede na povečano število razpisanih stanovanj odstotek rešenih prosilcev bistveno ne spreminja ter v povprečju dosega okrog 11 %. To pomeni, da skoraj 90 % prosilcev za neprofitno stanovanje na razpisu ne uspe.

Iz analize prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja po 15. javnem razpisu izhaja, da sodi 27 % prosilcev v starostno kategorijo mladih (15-29 let), 71 % prosilcev sodi med najbolj delovno aktivno prebivalstvo (29-64 let), 2 % prosilcev pa sodi med starejše (65-100 in več let).

Na uspeh na razpisu pomembno vplivajo stanovanjske razmere prosilcev, število članov gospodinjstva oz. število mladoletnih otrok, zdravstvene razmere prosilcev, starost prosilcev, nezaposlenost, udeležbe na prejšnjih razpisih in stalnost bivanja v MOL.

Iz podrobnejše analize rezultatov zadnjega razpisa je razvidno, da je tako kot pri preteklih razpisih največje povpraševanje ljudi z najnižjimi dohodki (prosilci na listi A). Prevladujejo družine s 1788 prosilci oz. 44,78 % in samske osebe z 911 prosilci oz. 22,81 %. Družine iz liste A so dosegle 9,28 % uspeh na razpisu, samske osebe pa 3,40 % uspeh. Največji uspeh na listi A so dosegle osebe z okvaro čuta in sicer 36,84 %, sledijo jim invalidi vezani na invalidski voziček, ki so dosegli 25,71 % uspeh.

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci glede na nekoliko višji dohodek gospodinjstva dolžni plačati lastno udeležbo, je tako kot pri preteklih razpisih manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Na listi B je kandidiralo 328 družin, kar predstavlja 8,21 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 32,32 %. Na listi B je kandidiralo 210 samskih oseb, kar predstavlja 5,26 % vseh prosilcev, ki so dosegli 7,14 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid vezan na invalidski voziček in 1 prosilec z okvaro čuta) na listi B sta na razpisu dosegla 100 % uspeh.

Pri ocenjevanju primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi razpisov, torej okvirno 3500 stanovanj, je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da številni prosilci, ki bi sicer bili upravičeni do neprofitnega najemnega stanovanja, vsled velikega deleža neuspešnih kandidatur niti ne kandidirajo na vsakokratnih razpisih. Prej omenjeni primanjkljaj tudi zaradi relativno visokega dohodkovnega cenusa, ki posameznika upravičuje do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja¹, ocenjujemo kot izjemno konzervativno oceno.

1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

JSS MOL je doslej izvedel 3 javne razpise za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
Prvi razpis 2008 podaljšan v 2009	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljšku	59	28,37
Drugi razpis 2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	7	18,42
Tretji razpis 2011 – odprti razpis**	12 in sproščena stanovanja	99	28	28,00

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

** Razpis v letu 2011 še ni zaključen. Podatki so prikazani po stanju konec novembra 2014.

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

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitrejše oddaje sproščenih stanovanj je bil v letu 2010 objavljen razpis za oddajo vlog z odprtim rokom, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja. Na ta način se sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo. V novembru leta 2011 je bil objavljen nov odprti razpis za oskrbovana stanovanja, ki še ni zaključen.

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v zadnjih dveh

¹ Na 16. javnem razpisu je npr. meja dohodka pri samskih prosilcih 1.994,02 EUR

razpisih pa lastniki stanovanja ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev predmetnega razpisa tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi dohodki.

1.3.3 Primanjkljaj bivalnih enot

Od leta 1997, ko smo zaznali potrebe po takojšnjem reševanju stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih z brezdomstvom, se je za reševanje teh potreb razvilo in uzakonilo reševanje stanovanjskih vprašanj z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot:

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	SKUPAJ
ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	36	463
ŠT. ODDANIH BE (DELOŽACIJA)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	3	30
ŠT. NADOMESTNIH BE													20	4	10	1	2	0	37
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	39	530
ŠT. ZAMENJAV BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	6	9	41
ŠT. ZAVRNJENIH BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	2	4	7	11	42
ŠT. VRNJENIH BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	23	27	291

Spodnja tabela prikazuje zasedenost bivalnih enot v novembru 2014:

ŠT. DRUŽINSKIH ČLANOV	1	2	3	4	5	6	7	8	SKUPAJ
ŠT. BE	86	58	47	27	14	8	3	0	243

Podatki o trenutno oddanih 243 bivalnih enotah:

Trenutno št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
243			590	23,94	252	11,56
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
173	51	19				
71,19%	20,99%	7,82%				

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje.

Iz spodnje preglednice je razvidno število čakajočih upravičenih prosilcev za bivalno enoto, struktura gospodinjstev in čakalna doba po stanju konec novembra 2014:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba do
1. član	151	do 4 leta
2. člana	53	do 3,5 leta
3. člani	15	do 2,5 leti
4. člani	19	do 4,5 leta
5. članov	1	do 1 leta
6. članov	2	do 2 leti
Skupaj	241	

2 CILJI

2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva;
- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, ter zagotoviti njihovo univerzalno dostopnost;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetske učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetske prenove obstoječih stanovanjskih objektov.

Mestna občina Ljubljana skrbi, da s pravočasnim sprejemanjem prostorskih urbanističnih dokumentov zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti, da prebivalci lahko primerno zadovoljujejo svoje stanovanjske potrebe. Poteka postopek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL, ki bo v okviru možnosti, kot jih dopušča stroka, upošteval tudi pobude občanov, investorjev in vseh zainteresiranih na stanovanjskem področju. S sprejemanjem podrobnih prostorskih načrtov in programov opremljanja stavbnih zemljišč MOL tekoče zagotavlja pogoje za izvajanje stanovanjske gradnje.

JSS MOL v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem za najbolj ogrožene skupine prebivalstva med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, invalidi, starejši, tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja, socialno najbolj ogroženi, kakor tudi mladi talenti tako na poslovnem kot umetniškem področju. Da bi čim prej prišli do sprejetja stanovanjske politike na državni ravni, na katerih mora temeljiti občinski stanovanjski program in da bi se določile naloge posameznih deležnikov na stanovanjskem področju, še posebej naloge države in občin, ter se zagotovilo ustrezne finančne inštrumente za njihovo uresničevanje, smo podali pobudo za čim prejšnji sprejem Nacionalnega stanovanjskega programa pri pripravi katerega že nekaj časa sodelujemo z različnimi predlogi in mnenji. Večkrat smo pristojnim

državnim organom, nazadnje v novembru 2014, predlagali spremembo Zakona o javnih skladih tako, da bi omogočil večje zadolževanje javnih nepremičninskih skladov, ti bi namreč svoje obveznosti lahko servisirali iz denarnega toka, ki ga ustvarjajo s svojim nepremičnim premoženjem, samo zadolževanje pa, glede na administrativno določene najemnine, ne bi bilo predmet prevajenja na najemnike. Podali smo tudi pobudo za takojšen dvig neprofitne najemnine za vsaj 25 %, saj je bil zadnji administrativno določen postopni dvig neprofitne najemnine predpisan z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnine v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe v letih 2003 in 2004. Obdobje postopnega dviga, ki je bilo predpisano z navedeno uredbo je bilo zaključeno z zadnjim dvigom najemnin v začetku leta 2007, ko je bila dosežena stopnja 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Najemnina se od takrat ni več spreminjala ne glede na rast cen v gradbeništvu in ostalih cen ter je po naši oceni posledično zgolj iz tega naslova prenizka za okrog 25 %.

Od sprejema Nacionalnega stanovanjskega programa in uzakonitve navedenih pobud je odvisen obseg uresničevanja zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju v državi in tudi v MOL. Takrat bo jasno na katerih segmentih stanovanjskega gospodarstva lahko računamo na pomoč države oz. Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in kakšen bo obseg sredstev, ki bi ga lahko zagotovili za realizacijo stanovanjskega programa. Do takrat bomo načrtovane naloge in programe izvajali v obsegu kot nam ga bodo dopuščala lastna sredstva in sredstva, ki jih bo zagotovila MOL za realizacijo svojega stanovanjskega programa.

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

JSS MOL je v dvajsetletnem obdobju delovanja dosegel povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za povprečno 120 stanovanj letno. Pri tem je dosegel zgornjo mejo zadolževanja, kot mu jo omogoča Zakon o javnih skladih. Brez sprememb na tem področju in ob nadaljevanju dosedanje najemninske politike, ki je povsem odvisna od države, je zato vprašljivo ohranjanje dosedanjih trendov rasti. Povečanje števila neprofitnih najemnih stanovanj je namreč odvisno predvsem od obsega razpoložljivih finančnih sredstev. JSS MOL je pripravil in do določene mere tudi že razvil številne projekte izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Realiziral jih bo v obsegu razpoložljivih sredstev in, v primeru potrebe, izkoristil še možnost likvidnostne zadolžitve. Projekti in naloge za katere finančnih sredstev ne bo na voljo, se bodo časovno zamikali in se bo njihova izvedba prestavila v prihodnja leta. Nezanosljivi so tudi nekateri načrtovani finančni prilivi, predvsem na področju razpolaganja s stvarnim premoženjem, zato se bo realizacija časovno prilagajala tudi tem finančnim tokovom.

Nadaljevali in zaključili bomo izgradnjo večje stanovanjske soseske v kateri bodo poleg neprofitnih najemnih stanovanj tudi bivalne enote za socialno ogrožene.

Nadaljevali in zaključili bomo izgradnjo manjše stanovanjske soseske z neprofitnimi najemnimi stanovanji.

Pričeli in dokončali bomo prenovo poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo z neprofitnimi stanovanji.

Pričeli in zaključili bomo prenovo dveh samskih domov v stanovanjski stavbi z neprofitnimi stanovanji in bivalnimi enotami za socialno ogrožene.

Pridobili bomo projektno dokumentacijo in pričeli z gradnjo stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji in bivalnimi enotami za socialno ogrožene v leseni izvedbi.

Nadaljevali bomo z razvojem štirih stanovanjskih sosesk, ki so v različnih pripravljanjih fazah. Pri treh načrtujemo dokup manjšega dela zemljišč za funkcionalno zaokrožitev zemljiških kompleksov,

pridobivanje PGD in PZI projektne dokumentacije in pri eni v odvisnosti od finančnih sredstev morda pričetek gradnje.

Projekti izgradnje ene izmed stanovanjskih sosesk v kateri načrtujemo izgradnjo manjših stanovanj za mlade družine se bo nadalje razvijali le v primeru, če ne bo prišlo do odkupa zemljišč s strani lastnikov sosednjih zemljišč, na drugi lokaciji pa bomo pričeli s preverjanjem prostorskih možnosti za izvedbo smiselno podobnega projekta.

V sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL načrtujemo začetni razvoj projekta nadomestne gradnje v katerem bodo poleg drugih programov tudi neprofitna stanovanja.

Ob pogoju predhodne ureditve lastništva in če bodo na voljo finančna sredstva, bomo spremenili namembnost poslovnega nadstropja stanovanjske stolpnice in ga prenovili v neprofitna stanovanja. Zaključili bomo prenovo stanovanjskih enot v stanovanjski soseski, kjer smo večinski lastnik, in sodelovali pri njeni komunalni in prometni prenovi.

Na manjšem zemljiškem kompleksu načrtujemo izvedbo testnega modela združne stanovanjske gradnje.

Naročili smo izdelavo OPPN, ki bo omogočil nadaljnji razvoj večje stanovanjske soseske.

Nadaljevali bomo z aktivnostmi za izpraznitev dotrajanega spomeniško zaščitene objekta v starem mestnem jedru s ciljem, da bi se prodal na trgu ali, če prodaja ne bo uspešna, za njegovo prenovo.

Pri izvedbi projektov bomo spoštovali načelo trajnostnega razvoja in doprinosa k okolju prijazni, »zeleni Ljubljani«. Prizadevali si bomo za sonaravno mesto, kar pomeni, da bo naša prednostna skrb za kakovostno življenje prebivalcev v bodočih stanovanjskih soseskah, za vzdržno uporabo energije in energetske varčnost, za čim manjše obremenjevanje okolja, za zelene zunanje ureditve in za uporabo naravnih virov od sončne energije do deževnice.

Razvijali bomo projekte na lokacijah, ki bodo doprinesle k strnjevanju mesta, kar pomeni, da bomo gradili predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah, na degradiranih območjih in tudi znotraj stanovanjskih sosesk, zlasti tistih, ki niso bile zgrajene do konca. Težili bomo k temu, da bi bilo čim večje število naših stanovanj dostopnih s sredstvi javnega prevoza.

Pri vseh projektih bomo skrbeli za čim večjo arhitekturno in komunikacijsko dostopnost stanovanjskih enot vsem uporabnikom, ne glede na njihovo morebitno oviranost, s tem pa za zagotovitev univerzalne dostopnosti stanovanjskega fonda in vseživljenjsko bivalno okolje .

Nakup dodatnih starih ali novih stanovanj na trgu bomo izvedli v okviru razpoložljivih finančnih sredstev v primerih, ko bomo s pogajanjem dosegli ugodno ceno in če bodo stanovanja skladna s predpisanimi površinskimi normativi, ustrezne kvalitete in funkcionalnosti ter v bližini javne prometne in družbene infrastrukture.

Neprofitna stanovanja, ki jih bomo zagotovili v okviru načrtovanih projektov, bomo oddajali v najem uspelim upravičencem na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Prizadevali si bomo za izvedbo novega modela javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj, s katerimi bomo sklenili dolgoročne pogodbe. Tako pridobljena stanovanja bomo oddajali v najem upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj in upravičencem po javnem razpisu za mlade v starosti do 29. leta. Razlika med neprofitno najemnino, ki jo bodo plačevali najemniki, in nadomestilom v višini tržne najemnine, ki ga bo JSS MOL plačeval lastnikom, bo predstavljala subvencijo MOL. Na ta način bomo povečali število najemnih stanovanj z neprofitno najemnino.

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

Mladi so v primerjavi z ostalimi družbenimi skupinami prebivalstva v zadnjem obdobju še posebej ranljivi. So finančno šibkejši, saj šele vstopajo na trg dela. Veliko jih dolgo časa išče zaposlitev ali se zaposlujejo za določen čas vsled česar si največkrat ne morejo samostojno rešiti stanovanjskega vprašanja. Posledično se zato pozno osamosvojijo od staršev in kasneje odločajo za partnerstva in otroke, kar vpliva na demografsko sliko občine.

Za izboljšanje položaja mladih, ki sodijo v skupino od 15. do 29. leta starosti, bomo izvedli posebni javni razpis za oddajo stanovanj z neprofitno najemnino v najem, ki bo namenjen le tej starostni skupini. Del stanovanj bomo predvidoma pridobili po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj, s katerimi bomo sklenili dolgoročne pogodbe. Razliko med neprofitno najemnino, ki jo bodo plačevali upravičenci, ki bodo uspeli na javnem razpisu in nadomestilom v višini tržne najemnine, ki jo bo JSS MOL plačeval lastnikom, bo predstavljala subvencija MOL.

Prav tako bomo v okviru možnosti na dveh lokacijah razvijali projekt stanovanjske soseske z manjšimi stanovanji za mlade, grajeni v leseni izvedbi.

2.1.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, moramo vnaprej izvajati pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Pomembna razvojna kompleksa sta komunalna cona Povšetova in območje Rakova jelša III.

2.1.4 Stanovanjska preskrba za starostnike

V javno zasebnem partnerstvu se bo zaključila gradnja oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov v Šiški in pridobitev desetih enot, če bodo na razpolago finančna sredstva, pa bomo nekaj oskrbovanih stanovanj kupili tudi na trgu.

Oskrbovana stanovanja bomo oddali v neprofitni najem upravičencem, ki bodo uspeli na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj.

2.1.5 Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Pričeli in zaključili bomo gradnjo stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo – »Hišo Sonček« in prenovo stanovanjske stavbe, ki jo bomo namenili odraslim z motnjo v telesnem in duševnem razvoju, varovancem Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštajnčič Draga.

Za potrebe ranljivih skupin prebivalstva, ki niso sposobne samostojnega bivanja in zanje skrbijo različne nevladne organizacije, bomo razvili projekt prenove dveh stanovanjskih stavb z delavnicami.

2.1.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Sodelovali bomo pri projektu prenove dotrajane stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v bivalne in umetniške ateljeje in v okviru možnosti dodeljevali sproščene stanovanjske enote za te namene.

2.1.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V okviru razpoložljivih možnosti bomo sodelovali pri razvoju projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih in v okviru katerih se bodo izkazale potrebe po stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente.

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

Pri izgradnji stanovanjskih sosesk, novogradnjah stanovanjskih objektov in pri prenovah bomo upoštevali smernice za tehnično in funkcionalno prilagoditev stanovanj in bivalnih enot s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ki smo jih na JSS MOL sprejeli v letu 2013. Namen smernic je, da bi bila uporaba stanovanj in bivalnih enot čim bolj univerzalna, varna in neovirana za vse uporabnike, ne glede na njihovo morebitno oviranost, s tem pa v čim večji meri ustvarjeno vseživljenjsko bivalno okolje. Smernice se, za primer, nanašajo na izvedbo tuš prostorov, dovolj širokih vratnih odprtih brez višinskih nivojev, ustrezne osvetlitve skupnih prostorov, ustrezne oznake v kontrastni barvi oz. Braillovi pisavi na mestih, kjer je to potrebno, električno napeljavo za inštalacijo svetlobnih zvoncev ter način odpiranja vhodnih vrat. Del stanovanj bomo popolnoma prilagodili za gibalno ovirane, vezane na uporabo invalidskih vozičkov ter za gluhe in slepe.

2.1.9 Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene

V okviru gradnje večje stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji se gradijo tudi bivalne enote za socialno ogrožene. V pripravi in razvoju je še nekaj stanovanjskih sosesk v okvir katerih bodo prav tako umeščene bivalne enote za socialno najbolj ogrožene.

V zaključni fazi gradnje je prenova nadstropja stavbe v mešani lasti v okviru katere bo pridobljenih deset bivalnih enot.

V bivalne enote za socialno ogrožene se bodo prenovile in preuredile tudi stanovanjske enote, ki smo jih kupili v samskem domu.

Pričela in zaključila se bo izgradnja bivalnih enot na neizkoriščenem podstrešju stanovanjske stavbe, v kateri se bodo v ta namen preuredile tudi obstoječe stanovanjske enote.

Bivalne enote se bodo pridobivale tudi s prenovo obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in modernizacijo posameznih obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah. Dodeljevale se bodo tistim iz seznama upravičenih, ki so socialno najbolj ogroženi.

2.1.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL z Občinskim prostorskim načrtom in z upoštevanjem pobud za njegove spremembe in dopolnitve, za kar pravkar teče postopek, zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih. Z izdelavo podrobnih prostorskih načrtov omogoča različne prostorske možnosti, da zainteresirani investitorji, tako pravne, kot fizične osebe, lahko izvajajo stanovanjsko gradnjo.

Na JSS MOL bomo ponudbo specifičnih produktov, ki pripomorejo k boljši stanovanjski preskrbi, prilagodili finančnim možnostim. Posledično bomo izvedli javni razpis za posamične sledeče produkte:

- občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja za svoje gospodinjstvo bomo omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva,
- od starostnikov bomo odkupovali stanovanja in s tem omogočali dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja,
- razpisali bomo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

2.1.11 Odprava barakarskega naselja

Nadaljevali bomo z odpravo zadnjega večjega barakarskega naselja, ki je v lasti MOL. Zagotovili bomo nadomestne stanovanjske enote za eno barako, ki jo bomo porušili v letu 2015, nato pa bomo izvajali pripravljala dela za rušenje naslednje barake in v primeru, če nam bodo dopuščala finančna sredstva, porušili še eno barako v letu 2016.

2.1.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

Skrbeli bomo za tekoče in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb, katerih lastnik je v celoti MOL ali JSS MOL kot tudi tistih, kjer sta MOL ali JSS MOL lastnika posameznih delov. Vzdrževanje skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb bo potekalo preko izbranih upravnikov. Za izvedbo potrebnih obnovitvenih in posodobitvenih del ter funkcionalne izboljšave stanovanjskih enot s preureditvami bomo skrbeli sami.

V primerih, ko investicijsko vzdrževanje ne zadošča in postanejo stavbe nevarne za bivanje, se bomo odločili za celovito prenovo objektov oz. porušitev in nadomestno gradnjo. V kolikor gre za objekte mešanega lastništva v starem mestnem jedru, kjer je potrebno spoštovati kulturno varstvene smernice in posledično ne dosežemo pozitivnih ekonomskih učinkov, bomo prazna stanovanja in objekte prodali in če pri prodaji ne bomo uspešni v nadaljevanju prenovili.

2.1.13 Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova

Pri vseh novogradnjah bomo skrbeli za nizkoenergijsko gradnjo in v okviru možnosti vgrajevali sisteme za ogrevanje sanitarne vode s sončno energijo.

Skrbeli bomo za energetske sanacije starejših stanovanjskih objektov, ki so v lasti ali večinski lasti MOL ali JSS MOL, in ne dosegajo sodobnega energetskega standarda. Sanacija se bo izvajala na različnih nivojih, od toplotne izolacije stavbnih ovojev, zamenjave dotrajanega stavbnega pohištva, izvedbe ustreznih prezračevalnih sistemov, do spremembe sistema ogrevanja ipd.

V stavbah, kjer je MOL oz. JSS MOL le lastnik posameznih delov, se bomo pri energetske sanaciji priključili ostalim lastnikom, če se bodo odločili zanjo.

Skladno z zakonom in v okviru finančnih možnosti bomo skrbeli za pridobitev energetskih izkaznic.

2.2 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

V okviru možnosti, ki jih ima lokalna skupnost, bomo skrbeli za takšno najemninsko politiko, ki bo, upoštevaje dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, ohranjala socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Skrbeli bomo za redno in tekoče izplačevanje subvencij najemnin, ki jih od 1.1.2012 z odločbami odobrijo centri za socialno delo.

Najbolj ogroženim bomo skladno s Stanovanjskim zakonom odobrili izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v okviru te omogočili pridobitev subvencije tudi uporabnikom stanovanjskih enot, katerih najemniki so nevladne in vladne organizacije, katerih uporabniki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

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

Neprofitna najemna stanovanja bomo dodeljevali skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem.

V letu 2015 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 15. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

V letu 2014 smo izvedli nov 16. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je v obdelavi in bo zaključen sredi leta 2015, ko se bo začelo dodeljevanje stanovanj upravičencem, ki bodo uspeli na tem razpisu. Dodeljevanje stanovanj bo predvidoma potekalo še celo leto 2016 in do polovice leta 2017.

Konec leta 2016 načrtujemo izvedbo novega 17. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Pri dodeljevanju stanovanj bodo imele prednost družine z več otroki, mladi in mlade družine, družine z manjšim številom zaposlenih, invalidi in družine z invalidnim članom, občani z daljšo delovno dobo in daljšim časom stalnega bivanja na območju MOL, občani, ki so se že večkrat uvrstili na prednostno listo za dodelitev stanovanj, vendar jim zaradi premajhnega števila stanovanj le-ta niso bila dodeljena, tisti, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki, najemniki bivalnih enot, samske osebe, prosilci s posebnimi potrebami, mladi, ki so živeli v rejništvu ter hišniki. Za del stanovanj bo predpisano plačilo lastne udeležbe in varščine.

V letu 2016 načrtujemo izvedbo 1. javnega razpisa za oddajo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. V letu 2015 bomo pripravili besedilo pravilnika o dodeljevanju stanovanj mladim v starosti do 29. leta in ga posredovali v obravnavo in sprejem MS MOL. Dodeljevanje stanovanj bo potekalo skladno s sprejetim pravilnikom.

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem in Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem bomo dodeljevali službena in hišniška stanovanja.

V sodelovanju s Tehnološkim parkom Ljubljana in ostalimi deležniki s področja podjetništva bomo dodeljevali stanovanja mladim talentom na področju podjetništva.

Po 3. odprtem javnem razpisu bomo nadaljevali z oddajo sproščenih oskrbovanih stanovanj in izvedli nov 4. odprti javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Najemnikom stanovanj v lasti MOL in JSS MOL, ki živijo v stanovanjskih enotah, ki jih bo treba porušiti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL, bomo dodeljevali nadomestna stanovanja.

Nevladnim organizacijam bomo v sodelovanju z Oddelkom za zdravje in socialno varstvo MOL dodeljevali namenska najemna stanovanja za potrebe varstva njihovih članov.

Bivalne enote bodo skladno z določili Stanovanjskega zakona dodeljene tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna problematika bo najtežja.

Izvajali bomo zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj MOL.

2.4 Upravne naloge

Upravne naloge bomo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.

Za stranke bomo tudi v bodoče pripravljali obrazce vlog in po potrebi dodatna pojasnila, ki bodo na voljo na večih mestih, kakorkoli oviranim pa v okviru možnosti zagotavljali ustrezno asistenco. Tako bo strankam lažje oddajati popolne vloge, kar bo prispevalo k hitrejšemu reševanju upravnih zadev.

Še nadalje bomo razvijali možnost komuniciranja s strankami preko svetovnega spleta.

2.5 Sodne zadeve

Zaradi zmanjšanja stroškov plačevanja odvetniških storitev najemnikom stanovanj in bivalnih enot v lasti MOL in JSS MOL, bomo vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij v celoti prevzeli na JSS MOL. Zato smo v okviru obstoječe kadrovske strukture poskrbeli za usposobitev delavcev in tehnične opreme in od septembra leta 2014 vse nove postopke že vodimo sami. Tudi v prihodnjih letih bomo te postopke vodili sami, pri tem pa redno opozarjali na zakonodajne nesmisle, ki postopke podaljšujejo, že tako socialno šibkim najemnikom pa nalagajo nepotrebna bremena.

2.6 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Kljub težkim razmeram si bomo prizadevali za motiviranje zaposlenih in dobro delovno klimo, za odgovorno opravljanje nalog v korist meščanov in meščank, ki so potrebni družbene pomoči. V ta namen se bomo dodatno izobraževali in zavestno gojili dobro medsebojno sodelovanje.

Tako kot doslej se bomo intenzivno vključevali v pripravo predpisov na državni in lokalni ravni ter s poznavanjem področja in pridobljenimi izkušnjami poizkušali doseči za Ljubljano primerne rešitve.

3 Ukrepi za doseganje ciljev

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

Ker je načrtovana realizacija stanovanjskih projektov v veliki meri odvisna od finančnih sredstev, ki jih bomo uspeli zagotoviti, bomo poleg že podanih pobud za spremembo Zakona o javnih skladih v smeri povečanja možnosti zadolževanja in pobude za takojšen dvig neprofitne najemnine za 25 %, kar predstavlja uskladitev z rastjo cen od leta 2007 dalje, v letih 2015 in 2016 vlagali napore, da bo obseg finančnih sredstev na katerega lahko vplivamo sami, čim večji. Prizadevali si bomo za čim uspešnejše trženje nepremičnin, ki so predmet prodaje. Aktivnosti bomo usmerjali v čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Izvedli bomo aktivnosti trženja za čim boljše in za sprotno oddajo parkirnih enot v objektih, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj, ki so v lasti MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila ter ostalih parkirnih mest v lasti MOL in JSS MOL. Izvedli bomo potrebne ukrepe za čim uspešnejšo oddajo nepremičnin, kjer ni možna stanovanjska raba, kot npr. pritličja stanovanjskih objektov, kjer so urbanistični dokumenti predpisali poslovno izrabo ipd. V primerih, ko bomo ugotovili, da najemniki neprofitnih stanovanj ne izpolnjujejo več dohodkovnih pogojev za upravičenost do neprofitnega najema stanovanja, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino, skladno s sklepom MS MOL.

3.2 Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj

Spremljali bomo in v okviru možnosti tudi sodelovali v postopku izdelave in sprejemanja novega nacionalnega stanovanjskega programa z namenom, da bi dosegli boljše pogoje za razvoj stanovanjskega področja na lokalnem nivoju, še posebej v Ljubljani, kjer se soočamo z največjo koncentracijo stanovanjske problematike in najrazličnejšimi potrebami stanovanjske preskrbe. S pobudami in predlogi se bomo vključevali v spremembe zakonodaje s stanovanjskega področja in področij, ki nanj vplivajo. V teh procesih si bomo prizadevali, da bi v čim večji meri lahko črpali tudi pomoč države in SSRS, ki je do sedaj nudil vsaj nekaj različnih produktov za pomoč občinam pri zagotavljanju stanovanjske preskrbe njenih prebivalcev.

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

V času gospodarske krize so se močno povečale socialne stiske, ki se pri mnogih najemnikih odražajo v nerednem plačevanju stanovanjskih stroškov. Posledice po opominu najemnikom pred odpovedjo najemnega razmerja so odpoved najemnega razmerja, izpraznitev in izselitev iz stanovanja ali bivalne enote.

Da bi preprečili najhujše – to je brezdomstvo posameznika ali cele družine, v okviru strokovnih služb sklada že izvajamo in bomo tudi v bodoče nadaljevali s sledečimi ukrepi:

- sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov,
- nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv (dolg 500 EUR),
- sodelovali pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij,

- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočili preselitev v manjše in cenejše stanovanje,
- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga,
- v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja sklepali sodne poravnave za poplačilo dolga,
- ponovno sklepali najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ko so dolg uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo,
- najemnikom stanovanj, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, dodelili bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo zaradi preprečitve brezdomstva,
- najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči v osebnih razgovorih in v obliki izplačevanja izredne pomoči po določenih Stanovanjskega zakona,
- z namenom, da najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ne bi povzročali dodatnih stroškov s plačevanjem odvetniških storitev v sodnih postopkih, ki smo jih dolžni sprožiti v zvezi s tem, smo že konec leta 2013 začeli postopno samostojno voditi te postopke. V okviru obstoječe kadrovske zasedbe smo poskrbeli za usposobitev potrebnih delavcev, za potrebne elektronske dostope in dograditev računalniških programov, in od konca leta 2014 že sami vlagamo vse izvršilne predloge za izterjavo na podlagi verodostojne listine preko informacijskega sistema e-sodstvo, elektronsko vlagamo izvršbe za izterjavo na podlagi izvršilnega naslova ter sami priglašamo terjatve v postopkih osebnega stečaja preko sistema e-sodstvo. Samostojno vlagamo tudi že vse tožbene zahteve v zvezi z najemnimi razmerji, v prihodnjih letih pa stroškov iz tega naslova ne bodo imeli najemniki - sredstva, ki so bila namenjena odvetnikom bo sklad lahko namenil za realizacijo drugih nalog,
- pri najemnikih, ki imajo zaradi različnih vzrokov težave v razumevanju obveznosti iz najemnega razmerja in postavljanja prioritet pri porabi sicer omejenih sredstev, ki jih imajo na razpolago za življenje, bomo nadaljevali z izvajanjem antideložacijske dejavnosti preko zunanjih izvajalcev – v tem trenutku nevladne organizacije Društvo Kralji ulice. Predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči, opozarjajo jih na primerno vzdrževanje stanovanjskih enot in skupnih prostorov, na spoštovanje hišnega reda. Podporo nudijo v specifičnih primerih, značilnih za posameznega najemnika,
- ker v brezdomstvo lahko vodijo tudi dolgotrajni medsosedski spori in nagajanja, smo že dogovorili sodelovanje z Zavodom Rakmo, ki nudi najemnikom brezplačne mediacije in bomo s tem nadaljevali tudi v prihodnje.

4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj

MOL s Prostorskim načrtom MOL, z upoštevanjem pobud meščanov, ki se odražajo v spremembah prostorskega načrta, ki je v postopku izdelave, in z izdelavo podrobnih prostorskih načrtov ter ustrezno zemljiško politiko, ustvarja pogoje, da občani lahko v okviru svojih možnosti pridobivajo lastna stanovanja. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urejanje prostora, izvajanje aktivne zemljiške politike pa je v pristojnosti Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL, Službe za razvojne projekte MOL in Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet MOL.

Segment stanovanjske preskrbe z nakupom lastnega stanovanja je doslej v večji meri podpirala država preko SSRS. Le ta je s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, nudenjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil, s prodajo stanovanj po sprejemljivi ceni, s subvencioniranjem mladih družin pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in subvencioniranjem

najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, omogočal občanom dostop do lastnega stanovanja. Bodoča politika SSRS še ni znana.

Na občinski ravni izvajamo na JSS MOL pomoč občanom pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva. Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, omogočamo pridobitev primernega stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % bodo morali upravičenci odkupiti v največ 15 letih.

Druga oblika pomoči pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja JSS MOL, so ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v več stanovanjskih hišah. Le-ta lahko dopolnjujejo projekt Ljubljana moje mesto.

5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, oskrbovanih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene

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

Nadaljevali in zaključili bomo projekt izgradnje ene večje in ene manjše stanovanjske soseske, izvedli bomo prenovo poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo z neprofitnimi stanovanji, s prenovo samskih domov pa bomo zagotovili neprofitna najemna stanovanja in bivalne enote za socialno ogrožene.

Izvedli bomo sanacijo obstoječega naselja neprofitnih stanovanj in poskrbeli za legalizacijo ali rušenje nelegalno zgrajenih prizidkov.

Investicije, za katere finančna konstrukcija ni v celoti zaprta, bomo razvijali v obsegu, kot ga bodo dopuščala finančna sredstva. V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev tekom let 2015 in 2016 se bo nadaljevalo z načrtovanimi deli. V primeru, da bi prišlo do zastoja pri razvoju posameznega projekta iz razlogov, na katere JSS MOL ne more vplivati, se bodo sredstva prerazporedila na projekte, kjer ni ovir za njihovo nadaljevanje.

Pri projektih, kjer bi bilo možno doseči najboljšo možno programsko rešitev z zaokrožitvijo bodisi lastništva zemljišč ali pa z nakupom ali lastniško zamenjavo stanovanj zaradi zaokrožitve lastniška celotne stavbe, bomo to izvedli v okviru razpoložljivih finančnih sredstev oz. fizičnih možnosti za lastniško zamenjavo stanovanj v okviru razpoložljivega obstoječega stanovanjskega fonda.

Glede na potrebe, ki izhajajo iz analize preteklih razpisov, bomo skrbeli za uravnoteženo zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence, ki so glede na socialni status zavezani za plačilo vračljive lastne udeležbe in varščine, ter za upravičence, ki bodo stanovanja pridobili brez plačila lastne udeležbe.

Pri vseh investicijah izgradnje in prenove neprofitnih najemnih stanovanj bomo skrbeli za zagotavljanje univerzalne dostopnosti in ustrezen del stanovanj prilagodili gibalno oviranim osebam, trajno vezanim na uporabo invalidskega vozička, kakor tudi za gluhe in slepe.

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, OSKRBOVANIH STANOVANJ, BIVALNIH ENOT IN DRUGE STANOVANJSKE PRESKRBE V IZVAJANJU IN PRIPRAVI

Lokacija	Lastništvo stan./zemlje	Število najemnih stanovanj	Št. stanovanjskih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Zagotavljanje neprofitnih stanovanj					
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenova – investitor MOL, JSS MOL					
Polje III PO 218 (novogradnja)	74 MOL 74 JSS MOL	148			2015
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			2016
Ob Ljubljani 42 (prenova)	10 JSS MOL	10			2016
Samski dom Hladilniška pot 34 (prenova)	23 JSS MOL	23			2016
Polje IV (novogradnja)	68 JSS MOL	68			2017
Rakova jelša II, TR 356 (novogradnja)	200 MOL	200			2018
Rakova jelša I, TR 355 (novogradnja)	125 JSS MOL	125			2018
Jesihov štrdon RN 408 (novogradnja)	do 60 MOL, JSS MOL	do 60			2018
Cesta španskih borcev MS 8/5 (novogradnja)	100 MOL, JSS MOL	do 100			2018
Ižanska 303 BČ 444, BČ 364 (nadomestna gradnja)	10 MOL	10			še ni znano
Slape PO 843 (novogradnja)	do 48 MOL	48			2019, če ne bo uspešna prodaja zemljišč
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			eno leto po ureditvi lastništva
Cesta španskih borcev MS 8/5 (prenova)	19 JSS MOL	19			postopno v letu 2015, 2016
Zelena Jama (novogradnja)	20 MOL	20			še ni znano
Nad motelom (novogradnja)	140 JSS MOL	140			2018
Križevniška 2 (prodaja ali prenova)	13 MOL 3 JSS MOL 5 fizične osebe				še ni znano

Nakupi					
Nakup stanovanj na trgu	MOL JSS MOL	v odvisnosti od finančnih sredstev			2015, 2016
Pridobitev nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	MOL JSS MOL	še ni znano			2015, 2016
Rentni odkup stanovanj	JSS MOL	odvisno od ponudbe in finančnih možnosti			2015, 2016
Nakup po modelu deljenega lastništva	JSS MOL	odvisno od ponudbe in finančnih možnosti			2015, 2016
Javno zasebno partnerstvo med JSS MOL in pravnimi osebami – lastniki najemnih stanovanj	do 70 zasebni partner-pravna oseba	do 70			2016, začetek leta 2017
Oskrbovana stanovanja					
Ob domu starejših občanov Šiška DR-26 (novogradnja)	10 MOL in 44 zasebni partner	54			septembra 2015
Nakup oskrbovanih stanovanj na trgu	JSS MOL	v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev			2015, 2016
Stanovanjska preskrba za posebne namene					
Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica RD-123 (novogradnja)	JSS MOL		8(do 14 oskrbovancev)		2016
Pod Turnom 4 Švicarija – umetniški ateljeji (prenova)	MOL		6 bivalnih ateljejev 2 rezidenčna apartmaja		2017
Vodnikova 5 (prenova)	JSS MOL		2 (za 12 oskrbovancev)		2016
stanovanjsko – delovni prostori za mlade poslovne talente	Še ni znano		okrog 5 stanovanj z delovnimi prostori (okrog 15 uporabnikov)		še ni znano
Studenec 41 stanovanja za posebne namene (prenova)	MOL		okrog 5 stanovanj za skupinske oblike bivanja		odvisno od izpraznitve prostorov

Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL			do 10	2015, 2016
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 JSS MOL			10	2015
Ulica Vide Pregarčeve 34 (prenova)	28 JSS MOL			28	2015
Zarnikova 4 (izraba podstrehe in prenova obstoječih enot)	JSS MOL 7 izraba podstrehe, 16 prenova obstoječih enot			23	2016
Nakupi na trgu	JSS MOL			odvisno od ponudbe upravičence v na 16. javnem razpisu	2016

5.1.1 Polje III (PO – 218)

V neposredni bližini že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II, v sklopu enote urejanja prostora PO - 218, se nadaljuje gradnja nove stanovanjske soseske Polje III, ki jo bo skupaj s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo sestavljalo 6 večstanovanjskih stavb, v katerih bo skupno pridobljenih 148 stanovanjskih enot. Nova stanovanjska soseska bo imela naravno prezračevano podzemno garažo s 124 parkirnimi mesti, 89 parkirnih mest pa bo zagotovljenih na dveh zunanjih parkiriščih. Pri izgradnji soseske bo upoštevan nizkoenergijski standard. Prav tako se na eni od stavb načrtuje vgradnja sončnih kolektorjev za ogrevanje sanitarne vode.

Projekt izgradnje stanovanjske soseske Polje III se je v začetku vodil kot investicija MOL. Kasneje se je pri iskanju možnosti za izvedbo celotne soseske v eni fazi izkazala kot najugodnejša možnost soinvestitorstva MOL in JSS MOL, vsakega do ene polovice. S tem namenom je prišlo med MOL in JSS MOL v letu 2013 do sklenitve Dogovora o sodelovanju in financiranju izgradnje soseske Polje III in po sprejetju sklepa Mestnega sveta MOL tudi do dokapitalizacije JSS MOL s prenosom lastninske pravice na polovici zemljišč za predmetno stanovanjsko sosesko na JSS MOL.

Gradnja soseske se je pričela konec oktobra 2013. V septembru leta 2014 je prišlo do stečaja glavnega izvajalca gradbenih del, družbe Begrad, d.d., in za tem zaradi nastalih zamud pri gradnji do odpovedi pogodbe. Po ponovno izvedenem postopku oddaje javnega naročila je bila v začetku novembra 2014 z izbranimi izvajalcema, družbo Begrad trgovina d.o.o., kot vodilnim partnerjem in družbo Operis d.o.o., kot drugim partnerjem, sklenjena pogodba za dokončanje izgradnje soseske Polje III. Gradbena dela se nadaljujejo in bodo skupaj z izvedbo pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve ter pridobitvijo uporabnega dovoljenja, v skladu s pogodbo dokončana do sredine maja 2015.



stanovanjska soseska Polj III v izgradnji

5.1.2 Dolgi most (VI - 398)

V območju urejanja VI – 398, Dolgi most, se na zemljiščih s parcelnimi številkami 2051/17, 2052/23 in 2052/24 k.o. Vič, ki jih je MOL po sprejetih spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za navedeno območje urejanja prenesla v namensko premoženje JSS MOL, načrtuje izgradnja 30 stanovanj. Celoten investicijski projekt sestavljajo 3 dvoetažne večstanovanjske stavbe – lamele, orientirane v smeri vzhod – zahod, s pritlično garažo v podstavku celote, orientirano v smeri sever – jug, v kateri bo za potrebe parkiranja zagotovljenih 60 parkirnih mest. V pritličju stavb so poleg skupne garaže predvideni še potrebni servisni prostori: shrambe, kurilnica, kolesarnica, prostor za hišnika in čistilko.

Stanovanjska soseska bo zgrajena v nizkoenergijskem standardu.

Zaradi zahteve pristojnega upravnega organa po predhodni ureditvi komunalne in prometne infrastrukture tega dela območja, kot pogoja za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjsko gradnjo, kot tudi omejenih finančnih sredstev, je v razvoju projekta prišlo do določenega časovnega zaostanka. Po izvedeni komunalni in prometni ureditvi zemljišč, za katero je bila zadolžena MOL, je JSS MOL v aprilu 2013 pridobil gradbeno dovoljenje za stanovanjsko gradnjo in hkrati izvedel javni razpis za izbor izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Zaradi neustreznih ponudbenih cen v prejetih ponudbah se je predmetni postopek javnega naročila zaključil brez izbora izvajalca razpisanih del. Po ponovno izvedenem javnem naročilu se je postopek naročila v mesecu novembru 2014 uspešno zaključil in za izgradnjo soseske Dolgi most je bil izbran najugodnejši izvajalec. Pogodba z izvajalcem, družbo CGP Novo mesto d.d., je bila sklenjena konec meseca novembra 2014, v začetku meseca decembra 2014 pa opravljena uvedba izvajalca v posel. V skladu s pogodbenim terminskim planom bo izgradnja soseske Dolgi most zaključena v marcu leta 2016.



stanovanjska soseska Dolgi most po predaji gradbišča izvajalcu gradbenih del

5.1.3 Ob Ljubljani 42

Poslovno stanovanjska stavba na lokaciji Ob Ljubljani 42, s skupno površino 516,95 m² in pripadajočim zemljiščem v izmeri 226 m², ki je dotrajana in potrebna prenove, je bila po sprejetem sklepu MS MOL o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, v juniju 2014, skupaj z zemljiščem prenesena iz lastništva MOL v last JSS MOL. Obstoječa stavba ima delno vkopano pritličje, v katerem se nahajajo hišniško stanovanje in servisni prostori ter tri nadstropja, namenjena poslovnim dejavnostim.

Z rekonstrukcijo stavbe in spremembo njene namembnosti bo po že pridobljeni idejni zasnovi za investicijski projekt možno v stavbi pridobiti 10 neprofitnih stanovanj. V vsakem nadstropju so predvidena po tri stanovanja, eno stanovanje in potrebni tehnični prostori (shrambe, kotlovnica...), pa bodo locirani v pritličju stavbe. K stanovanjem v vseh treh nadstropjih stavbe je predvidena še dozidava balkonov, ob obstoječem stopnišču na severni strani stavbe pa izvedba osebne dvigala, ki bo povezovalo etaže.

Na zemljišču ob stavbi je za potrebe mirujočega prometa predvidena izgradnja dveh zunanjih parkirnih mest, poleg tega se na mestu obstoječe dotrajane garaže, ki bo porušena, načrtuje izgradnja kolesarnice. Pridobljen je bil mobilnostni načrt in prometno soglasje pristojnega oddelka MOL.

V mesecu novembru 2014 je bila dokončana izdelava PGD projektne dokumentacije in poteka pridobivanje k projektom potrebnih soglasij. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje za načrtovano prenovo stavbe pridobljeno v prvem tromesečju leta 2015. Po izdelavi PZI projektne dokumentacije in izboru najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, predvidoma sredi leta 2015, se bo pričela gradnja. Dela pri prenovi bodo zaključena predvidoma sredi leta 2016.

5.1.4 Samski dom Hladilniška pot 34

JSS MOL je z udeležbo na javni dražbi, v februarju 2014, realiziral nakup samskega doma na Hladilniški poti 34, ki je bil naprodaj v stečajnem postopku gradbenega podjetja Slovenija Ceste Tehnika Obnova d.d.. S preureditvijo in modernizacijo objekta bo v njem možno pridobiti skupno 23 stanovanjskih enot, od katerih jih bo 9 namenjeno neprofitnemu najemu, 14 pa za reševanje stanovanjskega problema socialno ogroženih oseb.

Poteka urejanje premoženjsko pravnih razmerij za ureditev solastništva na pripadajočih zemljiščih. V letu 2014 je bila z najugodnejšim izvajalcem, izbranim v postopku oddaje javnega naročila, sklenjena pogodba za izdelavo potrebne projektne dokumentacije za prenovo objekta. Do konca leta 2014 je bila v skladu s pogodbo pridobljena idejna zasnova projekta, v prvem polletju 2015 pa bo pridobljena PGD projektna dokumentacija in ustrezna soglasja k projektu. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja, predvidoma v začetku druge polovice leta 2015, bo izveden javni razpis za izbor izvajalca gradbenih del in v primeru, da ne bo pritožb, se bo pričela tudi gradnja, ki bo predvidoma zaključena v drugi polovici leta 2016.

5.1.5 Polje IV (PO – 898)

Nasproti lokacije stanovanjske soseske Polje III in v neposredni bližini stanovanjskih sosesk Polje I in Polje II je bila MOL lastnica dveh parcel št. 708 in 712 K.O. Slape v izmeri 2484 m². Obe parceli sta bili v letu 2014 preneseni v namensko premoženje JSS MOL. JSS MOL je leta 2014 z nakupom parcele št. 711/1 K.O. Slape v izmeri 752 m² zaokrožil lastništvo zemljiškega kompleksa z namenom, da bo na tej lokaciji zgradil stanovanjsko sosesko Polje IV.

V letu 2014 so stekle aktivnosti za pridobitev zazidalne preizkusa. Na podlagi do sedaj izdelanih gradiv bo možno na tej lokaciji zgraditi dva lamelna bloka ob vzhodni in zahodni strani parcele, ki sta postavljena na podstavek dveh kleti in pritličja. V kletih bo 74 parkirnih mest in shrambe, pritličje bo javno s štirimi vhodi in atrijem in bo namenjeno knjižnici in lekarni, v nadstropjih pa bo 68 stanovanjskih enot. Na terenu bo zagotovljenih še 12 zunanjih parkirnih mest. Sosesko načrtujemo izvesti v nizkoenergijskem standardu z uporabo visokokvalitetnih izdelkov iz lesa in naravnih materialov. Zato bosta dve kleti in pritličje izvedena v armiranobetonski konstrukciji, etaže pa kot lesena gradnja.

V teku izdelave idejne zasnove smo v sodelovanju s Četrtno skupnostjo Polje identificirali potrebami v okviru poslovnega programa, ki je predviden v pritličju stavbe, kjer bodo zgrajeni tudi prostori za novo knjižnico in skupnostni prostori v uporabi različnih deležnikov, ki bodo vsebinsko obogatili predmetni kare.

V letu 2015 načrtujemo pridobitev PGD in PZI projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradnja se bo pričela leta 2016 in bo zaključena v letu 2017.

5.1.6 Rakova jelša II

Na lokaciji Rakova jelša II TR 356 je MOL v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL 19.167 m² zemljišča. Iz v septembru 2010 sprejetega OPN in dveh zazidalnih poizkusov, ki sta v zaključni fazi izdelave, izhaja, da je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 200 stanovanj. Smernice glede protipoplavnih ukrepov, ki so bile pridobljene s strani Urada RS za upravljanje z vodami so pokazale, da je to območje poplavno manj ogroženo, zato se projekt nadaljuje. Opravljene so bile geološke raziskave in analiza temeljnih tal. Pridobljeni dokumenti so pokazali, da bo na tej lokaciji potrebno stanovanjsko gradnjo izvajati na pilotih.

Po pridobitvi dveh zazidalnih preizkusov in pridobitvi podatkov o morebitnih potrebah po umestitvi družbenih in storitvenih dejavnostih, ki izhajajo iz širše okolice, v načrtovano sosesko, bo v letu 2015 izdelana predinvesticijska zasnova, v okviru katere bodo preverjeni finančni in ekonomski kazalniki za obe varianti. Na tej osnovi bo sprejeta odločitev, kako nadaljevati projekt.

V letu 2015 načrtujemo dokup manjšega dela zemljišč za zaokrožitev zemljiškega kompleksa, pričetek pridobivanja PGD in PZI projektne dokumentacije, v letu 2016 pa dokončanje projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje. Gradnja bo predvidoma zaključena leta 2018.

5.1.7 Rakova jelša I

Na lokaciji Rakova jelša TR 355 je JSS MOL lastnik 16.803 m² zemljišča. Občinski prostorski načrt, ki je bil sprejet septembra 2010, določa, da je predmetno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji. Po oceni izdelani na podlagi OPN je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 125 stanovanj. Pridobljene smernice glede protipoplavnih ukrepov s strani Urada RS za upravljanje z vodami so pokazale, da je to območje poplavno manj ogroženo, zato so bile v nadaljevanju opravljene tudi geološke raziskave na podlagi katerih se je pokazalo, da bo potrebno stanovanjsko gradnjo izvajati na pilotih.

V letu 2015 bomo poskrbeli za izdelavo zazidalnega preizkusa v okviru katerega bo preverjeno tudi katere družbene in storitvene dejavnosti bo možno glede na potrebe širše okolice vključiti v projekt izgradnje stanovanjske soseske. S projektom bomo nadaljevali v okviru finančnih možnosti in predvidoma v letu 2016 nadaljevali s pridobivanjem projektne dokumentacije.

5.1.8 Jesihov štradon (RN-408)

V območju urejanja Galjevica (RN-408) je MOL lastnica več zemljiških parcel v skupni izmeri 3.575 m². JSS MOL načrtuje na tej lokaciji izgradnjo stanovanjske soseske. Ker ležijo zemljišča na poplavno ogroženem območju so bile s strani Urada RS za upravljanje z vodami pridobljene smernice glede potrebnih protipoplavnih ukrepov. Pokazale so, da gre za poplavno manj ogroženo območje, zato se bo projekt nadaljeval.

JSS MOL je v letu 2014 z namenom zaokroževanja zemljiškega kompleksa dokupil še 1.995 m² zemljišča in Oddelku za urejanje prostora MOL podal pobudo z spremembo prostorskega plana MOL v smislu racionalnejše izrabe zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje. Za zaokrožitev celotnega kompleksa načrtujemo v letu 2015 dokupiti še preostali manjkajoči del zemljišča v izmeri 820 m². Investicijo nameravamo izvesti v investitorstvu JSS MOL, zato bomo predlagali prenos zemljišč last MOL v namensko premoženje JSS MOL.

Po grobih ocenah bo možno na lastniško zaokroženem zemljiškem kompleksu zgraditi okrog 60 stanovanj.

V letu 2015 načrtujemo pridobitev zazidalnega preizkusa in v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev bomo pričeli pridobivati PGD in PZI projektno dokumentacijo. Pričetek gradnje predvidevamo v letu 2017, zaključek gradnje pa v letu 2018.

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

Na lokaciji Cesta španskih borcev je JSS MOL (poleg 44 stanovanjskih enot v obstoječem naselju) lastnik večih zemljišč na južni in vzhodni strani naselja. Na teh zemljiščih je po OPPN, ki ga je sprejel MS MOL v letu 2010, možna izgradnja stanovanjske soseske z okrog 100 stanovanji. Del teh zemljišč je v lasti MOL, del v lasti JSS MOL, za največjo zemljiško parcelo, ki jo je potrebno še pridobiti v last, pa je JSS MOL v letu 2014 že dogovoril odkup in realizacija poteka. Za nekaj manjših parcel, ki so še v zasebni lasti, JSS MOL načrtuje odkup v letu 2015. Po lastniški zaokrožitvi zemljišča in prenosu zemljišč last MOL v namensko premoženje JSS MOL, se bo v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev nadaljeval razvoj projekta izgradnje soseske, katere investitor bo JSS MOL.

V letu 2015 in do pričetka gradnje v letu 2016 bo potrebno skrbeti, da na zemljiščih, kjer je JSS MOL že izvedel aktivnosti odstranitve nelegalno zgrajenih objektov in drugih premičnih in nepremičnih objektov, ne bo prišlo do ponovnih tovrstnih aktivnosti, po zaključku nakupov preostalih zemljišč, ki so še v zasebni lasti, pa bomo te aktivnosti izvedli še na novo pridobljenih zemljiščih.

V okviru dosedanjih pripravljanih del je bila že pridobljena hidrološko-hidravlična analiza vodnega režima na območju južnega dela območja urejanja Zgornji Kašelj in smernice Inštituta za vode Republike Slovenije iz katerih izhaja, da stanovanjsko naselje, ob primerni ureditvi terena, ne bo poplavno ogroženo. Primerna ureditev terena predstavlja nasipavanje terena na koto 0,5 m nad koto stoletne vode, to je 272,50 m, zavarovanje brežine nasipa in odvod lastnih vod iz področja. Pridobljeno je bilo tudi geotehnično poročilo o izvedenih raziskavah tal in pogojih temeljenja. V letu 2016 načrtujemo pridobitev PGD in PZI projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.1.10 Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)

Na lokaciji Ižanska cesta 303 je Mestna občina Ljubljana v sodelovanju z JSS MOL na osnovi stanovanjskega programa za leti 2013 in 2014 pričela voditi projekt nadomestne gradnje, s katerim bi na mestu obstoječega objekta z izgradnjo novega pridobili površine, namenjene za neprofitna stanovanja in družbeno poslovne dejavnosti. S tem namenom so bile s strani JSS MOL izvedene potrebne aktivnosti za izpraznitev obstoječega objekta, preselitev stanovalcev v nadomestna stanovanja, pridobljeno pa je bilo gradbeno dovoljenje za rušenje stavbe.

Po sprejetem sklepu Mestnega sveta MOL o prenosu dveh stanovanj z lastništvom JSS MOL v namensko premoženje MOL, je MOL v letu 2012 postala lastnik celotne predmetne nepremičnine in v celoti investitor projekta. Zaradi lažje prostorske realizacije predvidenega programa, v sklopu katerega je načrtovana tudi izgradnja neprofitnih stanovanj, je v letu 2014 prišlo do lastniške menjave predmetnih nepremičnin za zemljišče in njemu pripadajoče nepremičnine drugega lastnika na Ižanski cesti 303, parcelne številke 1567/32, 1567/34, 1567/41, 1567/42 in 1565/1, vse k.o. Trnovsko predmestje, v izmeri 7.841 m². Na pridobljenem zemljišču bomo v letu 2015 poskrbeli za izpraznitev obstoječih objektov, nato pa bo Služba za lokalno samoupravo MOL, v primeru ugodnih vodovarstvenih pogojev, v letu 2016 poskrbela za pridobitev zazidalnega preizkusa. Projekt se načrtuje izvesti po sistemu javno zasebnega partnerstva. V okviru javnega partnerja MOL se bo projekt izvajal v sodelovanju Oddelka za lokalno samoupravo, Oddelka za ravnanje z nepremičninami ter JSS MOL.



lokacija Ižanska 303 – obstoječi objekti

5.1.11 Slape (PO-843)

Po določenih Prostorskega načrta MOL je na lokaciji Slape (PO-834) možna stanovanjska gradnja, ob predhodni izdelavi OPPN. Na tej lokaciji je MOL lastnica zemljišča v izmeri 7.030 m². Zaradi različnih interesov javnega in zasebnega sektorja glede gradnje na tem območju so bile v začetku leta 2013 sprejete spremembe in dopolnitve obstoječega OPN MOL, ki so zasebnemu sektorju (lastnikom nepremičnin v soseski Polje) omogočile odkup predmetnih zemljišč za namen individualne stanovanjske gradnje.

V primeru, da do določenega roka ne bo interesa za odkup predmetnih zemljišč s strani zasebnega sektorja, bodo stekle aktivnosti za izdelavo in sprejem OPPN. JSS MOL bo v tem primeru nadaljeval z razvojem projekta za izgradnjo 48 stanovanj.

5.1.12 Celovška 185 (ŠI – 441)

Na lokaciji Celovška cesta 185 je MOL lastnica večjega dela I. nadstropja stolpnice, v katerem se nahajajo poslovni prostori v skupni izmeri 334,60 m². JSS MOL je pred leti od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL prevzel prazne poslovne prostore z namenom, da jih za lastnika MOL preuredi v najemna stanovanja. Po takrat pridobljeni idejni zasnovi za projekt je v prostorih mogoče pridobiti 5 stanovanjskih enot.

Ker je bilo zemljiškoknjižno stanje prostorov v času njihovega prevzema neurejeno, je bilo delo strokovnih služb usmerjeno predvsem v vodenje postopkov za potrebno vzpostavitev etažne lastnine in vpis posameznih delov v zemljiško knjigo. Do sedaj še nepridobljeno soglasje enega od etažnih lastnikov onemogoča realizacijo Sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine s strani vseh lastnikov in posledično tudi pravno formalno ureditev stanja lastnine v zemljiški knjigi. Problematika lastništva se še naprej ureja po sodni poti.

Za načrtovani projekt je bila po pridobljeni idejni zasnovi že izdelana tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. S projektom se bo nadaljevalo, ko bo lastništvo prostorov mogoče ustrezno izkazati.

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

Na lokaciji Cesta španskih borcev, v območju urejana PO – 713, se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš s skupno 92 stanovanji. JSS MOL je z nakupom 5 dodatnih stanovanjskih enot v zadnjih dveh letih postal v obstoječem naselju lastnik 44 stanovanj. S postopki odkupa stanovanj bo JSS MOL v okviru finančnih možnosti nadaljeval tudi v letih 2015 in 2016, če bo s strani lastnikov stanovanj prišlo do novih sprejemljivih ponudb.

Po sprejetju OPPN na MS MOL v letu 2010 je bila za obstoječe naselje vzpostavljena pravna podlaga za pristop k celoviti ureditvi in sanaciji ter dana možnost za legalizacijo obstoječih nelegalnih gradenj. JSS MOL je izvedbo prenove stanovanjskega fonda glede na razpoložljiva finančna sredstva razdelil na IV. faze. V letih 2013 in 2014 je izvedel I. in II. fazo prenove, ki je skupno obsegala prenovo 23 stanovanjskih enot. Prednostno je prenavljal nezasedene stanovanjske enote in enote, pri katerih ni bilo nelegalno zgrajenih prizidkov in drugih pomožnih objektov. Dve stanovanjski enoti sta že bili ustrezno prenovljeni s strani samih najemnikov in dodatna prenovitvena dela niso bila potrebna.

V letu 2015 se načrtuje prenova III. faze, ki obsega prenovo 2 enot, ki nimata nelegalnih prizidkov, in pridobitev projektna dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo ali rušenje objektov z nelegalnimi prizidki. V letu 2016 pa se načrtuje izvedba zadnje - IV. faze, ki obsega prenovo 17 enot.

Prenovitvena dela obsegajo zamenjavo obstoječih strešnih kritin, ustrezno toplotno izolacijo streh in fasad, zamenjavo celotnega stavbnega pohištva, kompletno prenovo kopalnic, izdelavo izolacij in novih tlakov, priključitev vsake stanovanjske enote na plinovodno omrežje in ureditev univerzalne dostopnosti.

Ureditev komunalne infrastrukture ter prometna in zunanja ureditev naselja bo v odvisnosti od finančnih sredstev izvedena ob sodelovanju Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet MOL in JSS MOL.



prenovljena stanovanjska enota v naselju Cesta španskih borcev

5.1.14 Zelena jama (JA – 391)

Na lokaciji Zelena jama (JA-391) je MOL lastnica zemljišča, na katerem se je pred leti pričel skladno s stanovanjskim programom razvijati projekt izgradnje cca. 20 stanovanj. Izdelana je bila projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. Tekom vodenja projekta se je izkazalo, da je za predmetna zemljišča vložen zahtevek za denacionalizacijo. Po zaključenem postopku denacionalizacije in vrnitvi zemljišč prvotnim lastnikom je MOL, zaradi realizacije načrtovane stanovanjske gradnje, z odkupom predmetnih zemljišč ponovno vzpostavila na njih pravno formalno last. Projekt je nato nekaj let miroval zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za gradnjo.

V zadnjih treh letih so bile aktivnosti pri razvoju projekta osredotočene na urejanje premoženjsko pravne situacije uvoza in dostopa do kletnih etaž novozgrajenega objekta.

Konec leta 2014 je v stečajnem postopku zemljiškoknjižnega lastnika zemljišč, s katerimi je povezana uvozno – izvozna rampa, prišlo do odločitve stečajne upraviteljice o objavi javne dražbe predmetnih zemljišč. Na javni dražbi je sodeloval tudi JSS MOL, ki je uspel odkupiti zemljišča pod uvozno – izvozno rampo, s čimer si je zagotovil možnost ureditve dostopa do kletnih etaž objekta, ki bo zgrajen na zemljišču v lasti MOL.

Ta projekt stanovanjske gradnje, tudi v odvisnosti od možnosti in zainteresiranih izvajalcev, načrtuje JSS MOL izvesti kot testni projekt morebitne zadrugne gradnje. Aktivnosti so delno vezane na spremembe in dopolnitve Zakona o zadrugah, za katerega je JSS MOL že podal pobudo za njegovo spremembo in dopolnitev, delno pa na ureditev področja zagotavljanja ugodnih posojil zadrugnikom, kar naj bi po našem mnenju potekalo preko SSRS - odgovore za rešitev tega vprašanja naj bi podal nastajajoči Nacionalni stanovanjski program.

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

V letu 2014 je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL 16.785 m² zemljišč na lokaciji »Nad motelom«. Po Prostorskem načrtu MOL je na tej lokaciji možna stanovanjska gradnja. Na zemljišču, ki je v lasti JSS MOL je po grobi oceni možno zgraditi okrog 140 stanovanj.

JSS MOL je v letu 2014 za to območje naročil izdelavo OPPN. Trenutno poteka izdelava strokovnih podlag, sprejetje OPPN pa se pričakuje do konca leta 2015. Po sprejetju OPPN, predvidoma v letu 2015, bo JSS MOL v letu 2016 pričel pridobivati PGD in PZI projektno dokumentacijo ter gradbeno dovoljenje, v okviru razpoložljivih finančnih sredstev pa nadaljeval s projektom gradnje.

5.1.16 Križevniška 2

V stanovanjsko poslovni stavbi sta MOL in JSS MOL lastnika 16 stanovanj in 5 poslovnih prostorov, 5 stanovanj pa je v lasti fizičnih oseb. Stavba je močno dotrajana, zato je JSS MOL v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL že leta 2002 vključil objekt v plan prenove. Ker z lastniki ni bilo možno doseči dogovora o sodelovanju pri prenovi niti niso bili pripravljeni svojih stanovanj odprodati JSS MOL ali jih lastniško zamenjati, je bila leta 2008 sprejeta odločitev, da se prostore last MOL in JSS MOL odproda. Kljub aktivnostim tako na strani MOL kot tudi JSS MOL prodaja do sedaj ni bila uspešna. Stanje objekta se je tekom let še poslabšalo, zato JSS MOL načrtuje rešitev po dveh variantah. Najprej bodo še enkrat izvedene aktivnosti za zamenjavo 5 lastniških stanovanj s stanovanji, s katerimi v okviru fonda razpolaga JSS MOL in bi po mnenju strokovne službe sklada lahko bila primerna za zamenjavo. V primeru, da bo ta cilj dosežen, se bo celoten izpraznjen objekt ponovno pričel prodajati.

Če z lastniki stanovanj ne bo možno doseči dogovora o zamenjavi lastnine, bo JSS MOL sam začel s prenovno objekta. V primeru, da tudi sporazum z lastniki za sodelovanje v prenovi ne bo dosežen, bo JSS MOL pri pristojnih organih prisiljen sprožiti ustrezne postopke za odreditev izvedbe potrebnih del vsem lastnikom.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

V letu 2015 in 2016 bomo obseg nakupov stanovanj na trgu prilagodili razpoložljivemu obsegu finančnih sredstev. Nova ali stara stanovanja, ki jih bomo kupovali na trgu, bodo morala biti primerne kakovosti, odgovarjati bodo morala površinskim normativom v odvisnosti od namena oz. potreb za katere jih bomo kupovali in biti bodo morala cenovno ugodna.

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

Če se bodo pokazale potrebe po zagotovitvi nadomestnih stanovanj za realizacijo razvojnih projektov MOL in JSS MOL, bomo potrebna stanovanja zagotavljali iz obstoječega stanovanjskega fonda, last MOL in JSS MOL.

V stavbi Zarnikova ulica 4 je MOL od ostalih etažnih lastnikov že odkupila solastniški delež na podstrehi, na kateri bomo zgradili bivalne enote. Poleg izgradnje bivalnih enot bomo preuredili stanovanjske enote, ki so v lasti JSS MOL. JSS MOL namerava postopno pridobiti v last celotno stavbo in jo celovito prenoviti, zato bomo v okviru finančnih možnosti vodili tudi aktivnosti za pridobitev lastninske pravice od ostalih etažnih lastnikov, ki bodo stanovanja pripravljena prodati ali zamenjati.

MOL načrtuje prostore stare Osnovne šole Zalog na Zaloški cesti 220 preurediti v Četrtni mladinski center. Ker sta v tej stavbi dve lastniški stanovanji, bo JSS MOL vodil ustrezne aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj v okviru možnosti, kot jih bo dopuščal razpoložljivi stanovanjski fond in finančna sredstva.

Glede ostalih potreb po nadomestnih stanovanjih v letih 2015 in 2016 v zvezi z načrtovanimi projekti MOL v letih 2015 in 2016 potrebe še niso znane.

5.2.3 Rentni odkup stanovanj

Tudi v letih 2015 in 2016 bomo nadaljevali s projektom rentnega odkupa stanovanj. Od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki v stanovanju živijo sami ali s partnerjem, bomo v okviru razpoložljivih finančnih sredstev odkupovali stanovanja po modelu rentnega odkupa. Prihodki upravičencev ne bodo smeli presegati meje, kot je predpisana za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem brez plačila lastne udeležbe. Odkup bo izveden na podlagi javnega povabila do porabe za to namenjenih finančnih sredstev. V instrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja.

5.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

Javni stanovanjski sklad MOL bo udeležen v nakupu primerne stanovanja do največ 40% vrednosti stanovanja, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje bo imel v posesti zasebni partner, ki bo moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva bo odprt do porabe za to namenjenih finančnih sredstev.

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

Zaradi velikega pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj in omejenosti finančnih virov za njihovo zagotavljanje, bomo za povečanje fonda tudi v letu 2015 poskušali aktivirati zasebni najemni sektor. Kljub temu, da prvo javno povabilo, ki smo ga izvedli konec leta 2013, ni obrodilo rezultatov, smo v zadnjem času, ko cene stanovanj na nepremičninskem trgu padajo, zaznali nekaj povpraševanja in izvedbo modela ponovno načrtujemo. K oddaji ponudb bomo povabili lastnike stanovanj, ki že imajo v lasti večje število stanovanj ali pa bodo stanovanja zgradili v določenih rokih, s pomočjo tako pridobljenih stanovanj pa bomo rešili uspele upravičence na javnih razpisih JSS MOL. Ponujena stanovanja bodo morala biti primerne strukture, po možnosti v eni stanovanjski stavbi, največ pa v treh stavbah, tako, da bodo v vsaki stavbi izpolnjeni pogoji za imenovanje upravnika. Prednost bodo imeli lastniki, katerih stanovanja bodo najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in bodo locirana bližje javni infrastrukturi, bodo ponudili najbolj ugodno ceno, ki in se bodo nahajala v manjšem številu objektov. Z lastnikom stanovanja, ki bo najugodnejši ponudnik, bomo sklenili dolgoročno pogodbo najmanj za čas 20 let, s katero bo lastnik izročil stanovanja JSS MOL z namenom, da jih odda upravičencem uspelim na javnih razpisih JSS MOL. JSS MOL bo lastnikom plačeval nadomestilo največ v višini tržne najemnine, ki ne bo smela biti višja, kot jo je za tržna stanovanja last MOL in JSS MOL in trenutno znaša 7 €/m², kadarkoli v času dolgoročnega najema ali ob njegovem izteku pa si bo JSS MOL izgovoril pravico do odkupa posameznega stanovanja ali vseh stanovanj po ceni največ 1700 €/m² stanovanjske površine in 8000 € za notranje in 5000 € za zunanje parkirno mesto. Pravico do odkupa, kot jo bo dogovoril zase, bo JSS MOL lahko odstopil tudi najemniku. V primeru, da se v času trajanja pogodbe JSS MOL ne bo odločil za nakup stanovanj, se bo s pogodbo zavezal, da stanovanja izprazni in najemnike preseli v nadomestna stanovanja.

Tako pridobljena tržna stanovanja bo JSS MOL oddal v najem upravičencem, ki bodo uspeli na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem in upravičencem, ki bodo uspeli na razpisu za dodelitev najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. Upravičenci bodo JSS MOL plačevali neprofitno najemnino, razlika med nadomestilom tržne najemnine, ki jo bo JSS MOL plačeval lastniku stanovanj, in prejeto neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL.

5.4 Oskrbovana stanovanja

5.4.1 Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26)

Na zemljišču skupne površine 4.045 m² ob Domu starejših občanov Šiška, ki je last Mestne občine Ljubljana, je JSS MOL, po pooblastilu MOL, v letu 2012 pristopil k razvijanju projekta oskrbovanih stanovanj po modelu javno-zasebnega partnerstva. Po uspešno zaključenem javnem razpisu je bila v aprilu 2013 z izbranim zasebnim partnerjem, Mijaks investicije d.o.o., sklenjena pogodba o partnerskem sodelovanju. Spomladi 2014 je bilo s strani zasebnega partnerja pridobljeno gradbeno dovoljenje, ki je na predmetnem zemljišču omogočilo izgradnjo dveh objektov s skupno 54 oskrbovanimi stanovanji ter pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo. Gradnja stanovanj poteka in bo predvidoma zaključena v septembru leta 2015. V strukturi zgrajenih stanovanj je predvideno 22 enosobnih stanovanj z enim ležiščem, 16 dvosobnih z dvema ležiščema in 16 garsonjer. Na zunanji površini bo za potrebe mirujočega prometa urejenih 46 parkirnih mest.

Mestna občina Ljubljana bo kot javni partner pri izgradnji oskrbovanih stanovanj, v zameno za vrednost vloženega zemljišča v projekt, postala lastnica 10 stanovanj (6 enosobnih in 4 garsonjer) s pripadajočimi solastniški deleži na skupnih prostorih in 8 zunanjimi parkirnimi mesti.



Oskrbovana stanovanja ob domu starejših občanov Šiška v gradnji

5.4.2 Nakup oskrbovanih stanovanj na trgu

V primeru, da nam bodo razpoložljiva finančna sredstva dopuščala, načrtujemo povečati fond oskrbovanih stanovanj tudi z nakupi na trgu. Stanovanja, ki jih bomo kupovali, bodo morala biti površinsko primerna za eno ali dve osebi in skladna s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, njihova cena pa ne bo smela presegati povprečne tržne cene, kot jo dosegajo primerljiva oskrbovana stanovanja na trgu.

5.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)

Javni stanovanjski sklad MOL bo na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani zgradil stanovanjsko stavbo za posebne namene – Hišo Sonček, z vso pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo. Mestna občina Ljubljana je zemljišče za izvedbo te investicije prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Stanovanjska stavba Hiša sonček bo namenjena stanovanjski skupnosti oseb obolenih za cerebralno paralizo. Zasnovana je kot dvonadstropna stavba s pripadajočimi servisni prostori (dnevni sobi, sanitarije, shrambe, strojnica.....), v kateri bodo bivalne enote z nastanitveno kapaciteto do največ 14 oseb z oviranostmi. Za potrebe parkiranja so predvidena tri parkirna mesta, od katerih je eno parkirno mesto, neposredno ob vhodu v objekt, prilagojeno za gibalno ovirane osebe.

Po pridobitvi projektne dokumentacije je projekt zaradi pomanjkanja finančnih sredstev nekaj časa miroval. Kasneje je na zamik izvajanja projekta vplivalo še dolgotrajno usklajevanje z lastniki mejnih zemljišč za pridobitev potrebne služnosti pri urejanju komunalne opreme gradbenega zemljišča, pa tudi zahteva pristojnega upravnega organa za spremembe že novelirane projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pričakujemo, da bomo gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjske stavbe Sonček pridobili v začetku leta 2015. Pred pričetkom gradnje bo v okviru pripravljanih del izveden predobremenilni nasip. Gradnja se bo pričela predvidoma sredi leta 2015 in bo dokončana predvidoma sredi leta 2016.

5.5.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

Na lokaciji Pod turnom 4 je JSS MOL, v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL in Oddelkom za kulturo MOL, že v letu 2008 pričel s pripravljalnimi deli za prenovu objekta. Praznjenje objekta s strani JSS MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL je potekalo nekaj let, saj je bilo potrebno za stanovalce (lastnike stanovanj in najemnike) in najemnike poslovnih prostorov – ateljejev zagotoviti nadomestna stanovanja in umetniške ateljeje, poskrbeti za preselitev in prostore izprazniti. Po prenovi, katere nosilec je Oddelek za kulturo MOL (pri prenovi pa sodeluje tudi JSS MOL), bo stavba namenjena umetniškemu centru, v katerem bodo površine za umetniško ustvarjanje, bivanje in gostovanje tujih umetnikov, ter za razne kulturne dogodke.

V letu 2013 je bila za prenovu objekta izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobljeno gradbeno dovoljenje. V prenovljenem objektu bo pritličje namenjeno večnamenskemu prostoru s kulturno umetniško vsebino javnega značaja, prostoru za servisiranje raznih kulturno umetniških prireditev in dogodkov ter kiparskim ateljejem. V prvem nadstropju bo razporejenih več slikarskih ateljejev z depoji za hrambo izdelkov, delovnih surovin in orodij ter sanitarije. Drugo nadstropje z mansardo bo vsebovalo bivalne ateljeje in umetniške rezidence za bivanje gostujočih umetnikov in različnih ustvarjalcev za določen čas. Načrti predvidevajo bivalne rezidence različnih velikosti, za potrebe gostovanja posamezne osebe ali družine umetnika. Vsaka posamezna enota bo opremljena še z depojem za hrambo izdelkov in sanitarijami. Kletni prostori bodo namenjeni priročnim shrambam uporabnikov ateljejev in servisnim prostorom za inštalacije. Med ustvarjalnimi prostori bo en atelje prilagojen gibalno oviranim, z vsemi ustrezno prilagojenimi dostopi do ateljeja.

V letu 2014 je bila za prenovu stavbe zaključena in revidirana PZI projektna dokumentacija. Pričetek gradnje se načrtuje v letu 2015, zaključek pa v prvi polovici leta 2017. Finančna sredstva za izvedbo prenove objekta bo zagotovila MOL.

5.5.3 Vodnikova cesta 5

Na lokaciji Vodnikova cesta 5 v Ljubljani se nahaja dotrajana poslovna stavba, etažnosti P + 1N + M, ki jo je MOL kot lastnik na podlagi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOL o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in pogodbe o prenosu lastninske pravice, sklenjene v avgustu 2014, prenesla v last JSS MOL. Pretežni del objekta je prazen in že prevzet v posest JSS MOL, en poslovni prostor pa je zaseden z najemnikom, proti kateremu je Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL vložil tožbo na izpraznitev. Ta prostor bo po izpraznitvi prenesen v posest JSS MOL.

JSS MOL načrtuje prenovo objekta v stanovanjsko stavbo za potrebe odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga. Do konca leta 2014 je bila po predhodno pridobljenih geodetskih posnetkih stavbe in pripadajočega stavbnega zemljišča za projekt pridobljena idejna zasnova, po kateri bo v njej z rekonstrukcijo stavbe in spremembo njene namembnosti v stanovanjsko stavbo možno namestiti 12 oseb. V letu 2015 bo za izvedbo načrtovane prenove stavbe izdelana potrebna PGD in PZI projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Če bodo za investicijo zagotovljena finančna sredstva, se načrtuje izvedba prenove v letu 2016. Pri financiranju projekta se išče rešitev, da bi delež sredstev z donatorskimi sredstvi zagotovil tudi Center Dolfke Boštjančič Draga.

Pred pričetkom gradnje bo za zaokrožitev zemljišča v lasti JSS MOL potrebno od lastnika sosednjega zemljišča dokupiti še manjši del zemljišča.



poslovna stavba Vodnikova 5

5.5.4 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V okviru razpoložljivih možnosti bomo sodelovali pri razvoju projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih in v okviru katerih se bodo izkazale potrebe po stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente.

V okviru projektov bo sklad skrbel za zagotovitev stanovanj za mlade talente. Po prvih predvidevanjih bi se zagotovilo poleg ostalih vsebin tudi okrog 5 stanovanj z delovnimi prostori.

5.5.5 Lokacija Studenec 41

Na lokaciji Studenec 41 je MOL lastnica zemljišča na katerem stoji stanovanjska hiša z delavnico, montažna stanovanjska hiša in samostojna delavnica. Predmetne nepremičnine namerava MOL prenesti v namensko premoženje JSS MOL zaradi njihove preureditve v stanovanja za potrebe stanovanjskih skupin, ki niso sposobne samostojnega bivanja in zanje skrbijo nevladne organizacije. Objekti še niso v posesti MOL in bodo morali biti na podlagi sodne poravnave med MOL in prejšnjimi lastniki izpraznjeni v roku 3 let oz. najkasneje do aprila 2017. JSS MOL namerava pričeti s prenovo takoj po izpraznitvi, do takrat pa bo v okviru razpoložljivih finančnih možnosti poskrbel za pridobitev potrebne dokumentacije za izvedbo prenove. Predvidoma bo možno s prenovo zagotoviti okrog 5 stanovanjskih enot.

5.6 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.6.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

Dotrajana in po tehničnih karakteristikah neustrezna stanovanja ter stanovanja, ki niso primerne lege bomo prenavljali v bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih vprašanj. Povsod, kjer bodo obstajale možnosti in bo ekonomsko upravičeno, bomo v okviru prenove poskrbeli za zagotovitev lastne mini kuhinje in lastnih sanitarij, kljub temu, da zakon dopušča tudi rešitve s souporabo kuhinj in sanitarij. Izkušnje so pokazale, da tako prihaja do manjših trenj in nesoglasij med najemniki. Po oceni bomo na tak način pridobili okrog 5 enot letno.

5.6.2 Cesta 24. Junija 32

Na lokaciji Cesta 24. junija 32 je JSS MOL lastnik dela prvega nadstropja večstanovanjske stavbe, etažnosti K + P + 1N + M, v katerem se je pred pričetkom investicijskih del nahajalo 9 manjših, različno velikih bivalnih enot. Zaradi dotrajanosti in njihove nefunkcionalnosti (brez lastnih kuhinj, s skupnimi sanitarijami) so bile enote vključene v načrt prenove in posodobitve. Sočasno s prenovo bivalnih enot je bilo potrebno sanirati že dotrajano kanalizacijo, ki je v pritličju stavbe potekala preko stanovanj etažnih lastnikov. Po pridobitvi vseh potrebnih soglasij od ostalih etažnih lastnikov in medsebojno sklenjenem pisnem sporazumu so se dela pri obnovi skupne kanalizacije pričela izvajati konec leta 2013, zaključena pa so bila v mesecu februarju 2014.

Dela v zvezi s prenovo in modernizacijo obstoječih bivalnih enot, vključno z ojačitvijo stropne konstrukcije, so se na osnovi predhodno pridobljenih ustreznih soglasij in izdelane projektne dokumentacije pričela izvajati sredi leta 2014 in še tečejo. Zaključena bodo v začetku leta 2015. S predmetno investicijo bo investitor JSS MOL pridobil 10 novih bivalnih enot, ki bodo poleg bivalnega prostora imele tudi lastno kopalnico in minimalno shrambo. Enote bodo vseljive v prvem tromesečju 2015.



objekt Cesta 24. Junija 32



prenova nadstropja

5.6.3 Vide Pregarčeve 34

JSS MOL je v oktobru 2014 na javni dražbi zelo ugodno od družbe VEGRAD d.d. v stečaju kupil 28 stanovanjskih enot. V letu 2015 bo stanovanjske enote preuredil tako, da bodo primerne za začasno reševanje socialno najbolj ogroženih. V okviru tehničnih možnosti in ekonomske upravičenosti bomo poskrbeli za zagotovitev lastnih sanitarij in kuhinje v vsaki enoti. V primerih nesorazmerno visokih stroškov pa bo del enot vezan na skupne sanitarije in skupno kuhinjo. Eno ali dve enoti namerava preurediti in opremiti za potrebe najbolj interventnih začasnih nastanitev, ko ostane gospodinjstvo nenadoma in nepričakovano brez strehe nad glavo (požar, poplave, ipd.).



slika: objekt samski dom Vide Pregarčeve 34

5.6.4 Zarnikova ulica 4 (PL – 62)

Mestna občina Ljubljana je bila v preteklosti večinska lastnica stavbe na naslovu Zarnikova ulica 4 v Ljubljani, saj je imela v lasti 13 bivalnih enot (7 sob in 6 garsonjer) in sorazmeren del skupnih prostorov, med katere sodi tudi neobdelano podstrešje. Po nekajletnih aktivnostih JSS MOL na področju urejanja lastniških razmerij v stavbi, ki so se v letu 2013 zaključile z odkupom vseh solastniških deležev na podstrehi in vpisom lastnine v zemljiško knjigo, je MOL postala lastnica tudi celotne podstrehe, z bruto tlorisno površino 284,63 m². Nato je v juniju 2014 MOL predmetne nepremičnine prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe se načrtuje pridobitev 7 dodatnih bivalnih enot, namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Sočasno z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe se bo izvedla tudi potrebna obnova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v stavbi, ki so povečini dotrajane in funkcionalno neustrezne.

Za načrtovano investicijo je JSS MOL že pridobil potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo. Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo podstrehe in izgradnjo dodatnih 7 bivalnih enot bo pridobljeno po sprejetih spremembah OPN na Mestnem svetu MOL, predvidoma v prvi polovici leta 2015. Izgradnja novih bivalnih enot na podstrehi bo skupaj z obnovo in modernizacijo obstoječih stanovanjskih enot v stavbi predvidoma zaključena v drugi polovici leta 2016.

5.6.5 Nakupi na trgu

V letu 2016 bo zaključen 16. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Upravičencem do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva, zanje in njihove družinske člane neprimernih stanovanjskih enot, ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati nimajo finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, bomo dali možnost, da od njih odkupimo enoto v kateri bivajo po vrednosti, ki bo izhajala iz cenoitve.

5.7 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

V letu 2009 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za fazno rušenje celotnega barakarskega naselja ob Tomačevski ulici in Koželjevi cesti v Ljubljani. Na podlagi tega so bile izvedene 4 faze rušenja. I. faza je obsegala rušenje barak št. 9 in 10 na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2009, II. faza pa rušenje objekta »M« na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2010, III. faza rušenje objekta št. 2 in je bila izvedena konec leta 2011 ter IV. faza rušenje objekta št. 4, ki je bila izvedena v prvi polovici leta 2012.

V letu 2015 bomo porušili še eno barako. Predpogoj za izvedbo rušenja je zagotovitev nadomestnih stanovanj in bivalnih enot znotraj obstoječega fonda JSS MOL in MOL, ki že poteka. V letu 2016 pa bodo potekale priprave in zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot za rušenje še ene barake in v primeru, da bomo razpolagali z dovolj finančnimi sredstvi, bomo barako tudi porušili.

Enako kot v preteklih letih bo večgeneracijskim in večceličnim gospodinjstvom dana možnost, da se odločijo za bivanje v ločenih enotah, zato natančnega števila potrebnih stanovanjskih enot še ni mogoče navesti. Nadomestne stanovanjske enote bomo zagotavljali s sprostitevjo in ureditevjo v okviru obstoječega fonda stanovanjskih enot last MOL ali JSS MOL. Uporabniki, ki so se v barake vselili na podlagi odločb pravnih prednikov MOL, se bodo imeli možnost odločiti namesto za nadomestno stanovanjsko enoto za izplačilo odškodnine.





baraki predvideni za rušenje

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2016

6.1 Rakova jelša III (TR – 357)

MOL je lastnica 10.277 m² zemljišča na lokaciji Rakova jelša III, ki je po Prostorskem načrtu MOL namenjena stanovanjski gradnji. Iz smernic glede potrebnih protipoplavnih ukrepov Urada RS za upravljanje z vodami izhaja, da gre za poplavno bolj ogroženo območje, ki terja izvedbo širših protipoplavnih ukrepov. Po izvedbi protipoplavnih ukrepov, vezanih na širše območje vodotokov Curnovca, Malega grabna in Gradaščice, bo možno s projektom nadaljevati.

6.2 Komunalna cona Povšetova

Na lokaciji komunalna cona Povšetova je JSS MOL lastnik 10.034 m² zemljišč na katerih je po Prostorskem planu MOL možna stanovanjska gradnja. Zemljišče obsega več zemljiških parcel med katerimi so zemljišča last JP Snaga in Cestnega podjetja Ljubljana, ki je v stečaju. JSS MOL izvaja aktivnosti za pridobitev zemljišča od navedenih lastnikov. Po dogovoru z JP Snaga je pridobitev zemljišča vezana na selitev podjetja na novo lokacijo na Barju in reševanje dela potreb JP Snaga na obstoječi lokaciji v okviru novo načrtovanega projekta stanovanjske gradnje. Aktivnosti za pridobitev zemljišč od Cestnega podjetja Ljubljana v stečaju so v teku, realizacija pa je odvisna od objave in uspešne izvedbe javne dražbe za prodajo predmetnih nepremičnin.

V odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev in zaokrožitve lastništva bo JSS MOL naročil izdelavo OPPN za to območje, ki bo definiral obseg in pogoje za realizacijo projekta.

7 Posojila

V letu 2015 in 2016 bo JSS MOL po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš, izvedel javni razpis, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Razpis bo odprt do porabe sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

8 Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najemninska politika

V stanovanjih enotah v lasti MOL in JSS MOL se najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Uradni list RS št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/2010 – ZUPJS in 40/2011) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL (Ur. list RS št. 38/2014 in št. 41/2014). Tako se najemnine neprofitnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene ter bivalnih enot zaračunava v višini kot jo predpisuje uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

Najemnina za tržna najemna stanovanja in stanovanja, ki so bila v preteklosti, glede na prejšnjo zakonodajo, oddana za profitno najemnino se zaračunava tržna najemnina tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine poveča za 25%.

Vsem najemnikom tržnih in službenih stanovanj, ki po dohodkih presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se zaračunava tržna najemnina v višini 7 €/m² stanovanjske površine. Vsem takšnim najemnikom se v primeru, da se jim dohodek zniža in ne presegajo več dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, najemnina zniža na tržno najemnino v višini 5,85 % letno od vrednosti stanovanja.

Zaradi socialne vzdržnosti bomo tudi v bodoče:

- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnil pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine,
- uporabnikom stanovanjskih bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, po posebnem sklepu MS MOL odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, bomo enako kot najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi bivalnih enot.

Na podlagi 90. člena SZ-1 in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem bomo tudi v letih 2015 in 2016 nadaljevali z izvajanjem petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Po določbah SZ-1 ima najemodajalec neprofitnega stanovanja pravico vsakih pet let zahtevati od najemnika neprofitnega stanovanja, ki je sklenil

najemno pogodbo po uveljavitvi SZ-1 (po 14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku iz pravilnika, ki ga izda minister. Tako Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko najemodajalci vsakih pet let preverijo ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja. Vsem najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL. Po noveli Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009 je treba pridobivati za potrebe postopkov dodeljevanja neprofitnih stanovanja v najem in postopke petletnega preverjanja podatke o dohodkih po uradni dolžnosti. Takoj, ko je praksa pokazala, da podatkov o neto dohodkih ni mogoče pridobiti, smo predlagali ustrezno spremembo zakonodaje tako, da bi se na stanovanjskem področju uporabil način pridobivanja in preračunavanja podatkov o dohodkih po istem sistemu, kot to predvideva Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS), ki se je pričel uporabljati s 1. 1. 2012. Sprejeta je bila sprememba Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, po kateri se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenim v ZUPJS, do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema pa je stranka dolžna sama predložiti potrebne podatke o dohodkih. Na pisne zahteve za realizacijo dostopanja do razpoložljivih baz podatkov o dohodkih in premoženju prosilcev v vzpostavljenem informacijskem sistemu, ki ga za odločanje o upravičenosti do pravic iz javnih sredstev uporabljajo vsi centri za socialno delo v državi, smo prejeli odgovor, da je potrebna ustrezna zakonska podlaga. Zato smo podali več pobud za ustrezno spremembo SZ-1. Ena od pobud se je nanašala na spremembo SZ-1, da bi se preverjalo po 90. čl. SZ-1 vse najemnike neprofitnih stanovanj in ne samo najemnike, katerim so bila stanovanja oddana po 14. 10. 2003. Do predlaganih sprememb SZ-1 še ni prišlo. V letih 2015 in 2016 bomo vodili upravne postopke petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja skladno z veljavno zakonodajo.

8.2 Izplačevanje subvencij najemnin

JSS MOL izvaja od 1. 1. 2012, ko so postali pristojni za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti do vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, centri za socialno delo, za račun MOL le naloge izplačevalca subvencij. Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Viri financiranja se z uveljavitvijo ZUPJS niso spremenili, kar pomeni, da zagotavlja sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin občinski proračun v celoti, za subvencije tržnih najemnin pa sredstva med letom zagotovi v celoti občinski proračun, po izteku koledarskega leta pa se iz državnega proračuna povrne polovica založenih sredstev. Z uveljavitvijo ZUPJS so se subvencije tržnih najemnin povečale tako, da se poleg zneska, ki se izračuna po SZ-1, izplača še znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine. Ker od 1. 1. 2012 država ne vrača več celotne polovice izplačanih sredstev, temveč le del, ki se izračuna na podlagi določb SZ-1, je MOL pričela s postopkom izterjave nepovrnjenega zneska. V okviru nalog izplačevalca subvencij najemnin izdaja JSS MOL na zahtevo centrov za socialno delo mnenja po ZUPJS in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva. Po zadnji noveli ZUPJS pa je dolžan JSS MOL kot izplačevalec od 1. 9. 2014 voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko centri za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično pride do neupravičeno izplačanih javnih sredstev. Odgovorov v zvezi z izvajanjem slednjih nalog s strani ministrstev še nismo prejeli. JSS MOL je dolžan izplačevati subvencije najemnin na podlagi vpogleda v informacijski sistema centrov za socialno delo in sicer v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila. Odločbe prejemamo le od nekaterih centrov za socialno delo. Glede na navedeno bomo na podlagi podatkov iz t. i. distribucijskega modula tekoče

izplačevali subvencije najemnin. V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine bomo, skladno z določbami zakona, izdajali mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V primerih, ko bomo prejeli odločbe in ugotovili napake, ki imajo za posledico oškodovanje javnih sredstev, bomo vlagali ustrezna pravna sredstva.

Zakonodaja predpisuje subvencije najemnin samo za najemnike stanovanj, ne pa za uporabnike, ki prebivajo v stanovanju. Da bi lahko v MOL nudili ustrezno pomoč pri plačevanju uporabe stanovanj uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, je Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči tem uporabnikom, ki živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Izredna pomoč se odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

8.3 Subsidiarna odgovornost

Skladno z določbami SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Zato je JSS MOL dolžan plačati obratovalne stroške, ki zagotavljajo osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe, v primerih, ko jih najemnik ne plača. Zoper najemnika v tovrstnih primerih sprožimo postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter plačilo obratovalnih stroškov, ki smo jih morali plačati namesto najemnika.

8.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Na podlagi določb 104. člena SZ-1 lahko občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

ZUPJS naj bi zagotovil bolj pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev, poenostavitev sistema, večjo preglednost ter učinkovitost in manjšo možnost zlorab. Gre za zagotavljanje potrebnih sredstev za dostojno življenje, kamor spada tudi kritje stroškov za stanovanje. Glede na navedeno pravica do izredne pomoči povsem izstopa iz sistemske ureditve pravic iz javnih sredstev, na kar smo pristojno ministrstvo v preteklosti večkrat opozorili.

Iz določb Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem izhaja, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Izkazalo se je, da v teh primerih nastane utemeljena potreba po izredni pomoči. Verjetno je v zakonu namenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL, enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

Zaradi posebnih potreb del občanov MOL ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Ker zakon predvideva samo subvencioniranje najemnikov, uporabniki niso upravičeni do subvencije najemnine. Zato je Mestni svet MOL dne 19. 11. 2011 sklep o izredni pomoči navedenim uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, po katerem se izredna pomoč odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80% neprofitne najemnine.

8.5 Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot ter stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL

Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot ter stanovanjskih stavb last MOL in JSS MOL se bo izvajalo skladno s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. list RS št. 20-878/2004) vendar v obsegu, kot nam bodo dopuščala razpoložljiva finančna sredstva. Prednost bo dana vzdrževalnim delom, ki preprečujejo nastajanje ali povečevanje škode oziroma delom, ki so pomembna za normalno funkcioniranje, pred deli, ki so bolj lepotne narave.

Za vzdrževalna dela, ki obsegajo načrtovanje, organizacijo in izvedbo, so na skupnih delih objektov odgovorni upravniki. V pretežni meri gre za tekoče vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja. JSS MOL se za svojo lastnino in lastnino MOL vključuje skozi načrte vzdrževanja in ima skladno z njimi oblikovan lasten rezervni sklad.

Vključevali se bomo in sodelovali v projektu Ljubljana moje mesto in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL, sofinancirali prenovo stavbnih lupin ter po potrebi zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva.

V stanovanjskih soseskah, ki so v lasti JSS MOL ali MOL, bomo za večja investicijsko vzdrževalna dela in sanacijska dela skupnih delov, še posebej za objekte, kjer imamo še garancije, skrbeli sami. Tako bomo v stanovanjski soseski Zelena jama, po že izvedenih sanacijskih delih v podzemni garaži in na strehah, v prihodnjem letu nadaljevali s sanacijo posameznih stanovanj ter skupnih delov kot so balkoni, pasaže ipd, vse financirano še iz sredstev unovčene bančne garancije.

V stanovanjskih soseskah na lokaciji Bobrova in Polje I so garancije že pretekle. V prihodnjih dveh letih bomo poskrbeli za sanacijo stavbnih ovojev in potrebnih del v posameznih stanovanjih.

V stavbi Hospica na Hradeckega cesta bomo izvedli sanacijo strehe in vseh napak, ki so nastale kot posledice zamakanja, in za sanacijo objekta uveljavili še veljavno bančno garancijo, s katero bo delno pokrit strošek potrebnih del.

Izvajali bomo investicijsko vzdrževanje in druga manjša vzdrževalna dela stanovanj in bivalnih enot, katerih lastnica je MOL ali JSS MOL. Ta dela bomo na osnovi strokovnih ogledov stanja obstoječih stanovanjskih enot po posameznih lokacijah, analize stanja ter ocene o številu izpraznjenih stanovanj v letih 2015 in 2016 v okrog 250 stanovanjih. Dela največkrat obsegajo kompletno menjavo oken in vrat, sanacijo stropov in tal, menjavo radiatorjev, kompletno obnovo sanitarnih prostorov z opremo ipd.

Najbolj dotrajana in podstandardna stanovanja se bodo preuredila v bivalne enote za socialno ogrožene.

Izvajali bomo tudi redna vzdrževalna in intervencijska dela v zasedenih stanovanjskih enotah. Ta dela največkrat zajemajo pleskanje, menjava elektro instalacij, vodovodno instalacijska popravila, popravila ali menjavo vrat, oken, ključavnic, menjavo radiatorjev in popravila instalacij centralne kurjave, saniranje tal ter kopalniške in druge sanitarne opreme.

8.6 Energetska sanacija

Veliko pozornost bomo posvetili energetske sanaciji stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL. Ker nam sredstva najemnin, kot zaenkrat edini finančni vir za realizacijo te naloge, ne omogočajo večjega obsega sanacij stavbnih ovojev stanovanjskih stavb, ki ne dosegajo ustreznih energetskih standardov, smo v letu 2014 podali pobudo na Eko sklad – javni sklad Republike Slovenije, da v prihodnje med nepovratne finančne spodbude za energetske sanacije, ki jo je doslej razpisoval le za fizične osebe, vključi tudi javne stanovanjske sklade. V primeru, da bo spodbuda sprejeta, bomo v prihodnjih dveh letih kandidirali na javnih razpisih Eko sklada za pridobitev nepovratnih sredstev za sanacijo stavbnih ovojev javnih stanovanjskih objektov, ki ne dosegajo ustreznih energetskih javnih standardov, in to v obsegu, kot nam ga bodo dopuščala finančna sredstva, ki jih bomo morali zagotoviti v preostalem delu za zaprtje finančne konstrukcije.

V okviru razpoložljivih kadrovskih in finančnih zmožnosti bomo dodatna finančna sredstva oziroma znanja na področju energetske učinkovitosti pridobivali tudi na razpisih Evropske unije.

8.7 Upravljanje

V primerih, ko ima stanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov morajo etažni lastniki določiti upravnika. Pri upravljanju stavb, v katerih je lastnik stanovanj MOL in JSS MOL, sodelujemo z okrog 50 upravniki. Na izbor upravnika in na vsebino pogodbe o upravljanju lahko vplivamo predvsem v stavbah, kjer smo večinski lastnik ali lastnik večjega števila stanovanj. V primerih, kjer imamo to možnost, bo pomembno merilo za izbor upravnika in za dogovarjanje vsebine pogodbe o upravljanju višina stroškov obratovanja, ki jih bodo morali plačevati najemniki, ti naj bi bili čim nižji.

V primerih, ko najemniki stanovanj v lasti MOL in JSS MOL ne bodo plačevali obratovalnih stroškov za storitve, ki individualno niso merljive in teh storitev ni možno individualno prekiniti, bomo izvajali subsidiarno odgovornost lastnika za plačevanje teh stroškov.

Od uveljavitve novele SZ-1 iz leta 2008 je postopek sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih poenostavljen tako, da za sklenitev pogodbe ni več potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo skupaj več kakor tri četrtine solastniških deležev. Sestavni del pogodbe o medsebojnih razmerjih je tudi sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, za kar pa je še vedno potrebno soglasje vseh lastnikov. V letih 2015 in 2016 bomo nadaljevali z urejanjem medsebojnih razmerij v večstanovanjskih stavbah, kjer sta lastnika posameznih delov MOL ali JSS MOL. Za nekatere večstanovanjske stavbe so pogodbe v usklajevanju. V nekaj primerih sodni nepravdni postopek, ki so ga etažni lastniki sprožili predvsem iz razlogov, ker ni bilo mogoče doseči 100 % soglasja za sklenitev, ki je bil prvotno predpisan, še ni zaključen. V ostalih primerih, kjer pogodbe o medsebojnih razmerjih še niso sklenjene, pa aktivnosti etažnih lastnikov za sklenitev pogodb še niso v taki fazi, da bi bilo besedilo pogodbe pripravljeno za podpis.

9 Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj iz leta 2011 je bilo predpisano, da se neto dohodki prosilcev pridobivajo na način kot to predpisuje ZUPJS. Ker to ni zadostna pravna podlaga za realizacijo dostopanja do baz podatkov o dohodkih v vzpostavljenem informacijskem sistemu po ZUPJS, so na podlagi predhodne določbe navedene novele pravilnika in mnenja Ministrstva za infrastrukturo in prostor, prosilci sami dolžni predložiti podatke o neto dohodkih.

Sredi leta 2014 smo objavili 16. javni razpis za dodelitev okrog 400 neprofitnih stanovanj v najem, ki bo zaključen sredi leta 2015, ko bo objavljen seznam uspelih upravičencev.

Vzporedno poteka dodeljevanje stanovanj upravičencem, ki še niso rešeni po 15. javnem razpisu in bo zaključeno predvidoma sredi leta 2015. Od takrat dalje se bodo stanovanja dodeljevala uspelim upravičencem po 16. javnem razpisu. Dodeljevanje bo potekalo še celo leto 2016.

Proti koncu leta 2016 bomo objavili nov 17. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Dodeljevala se bodo stanovanja zagotovljena v okviru projektov opisanih v 5. poglavju tega programa in stanovanja, ki se sprostijo v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve in stanovanja, ki bodo pridobljena po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL, opisanim v poglavju 5.3.

V primerih, ko bodo na javnem razpisu uspeli upravičenci-samostojni kulturni delavci, in bo iz njihove vloge in pridobljenega mnenja Oddelka za kulturo MOL izhajalo, da želijo v delu stanovanja opravljati svojo ustvarjalno dejavnost, ki ni moteča za druge stanovalce v hiši, se jim lahko dodeli večje stanovanje, kot ga določajo normativi.

Dodeljevanje bo potekalo po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

9.2 Dodeljevanje bivalnih enot

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z Stanovanjskim zakonom SZ-1 odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve takšne bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov.

Na seznamu upravičencev do bivalne enote, ki ga vodi JSS MOL je bilo konec novembra leta 2014 uvrščenih 241 prosilcev.

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam na JSS MOL, sestavljena iz predstavnikov ljubljanskih Centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL in Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo ter JSS MOL, preuči in predlaga konkretne dodelitve bivalnih enot upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najtežja.

Z namenom varstva družine in mladoletnih otrok, kakor tudi v primerih posebnih ranljivih skupin prebivalcev pred odprtim brezdomstvom, bomo le - tem dodeljevali bivalne enote, ko bo v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2015 in 2016 dodelili vsako leto okrog 50 bivalnih enot. Bivalne enote, ki se bodo dodeljevale, bodo zagotovljene v okviru projektov novogradnje, prenove in nakupov, opisanih v poglavju 5 in s sproščanjem obstoječih bivalnih enot.

9.3 Dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti

Mladi² so v Sloveniji in tudi v MOL v primerjavi z ostalimi družbenimi skupinami prebivalstva v zadnjem obdobju še posebno ranljivi, ker šele vstopajo na trg dela in so finančno šibkejši. Stanje na področju zaposlovanja mladih je slabo, saj jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas. To je zelo povezano z reševanjem njihove stanovanjske problematike, saj posledično ne morejo dobiti posojil za samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja, nimajo finančnih sredstev za najem tržnih stanovanj, dostop do javnih najemnih stanovanj pa je izjemno omejen, saj se uspešnost kandidiranja na razpisih glede na pomanjkanje giblje v Ljubljani okrog 10 %. Posledica teh razmer je kasnejše osamosvajanje od staršev, kasnejša odločanja za partnerstvo in otroke. Glede na to, da so mladi temelj družbenega razvoja, se kot odziv na opisane razmere s pravočasnimi ukrepi oblikujejo nekateri odločilni pozitivni ali negativni trendi razvoja družbe. Mladi bistveno vplivajo na demografsko sliko MOL, zato se v okviru MOL pripravljajo celoviti ukrepi, da se mladim omogoči take pogoje za delo in življenje, ki jih bodo stimulirali k bivanju v MOL. Vizija MOL ni le v tem, da želi biti mladim prijazna občina, temveč biti mesto mladih.

Ukrep, ki ga bomo na stanovanjskem področju izvedli za izboljšanje položaja mladih je poseben javni razpis za oddajo stanovanj z neprofitno najemnino, ki bo namenjen le mladim do 29. leta starosti in bo zajemal samske, pare in družine z otroki tako, da bo vsaki skupini dodeljena 1/3 stanovanj. Predlagani ukrep bomo v okviru možnosti izvajali tudi v bodoče.

V letu 2016 bomo izvedli 1. javni razpis za dodelitev stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. Razpisanih bo okrog 30 stanovanj, ki jih sklad namerava pridobiti po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL, opisanim v poglavju 5.3. in v okviru možnosti na dveh lokacijah razvijali projekt stanovanjske soseske z manjšimi stanovanji za mlade, grajeni v leseni izvedbi.

9.4 Dodeljevanje službenih stanovanj

Dodeljevanje službenih stanovanj bo potekalo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem.

9.5 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

JSS MOL bo skrbel za zagotovitev in dodelitev stanovanj za mlade talente s poslovnega področja. Za te potrebe načrtujemo v letih 2015 in 2016 okrog 5 stanovanj.

9.6 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

Oskrbovana stanovanja bomo tudi v bodoče dodeljevali osebam, ki so praviloma starejše od 65 let in jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči.

Do septembra 2015 bo potekalo dodeljevanje oskrbovanih stanovanj po 3. odprtem javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v okviru katerega se bodo dodeljevala stanovanja, ki se

² »mladi« so mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, stari od 15. do dopolnjenega 29. leta – 3. Čl. Zakona o javnem interesu v mladinskem sektorju - ZJIMS (Uradni list RS, št. 42/2010 z dne 28. 5. 2010)

spostijo znotraj fonda oskrbovanih stanovanja last JSS MOL. V septembru 2015 bomo objavili nov 4. odprt javni razpis za oddajo 10 novih oskrbovanih stanovanj v najem ob domu starejših občanov Šiška in stanovanja, ki se bodo sproščala znotraj obstoječega fonda oskrbovanih stanovanj v lasti JSS MOL.

9.7 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Nadomestne stanovanjske enote bomo dodeljevali najemnikom stanovanj in bivalnih enot v objektih, last MOL ali JSS MOL, lociranih v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL. V letih 2015 in 2016 bo potekalo preseljevanje najemnikov iz stavbe Zarnikova 4 in preseljevanje uporabnikov bivalnih prostorov v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva, ki ga postopno odstranjujemo ter aktivnosti za izpraznitev prostorov v baraki na Peruzzijski 164.

V stavbi Zarnikova 4 sta zasedeni še dve stanovanjski enoti, last JSS MOL. Za najemnika stanovanja je nadomestno stanovanje že zagotovljeno. Nadomestno stanovanje je v fazi potrebne prenove. Za najemnika bivalne enote bo primerna nadomestna enota zagotovljena predvidoma v letu 2015.

Rušenje barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva poteka fazno v odvisnosti od zagotovljenih finančnih sredstev in potrebnih nadomestnih stanovanjskih enot. V letih 2015 – 2016 bosta porušeni predvidoma dve baraki na Tomačevski cesti s pripadajočimi objekti. Za potrebe navedenega rušenja bo potrebno zagotoviti okvirno pet nadomestnih stanovanj in štiri bivalne enote. Ena od družin v navedeni baraki se je obrnila na JSS MOL s prošnjo za izplačilo odškodnine v zameno za izpraznitev prostorov, saj je zaradi obilnega deževja prišlo do zamakanja, ki ga bi bilo mogoče odpraviti le z enormnim finančnim vložkom. Družini, ki je izpraznjene prostore že predala v posest JSS MOL, je bila izplačana odškodnina. Ali se bo še kateri od uporabnikov odločil za izplačilo odškodnine, v zameno za izpraznitev prostorov, še ni dokončno znano.

V primeru realizacije projekta ob Ižanski cesti 303 bomo za dve družini, ki uporabljata prostore v baraki na naslovu Peruzzijski 164, vodili aktivnosti za izpraznitev prostorov v baraki. Predvidoma bo treba zagotoviti dve nadomestni stanovanji.

Število potrebnih nadomestnih stanovanj:

Naslov	Stanovanje	Bivalna enota	Plan zagotovitve
Zarnikova 4	1	1	2015
Tomačevska - Koželjeva	5*	4*	2015 in 2016
Ižanska 303	2*		2016
Skupaj	7	2	

* Natančno število potrebnih nadomestnih stanovanj in bivalnih še ni dokončno znano.

9.8 Dodeljevanje stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali stanovanjih, ki so namenjena skupinskim oblikam bivanja in v stanovanjih za posebne namene. V MOL se takšna dodelitev opravi tako, da predlog dodelitve posamezni nevladni ali vladni organizaciji na podlagi prošnje večinoma poda Oddelek za zdravstvo in socialno varstvo, lahko pa tudi drug oddelek MOL, pristojen za področje iz katerega izhaja poseben namen. V primeru rejništva, ko se stanovanje lahko dodeli rejniku, pa še dodatno poda predlog center za socialno delo. Ocenjujemo, da bo na ta način dodeljenih 5 namenskih stanovanj in 21 bivalnih enot v 3 stanovanjskih stavbah za posebne namene.

9.9 Zamenjave stanovanj

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 in na podlagi Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana, ki ga je sprejel Mestni svet MOL v aprilu 2007. S ciljem ohranjanja najemnih razmerij bomo pri zamenjavah stanovanj prednostno reševali najemnike, ki imajo dolgotrajnejše težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov na način, da jim bomo ponudili preselitev v cenejše stanovanje. V tem smislu bomo za obravnavo na MS MOL pripravili tudi predlog za spremembe in dopolnitve Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Po stanju konec novembra 2014 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev na zamenjavo 205 gospodinjstev. Možnosti izvedbe zamenjave večjega števila stanovanj se nam odprejo ob prevzemu večjega števila novih stanovanj, ki jih najprej ponudimo v zamenjavo in stanovanja, ki jih sprostijo upravičenci do zamenjave namenimo upravičencem po javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja.

10 Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju

10.1 Registri

Mestne občine so na podlagi določb SZ-1 dolžne voditi register stanovanj in register upravnikov. SZ-1 določa, da se v registru stanovanj vodijo podatki za posamezna stanovanja, prevzeti iz katastra stavb, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Ker do povezave s katastrom stavb v praksi ni prišlo, občine registrov stanovanj nikoli niso vodile.

Register upravnikov smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in ga tekom let prilagajali določbam SZ-1. V register upravnikov se na podlagi izdanih odločb vpisujejo identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravnih storitev in statut skupnosti lastnikov. Računalniško voden register upravnikov bomo tekoče dopolnjevali s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Ker je po zakonu register upravnikov javen, bomo podatke iz registra upravnikov posredovali zainteresiranim strankam in institucijam.

10.2 Druge upravne naloge

JSS MOL bo kot nosilec javnega pooblastila vodil tudi vse ostale postopke s stanovanjskega področja iz lokalne pristojnosti.

V vsaki hiši, ki ima več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. O vpisu in izbrisu iz registra upravnikov večstanovanjskih stavb se vodi upravni postopek. Podlaga za vpis oz. izbris iz registra je odločba, izdana v upravnem postopku.

V upravnem postopku se odloča tudi o odobritvi izredne pomoči pri uporabi stanovanja in o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v okviru petletnega preverjanja po 90. čl. SZ-1

Skladno s Pravilnikom o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov, ki nalaga fizičnim in pravnim osebam obveznost pošiljanja podatkov o vseh sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na GURS, bomo podatke tekoče pošiljali po elektronski poti.

Reševali bomo vloge za preveritev višine najemnine, saj imajo najemniki po zakonu pravico zahtevati, da občinski organ preveri višino najemnine. Oškodovani najemnik lahko nato pri sodišču zahteva spremembo višine najemnine ter vračilo preveč plačane najemnine.

Etažni lastnik oziroma najemnik stanovanja lahko uporablja del stanovanja tudi za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Po noveli SZ-1 iz leta 2008 je potrebno za opravljanje dovoljene dejavnosti pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo s stanovanjem, v katerem se bo opravljala dejavnost. Najemnik stanovanja potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Soglasja in dovoljenja bomo izdajali le v primerih mirnih dejavnosti, ki niso moteče za stanovalce.

11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

JSS MOL ima v lasti večje število lastnih nepremičnin, lastnih investicij v gradnji ter na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL z dne 30.06.2006 in več dodatkov k pogodbi, v upravljanju stanovanja, v lasti Mestne občine Ljubljana.

Glede nepremičnin, ki jih ima JSS MOL v lasti in upravljanju vodi lastninsko evidenco in ureja dejansko in pravno stanje v zemljiški knjigi.

Predhodni postopki za ureditev etažne lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo zajemajo naročanje ustreznih meritev nepremičnin pri pooblaščenih geodetskih podjetjih, geodetske posnetke stanja v naravi in vpise stavb v kataster stavb pri GURS. Na podlagi katastrskega vpisa posameznih stavb pristopamo k skupnemu urejanju lastninsko pravnih razmerij, bodisi s pripravami, usklajevanji in sklepanji sporazumov o oblikovanju etažne lastnine med solastniki ali pripravi aktov o oblikovanju etažne lastnine za stavbe v primerih, da zemljiškoknjižno stanje ne izkazuje dejanskega stanja in je stavbno zemljišče vpisano na pravne prednice Mestne občine Ljubljana ali takratne investitorje gradnje posameznih stavb. Po ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana smo tudi v letu 2014 pregledovali in usklajevali tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, ki jih ima JSS MOL v lasti ali na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, v upravljanju, ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenose vknjižb na nepremičninah v zemljiško knjigo. Iz tega naslova smo v pregled in potrditev v letu 2014 prejeli 14 pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine in v pregled in potrditev 12 elaboratov izrisov delov stavb za vpis stavb v kataster stavb. Pregledi tovrstnih dokumentov, predvsem meritev posameznih nepremičnin in ogleda dejanskega stanja v naravi zahtevajo od lastnika tudi obvezno prisotnost na samem objektu, kadar gre za stanovanja, ki trenutno niso oddana oz. zasedena z najemnikom ter pri ugotavljanju pripadajočih skupnih delov in prostorov v posameznih stavbah. Pri vseh teh postopkih redno in uspešno sodelujemo strokovnimi pripravljavci teh podlag za ureditev katastrskega vpisa in etažne lastninske pravice. V primerih, da ne moremo zagotoviti sporazumnega urejanja potrebnih postopkov za ureditev naše lastnine, smo bili v letu 2014 preko pooblaščenih odvetnikov sprožili 30 sodnih nepravdnih postopkov in opravili cca. 20 priglasitev v postopke drugih predlagateljev postopkov, ki so v teku. V letu 2014 pa smo tudi aktivno nadaljevali s katastrskim in etažnim urejanjem tistih nepremičnin in skupnih zemljišč, ki so v stavbah v izključni lasti JSS MOL in lastnih investicij.

V letu 2014 so se nadaljevala aktivnosti, povezane z urejanjem in uskladitvijo podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami, predvsem povezovanjem nepremičnin z identifikacijskimi

oznakami delov stavb (ID znaki) v lasti ali upravljanju JSS MOL. Obseg del identifikacije nepremičnin, ki so še neusklajenem je večji tudi zaradi neurejenih in napačno nastavljenih in vodenih evidenc pri GURS, ki terjajo od lastnika dodatna preverjanja in popravljanja podatkov v javnih evidencah.

Sprotno urejanje zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin obsega tudi naloge pri pridobivanju pravnih dokumentov za izkazovanje listinskih podlag za pridobitev lastništva, od verige vseh pogodb v pravnem prometu za posamezno nepremičnino, pridobitve novih uskladitvenih pogodb o dejanskem stanju ali pogodb o priposestevanju lastninske pravice, do pridobitve izjav o lastninski posesti, ki so podlaga za začetek postopka vzpostavitve manjkajočih vmesnih listin, v postopku pridobitve lastništva. Pri nepremičninah v lasti Mestne občine Ljubljana, ki so še ostala v upravljanju JSS MOL, gre za fond starejših stanovanj, za katere s strani pravnih prednic MOL niso bile prejete potrebne lastninske dokumentacije oz. v večih primerih tudi pravne prednice, glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s tovrstno dokumentacijo. Dodatno delo za urejanje evidenc in lastninskih spisov je bilo v letu 2014 tudi zaradi večjega prenosa nepremičnin iz upravljanja v last JSS MOL, in sicer za 930 enot na celotnem območju Mestne občine Ljubljana in 25 zemljišč na območjih k.o. Slape, k.o. Trnovsko predmestje, k.o. Ljubljana – mesto, k.o. Kašelj in k.o. Spodnja Šiška. Za nepremičnine, ki jih je Mestna občina doslej prenesla na JSS MOL kot povečanje namenskega premoženja sklada, nadaljujemo s postopki pridobivanja zemljiškoknjižnih dovolil in vlaganja predlogov za spremembo lastništva v zemljiško knjigo.

Med letom 2014 se je število vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5.701 enot. V primerjavi z lanskim letom se je odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 5% oziroma 303 enot, za 605 enot pa so vloženi predlogi za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni. Za 23% vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL še ni urejene etažne lastninske pravice v zemljiški knjigi, predvsem iz razloga pomanjkanja ustreznih listinskih dokazov glede obstoja lastništva. Število enot, za katere doslej nismo razpolagali s pravno dokumentacijo o lastništvu, pa se je kljub temu v letu 2014 zmanjšalo za 223 enot.

Izkazovanje lastništva drugih nepremičnin, ki niso pravno urejena, poskušamo dokazovati tudi z pridobivanjem dodatne listinske dokumentacije iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. Ti zajemajo tudi poizvedbe in pregledovanje dokumentacije pri investitorjih gradenj, ki pa so v večini primerih že v insolvenčnih postopkih ali so zaradi prenehanja opravljanja dejavnosti izbrisani iz registra družb, kar otežuje pridobivanje in izkazovanje pravih podlag. Drugi viri pridobivanja ustrezne dokumentacije so različni arhivi Mestne občine Ljubljana. Pri teh nepremičninah bodo postopki pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja terjali še veliko usklajevanja z investitorji in drugimi zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin. Za te postopke predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih..

Glavne naloge na področju zemljiškoknjižnega urejanja nepremičnin in urejanja evidenc nepremičnin v naslednjih letih bodo:

- usklajevanja in evidentiranja naših evidenc o nepremičninah z javnimi bazami in državnimi registri pri GURS,
- pridobivanje uskladitvenih in drugih listin za vpis v zemljiško knjigo, v primerih, ko to ne bo uspešno, pa vlaganje sodnih postopkov za uveljavljanje pridobitve lastništva na nepremičninah,
- zemljiškoknjižni prenos nepremičnin iz naslova povečanja namenskega premoženja na podlagi zemljiškoknjižnih dovolil Mestne občine Ljubljana na JSS MOL,
- urejanje lastništva iz naslova nakupov nepremičnin in drugih produktov ki jih za zagotavljanje reševanja stanovanjskega vprašanja vodi JSS MOL,
- urejanje lastništva iz naslovov investicijskih projektov.

12 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL

JSS MOL bo tudi v letih 2015 in 2016 prodajal nepremičnine, katerih lastnik je, oziroma vodil postopke prodaje nepremičnega premoženja MOL, ki ga ima v upravljanju, pri čemer bodo temeljna vsebinska vodila pri odločanju o prodaji posameznega nepremičnega premoženja:

- nesorazmerno veliki stroški vzdrževanja,
- neprimerna velikost ali struktura,
- nesorazmerno veliki stroški za prenovo,
- reševanje stanovanjskih vprašanj, povezanih z zdravstvenimi in socialnimi težavami občanov,
- reševanje zatečenega stanja v primeru posegov v lastnino JSS MOL ali MOL, pa bo ocenjeno, da obstaja zelo velika verjetnost, da uveljavljanje lastninskih upravičenj v sodnih postopkih ne bo prineslo učinkovite rešitve.

Na pobudo drugih solastnikov skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah, bomo prodajali solastniške deleže MOL in JSS MOL.

Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo potekali skladno s sprejetim letnim načrtom razpolaganja in na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi.

Predviden obseg sredstev, ki ga bomo zagotovili na tej osnovi, bo opredeljen v letnem načrtu razpolaganja MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, ki ga sprejema MS MOL.

Sašo Rink
D I R E K T O R