

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



Številka: 014-140/2016
Datum: 17. 11. 2016

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 2017 in 2018

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Aleš TOMAŽIN, vodja Sektorja za investicije JSS MOL

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 10/3 Nadzornega sveta JSS MOL
- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018

Številka: 0603-977/16
Datum: 17. 11 2016

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 10. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 10. seji dne 17. 11. 2016 ob obravnavi točke

Ad 3.

Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018

sprejel

SKLEP 10/3:

Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG



**STANOVANJSKI PROGRAM
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2017 IN 2018**

Ljubljana, november 2016

1	UVOD	7
2	TEMELJNI CILJI	9
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	10
3.1	SPLOŠNO	10
3.2	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	11
3.3	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	13
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	14
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	14
4.1.1	PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	14
4.1.2	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	15
4.1.3	ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ (NOVOGRADNJA, PRENOVA, NADOMESTNA GRADNJA)	16
4.1.3.1	Ob Ljubljani 42	17
4.1.3.2	Ulica Vide Pregarc 34	17
4.1.3.3	Hladilniška pot 34	17
4.1.3.4	Polje IV	18
4.1.3.5	Zarnikova ulica 4	19
4.1.3.6	Rakova jelša II	21
4.1.3.7	Pečinska ulica 2	22
4.1.3.8	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	22
4.1.3.9	Rakova jelša I	23
4.1.3.10	Jesihov štrdon	24
4.1.3.11	Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466	24
4.1.3.12	Nad motelom	25
4.1.3.13	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	26
4.1.3.14	Masarykova	27
4.1.3.15	Studenec 41	28
4.1.3.16	Celovška cesta 185	28
4.1.4	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	29
4.1.4.1	Komunalna cona Povšetova	29
4.1.4.2	Rakova jelša III	29
4.1.5	DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	30
4.1.5.1	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	30
4.1.5.2	Rentni odkup stanovanj	30
4.1.5.3	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	31
4.1.5.4	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	31
4.1.6	ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	32
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	32
4.2.1	OSKRBOVANA STANOVANJA	32
4.2.1.1	PRIMANJKLJAJ OSKRBOVANIH STANOVANJ	32
4.2.1.2	DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ	32
4.2.1.3	ZAGOTAVLJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ	33
4.2.2	STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)	33
4.2.3	ZAGOTAVLJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA	33
4.2.3.1	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica	34
4.2.3.2	Vodnikova cesta 5	34

4.2.4	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV	35
4.2.5	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV	36
4.2.6	STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI	36
4.2.7	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	36
4.2.8	TRŽNA STANOVANJA	36
4.3	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	37
4.3.1	PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	37
4.3.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	37
4.3.3	ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	39
4.3.3.1	Splošno	39
4.3.3.2	Knobleharjeva ulica 24	40
4.3.3.3	Ostali projekti	41
4.4	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	41
5	POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	41
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	42
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	42
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	42
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	43
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	43
6.2	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	44
6.3	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST	45
6.4	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	47
6.5	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	48
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	48
7.1	SPLOŠNO	48
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	49
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	50
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	50
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	50
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	51
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	51
7.8	SODNE ZADEVE	53
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA	55
8.1	UVODNO	55
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	56
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	57
8.3.1	Bobrova ulica 5 in 7	58
8.3.2	Polje 374, 375 in 376	58

8.3.3	Cesta v Zgornji log 1	58
8.3.4	Cesta v Gorice 23 do 29	59
8.3.5	Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c	59
8.3.6	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	59
8.4	UPRAVLJANJE	60
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	61
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	62
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	63
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	64
11	ORGANIZACIJA JSS MOL	65
12	ZAKLJUČEK	66

1 UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) za leti 2017 in 2018 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona¹ (v nadaljevanju: SZ-1) ter njegovih podzakonskih aktov, pri čemer je potrebno posebej izpostaviti, da je bila v letu 2015 sprejeta in objavljena tudi Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025² (v nadaljevanju: ReNSP15–25), ki v skladu z določili SZ – 1 opredeljuje načela in usmeritve, na podlagi katerih se preko občinskega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika posamezne občine.

Ker je bila ReNSP15-25 – kot strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce – sprejeta 24.11.2015, je razumljivo, da zaradi odsotnosti izvedbeno operativnih podlag za uresničitev načel ReNSP15-25 do priprave tega dokumenta stanovanjske politike MOL ni bilo mogoče operativno načrtovati usmeritve iz ReNSP15-25.

Ugotavljamo – tudi preko vsebine ReNSP15-25 – da je do sedaj vodena stanovanjska politika na območju MOL odraz pravilno zaznane problematike na stanovanjskem področju. To pomeni, da je MOL s svojim konstantnim povečevanjem javnega najemnega fonda stanovanj že sedaj v okviru možnosti usmerjena v reševanje stanovanjske problematike na način, kot to predvideva ReNSP15-25. Navedeno pomeni, da se s sprejetjem ReNSP15-25 vzpostavljajo dobre in široke možnosti za sodelovanje države z MOL na področju aktivne stanovanjske politike, kar bo, upamo, pripomoglo k učinkovitejšemu reševanju stanovanjske problematike na območju MOL, pa tudi širše, saj učinkovito reševanje stanovanjske problematike na območju prestolnice pomeni tudi reševanje stanovanjske problematike izven meja območja MOL.

Pri pripravi Stanovanjskega programa MOL za leti 2017 in 2018 je upoštevana vizija prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Občinski prostorski načrt MOL, Strategija trajnostnega razvoja MOL 2014 – 2020 ter podrobni izvedbeni prostorski načrti, s katerimi se ureja območja posameznih načrtovanih investicij.

Kljub relativno pereči stanovanjski problematiki, s tem v zvezi pa tudi ambicijami na področju MOL, pa se vsebina vsakokratnega programa nujno prilagaja razpoložljivim finančnim zmožnostim. Tako je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) naloge iz svoje pristojnosti (delno) financiral s sredstvi, ki jih je ustvaril s prihodki od lastnih sredstev, seveda pa brez finančne pomoči ustanoviteljice ta sredstva ne bi zadoščala za uspešno ohranjanje večletnega trenda pridobivanja novih stanovanjskih enot. Uspešno ohranjanje trenda pridobivanja novih stanovanjskih enot s strani JSS MOL je torej v veliki meri tudi zasluga ustanoviteljice – MOL, ki z ustrezno podporo zagotavlja dodatna finančna sredstva, ki jih JSS MOL sorodni subjekti na stanovanjskem področju po pravilu niso deležni. JSS MOL si dodatna sredstva zagotavlja tudi z likvidnostnim zadolževanjem.

Zaradi onemogočene možnosti dodatnega zadolževanja JSS MOL (t.j. zaradi v celoti dosežene zakonske dopustne meje zadolževanja, določene z Zakonom o javnih skladih³ - v nadaljevanju: ZJS-1), si JSS MOL že več let (z vlaganjem ustreznih pobud) prizadeva za sprejem sprememb določil področne zakonodaje (t.j. v smislu dviga zakonsko dopustne meje zadolževanja), s katero bi bilo možno zagotoviti znatno več sredstev namenjenih povečevanju fonda neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

¹ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF)

² Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

³ Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 - ZSKZ-B)

Zaostrene gospodarske razmere, ki vplivajo tako na možnost izvajanja investicijske dejavnosti MOL in JSS MOL na stanovanjskem področju, kot tudi na sam ekonomski položaj državljanov Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS) in s tem tudi občanov MOL, se kažejo tudi v slabši plačilni sposobnosti ljudi in posledično vsakoletno višjem deležu sredstev, ki jih je potrebno – v celotnem obsegu sredstev stanovanjskega gospodarstva – nameniti subvencioniranju (neprofitnih in tržnih) najemnin in lažšanju drugih socialnih stisk. S tem se seveda zmanjšuje tudi »finančna investicijska kapaciteta« na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot na območju MOL (tako za prenove, kot za novogradnje).

MOL in z njo JSS MOL si želi in pričakuje – tudi izhajajoč iz sprejete ReNSP15-25 – ustreznih, hitrih in učinkovitih sistemskih zakonodajnih sprememb, ki bodo ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistemsko financiranje stanovanjske gradnje tudi s strani države (oziroma vsaj aktivno sodelovanje države pri (so)financiranju stanovanjske gradnje), s čimer bo zagotovljen večji obseg sredstev za zagotavljanje ustrezne stanovanjske preskrbe na sploh in (v konkretnem primeru) za potrebe prestolnice same.

V tem smislu je ta Stanovanjski program MOL zastavljen ambiciozno, pa vendarle zadosti previdno, da predstavlja uresničljiv in konkreten program, s katerim je za leti 2017 in 2018 predstavljena poslovna politika JSS MOL in stanovanjska politika na področju MOL.

2 TEMELJNI CILJI

Temeljne cilje stanovanjske politike opredeljuje ReNSP15-25. Glede na dejstvo, da so bile aktivnosti države na stanovanjskem področju v preteklosti usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti prebivalstva, so za obdobje do leta 2025 določeni štirje temeljni cilji stanovanjske politike:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot,
- lažja dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja,
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

MOL vseskozi skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število neprofitnih stanovanjskih enot, pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih enot, ki omogočajo vseživljenjsko uporabo. Z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb konstantno izboljšuje obstoječe stanovanjske enote. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb, kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, se zagotavlja energetska učinkovitost.

V letih 2017 in 2018 bo JSS MOL, ki je v MOL zadolžen za izvajanje stanovanjske politike, v okviru razpoložljivih sredstev sledil v ReNSP15-25 zastavljenim temeljnim ciljem stanovanjske politike v državi. Nadaljeval bo z zagotavljanjem pestre in uravnotežene ponudbe primernih stanovanjskih enot in najemnikom zagotavljal trajno in varno rešitev stanovanjskega problema. V okviru cilja lažje dostopnosti do stanovanj bo podan poseben poudarek ranljivim skupinam prebivalcev, to je mladim, starejšim, invalidom in socialno najbolj ogroženim skupinam. V ta namen je v ReNSP15-25 predvideno tudi črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije, za kar pa mora država predhodno oblikovati nacionalne elemente in mehanizme, ki bodo omogočali črpanje tudi občinam in javnim stanovanjskim skladom. JSS MOL bo nadaljeval z izvajanjem prenov, s katerimi se oživlja tudi degradirana območja namenjena stanovanjski gradnji, in pridobival stanovanjske enote z novogradnjami. Celovite preнове bodo izvedene z upoštevanjem vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja. Z omogočanjem stanovanjske mobilnosti, ki jo tekoče izvajamo z zamenjavami stanovanjskih enot, bomo tudi v letih 2017 in 2018 poskušali doseči racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot in s tem najemnikom omogočali preselitve v čim bolj primerne stanovanjske enote.

Z namenom čim boljše realizacije zastavljenih ciljev bomo proaktivno sodelovali z različnim zakonodajnimi predlogi, pobudami in pripombami. V preteklih letih smo že večkrat predlagali zakonske spremembe, ki bi omogočale javnim stanovanjskim skladom pridobivanje dodatnih finančnih sredstev za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot s povečanjem obsega zadolževanja, bodisi s spremembo ZJS-1, bodisi SZ-1. JSS MOL sam, preko Združenja stanovanjskih skladov pri Gospodarski zbornici Slovenije, Združenja mestnih občin Slovenije in tudi v okviru delovanja drugih deležnikov na stanovanjskem področju že sedaj sodeluje in bo tudi v naslednjih letih aktivno sodeloval pri pripravi zakonodaje, ki jo mora država sprejeti na podlagi z ReNSP15-25 postavljenih usmeritev in ciljev stanovanjske politike.

Kako uspešni bomo pri uresničevanju zastavljenih ciljev, je odvisno od razpoložljivih lastnih finančnih sredstev, finančnih sredstev, ki jih bo zagotavljala MOL in sredstev, ki jih bo mogoče pridobiti z dodatnim obsegom zadolževanja, v kolikor bodo sprejete predlagane spremembe zakonodaje ter morebitnih sredstev, pridobljenih iz virov, ki so predvideni z ReNSP15-25.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Finančna sredstva za svoje delovanje in uresničevanje svojih ciljev JSS MOL pridobiva iz treh temeljnih virov in sicer prihodkov iz lastnih sredstev, transfernih prihodkov ustanoviteljice in zadolževanja, glede na obstoječo finančno perspektivo EU pa pričakujemo, da bomo v naslednjih dveh letih lahko črpali tudi EU sredstva. Obseg uresničenih ciljev je v veliki meri odvisen predvsem od pripravljenosti posameznih projektov in od obsega zagotovljenih finančnih sredstev. Ker omejen obseg finančnih sredstev nujno pomeni omejen obseg uresničenih nalog, je ena od temeljnih strateških usmeritev s področja finančnega poslovanja JSS MOL skrb za iskanje virov sredstev, ob hkratnem ustvarjanju ustreznih podlag za zagotavljanje večjega obsega finančnih sredstev.

Upoštevajoč dejstvo, da je na obseg prihodkov iz lastnih sredstev in iz transfernih prihodkov sorazmerno težko (omejeno možno) vplivati, bo JSS MOL možnosti za povečanje obsega denarnih sredstev za uresničevanje ciljev moral iskati o okviru drugih virov t.j. v zadolževanju oz. črpanju sredstev iz drugih ponujenih finančnih instrumentov oziroma modelov.

JSS MOL z optimizmom zre in upa na normativno ureditev in posledično operativno izpeljavo rešitev v zvezi z:

- ugotovitvijo ReNSP15-25, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga (zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe) in
- napovedjo (zavezo) iz ReNSP15-25, da nacionalni stanovanjski program ustvarja okolje, v katerem bo dolgoročno mogoče izvajati ukrepe za doseganje zastavljenih ciljev, pri čemer je za doseganje le-teh izjemnega pomena zagotovitev trajnega vira financiranja.

Pozitiven premik v smeri zagotavljanja podlag za večji obseg sredstev vidimo tudi v napovedi ReNSP15-25 o postopnem oblikovanju stroškovne najemnine, ki bo odražala realno vrednost denarja. JSS MOL močno občuti dejstvo, da se najemnine realno niso usklajevale z rastjo dohodkov in stroškov vse od leta 2007, sedaj prenizke najemnine pa izčrpavajo oziroma zavirajo povečevanje stanovanjskega fonda, hkrati pa, kar je morda še najbolj v nebo vpijoče, ustvarjajo neenakosti v obremenitvi gospodinjstev s stanovanjskimi stroški. Pridobljena sredstva iz naslova najemnin ne zadoščajo za kritje vseh stroškov vzdrževanja stanovanj in ne ustvarjajo nadomestitvene rezerve za nakup novih zmogljivosti oziroma amortizacijo. Ker upravljanje, vzdrževanje in povečevanje javnega najemnega stanovanjskega fonda ni samozadostno, to predstavlja finančne obremenitve tako za JSS MOL, kot posledično za MOL, med najemniki pa ta neusklajenost, kot rečeno, povzroča tudi nedopustne neenakosti. To dejstvo ne vpliva na poslanstvo JSS MOL za večje pridobivanje najemnih stanovanj (kot sicer to nakazuje vsebina ReNSP15-25), seveda pa vpliva na to, da je večanje števila novih najemnih stanovanj manjše, kot bi bilo potrebno oziroma kot bi si JSS MOL želel.

V segmentu načrtovanja energetskih in funkcionalnih prenov stanovanj ReNSP15-25 izpostavlja, da bo kot pomoč za izvajanje tega programa služilo koriščenje evropskih sredstev in tudi uvedba drugih nacionalnih finančnih mehanizmov, ki morajo predstavljati enovit in zaokrožen sistem financiranja prenove stanovanj. V tem segmentu se strinjamo, da je najbolj učinkovit ukrep, s katerim dosežemo energetsko prenovo brez zakonske ali drugačne prisile, pomoč pri financiranju, kot je npr. koriščenje finančnih instrumentov (subvencije, ugodni krediti), ki jih ponuja Eko sklad.

Kot eno izmed pomembnejših možnosti za povečanje obsega denarnih sredstev za uresničevanje ciljev JSS MOL je tudi v redefiniciji nalog in poslanstva Stanovanjskega sklad Republike Slovenije, s katerim ta

postaja ponudnik javnih najemnih stanovanj in krepi svojo vlogo na področju financiranja stanovanjske oskrbe na nacionalni ravni, v okviru česar bo ob že obstoječi ponudbi različnih finančnih instrumentov in modelov razvijal nove možnosti financiranja. Glede na dejstvo, da JSS MOL uresničuje stanovanjsko politiko glavnega mesta države, ki je zagotovo eno od t.i. prednostnih razvojnih območij stanovanjske oskrbe (PROSO), si bo JSS MOL prizadeval za pridobitev čim večjega obsega sredstev, ki bodo namenjena spodbujanju novogradenj (ne glede na to, v kakšni pojavi obliki bodo ta sredstva namenjena temu namenu).

Povečanje obsega razpoložljivih dodatnih sredstev bo JSS MOL poskušal doseči tudi s črpanjem evropskih sredstev, zlasti iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb.

Kot zadnji vir za zagotavljanje dodatnih denarnih sredstev ostaja možnost zadolževanja, ki pa se ga JSS MOL – kljub trenutno izjemno ugodni ponudbi tako komercialnih posojil, kot tudi posojil SSRS in dejstvu, da bi JSS MOL iz rednih prilivov iz naslova najemnin najeta posojila lahko zanesljivo odplačeval – v tem trenutku ne more posluževati zaradi dosežene zakonske dopustne meje zadolževanja.

3.2 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

V okviru načrtovanih sprememb zakonodaje, si bo JSS MOL prizadeval za sprejem sprememb SZ-1, s katerimi se načrtuje:

- dvig zakonsko dopuste meje zadolževanja (s trenutnih 10 % vrednosti kapitala javnega sklada) na 20 % vrednosti kapitala javnega sklada in
- dvig oziroma uskladitev neprofitne najemnine.

Oba ukrepa – čeprav z vplivom na različne vire financiranja – bi lahko neposredno in takoj pripomogla k povečanju obsega razpoložljivih finančnih sredstev in sta v tem smislu manj odvisna od intenzivnosti izvajanja delovnih aktivnosti.

Dvig najemnine je sicer izjemno nepriljubljen ukrep, ki pa je glede na vse okoliščine, v katerih poslujemo deležniki na predmetnem področju, vsekakor nujen – z vidika zagotavljanja normalnega poslovanja lastnikov javnih najemnih stanovanj, predvsem pa z vidika zagotavljanja enakomerne obremenitve najemnikov s stanovanjskimi stroški.

Od uveljavitve SZ-1 v letu 2003 do uvedbe evra se je mesečna neprofitna najemnina spreminjala glede na gibanje valutnega tečaja. Od 1. 1. 2007 pa 116. čl. SZ-1 uzakonja nominalizem na področju obračunavanja neprofitne najemnine. Ker vrednost točke in posledično neprofitna najemnina ni bila povišana, je to eden od ključnih razlogov za stagnacijo v zagotavljanju novih neprofitnih stanovanj v državi, saj sta elementa neprofitne najemnine, določena v SZ-1, tudi strošek vzdrževanja in amortizacija. Tako določene neprofitne najemnine lastnikom javnih najemnih stanovanj ne omogočajo niti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda, še toliko manj pa gradnjo novih javnih stanovanj. Posledično je v RS vedno več prosilcev, ki na ustreznih razpisih ne uspejo pridobiti pravice do najema ustreznega stanovanja.

Na podlagi navedenega je v stroki že dalj časa jasno, da do hitrejšega zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj ne bo prišlo brez povišanja vrednosti točke in posledično neprofitnih najemnin ali celovite spremembe stanovanjske politike, ki jo predvideva ReNSP15-25. Ker implementacije rešitev iz ReNSP15-25 v kratkem času ne gre pričakovati, stanje na predmetnem področju pa je potrebno nujnih sprememb, je potrebno vrednost točke nemudoma vsaj delno uskladiti z rastjo stroškov in kupne moči prebivalstva.

Glede na to, da vrednost točke povsem stagnira od leta 2007 in da se je po statističnih podatkih neto plača od januarja 2007 do decembra 2015 povišala za 26,96 % (iz 815,68 EUR na 1.035,58 EUR mesečno), je bila pristojnemu ministrstvu, kot ustrezna revalorizacija, predlagan delež spremembe višine neto plače od 1.1.2007 dalje.

Kot najvažnejši razlog za dvig najemnine izpostavljamo predvsem enakomerno obremenitev najemnikov s stanovanjskimi stroški, s tem pa tudi upoštevanje načela enakosti/pravičnosti. Ob tem poudarjamo, da je obremenjenost najemnikov s stanovanjskimi stroški v tem trenutku popolnoma nesorazmerna in terja spremembe v smeri, da bodo tisti najemniki, katerih dohodki so višji in utemeljujejo tudi plačevanje razumne najemnine, tako tudi obremenjeni. Hipotetičen primer iz prakse namreč kaže, da najemnika v povsem enakih stanovanjih z bistveno različnima NETO dohodkoma (eden 540 EUR (kar je tudi približna meja za upravičenost do subvencije najemnine) in drugi čez 2000 EUR) plačujeta ENAKO najemnino.

Dodatni vir zagotavljanja finančnih sredstev je tudi razpolaganje s stvarnim premoženjem, za katerega je z ustreznimi načrti ravnanj predvidno, da se ga bo prodalo. Z namenom povečanja prilivov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja smo že v letih 2015 in 2016 intenzivirali trženje in pospešili postopke prodaje nepremičnega premoženja, kar je posledično pozitivno vplivalo na obseg realizirane prodaje teh nepremičnin. Dobri rezultati prodaje (zlasti v drugi polovici leta 2016) so dober pokazatelj določene stopnje »ogrevanja« trga nepremičnin. Iz navedenega razloga bomo v letih 2017 in 2018 nadaljevali z vodenjem politike intenzivne delovne in trženjske aktivnosti na področju prodaje stvarnega premoženja.

V kolikor bo v okviru uresničitve posameznih projektov potrebno s strani JSS MOL izvesti / zagotoviti prostore, ki sami po sebi ne služijo potrebam oddaje v neprofitni najem (npr. zaradi zahtev oziroma potreb po zagotavljanju poslovnega programa oziroma javnega programa), bomo že v fazi razvoja projekta preverjali tovrstne potrebe (in interes) na posamezni lokaciji in tudi načrtovali prodajo takega premoženja takoj po končanju projekta (z namenom, da se bodo taki prostori v najkrajšem možnem času prodali in usposobili za namen, za katerega so bili izvedeni).

V letih 2017 in 2018 bomo nadaljevali s trženjem oddaje neoddanih parkirnih enot, ki se nahajajo v objektih s presežkom parkirnih enot. V tem segmentu se oddajajo parkirne enote, ki jih JSS MOL ne more oddati svojim najemnikom (razlog: ni potrebe najemnikov po parkirnih enotah, ker nimajo avtomobila oziroma so določena parkirna mesta ostala neoddana, ker obstaja trajen presežek parkirnih enot, čeprav imajo vsi najemniki najeto parkirno mesto).

K cilju večanja obsega sredstev (čeprav na posreden način – v obliki razbremenitve plačevanja stroškov, ki so povezni s premoženjem, ki se oddaja na tak način) bodo usmerjene tudi aktivnosti za oddajo stanovanjskih enot (za določen čas in simbolično najemnino v višini 1 EUR / mesečno ter plačilo obratovalnih stroškov), ki jih v določenem trenutno ni mogoče oddati v najem iz razloga:

- ker najemniku v takem prostoru ni omogočena normalna uporaba, skladna z veljavnimi normativi in standardi oziroma
- ker prenova ali prodaja takih stanovanjskih enot ni možna zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasij lastnikov glede prenove, prodaje ipd.

Vodili bomo aktivnosti za čim bolj uspešno izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

Čeprav postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja – bolj kot ukrep za povečevanje obsega dodatnih sredstev – sodijo med cilje urejanja in skrbi za najemna razmerja, pa tudi spreminjanje neprofitnih najemnin v tržne najemnine v določenem (sicer manjšem) obsegu vpliva na večanje obsega dodatnih sredstev. JSS MOL bo tudi s tega vidika v obdobju 2017 in 2018 skrbel za sistematično preverjanje navedenih pogojev.

V okviru postavljenih pogojev in danih možnosti bo JSS MOL (v večini primerov v sodelovanju z ostalimi etažnimi lastniki) sodeloval pri črpanju nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb po že objavljenem javnem pozivu EKO SKLADA. JSS MOL bo redno spremljal prihodnje javne pozive EKO SKLADA in se v primeru izpolnjevanja pogojev potegoval za črpanje takih sredstev (v obliki nepovratnih finančnih spodbud oziroma posojil, če bo dopuščena možnost zadolževanja).

V okviru produktov, ki jih ponuja SSRS, bo JSS MOL – če bo vzpostavljena podlaga za možnost dodatnega zadolževanja – z namenom neposrednega povečevanja obsega razpoložljivih sredstev kandidiral za pridobitev ugodnih posojil po že objavljenem Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.

3.3 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

V kolikor se bo na nivoju MOL izkazalo, da ni več potrebe po določenih prostorih v lasti in upravljanju drugih oddelkov MOL, ki se predhodno niso uporabljali v stanovanjske namene, pa bi jih bilo mogoče in gospodarno s predhodno spremembo namembnosti preurediti v prostore za oddajo v neprofitni najem, bo JSS MOL predmetne prostore prevzel v upravljanje oziroma jih prenesel v namensko premoženje MOL in poskrbel za njihovo usposobitev za opisano oddajo v najem.

Eden od pomembnejših produktov, ki je JSS MOL na tem področju na voljo, je možnost sodelovanja JSS MOL in SSRS v obliki soinvestitorstva po že prej navedenemu Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020. JSS MOL bo v letih 2017 in 2018 izbral projekte, s katerimi bo v okviru pogojev navedenega programa k sodelovanju pritegnil tudi SSRS, ki bo s soinvestiranjem postal lastnik določenih stanovanjskih enot. Na naveden način JSS MOL sicer ne povečuje obsega lastnih najemnih stanovanjskih enot, se pa s sodelovanjem na opisan način povečuje obseg najemnih stanovanj na splošno.

Če se bodo v letih 2017 in 2018 pokazale možnosti za izvedbo kakšnega projekta v obliki javno – zasebnega partnerstva, bo JSS MOL poskrbel za povečanje obsega javnih najemnih stanovanj v obliki takega partnerstva (v ustrezni pojavnosti in vsebini).

K ustvarjanju primernih pogojev za gradnjo javnih najemnih stanovanj bo poleg drugih ukrepov, predvidenih z ReNSP15-25 (k.s. finančni ukrepi, ureditev najemnih razmerij), pripomoglo tudi aktivno izvajanje zemljiške politike na ravni MOL. Aktivno izvajanje zemljiške politike v kombinaciji s pravočasnim sprejemanjem prostorskih urbanističnih dokumentov s strani MOL bo pripomoglo k zagotavljanju dovolj poselitvenih možnosti za primerno zadovoljevanje stanovanjskih potreb v najširšem smislu (tako z vidika zagotavljanja lastnih stanovanj, kot zagotavljanja javnih in zasebnih najemnih stanovanj).

V kolikor bodo v teku let 2017 in 2018 sprejete ustrezne pravne podlage (in bo hkrati tudi sistemsko poskrbljeno za povezanost pravnih podlag z ustreznimi finančnimi ukrepi) bo JSS MOL v primeru izkazanega interesa – z namenom povečanja obsega stanovanj z ugodnejšo najemnino – sodeloval pri uvajanju konkretnih novih alternativnih oblik bivanja, ki po svoji vsebini predstavljajo izboljšanje stanovanjske oskrbe (npr. stanovanjske zadrage).

Nenazadnje pa se število lastnih najemnih stanovanjskih enot povečuje tudi z enotami, ki jih JSS MOL pridobi z rentnim odkupom stanovanj (javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa bo, kot že uveljavljen produkt JSS MOL, objavljeno tako v letu 2017, kot tudi v letu 2018). Določeno število

najemnih stanovanj bo JSS MOL poskušal pridobiti tudi z najemom stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

MOL z namenom realizacije s tekočim stanovanjskim programom opredeljenih nalog na stanovanjskem področju tekoče povečuje namensko premoženje in kapital JSS MOL s pridobljenimi stanovanjskimi enotami in potrebnimi zemljišči. Tudi v prihodnje načrtujemo dokapitalizacijo s posameznimi deli in zemljišči, potrebnimi za realizacijo načrtovanih stanovanjskih projektov.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem⁴.

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 9 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2004	230	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	392	9,73
2014	425	3432	424	12,35
2016*	250	3132		7,98

* Razpis stanovanj iz leta 2016 še ni zaključen, zato še ni jasno koliko bo uspelih upravičencev oz. koliko bo dodeljenih stanovanj.

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.

⁴ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11 in 47/14)

Iz analize prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja po 16. javnem razpisu iz leta 2014 izhaja, da sodi 23,63 % prosilcev v starostno kategorijo mladih (15-29 let), 74,35 % prosilcev sodi med delovno aktivno prebivalstvo (29-64 let), 2,02 % prosilcev pa sodi med starejše (nad 65 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.

Na listi A prevladujejo družine (1515 prosilcev oz. 61,09%), sledijo jim samske osebe (925 prosilcev oz. 37,30 %). Na listi A je uspelo 14,26 % družin, med samskimi osebami je bil uspeh 4,11 %. Največji uspeh na listi A so dosegli prosilci, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička, in sicer jih je uspelo 77,42 %, sledijo jim osebe z okvaro čuta, med katerimi je uspelo 66,67 % prosilcev.

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci glede na nekoliko višji dohodek gospodinjstva dolžni plačati lastno udeležbo in varščino, je tako kot pri preteklih razpisih manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Na listi B je kandidiralo 215 družin (7,50 % vseh prosilcev), uspelo je 117 prosilcev, kar predstavlja 54,42 % uspeh. Na listi B je kandidiralo 165 samskih oseb, kar predstavlja 5,76 % vseh prosilcev, uspelo je 19 prosilcev, kar predstavlja 11,52 % uspeh vseh prosilcev. Na listi B sta prosilca, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička, dosegla 100 % uspeh, prosilci z okvaro čuta pa 66,67 % 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 cenzusa, ki posameznika upravičuje do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja⁵, ocenjujemo kot izjemno konzervativno oceno.

4.1.2 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Sredi leta 2016 smo objavili 17. javni razpis za dodelitev okrog 250 neprofitnih stanovanj v najem, ki bo zaključen sredi leta 2017, ko bo objavljen seznam uspešnih upravičencev. Zaradi velikega pomanjkanja stanovanj smo v okviru objave 17. javnega razpisa prosilec ponovno ponudili možnost, da se odločijo za najem stanovanjskih enot, ki jih bomo poizkušali pridobiti na trgu, najemna pogodba pa bi bila s prosilec sklenjena za neprofitno najemnino, za določen čas, predvidoma za dobo 20 let. Tržna stanovanja bomo skušali pridobiti po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju MOL oziroma bodo na območju MOL zgradili stanovanja v določenih rokih. Tržna stanovanja bodo dodeljena glede na število pridobljenih stanovanjskih enot in v kolikor bo JSS MOL, do objave 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na trgu uspel pridobiti ugodne ponudbe lastnikov najemnih stanovanj. Navedenim najemnikom se z dodelitvijo tržnega stanovanja dejansko trajno rešuje stanovanjsko vprašanje, saj jim bo po izteku veljavnosti najemne pogodbe zagotovljeno bodisi nadomestno najemno stanovanje, bodisi bo sklenjena najemna pogodba za isto stanovanje, če bo s strani JSS MOL prišlo do odkupa stanovanja od zasebnega partnerja.

V letu 2017 bomo dodeljevali stanovanja upravičencem uspelim na 16. javnem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Po zaključku 17. javnega razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v

⁵ Na 17. javnem razpisu je meja neto mesečnega dohodka pri samskih prosilcih 2.026,46 €.

najem, ki je bil objavljen v letu 2016, bomo v letu 2017 vzporedno začeli z dodeljevanjem stanovanj tudi že uspelim upravičencem na tem razpisu in nadaljevali v letu 2018.

Dodeljevala se bodo stanovanja zagotovljena v okviru izvedenih projektov 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 od zasebnikov po navedenem modelu javno zasebnega partnerstva.

Dodeljevanje stanovanj upravičencem bo potekalo po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki je 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 premoženjski položaj upravičenca in njegove družine.

4.1.3 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ (NOVOGRADNJA, PRENOVA, NADOMESTNA GRADNJA)

JSS MOL bo število neprofitnih najemnih stanovanj v obdobju 2017 ali 2018 zagotavljal z izvedbo in dokončanjem več projektov, ki so navedeni v nadaljevanju te točke. Zaradi različnih dejavnikov določeni projekti ne bodo dokončani v obdobju, za katerega se sprejema ta program, bo pa v tem obdobju potekal intenziven razvoj vseh teh projektov z namenom, da se izgradnja načrtovanih neprofitnih stanovanj tudi v okviru teh projektov uresniči v čim krajšem možnem času.

V okviru posameznih projektov JSS MOL načrtuje istočasno izgradnjo tako neprofitnih stanovanj, kot tudi nujnih bivalnih enot. V izogib ponavljanju opisa istih projektov pri različnih kategorijah neprofitnih stanovanjskih enot in iz razloga, ker so neprofitna stanovanja vendarle temeljna kategorija in z najemniškega vidika trajna oblika reševanja stanovanjskega vprašanja, je JSS MOL opis teh projektov vključil v podtočke te točke. Kjer je to primerno, se za neprofitna stanovanja in nujne bivalne enote, ki jih kot lastne zagotavlja JSS MOL, uporablja (skupinski) termin »stanovanjske enote«.

Pri zagotavljanju stanovanjskih enot z novogradnjo in prenovo skrbimo, da so stanovanjske enote prilagojene vseživljenjski uporabi in na ta način še dodatno poskrbimo, da so najemna razmerja kar najbolj trajna in varna. Skladno s predpisi se pri vsakem stanovanjskem projektu sicer zgradi ustrezno število stanovanjskih enot, prilagojenih osebam z oviranostmi, JSS MOL pa v skladu s področno zakonodajo, smernicami, sprejetimi v letu 2013, in Novimi priporočili za načrtovanje vseživljenjskega okolja (LUZ, št. pr. 7779, 2015), skrbi za čim bolj varno in neovirano bivalno okolje za vse uporabnike. Pri rekonstrukcijah in novogradnjah bomo zahteve in usmeritve upoštevali v največji možni meri, pri prenovah obstoječega stanovanjskega fonda pa v okviru možnosti. Del novopridobljenih stanovanjskih enot bo v celoti prilagojen osebam z gibalno in senzorno oviranostjo. Poskrbljeno bo za varen dostop do vhodov v objekte in varno uporabo vseh skupnih delov objektov. Pri prilagoditvah v okviru prenove obstoječega stavbnega fonda bomo skrbeli predvsem za zamenjavo kopalnih kadi s tuš prostori, zagotovitev dovolj širokih prehodov, uravnavanje višinskih razlik, ustrezno osvetlitev skupnih prostorov, namestitve svetlobnega signala namesto zvonca, oznake v kontrastni barvi oz. Braillovi pisavi, ipd..

Načrtovanje vseživljenjskega okolja bomo v okviru upoštevanja druge področne zakonodaje zagotavljali v vseh stanovanjskih stavbah in vsaki stanovanjski enoti.

4.1.3.1 Ob Ljubljani 42

Na lokaciji Ob Ljubljani 42 (parc. št. 486, k.o. Udmat) v Ljubljani je investitor JSS MOL oktobra leta 2015 na podlagi javnega razpisa izbral izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del (v nadaljevanju: GOI) za rekonstrukcijo poslovno stanovanjske stavbe in spremembo namembnosti v večstanovanjsko stavbo z 10 stanovanji. Podlaga za izvedbo opisanih del je gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano v marcu 2015.

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

Po uvedbi izvajalca v delo v novembru 2015 bodo GOI dela v objektu in njegovi okolici predvidoma zaključena v mesecu novembru 2016, medtem ko bo finančno zaključevanje projekta potekalo v prvih mesecih leta 2017, ko je načrtovana tudi vselitev upravičencev v novo pridobljena stanovanja v navedeni stavbi.

4.1.3.2 Ulica Vide Pregarc 34

V letu 2015 je JSS MOL začel izvajati aktivnosti za preureditev 28 stanovanjskih enot v samskem domu na lokaciji Ulica Vide Pregarčeve 34 v Ljubljani, ki jih je v oktobru 2014 pod zelo ugodnimi pogoji kupil in prevzel v posest od družbe VEGRAD d.d. – v stečaju. V prvi fazi prenove v prvi polovici leta 2015 je JSS MOL prednostno poskrbel za nujno sanacijo bivalnih enot, ki se nahajajo v kletni etaži (ureditev 12 enot), v katere je JSS MOL v drugi polovici leta 2015 preselil uporabnike, ki so zasedali enote v 2. nadstropju te stavbe.

JSS MOL je v letu 2016 nadaljeval z izvajanjem aktivnosti za preureditev in funkcionalno prilagoditev dotrajanih in nefunkcionalnih prostorov (stanovanjskih enot in skupnih prostorov) v 2. nadstropju stavbe.

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

Ocenjujemo, da bo do konca leta 2016 izveden in zaključen postopek javnega naročila, na podlagi katerega bo izbran izvajalec GOI del, ki se bodo začela v januarju 2017, zaključena pa bodo predvidoma v aprilu 2017. Vselitev upravičencev do najema prenovljenih stanovanj in bivalnih enot se bo predvidoma začela izvajati v mesecu maju 2017, ko bo potekalo tudi finančno zaključevanje investicije.

4.1.3.3 Hladilniška pot 34

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

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

Za financiranje dela investicije, povezanega z energetske sanacijo, bo JSS MOL kandidiral na razpisu za dodelitev sredstev evropskih skladov (ki bo predvidoma objavljen v začetku leta 2017).

Po potrjeni pravnomočnosti gradbenega dovoljenja (februar 2016) in pridobljenih soglasjih k PZI dokumentaciji je bil izveden razpis za izbor najugodnejšega ponudnika. Pogodba z izbranim izvajalcem GOI del je bila podpisana septembra 2016, izvajalec pa je bil uveden v delo v prvem tednu oktobra 2016. Gradnja bo predvidoma zaključena v mesecu oktobru 2017. Vselitev v stanovanjske enote načrtujemo v novembru 2017. Ocenjujemo, da bo investicija finančno zaključena v letu 2017.



Fotografija obstoječega stanja objekta na Hladilniški poti 34

4.1.3.4 **Polje IV**

V skladu z idejno zasnovo bo stanovanjsko poslovna soseska Polje IV poleg stanovanjskega dela s 56 stanovanjskimi enotami obsegala tudi pritličje z javnim programom (knjižnico in lekarno) in bo izvedena v nizkoenergijskem standardu z uporabo visokokvalitetnih polizdelkov iz lesa. V soseski sta predvideni dve večstanovanjski lameli, izdelani v tehnologiji montažne lesene gradnje, postavljeni na pritlični armirani betonski podstavek. Med lamelama je atrijsko dvorišče. Z idejno zasnovo predvidena etažnost stavb je 2K + P + 4N. V kletnih etažah je predvidena ureditev parkirnih mest in shramb, pritličje pa bo namenjeno javnemu programu ter vhodom in servisnim prostorom za stanovanjski del soseske. Na vzhodni in južni strani stavb je na terenu predvideno po 6 zunanjih parkirnih mest. Gibalno oviranim osebam bodo namenjena 4 parkirna mesta.

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

V postopku izdelave predloga idejnega projekta je izvajalec predlagal določene spremembe projekta z namenom racionalizacije investicije (opustitev izvedbe 2. kletne etaže, nadomestitev določenih stopniščnih jeder z neto tlorisnimi stanovanjskimi površinami, ...). JSS MOL bo predloge izvajalca temeljito preučil in se – v primeru uspešnega dogovora z izvajalcem o finančnih vidikih predlagane racionalizacije investicije – odločil za potrditev predlaganih sprememb, s katerimi bo pridobil več stanovanjskih enot (t.j. 64 stanovanjskih enot). Možnost parkiranja bo JSS MOL – zaradi opustitve izgradnje 2. kletne garaže – zagotavljal na prostih parkirnih kapacitetah v bližini.

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

Dokončanje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bilo predvideno konec leta 2016, se zaradi omenjenih predlogov racionalizacije zamika v prve mesece leta 2017. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v prvem tromesečju leta 2017 bo izvajalec v drugem polletju 2017 začel z izvedbo GOI del, ki bodo predvidoma zaključena v drugi polovici leta 2018. Vselitev upravičencev do stanovanjskih enot načrtujemo konec leta 2018.



Fotografija makete idejne zasnove stanovanjsko-poslovnega kompleksa Polje IV

4.1.3.5 **Zarnikova ulica 4**

JSS MOL, kot lastnik 13 stanovanjskih enot in celotne podstrehe ter solastnik skupnih delov stavbe, načrtuje:

- z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe na Zarnikovi ulici 4 v Ljubljani pridobiti 7 dodatnih bivalnih enot (s skupno neto tlorisno površino 189,08 m²), namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in
- s funkcionalno preureditvijo, prilagoditvijo ter združevanjem obstoječih 13 stanovanjskih enot novim potrebam investitorja pridobiti 5 stanovanjskih enot (s skupno neto tlorisno površino 152,4 m²) za prosilce, uspele na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja, in 6 bivalnih enot (s skupno neto tlorisno površino 87,28 m²), namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

V letu 2016 je JSS MOL poskrbel, da se je predhodno pridobljena projektna dokumentacija za načrtovano investicijo (v delu, ki se nanaša na rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe) ustrezno novelirala in dopolnila glede na spremembe in dopolnitve OPN MOL, ki so bile sprejete v decembru leta 2015. Z noveliranjem projektne dokumentacije in s pridobitvijo dodatnih soglasij novih etažnih lastnikov so bili izpolnjeni pogoji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je bila vložena na pristojno upravno enoto v oktobru 2016. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje izdano do konca leta 2016.

PZI projektna dokumentacija za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe ter dopolnitev in prilagoditev že izdelane PZI projektne dokumentacije za obnovo obstoječih stanovanjskih enot novim potrebam investitorja bosta izdelani v prvem trimesečju leta 2017.

Po prejemu ustrezne PZI dokumentacije bo JSS MOL predvidoma še v prvem trimesečju leta 2017 začel s postopki za izbor najugodnejšega izvajalca GOI del. Po zaključeni oddaji javnega naročila in sklenitvi pogodbe za izvedbo GOI del se bo z izvedbenimi deli (tako na podstrehi, kot v obstoječih stanovanjskih enotah) predvidoma začelo sredi leta 2017. Dela bodo predvidoma zaključena v prvem trimesečju leta 2018. Vselitev upravičencev in finančno zaključevanje investicije načrtujemo v drugem trimesečju leta 2018.



Fotografija objekta Zarnikova 4

4.1.3.6 *Rakova jelša II*

JSS MOL na lokaciji Rakova jelša II (EUP TR 356) na zemljiščih s parcelnimi številkami 919/2, 920/1, 920/2, 919/4, 919/1, 919/3, 919/5, vsa k.o. Trnovsko predmestje razvija projekt, v okviru katerega bo možno zgraditi okrog 200 stanovanj, kar je bilo preverjeno s pridobitvijo dveh zazidalnih preizkusov.

JSS MOL je večino navedenih zemljišč že pridobil v last na različne načine (s prenosom zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL v letu 2014 oz. z odkupom celotnega zemljišča oziroma z odkupi solastniških deležev). Navedeni odkupi so bili v celoti zaključeni do meseca avgusta 2016. JSS MOL trenutno vodi postopek menjave, s katerim bo predvidoma do konca leta 2016, najkasneje pa v januarju 2017, pridobil v last še zadnji solastniški delež fizične osebe na enem od zemljišč.

JSS MOL ocenjuje, da bodo v prvem trimesečju leta 2017 v namensko premoženje JSS MOL preneseni solastniški deleži MOL na nekaterih od zgoraj navedenih zemljišč, s čimer bo v celoti zaokroženo lastništvo JSS MOL na zemljiščih, navedenih v prvem odstavku te točke.

Za obravnavano območje sta bila izdelana dva zazidalna preizkusa, predinvesticijska zasnova in pridobljeni predhodni projektni pogoji soglasodajalcev (OGDP, ARSO, ELEKTRO, VO-KA).

Iz razloga, ker bo zagotovo prišlo do opisane lastniške zaokrožitve lastništva zemljišč, bo JSS MOL v prvi polovici leta 2017 pripravil ustrezno dokumentacijo, ki bo podlaga za začetek izvedbe postopka za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije (z izvedbo javnega naročila na podlagi javnega urbanistično arhitekturnega natečaja).

Do konca leta 2017 se načrtuje izdelava projektov IDZ in IDP ter v prvi polovici leta 2018 izdelava PGD dokumentacije. JSS MOL ocenjuje, da bi bilo lahko gradbeno dovoljenje pridobljeno v tretjem trimesečju leta 2018. Javni razpis za izvajalca GOI del bo predvidoma objavljen konec leta 2018.



Prikaz predloga umestitve načrtovane soseske Rakova jelša II na aerofoto posnetku območja

4.1.3.7 *Pečinska ulica 2*

JSS MOL je z lastniško zamenjavo v letu 2015 pridobil lastništvo na nepremičninah na naslovu Pečinska ulica 2, ki obsega zemljišče s parc. št. 1782/1 v izmeri 271 m², na katerem stojita stanovanjska hiša v izmeri 51,60 m² in garaža v izmeri 23 m², ter zemljišč s parc. št. 1781 v izmeri 344 m² in parc. št. 1780 v izmeri 64 m², vse 1770 k. o. Kašelj.

Na podlagi zazidalnega preizkusa in ob upoštevanju določil veljavnega prostorskega načrta MOL bo JSS MOL, po predhodni odstranitvi obstoječe dotrajane stavbe, na navedenih zemljiščih zgradil stanovanjsko stavbo s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do 50 m²) s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo ter priključki na javno infrastrukturo in uredil dovozno cesto.

Predvidena etažnost nove stavbe z neto tlorisno površino 502 m² je K + P + 1N + T. Vse stanovanjske enote so zasnovane z lastnimi sanitariji in ložami, dostopnimi iz bivalnega prostora ter pripadajočimi shrambami v kletni etaži, kjer bodo locirani še skupna sušilnica in tehnični prostori. Za potrebe mirujočega prometa je predvidenih 6 zunanjih parkirnih mest za avtomobile, eno parkirno mesto za enosledna vozila in 7 parkirnih mest za kolesa v kolesarnici v pritličju.

V letu 2016 so potekale aktivnosti za izdelavo PGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD dokumentacija je že izdelana). Ocenjujemo, da bodo do konca leta 2016 k projektom pridobljena vsa soglasja in izdano gradbeno dovoljenje.

Izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) in pridobitev soglasij k njej predvidevamo v februarju 2017. Po izvedenem postopku javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del se bo predvidoma maja 2017 začela gradnja, ki bo zaključena v 10 mesecih po uvedbi izvajalca v delo. Vselitev upravičencev in finančno zaključevanje investicije načrtujemo v prvi tretjini leta 2018.



Grafični prikaz predvidne nove stavbe na lokaciji Pečinska ulica 2 (IDZ)

4.1.3.8 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

JSS MOL je v letu 2016 nadaljeval z izvajanjem aktivnosti za pridobitev manjkajočih zemljišč južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev, začelih v prejšnjih letih, kjer je v skladu z veljavno prostorsko zakonodajo možno zgraditi okoli 100 stanovanj s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Ocenjujemo, da bomo postopke za lastniško zaokrožitev zemljišč, ki jih bomo potrebovali neposredno za potrebe izgradnje nove stanovanjske soseske na tej lokaciji, dokončali v teku leta 2017, saj zaradi spremembe zakonodaje ni več potrebe po spreminjanju statusa zemljišča, kar je predstavljalo največjo oviro pri pridobivanju (zaokroževanju) lastništva zemljišč oziroma so v zaključnih fazah parcelacije zemljišč, ki jih je bilo nujno potrebno izvesti zaradi zaokroževanja lastništva.

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

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

JSS MOL bo začel projekt izgradnje dveh novih sosesk na lokaciji Cesta španskih borcev razvijati pod pogojem, da bo upoštevana pobuda po dodatni prometni povezavi območja z mestno vpadnico – Zaloško cesto in zagotovljena ustrezna povezava območja z javnim potniškim prometom.

4.1.3.9 Rakova jelša I

Na lokaciji Rakova jelša I je JSS MOL lastnik zazidljivega zemljišča v površini 16.803 m².

Glede na pogoje veljavnega OPN je po oceni JSS MOL na predmetni lokaciji možno zgraditi okrog 125 stanovanj. Zaradi specifičnosti lokacije (poplavno občutljivo območje) so bile v zvezi z načrtovano izvedbo protipoplavnih ukrepov za navedeno območje pridobljene smernice Urada RS za upravljanje z vodami. Iz navedenih smernic izhaja, da gre za poplavno manj ogroženo območje, kar je bil razlog, da bo bile naročene in izvedene geološke raziskave tal, ki so pokazale, da bo potrebno stanovanjsko gradnjo na predmetnem zemljišču izvajati z ustreznim temeljenjem – pilotiranjem.

JSS MOL bo stanovanja, ki jih načrtuje zgraditi na tej lokaciji, namenil za oddajo v neprofitni najem mladim do 29. leta starosti. V tem smislu je potrebno gradnjo načrtovati na način, da bo ustrezala kriterijem za tako oddajo, kar pa je pogojeno s potrebo po predhodnem oblikovanju ustrezne pravne podlage, ki bo omogočila oddajo stanovanj tej kategoriji prosilcev.

Upoštevajoč dinamiko sprejemanja v prejšnjem odstavku opisane pravne podlage bomo v letu 2017 naročili izdelavo zazidalnega preizkusa in v nadaljevanju na podlagi le – tega poskrbeli (v obliki ustreznega natečaja) za izvedbo vseh postopkov, ki bodo vodili k izbiri izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja dokončana v drugi polovici leta 2018.

JSS MOL bo istočasno z vodenjem v prejšnjem odstavku opisanih nalog poskrbel za razmejitev delov zemljišč, ki so po prostorskem aktu predvideni kot javno dobro, od delov zemljišč, ki so namenjeni gradnji, za kar bo naročil izvedbo ustrezne parcelacije zemljišč.

JSS MOL bo istočasno z vodenjem postopkov za pridobitev zazidalnega preizkusa z lastnikom zemljišča, ki se nahaja neposredno pred zemljiščem v lasti JSS MOL, poskušal doseči dogovor o zamenjavi delov zemljišč, s čimer bo JSS MOL omogočena razširitev dela zemljišča, ki bo v naravi predstavljal dostopno cesto do soseske (ta bo hkrati predstavljala tudi neposredno povezavo med javno cesto in sosesko).

4.1.3.10 *Jesihov štradon*

V območju urejanja Galjevica (EUP RN – 408) sta JSS MOL in MOL lastnika zemljišč v skupni izmeri 5.570 m². Z namenom zagotavljanja večjega števila stanovanj na predmetni lokaciji JSS MOL izvaja aktivnosti za zaokrožitev lastništva zemljišč s pridobitvijo zemljišča v izmeri 820 m² od fizičnega lastnika (načrtovana je izvedba menjave zemljišč). V kolikor bo lastniška zaokrožitev v načrtovanem obsegu izvedena, bo po grobih ocenah možno v okviru tega projekta zgraditi okrog 60 stanovanj.

V letu 2017 se bodo izvajale aktivnosti za zgoraj opisano pridobitev zemljišča od fizične osebe. Menjava zemljišč bo realizirana po tem, ko bo JSS MOL od MOL (kot vložek v namensko premoženje) pridobil zemljišče, ki ga bo fizični osebi dal v zamenjavo. Glede na tek postopkov prenosa nepremičnega premoženja MOL v namensko premoženje JSS MOL in na tek postopkov, povezanih s samo zamenjavo zemljišč, ocenjujemo, da bo menjava nepremičnin realizirana okoli sredine leta 2017.

V letu 2017 bo JSS MOL poskrbel, da bo (na podlagi že pripravljenih gradiv) izvedena parcelacija zemljišč z namenom razmejitve javnega dobra od parcele, namenjene za gradnjo. Po opisani parcelaciji zemljišč in prenosu zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL bo JSS MOL začel s postopki za pridobivanje projektne dokumentacije. Glede na velikost območja bo izdelovalca projektne dokumentacije potrebno izbrati na podlagi javnega urbanistično arhitekturnega natečaja. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvem trimesečju leta 2018, uvedba na javnem razpisu izbranega izvajalca v delo pa v zadnjem trimesečju 2018.

4.1.3.11 *Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466*

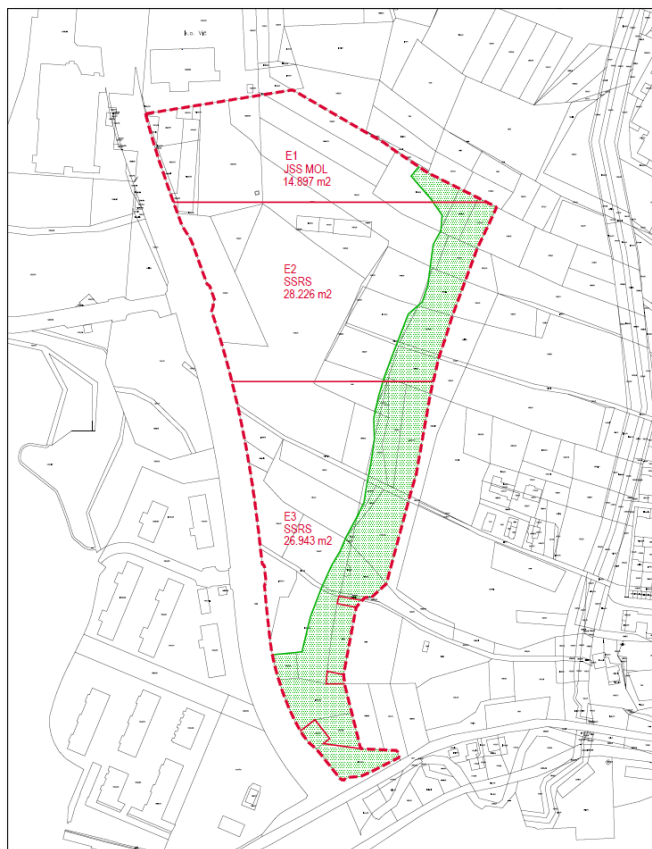
Obravnavano območje s površino 7,2 ha leži na JZ delu mesta Ljubljana, na območju Vrhovcev in obsega vzhodni del bivših glinokopov na delu Vrhovškega hriba. Za območje, ki leži v EUP RD-466, je skladno z določili OPN MOL ID predvideno urejanje z OPPN.

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

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

Okviri terminski plan razvoja projekta je naslednji:

1. podpis pogodbe s projektantom in izdelava sintezne rešitve – november 2016;
2. začetek izdelave OPPN – konec meseca novembra 2016 in vzporedno projektiranje IDZ, IDP in delno v zaključni fazi priprave OPPN tudi PGD dokumentacije;
3. sprejetje OPPN - marec 2018;
4. pridobitev gradbenega dovoljenja – september 2018;
5. začetek gradnje - marec 2019;
6. zaključek gradnje in oddaja stanovanj upravičencem – marec 2021.



Prikaz območja OPPN 252 na prikazu katastrskega stanja območja

4.1.3.12 *Nad motelom*

JSS MOL je z razvojem projekta »Nad motelom« začel v letu 2014, ko je po prenosu zemljišč v namensko premoženje JSS MOL, postal lastnik 16.758 m² zemljišč, na katerih je možna stanovanjska gradnja. V skladu z določili OPN je potrebno za predmetna območja enot urejanja prostora TR-358, TR-405 in TR-425 (vzhodno od Ceste v Mestni log, severno od Ceste dveh cesarjev in južno od Malega Grabna, razbremenilnega kanala reke Gradaščice), v katerih se nahajajo zemljišča več lastnikov, izdelati OPPN.

JSS MOL je v letu 2015 naročil izdelavo strokovnih podlag, ki so bile – po naknadni priključitvi (tako z vsebinskega, kot tudi s stroškovnega vidika) zasebnega investitorja, ki je lastnik drugega dela zemljišč v območju OPPN – izdelane v januarju 2016. Na podlagi strokovnih podlag so bile v letu 2016 izdelane tri variantne rešitve, ki so bile ocenjene s strani JSS MOL in zasebnega investitorja (tako posamično, kot skupno).

Po variantni rešitvi, ki jo je JSS MOL ocenil kot najprimernejšo, bi bilo mogoče na zemljiščih v lasti JSS MOL zgraditi okoli 110 stanovanjskih enot, 450 m² poslovnih površin in vrtec z dvema oddelkoma (in vsemu temu pripadajočih 130 pokritih oziroma nepokritih zunanjih parkirnih mest).

Po predstavitvi variantnih rešitev je bil predviden izbor in oblikovanje sintezne rešitve, kar pa ni bilo izvedeno iz razloga, ker je zasebni investitor pokazal interes za odprodajo svojih zemljišč JSS MOL. JSS MOL in zasebni investitor še nista uspela uskladiti stališč glede cene zemljišč.

V kolikor bi prišlo do uskladitve in lastniške zaokrožitve območja, bo JSS MOL v skladu z določili Zakona o javnem naročanju izvedel postopek za izbiro izdelovalca OPPN. V vsakem primeru (ne glede na potek opisanega zaokroževanja lastništva zemljišč) pa je odločitev o nadaljevanju razvoja projekta odvisna tudi od dinamike in načina reševanja problematike obremenitve s hrupom (postavitev protihrupne ograje ob južni obvoznici), saj je del območja (v katerega je vključen tudi večji del zemljišč v lasti JSS MOL) glede na izdelane strokovne ocene obremenitve s hrupom in zasnove protihrupne zaščite (maj 2015) prekomerno obremenjen s hrupom.

V primeru optimalnega – vsebinskega in časovnega – reševanja relativno kompleksnih okoliščin bi bil postopek sprejema OPPN izveden in OPPN uveljavljen do konca leta 2018.



Prikaz območja OPPN Nad motelom na aerofoto posnetku območja

4.1.3.13 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

V letu 2016 je JSS MOL prenesel v namensko premoženje zemljišča v lasti MOL, ki ležijo v trenutno določenem območju OPPN 385 – Zvezna ulica. Po prenosu zemljišč v namensko premoženje je JSS MOL vložil pobudo za začetek izdelave OPPN in k sodelovanju povabil zasebnega lastnika zemljišč, ki so že vključena v trenutno določeno območje OPPN.

Po dogovoru s predstavniki MOL OUP bo JSS MOL (kot večinski investitor) v pripravljanih fazah postopkov za začetek sprejema OPPN (priprava strokovnih gradiv) podal predlog za razširitev območja OPPN na sosednja zemljišča, ki so v lasti MOL in (če bo za to izkazan ustrezen interes) tudi zemljišča v lasti zasebnega lastnika.

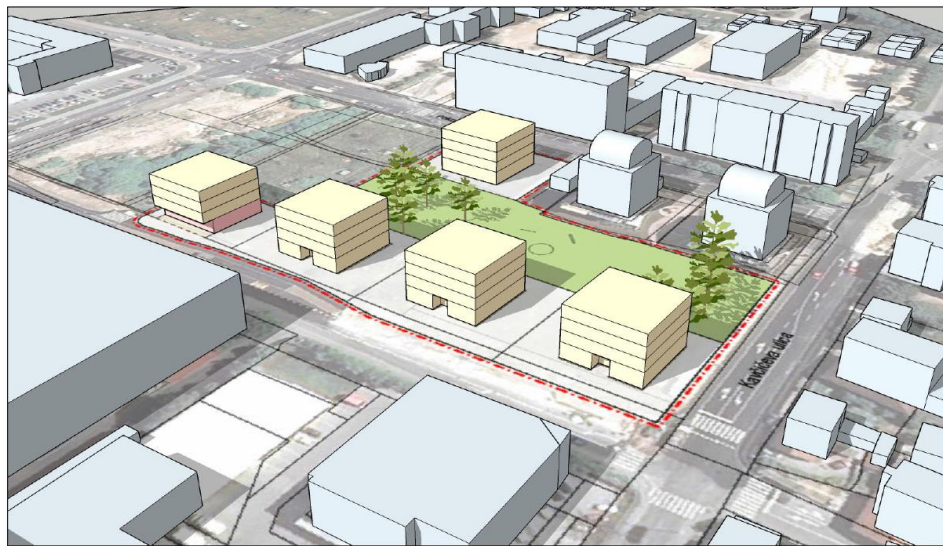
JSS MOL bo v svoj predlog za razširitev območja OPPN 385 – Zvezna ulica vključil tudi zemljišča v lasti JSS MOL, na katerih je JSS MOL načrtoval projekt izgradnje okvirno 25 stanovanj, ki se je v dosedanjih stanovanjskih programih vodil kot projekt Zelena jama (JA – 391), s čimer bo JSS MOL lahko istočasno in neodvisno od dolgotrajnega sodnega urejanja premoženjskopravnih vprašanj, povezanih z lastništvom

uvozne klančine, katere uporaba bi bila nujno potrebna za zagotavljanje dostopa do kletne etaže načrtovanega objekta, pozidal tudi zemljišča V2/F6 Zelena jama, na katerih je v tem trenutku še vedno veljaven zazidalni načrt za območje urejanja MS1/2 in MR1/1 Zelena jama.

Glede na izdelan zazidalni preizkus za navedeno lokacijo (vključujoč tudi zemljišča, ki so bila namenjena za izvedbo projekta Zelena jama – JA – 391) bi bilo na predmetni lokacijo možno zgraditi 80 do 100 stanovanjskih enot.

V prvi polovici leta 2017 bo JSS MOL po postopku javnega naročanja izbral izdelovalca strokovnega gradiva, ki bo podlaga za razpis javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za urbanistično in krajinsko zasnovo območja ter za najprimernejše krajinske in arhitekturne rešitve, katerega objavo prav tako načrtujemo v prvi polovici leta 2017. V času izvajanja navedenega javnega natečaja bo izvedeno javno naročilo za izbiro izdelovalca OPPN. Vzporedno z vodenjem postopka za sprejem OPPN se bo izvajalo projektiranje IDZ, IDP in delno (v zaključni fazi priprave OPPN) tudi izdelava PGD dokumentacije.

Ocenjujemo, da OPPN ne bo sprejet pred koncem leta 2018, temveč šele v prvi polovici leta 2019.



Grafični prikaz preizkusa pozidave razširjenega območja OPPN 385 – Zvezna ulica

4.1.3.14 *Masarykova*

MOL je v letu 2016 v namensko premoženje JSS MOL prenesla zemljišči s parc. št. 2726 in 2720, obe k.o. Tabor, v skupni izmeri 2.818 m², ki se nahajata ob Masarykovi cesti. Glede na opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora navedeni zemljišči sodita v okvir osrednjega območja centralnih dejavnosti. Na navedenih zemljiščih je dopustna gradnja visoke prostostoječe (med drugim tudi) večstanovanjske stavbe.

Glede na izdelan zazidalni preizkus (upoštevajoč opredeljena faktorja izrabe in zazidanosti) bi bilo na predmetnih zemljiščih možno zgraditi okvirno 90 stanovanjskih enot. Zaradi zahtev prostorskega akta bi bilo potrebno zagotoviti, da je pritličje sicer večstanovanjske stavbe v javni rabi (poslovni program).

JSS MOL bo nadaljnje odločitve o razvoju projekta na navedenih zemljiščih sprejel v odvisnosti od predhodno ugotovljene zainteresiranosti vseh potencialnih deležnikov, ki bi bili pripravljeni zagotoviti

opravljanje dejavnosti v poslovnem delu stavbe. JSS MOL dopušča tudi možnost, da bi se projekt na navedenih zemljiščih razvijal v obliki javno-zasebnega partnerstva. V primeru ugodne ponudbe za odkup predmetnih zemljišč pa JSS MOL ne izključuje možnosti prodaje predmetnih zemljišč z usmerjanjem pridobljenih denarnih sredstev v razvoj drugih projektov.

4.1.3.15 *Studenec 41*

Določena zemljišča s pripadajočimi stavbami (stanovanjska hiša z delavnico, montažna stanovanjska hiša in samostojna delavnica) na lokaciji Studenec 41, ki jih je MOL pridobila v last na podlagi sodne poravnave, sklenjene v letu 2014, so v skladu z dogovori iz sodne poravnave še vedno v posesti prejšnjih lastnikov. Po sodni poravnavi morajo ti uporabniki izročiti navedene nepremičnine v posest MOL najkasneje v aprilu 2017. Po navedeni pridobitvi nepremičnin v posest bo JSS MOL začel s postopki prenosa navedenih nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL.

Zemljišča, ki jih je MOL pridobila v last na podlagi sodne poravnave, se nahajajo v območju, za katerega je predvideno urejanje z OPPN – 275 – KORIDOR ZA JAVNI PROMET MOSTE – FUŽINE. Urbanistični pogoji določajo, da so v rezervatu za javni potniški promet na obstoječih objektih dopustni naslednji posegi: rekonstrukcija objektov – dozidava ali nadzidava objekta do 20 % povečanja BTP obstoječega objekta, vzdrževanje in odstranitev objekta. JSS MOL na navedeni lokaciji (v okviru navedenih pogojev) načrtuje zgolj prenovo obstoječih stanovanjskih stavb oziroma spremembo namembnosti objektov (delavnic) in preureditev le – teh v stanovanjske enote.

JSS MOL načrtuje začetek aktivnosti na navedenem projektu po pridobitvi nepremičnin v posest (t.j. v maju 2017), pri čemer bo še pred pridobitvijo posesti na nepremičninah poskrbel za izdelavo posnetka stanja (zemljišč in na njih stoječih objektov) v naravi in predloga rekonstrukcije objektov v okviru dopustnih posegov. JSS MOL načrtuje, da bo v letih 2017 in 2018 lahko poskrbel za pripravo ustrezne dokumentacije za izvedbo načrtovanih posegov in (po potrebi) pridobil gradbeno dovoljenje za te posege.

4.1.3.16 *Celovška cesta 185*

Na lokaciji Celovška cesta 185 je JSS MOL v letu 2010 za potrebe zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj od pristojnega oddelka MOL v upravljanje prevzel del I. nadstropja v izmeri 319,59 m² (po podatkih iz katastra stavb). S spremembo namembnosti prostorov in njihovo preureditvijo bi lahko trenutne poslovne prostore preuredili v 5 neprofitnih stanovanjskih enot.

Prevzete nepremičnine nimajo urejenega lastništva in zanje ne razpolagamo z zadostno dokumentacijo o lastništvu. Neurejeno je tudi zemljiškoknjižno stanje celotne stavbe na naslovu Celovška cesta 185, Ljubljana (etažna lastnina za predmetno stavbo ni vzpostavljena). Z zemljiškoknjižnim lastnikom družbo GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o., kljub velikim prizadevanjem, na podlagi razpoložljive listinske dokumentacije ne moremo doseči sklenitve dogovora o priznanju lastninske pravice na predmetnih prostorih.

Zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja je v letu 2014 upravnik stavbe SPL d.d., po pooblastilu etažnih lastnikov, vložil predlog za vzpostavitev etažne lastnine v nepravdnem postopku, v katerega smo priglasili svojo udeležbo in v postopku aktivno sodelujemo. Ker je v nepravdni postopek vključeno veliko število drugih udeležencev, postopek teče počasneje, kot bi si želeli. Z namenom pospešitve postopka je upravnik stavbe na pristojno sodišče vložil prošnjo za hitrejše reševanje. Po navedbah upravnika se pričakuje, da bo lastninskopravno stanje po vloženem predlogu urejeno do konca leta 2017.

V letu 2017 bomo nadaljevali z aktivnostmi za ureditev lastninskopravnega stanja in – v kolikor bo v načrtovanem roku prišlo ureditve lastninske pravice – v letu 2018 po novelaciji PGD dokumentacije pridobili ustrezno gradbeno dovoljenje in izvedli postopek javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del.

4.1.4 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

Razvoj posameznega projekta je odvisen od več okoliščin, na katere lahko posamezni investitor bolj ali manj vpliva. Eden od pomembnejših dejavnikov v tem smislu je zagotovo vrsta prostorskega akta, s katerim je predpisano urejanje območja, v katerem se nahajajo zemljišča, na katerih želi določen investitor razvijati določen projekt. Nemalokrat pa se zgodi, da se navedenemu dejavniku pridružijo tudi ostale okoliščine, ki pomembneje vplivajo na možnost razvoja določenega projekta (npr. neurejena pravna stanja nepremičnin, potreba po pridobitvi nujno potrebnih zemljišč za razvoj projekta, želja po pridobitvi dodatnih zemljišč zaradi smiselnosti zaokroževanja lastništva, potreba po vključevanju drugih subjektov v različnih fazah razvoja projekta, pogojenost razvoja projekta od izvedbe drugih ukrepov v prostoru, ...). Čeprav se določene navedene okoliščine pojavljajo praktično pri razvoju vsakega projekta, pa skupek okoliščin pri določenih projektih povzroči, da je potrebno take projekte načrtovati bolj dolgoročno, kar je tudi razlog, da so v tem razdelku navedeni projekti opisani ločeno od drugih projektov tega programa. Iz navedenih razlogov določene projektov štejemo kot razvojno pomembne projekte, ki jih je – kljub načrtovani uresnitvi po obdobju, za katerega je pripravljen ta program – smiselno vključiti med projekte tega programa.

4.1.4.1 *Komunalna cona Povšetova*

V letu 2015 je JSS MOL v sodelovanju z družbo CPL d.d. – v stečaju v postopkih evidentiranja urejenega dela meje, izravnave dela meje ter parcelacije, uredil katastrsko stanje lastnih zemljišč na lokaciji ob Povšetovi ulici. Glede na tako urejeno katastrsko stanje je JSS MOL na lokaciji ob Povšetovi ulici lastnik več zemljišč v skupni izmeri 10.034 m².

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

Družba CPL d.d. – v stečaju je (po neuspešno izvedeni javni dražbi v mesecu maju 2016) objavila vabilo k oddaji zavezujočih ponudb za nakup zemljišč v coni Povšetova, vendar v roku za oddajo ponudbo (do 15.9.2016) ni prejela nobene zavezujoče ponudbe. JSS MOL bo tudi v letu 2017 spremljal postopke prodaje zemljišč v lasti CPL d.d. – v stečaju in v primeru, da bo izklicna cena teh zemljišč primerna, tudi sodeloval kot zainteresiran dražitelj oziroma ponudnik za odkup zemljišč.

Razvoj projekta stanovanjske gradnje na tej lokaciji je pogojen s pridobitvijo in s tem povezano ustrezno zaokrožitvijo lastništva zemljišč na navedeni lokaciji, zato bo JSS MOL v letih 2017 in 2018 vodil aktivnosti za opisno zaokroževanje lastništva zemljišč.

4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Že v predhodnih stanovanjskih programih načrtovan razvoj projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Rakova jelša III (EUP TR 357) je trenutno ustavljen, saj je nadaljevanje razvoja projekta pogojeno z izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane. Zemljišča v skupni

izmeri 10.277 m² v lasti MOL na tej lokaciji se nahajajo v območju srednje poplavne nevarnosti, zato so posegi v prostor na teh zemljiščih pogojeni z izvedbo zgoraj navedenih ukrepov, pri čemer v tem trenutku izvedbe teh ukrepov ni mogoče terminsko napovedovati.

JSS MOL je v letu 2016 želel izvesti prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL, vendar je pri pripravi potrebne dokumentacije ugotovil, da je v grafičnem delu OPN MOL ID na navedenih zemljiščih zarisana regulacijska linija priključkov zemljišč na javno cesto, kar pomeni, da deli teh zemljišč predstavljajo del kategorizirane javne ceste. Ker tako zarisane regulacijske linije onemogočajo prenos zemljišč v namensko premoženje in iz razloga, ker bo v okviru priprave projekta večstanovanjske pozidave celostno obravnavan tudi priključek na javno cesto, je JSS MOL junija 2016 vložil pobudo za spremembo OPN ID, s katero je predlagal, da se potek regulacijske linije na navedenih zemljiščih ne zariše kot del dovoza, ampak kot linija ceste (in se tako poenoti potek regulacijske linije s potekom le – te na sosednjih zemljiščih).

4.1.5 DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

4.1.5.1 *Nakup starih ali novih stanovanj na trgu*

V letu 2017 in 2018 bo nakup stanovanj na trgu prilagojen razpoložljivemu obsegu finančnih sredstev in primernosti ponudbe na trgu. Odločitev o nakupu novih ali starih stanovanj, ki jih bomo kupovali na trgu, bo odvisna od kakovosti gradnje ter sprejemljivosti cene. Na nakup stanovanj bo vplivala primernost strukture ter površine stanovanja. Slednja bo morala ustrezati površinskim normativom za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Odločitve o nakupih stanovanj bodo odvisne tudi od takratnih potreb po stanovanjih.

Na podlagi prodajne predpogodbe, sklenjene v letu 2016, bo v letu 2017 sklenjena (glavna) prodajna pogodba za pridobitev 38 stanovanj in 29 pripadajočih parkirnih mest v kletni garaži stavbe ter 13 parkirnih mest na nivoju terena. Nepremičnine, ki so predmet prodajne predpogodbe še nimajo naslova in se gradijo na območju Zaloga na zemljiščih z ID oznako 1770-346/3-0 in ID oznako 1770-346/4-0. Ocenjeni rok za dokončanje del in predajo nepremičnin v last in posest JSS MOL je konec leta 2017.

4.1.5.2 *Rentni odkup stanovanj*

Tudi v letih 2017 in 2018 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 sodelovanje pri projektu bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno dosmrtno služnost prodanega stanovanja, za katero bodo plačevali mesečno nadomestilo za služnost, ki bo po višini enako neprofitni najemnini, ki bi bila določena za prodano stanovanje.

Ker se je za prodajo stanovanja z ustanovitvijo dosmrtno služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente v preteklosti odločilo zelo malo upravičencev, bodo potekale aktivnosti v smeri sprememb določil javnega povabila na način, da bi del kupnine za prodano stanovanje izplačali neposredno upravičencu, preostali del kupnine pa zavarovalnici za izplačevanje mesečne rente. Z navedeno spremembo bi spremenili trenutno vsebino produkta, v skladu s katero se celotna kupnina (zmanjšana za davek na promet nepremičnin) plača zavarovalnici, kot zavarovalna premija za izplačevanje doživljenjske mesečne

rente upravičencu. Taka rešitev bi predstavljala približanje predlogom, ki smo jih prejeli od več za ta produkt zainteresiranih strank (potencialnih upravičencev).

Z uvedbo opisane spremembe pričakujemo večje povpraševanje in večje število vlog za rentni odkup stanovanj, vendar bomo morali v okviru odločanja o spremembah preučiti tudi vsa tveganja, katerim se bomo izpostavili v primeru sprejema sprememb in se proti takim tveganjem tudi ustrezno zavarovati v pogodbah, ki jih bomo sklepali.

4.1.5.3 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

V letu 2017 bo zaključen 17. 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 cenitve.

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

V iskanju / preizkušanju različnih rešitev, kako bi lahko – izven okvira izvajanja lastnih gradenj – zagotavljali dodatne stanovanjske enote, ki bi jih oddajali v najem za najemnino v višini neprofitne najemnine, je bilo v letu 2015 objavljeno vabilo k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih JSS MOL odda v najem upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Z opisanim načinom pridobitve stanovanjskih enot po modelu »rent to rent«, bi JSS MOL z najemom stanovanj na trgu zapolnjeval vrzel v povpraševanju (potrebah) po neprofitnih stanovanjskih enotah na območju MOL in na takšen način zagotavljal najem tistim upravičencem po vrstnem redu uvrstitve, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, a jim neprofitno stanovanje ne more biti dodeljeno zaradi nezadostnega števila točk.

Vabilo JSS MOL je k oddaji ponudb povabilo lastnike stanovanj, ki že imajo v lasti večje število primernih stanovanj (najmanj 10 stanovanj), in ponudnike, ki bodo primerna stanovanja zgradili v določenih rokih (po zadnjem povabilu: najkasneje do 1.4.2017). Predvideno je bilo, da bo s posameznim lastnikom stanovanj, ki bo najugodnejši ponudnik, sklenjena dolgoročna (najemna) pogodba, s katero bo lastnik izročil stanovanja JSS MOL najmanj za čas 20 let. Lastniku bi JSS MOL plačeval nadomestilo največ v višini tržne najemnine, ki ne bo smelo biti višje od 7,5 €/m², kadarkoli v času trajanja dolgoročnega najema ali ob njegovem izteku pa bi imel JSS MOL pravico uresničiti odkupno upravičenje za odkup posameznega stanovanja ali vseh stanovanj po ceni največ 1.700,00 €/m² stanovanjske površine ter 8.000,00 € za notranje parkirno mesto oz. 5.000,00 € za zunanje parkirno mesto.

Glede na dejstvo, da je JSS MOL v okviru 17. javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem ponovno predvidel / uvedel projekt (sicer) tržne oddaje stanovanj v najem za določen čas, a za najemnino v višini neprofitne najemnine, bo tudi v letu 2017 objavljeno vabilo po tem modelu. Razlika med tržno najemnino, ki jo bo JSS MOL plačeval lastniku stanovanj, in prejeto neprofitno najemnino, predstavlja subvencijo MOL.

JSS MOL bo (tudi zaradi s strani zainteresiranih subjektov izpostavljenih pomislekov) ponovno preveril in po potrebi spremenil pogoje, s katerimi je v prvem vabilu opredelil / uokviril bistvene sestavine javno

zasebnega partnerstva. JSS MOL v tem smislu – kot bistveni spremembi vsebine vabila – razmišlja o uvedbi vštevanja najemnine v kupnino.

4.1.6 ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s SZ-1 in na podlagi Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana⁶, 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.

Po stanju na dan 31.12.2015 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev na zamenjavo 227 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. Kot je razvidno iz spodnje tabele, letno prejmemo okrog 80 vlog za zamenjavo stanovanj.

Leto	2013	2014	2015
Prejete vloge	76	80	77
Realizacija	61	24	24

Zaradi velikih potreb po primarni rešitvi stanovanjskega problema in iz razloga, ker so potrebe in želje prosilcev, ki uspejo na razpisu in tistih najemnikov, ki čakajo na realizacijo zamenjave izredno podobne, v zadnjih letih zaznavamo upad števila realizacij zamenjav. Skupno večini čakajočih na realizacijo zamenjave je, da si želijo ugodnega stanovanja z dobro razporeditvijo prostorov in na enostavno dostopni lokaciji.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 OSKRBOVANA STANOVANJA

Oskrbovana stanovanja so namenjena starostno ali invalidsko upokojenim osebam, ki so praviloma starejše od 65 let ter jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči. Oddaja se jih v neprofitni najem upravičencem, ki uspejo na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj.

4.2.1.1 PRIMANJKLJAJ OSKRBOVANIH STANOVANJ

JSS MOL ima v lasti 82 oskrbovanih stanovanj, ki so vsa zasedena. Iz razloga, ker je število čakajočih, ki iz osebnih razlogov odlagajo najem oskrbovanega stanovanja, oziroma zainteresiranih potencialnih upravičencev majhno, JSS MOL ne zaznava primanjkljaja oskrbovanih neprofitnih stanovanj.

4.2.1.2 DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ

Oskrbovana stanovanja se dodeljujejo na podlagi Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL po prednostni listi o dodelitvi oskrbovanih stanovanj. Stanovanja so vseljiva sorazmerno s potrebami na prednostni listi,

⁶ Pravilnik o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07)

tako da ne beležimo primanjkljaja oskrbovanih stanovanj. Posebnost dodeljevanja oskrbovanih stanovanj je, da prosilec, ki pride na vrsto za dodelitev, lahko dodelitev zavrne in ohrani svoje mesto na prednostni listi. Stanovanje se dodeli naslednjemu prosilcu, ki je uvrščen na prednostno listo.

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

Četrty javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj je bil objavljen 6. 10. 2015. Razpis je trajne narave in časovno ni omejen oziroma preneha veljati z objavo obvestila o prenehanju.

Ob koncu oktobra 2016 je bilo na prednostni listi šest prosilcev, ki so uspeli na četrtem javnem razpisu in štirje prosilci, ki so uspeli na tretjem javnem razpisu. Vsi prosilci iz tretjega javnega razpisa in trije iz četrtega javnega razpisa so že zavrnilo ponujeno oskrbovano stanovanje.

4.2.1.3 ZAGOTAVLJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ

V obdobju 2017/2018 JSS MOL ne načrtuje lastne gradnje oziroma pridobitve oskrbovanih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva, ki je bil v preteklih obdobjih edini način zagotavljanja oskrbovanih stanovanj. Če se bo v navedenem obdobju pokazala potreba po zagotavljanju neprofitnih oskrbovanih stanovanj, bo JSS MOL primanjkljaj teh stanovanj – v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev – reševal z nakupi takih stanovanj na trgu. V kolikor se bo v obdobju 2017 / 2018 pokazala možnost (in bo to upravičeno tako z vidika tovrstnih potreb, kot tudi z vidika gospodarnosti), da se lahko fond lastnih oskrbovanih stanovanj povečuje v obliki ustreznega javno zasebnega partnerstva, bo JSS MOL poskrbel za izvedbo projekta zagotavljanja oskrbovanih stanovanj v obliki takega partnerstva.

4.2.2 STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve namenskih najemnih stanovanj, ki jih dodeljujemo nevladnim in vladnim organizacijam zaradi organizacije stanovanjskih skupin, v katerih nudijo svojim članom poleg možnosti bivanja, širšo podporo. Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki nudijo oskrbo za občane, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Vsaka dodelitev stanovanja v MOL se opravi po predhodnem soglasju Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL, ki konkretne organizacije tudi dobro poznajo. V primeru organizacij, ki nimajo socialno varstvenega poslanstva pa pred dodelitvijo stanovanja poda soglasje oddelek pristojen za področje, iz katerega izhaja poseben namen. V primeru rejništva, ko se stanovanje dodeli rejniku, pa poda predlog in soglasje center za socialno delo.

JSS MOL 16 organizacijam oddaja v najem 40 enot, od tega 36 stanovanjskih enot in 4 samostojne hiše.

4.2.3 ZAGOTAVLJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA

Za potrebe ranljivih skupin prebivalstva, ki niso sposobne samostojnega bivanja, bomo v sodelovanju z nevladnimi organizacijami, ki prevzemajo skrb zanje, nadaljevali z realizacijo projekta izgradnje oziroma projekta prenove dveh stanovanjskih stavb, opisanih v naslednjih točkah tega programa.

Projekti izgradnje oziroma prenove so za obe stavbi zasnovani upoštevajoč specifične funkcionalne in arhitekturne zahteve in bosta omogočali maksimalno samostojnost ob minimalnih stroških bivanja.

4.2.3.1 *Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica*

JSS MOL bo predvidoma v januarju 2017 na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani (na zemljišču z ID oznako 1723 – 1269/1, ki se nahaja v k.o. Vič) dokončal gradnjo stanovanjske stavbe za posebne namene – hišo Sonček, z vso pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo. V mesecu avgustu 2015 je bila po zaključenih pogajanjih z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba za izvedbo GOI del.

Dvonadstropna stavba bo namenjena stanovanjski skupnosti oseb, obolenih za cerebralno paralizo. V stavbi bodo poleg nastanitvene kapacitete za do 14 oseb s posebnimi potrebami še pripadajoči servisni prostori (dnevni sobi, sanitarije, shrambe, strojnica) ter tri parkirna mesta, locirana neposredno ob vhodu v objekt. Na podlagi pogojev, ki jih je izdal MOL OGDG, bo investitor JSS MOL ob stavbi, v območju lastniške parcele, uredil javno pot, ki se na vzhodu preko zemljišč v lasti fizičnih oseb navezuje na Poklukarjevo ulico, na zahodu pa neposredno na Vinčarjevo ulico.

Gradnja navedene stanovanjske stavbe, ki se je začela v mesecu avgustu 2015 z izvedbo predobremenilnega nasipa za doseg potrebne konsolidacije zemljišča, poteka v skladu s potrjenim terminskim planom. Dokončanje in predajo izvedenih del investitorju, finančno zaključevanje investicije in vselitev upravičencev v stavbo načrtujemo v februarju oziroma marcu 2017.



Fotografija objekta Vinčarjeva med gradnjo

4.2.3.2 *Vodnikova cesta 5*

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v decembru 2015 je investitor JSS MOL v prvi polovici leta 2016 z izvedbo postopkov za izbiro izvajalca GOI del nadaljeval z aktivnostmi za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječe stavbe v stanovanjsko stavbo, primerno za potrebe bivanja 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga.

Trenutno dotrajana poslovna stavba etažnosti P+1+M bo z investicijo funkcionalno posodobljena v okviru obstoječih gabaritov ter statično in energetsko sanirana. V okviru rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječe stavbe bo poskrbljeno za izvedbo zunanje, prometne in komunalne ureditve. Večji od dveh pomožnih objektov ob stavbi bo ohranjen in obnovljen hkrati z ureditvijo novih podpornih zidov. Na zemljišču ob stavbi bo za potrebe mirujočega prometa, v skladu s projektno dokumentacijo, zagotovljenih 5 parkirnih mest.

V juniju 2016 je bila na podlagi izvedenega postopka javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba za izvedbo GOI del, vendar je JSS MOL zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti na strani izvajalca v mesecu septembru 2016 odstopil od pogodbe. Po izvedbi postopka izbora novega izvajalca GOI del bo predvidoma še v letu 2016 sklenjena pogodba za izvedbo GOI del z novim izvajalcem.

Ocenjujemo, da bo novo izbrani izvajalec lahko začel z izvedbo del še pred iztekom leta 2016. V skladu z novim okvirnim terminskim planom, ki ga je bilo nujno potrebno prilagoditi zaradi zamika rokov izvedbe del, kot posledice opisanega dostopa od pogodbe, bodo dela zaključena v 12 mesecih po uvedbi izvajalca v delo, predvidoma do konca leta 2017. JSS MOL dopušča možnost, da se bo predaja stavbe Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga in finančno zaključevanje investicije zamaknilo v mesec januar leta 2018.



Fotografija objekta Vodnikova cesta 5

4.2.4 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV

V letih 2017 in 2018 ni načrtovana pridobitev novih prostorov, ki bi umetnikom omogočali bivanje in umetniško ustvarjanje, saj je MOL glede oddaje umetniških ateljejev, ki bodo omogočala tudi bivanje umetnikov v prenovljeni stavbi Pod turnom 4 – Švicarija tekom izvedbe v letu 2016 sprejela odločitev, da se bivalni ateljeji v tej stavbi ne bodo oddajali po stanovanjski zakonodaji. Obstoječe bivalne ateljeje bomo v primeru izpraznitve oddajali z javnim razpisom.

4.2.5 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV

Za potrebe zagotavljanja stanovanjske oskrbe mladih talentov je Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. oddana v najem neprofitna stanovanjska enota za potrebe mladih talentov na področju podjetništva. Z zagotavljanjem stanovanjskih možnosti bomo tudi v prihodnje sodelovali pri razvoju mestnih projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih in v okviru katerih se bodo izkazale potrebe po stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente.

4.2.6 STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI

Danes se mladi srečujejo s številnimi težavami, ko vstopajo na trg dela in se poskušajo osamosvojiti. Konec leta 2015 sprejeta stanovanjska politika v državi ustvarja pogoje, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoča enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. Poseben poudarek je na reševanju stanovanjskih vprašanj mladih. V MOL imajo mladi že sedaj možnost kandidirati na javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Kot prednostna kategorija imajo na vsakem javnem razpisu tudi dodatne točke, vendar imajo glede na dejstvo, da uspemo rešiti povprečno le nekoliko več kot 10 % uspešnih prosilcev, malo možnosti za uspeh. Skladno s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016 in v letu 2015 sprejeti Strategiji Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2015, s katero se je MOL med drugim zavezala, da bo mladim, kot posebej ranljivi skupini prebivalstva, pomagala pri rešitvi stanovanjskega vprašanja smo, še pred sprejemom ReNSP15-25, skupaj z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL začeli aktivno iskati rešitve, kako pomagati mladim pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja. Priprava posebnega pravilnika je v zaključni fazi. Namenska najemna stanovanja z neprofitno najemnino bodo namenjena mladim od 18. do 29. leta starosti oziroma manj kot 30 let v letu objave javnega razpisa, ki imajo stalno prebivališče v MOL in 6 let stalnega ali vsaj začasnega bivanja v MOL, s čimer MOL sledi interesu mladih, da si uredijo življenje v Ljubljani. Da bo mogoče pomagati čim večjemu številu mladih, se bodo sklepale najemne pogodbe za dobo 10 let, saj je pričakovati, da si bodo mladi v tem obdobju rešili stanovanjsko vprašanje, bodisi v lastni režiji, bodisi s kandidiranjem na javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, kjer pa bodo pridobili, iz naslova bivanja v namenskem najemnem stanovanju za mlade, dodatne točke in posledično imeli večje možnosti za uspeh. Stanovanja bodo namenjena trem skupinam mladih in sicer mladim posameznikom, parom in družinam tako, da bo vsaki skupini dodeljena 1/3 stanovanj. V letu 2017 bomo izvedli 1. javni razpis, s katerim bo razpisana oddaja okrog 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade. V okviru možnosti bomo izvajali javne razpise tudi v prihodnje na vsake dve leti.

4.2.7 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Dodeljevanje službenih stanovanj bo potekalo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem⁷, dodeljevanje hišniških pa skladno s Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem⁸.

4.2.8 TRŽNA STANOVANJA

V kategorijo tržnih stanovanj sodijo stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 oddana v najem za profitno najemnino in stanovanja, za katera je bilo z upravo odločbo ugotovljeno, da najemnik

⁷ Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07)

⁸ Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 31/10)

skupaj s svojo družino ne izpolnjuje več pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in se je le – to spremenilo v tržno najemno razmerje.

JSS MOL je vse najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb sklenjenih v preteklosti, v letu 2014 (takih najemnikov je bilo takrat 141) pozval k predložitvi dohodkov za preveritev. 30 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb sklenjenih pred letom 2014, je v letih od 2014 do 2016 prostovoljno vrnilo stanovanja. Tako je bilo v okviru ponovne preveritve dohodkovnega in premoženjskega stanja izvedene v letu 2016 pozvanih 111 najemnikov. Preveritve se bodo izvajale tudi v prihodnje.

Večanje števila tržnih stanovanj je posledica preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja po SZ-1. V primerih, ko je z upravo odločbo ugotovljeno, da najemnik skupaj s svojo družino ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno stanovanje, se le to spremeni v tržno najemno stanovanje. Glede na to, da se pričakuje sprememba zakonodaje tako, da bo preverjanje mogoče vsako leto in ne samo vsakih pet let, kot to določa SZ-1, je pričakovati, se bo število tržnih stanovanj oziroma sprememb neprofitnih najemnih razmerij v tržna najemna razmerja v letih 2017 in 2018 povečevalo. Glede na velike potrebe po dodeljevanju neprofitnih stanovanjskih enot, se novih dodelitev na segmentu tržnih stanovanj ne načrtuje.

4.3 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.3.1 PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

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.

4.3.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih se, skladno z 88. členom SZ-1, oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje.

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	2015	2016	SKUPAJ
Št. oddanih BE (po redni poti)	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	37	89	22	575
št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	3	12	2	44
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	3	42
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	103	27	661

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	7	9	9	3	54
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	24	28	22	22	337

Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve, odda v najem tistemu upravičencu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov.

Preučitev ter predlaganje dodelitve konkretne bivalne enote upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najtežja, je zaupano Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam na JSS MOL, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL in Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL.

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 sodnih postopkih, ki jih vodi JSS MOL oz. MOL, zahtevana izpraznitev stanovanj.

Iz spodnje preglednice je razvidno število čakajočih upravičenih prosilcev za bivalno enoto, struktura gospodinjstev in čakalna doba po stanju konec oktobra 2016:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba
1.član	207	do 4 leta
2. člana	46	do 3 leta
3. člani	20	do 2 leti
4. člani	14	do 3,5 leta
5. članov	3	do 1,5 leta
6. članov	1	do 2 leti
Skupaj	291	

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

Pri prosilcih za bivalno enoto smo v letu 2016 uvedli vodenje prosilcev tudi po ETHOS klasifikaciji. Ker podatki za vse prosilce še niso obdelani, jih bomo predstavili v končnem poročilu za leto 2016. ETHOS koncept je bil razvit v okviru FEANTSE (Working group on data collection and homelessness statistics ter 'Homelessness Observatory'), in se je intenzivno razvijal od leta 2005. Cilj, ki ga je pri tem organizacija zasledovala je predstaviti štetje brezdomstva v različnih kontekstih, identificirati področja, kjer primanjkuje podatkov ter razviti način za bolj primerljivo spremljanje brezdomstva. S tem se želi prispevati k razpravi na evropskem nivoju, kjer bi se oblikovali primerljivi indikatorji za opazovanje brezdomstva in stanovanjske izključenosti.

Z namenom pridobivanja dobrih praks, uveljavljenih v drugih evropskih mestih, smo pričeli z intenzivnim sodelovanjem v delovni skupini, ki deluje pod imenom »WG Homelessness« pod okriljem Eurocities-a, združenja evropskih mest. Sodelovanje bomo nadaljevali ter se trudili projekte reševanja problematike brezdomstva, ki so se izkazali za učinkovite, aplicirati na stanje v MOL.

4.3.3 ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.3.3.1 *Splošno*

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

Iz spodnje preglednice je razvidno, kako se je povečeval fond stanovanj in bivalnih enot v lasti JSS MOL oz. MOL:

Datum	Št. stanovanj, JSS MOL in MOL	Od tega št. BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.8.2016	4.202	324	7,71

Fond bivalnih enot smo uspešno povečevali na več načinov. V okviru gradnje oziroma že pripravljenih projektov, ki so podlaga za gradnjo večjih stanovanjskih sosesk z neprofitnimi stanovanji so se in se še bodo gradile tudi bivalne enote za socialno ogrožene. V bivalne enote za socialno ogrožene se bodo prenovile in preuredile tudi stanovanjske enote, ki smo jih kupili v samskem domu. V okviru celovitih prenov delov stavb v mešani lasti bo pridobljenih kar nekaj bivalnih enot za socialno ogrožene. Bivalne enote smo in bomo pridobivali tudi s prenovo obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in modernizacijo posameznih obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah.

Bivalne enote, ki se bodo dodeljevale, bodo zagotovljene v okviru projektov novogradnje, prenove in nakupov in s sproščanjem obstoječih bivalnih enot.

Z že pričetimi projekti bomo do leta 2018 delež bivalnih enot namenjenih socialno ogroženim, v razmerju do stanovanj povečali na okvirno 10 %. Glede na dejstvo, da so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema, bomo trend rasti fonda bivalnih enot postopno zmanjševali ter vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. V skladu z ReNSP15-25 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

4.3.3.2 *Knobleharjeva ulica 24*

Na lokaciji Knobleharjeva ulica 24 v Ljubljani je JSS MOL v oktobru 2015 na javni dražbi kupil samski dom s skupno 75 sobami in z vsemi premičninami v objektu ter predmet nakupa prevzel v posest v februarju 2016. Stavbi z etažnostjo K + P + 2N, s parc. št. 1396, k.o. 2636 Bežigrad, pripadata še zemljišči s parc. št. 1395 in 1393, obe k.o. Bežigrad, v skupni izmeri 1.250,30 m² (dvorišče, parkirne in zelene površine).

Investitor JSS MOL načrtuje celovito prenovo dotrajane stavbe samskega doma z zamenjavo stavbnega pohištva ter preureditvijo dosedanjih samskih sob v 71 bivalnih enot z enim oz. dvema ležiščima v skupni površini 937,05 m² s souporabo prenovljenih skupnih sanitarij in kuhinj. Enote bodo namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega vprašanja samskih oseb in družin, ki so upravičene do dodelitve tovrstnih stanovanjskih enot v najem. Osebam z oviranostmi bo omogočen dostop po novi klančini v pritličje stavbe, kjer bodo urejeni tudi prilagojeni sanitarni prostori.

V kletni etaži stavbe bodo na novo urejene bivalnim enotam pripadajoče shrambe, skupna pralnica in sušilnica, sanitarije, prostor za čistila, prostor za kolesa in skupni prostor z manjšo kuhinjo. Za potrebe mirujočega prometa bo na obstoječem zunanjem parkirišču ob stavbi zagotovljenih 10 parkirnih mest.

Hkrati bo v okviru načrtovane investicije izvedena tudi energetska sanacija stavbe, ki bo predvidoma zajemala ureditev toplotne zaščite fasade, izdelavo toplotne izolacije stropa kleti proti pritličju in izdelavo toplotne izolacije podstrešja. Za financiranje tega dela investicije bo JSS MOL kandidiral na razpisu za dodelitev sredstev evropskih skladov (ki bo predvidoma objavljen v začetku leta 2017) zato se, v skladu z ugotovitvami opravljenega razširjenega energetskega pregleda (v nadaljevanju: REP) stavbe, nadaljujejo aktivnosti za dopolnitev in prilagoditev PZI dokumentacije.

V odvisnosti od sprejete odločitve o obsegu energetske sanacije ocenjujemo, da bo PZI dokumentacija prilagojena do konca leta 2016 in izvajalec za izvedbo GOI del izbran v mesecu februarju 2017. Glede na ocenjen časovni okvir izvedbe GOI del ocenjujemo, da bi bila izvedba GOI del lahko končana v prvih mesecih druge polovice leta 2017, ko bi JSS MOL tudi lahko začel z dodeljevanjem in oddajo teh enot upravičencem.



Fotografija objekta Knobleharjeva 24

4.3.3.3 *Ostali projekti*

Ker JSS MOL v veliki večini primerov lastnih projektov bivalne enote zagotavlja skupaj s stanovanji, smo projekte, za katere je že znano, da bomo v njihovem okviru istočasno pridobivali tako stanovanja, kot bivalne enote oziroma projekte, za katere v tem trenutku še ne vemo, kakšno vrsto stanovanjskih enot bomo zagotavljali, navedli v razdelku, v katerem opisujemo zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.

4.4 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL bomo potrebna nadomestna stanovanja zagotavljali v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL.

V letu 2017 bomo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote za potrebe preselitve uporabnikov prostorov v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva. Rušenje navedenega barakarskega naselja poteka fazno že več let. V letu 2017 bosta porušeni zadnji dve baraki, v katerih uporablja prostore 16 gospodinjstev. Uporabniki prostorov, ki so jim bili prostori dodeljeni z odločbo, se imajo možnost odločiti za nadomestno najemno stanovanje ali pa se izseliti v zameno za izplačilo odškodnine. Ostalim uporabnikom, ki so se v prostore vselili brez dovoljenja pravnih prednikov MOL, pa zagotavljamo bivalne enote. Ocenjujemo, da se bodo okvirno 4 gospodinjstva odločila za izplačilo odškodnine v zameno za izpraznitev prostorov, okvirno 12-im pa bo potrebno zagotoviti nadomestne stanovanjske enote.

Ostale potrebe po zagotavljanju nadomestnih stanovanjskih enot za leto 2017 še niso znane.

Za leto 2018 MOL v okviru realizacije projekta Center barje - Ižanska cesta 303 načrtuje odstranitev barake Peruzzijska 164, v kateri bivata dve družini. Zagotovitev nadomestnih stanovanjskih enot je predvidena za leto 2018.

Morebitne druge potrebe po zagotavljanju nadomestnih stanovanjskih enot za leto 2018 še niso znane.

5 POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI

V MOL se s skrbno obravnavo pobud in pripomb meščanov in meščank v okviru sprejemanja prostorski aktov omogoča različne poselitvene možnosti. JSS MOL v okviru možnosti nudi stanovanjska posojila, rentne odkupe od starejših občanov in model deljenega lastništva za občane, ki si z lastnimi sredstvi ne morejo kupiti primerne stanovanja. Z navedeno ponudbo bomo nadaljevali tudi v letih 2017 in 2018.

Ponudbo specifičnih produktov, ki pripomorejo k boljši stanovanjski preskrbi, bomo prilagodili finančnim možnostim. Posledično bomo izvedli javni razpis oz. javno povabilo za posamične naslednje 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 zainteresiranih lastnikov stanovanj, ki so starejši od 65 let, bomo odkupovali stanovanja in s tem omogočali doživljenjsko rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja;
- razpisali bomo ugodna stanovanjska posojila za obnovo na stanovanjskih stavbah.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Na občinski ravni izvajamo na JSS MOL pomoč občanom pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva. Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje udeležencev razpisa z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine. Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev.

Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe (lista B) in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, bomo omogočali pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % bodo morali upravičenci odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje bo imel v posesti zasebni partner oziroma kupec, ki bo moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo, poleg državljanstva in premoženjske meje, stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B, prav tako bodo veljale omejitve pri izbiri stanovanja, ki se mora nahajati na območju MOL (urejeno pravno stanje, cena, velikost), ki ga upravičenec predlaga v odkup.

Zaradi zaznanih napačnih predstav zainteresiranih subjektov bo JSS MOL v objavi razpisa izrecno poudaril dejstvo, da se plačevanje nadomestila za uporabo solastniškega deleža ne všteva v kupnino za odkup solastniškega deleža JSS MOL.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

Naslednja oblika pomoči pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja JSS MOL, so ugodna stanovanjska posojila za obnovo v večstanovanjskih stavbah, posameznih delov v večstanovanjskih stavbah in v enostanovanjskih stavbah. Ugodna posojila se tako dopolnjujejo tudi s programom »Ljubljana - moje mesto«, saj lahko lastniki stavb zaprosijo za pokritje lastnih deležev pri obnovi stavbnih lupin tudi za posojilo pri JSS MOL.

V letu 2017 in 2018 bo JSS MOL, v okviru skrbi za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah, po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah izvedel javni razpis, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske stavbe, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana - moje mesto«. Predvsem pa bodo stanovanjska posojila namenjena, tistim, ki z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli na stanovanjskih stavbah na območju MOL razrešujejo ali izboljšujejo stanovanjsko vprašanje.

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

Obseg javnega najemnega fonda v Republiki Sloveniji se giblje nekje pri 7%, pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj s strani različnih deležnikov pa glede na predvideno dinamiko še nekaj časa ne bo doseglo akumulacije, ki bi omogočala dostojen obrat teh stanovanjskih enot, s tem pa tudi dostojno reševanje stanovanjskih stisk upravičencev do neprofitnih/javnih najemnih stanovanj. Z obzirom na to in

dejstvo, da je v veliki večini evropskih držav stanovanjsko združništvo v eni od njenih oblik razvito, je po našem mnenju ta alternativna oblika zagotavljanja stanovanjske preskrbe praktično edina, ki lahko na srednji rok pripelje do hitrejšega povečevanja najemnih stanovanj v državi, s tem pa tudi realizacijo ReNSP 15-25.

MOL in JSS MOL bosta aktivno sodelovala pri oblikovanju ustreznih rešitev in v primeru ustrezne zakonske ureditve združništva zagotavljala podporne storitve združnikom – predvsem v okviru cenejšega najema/podelitve stavbne pravice na zemljiščih, primernih za gradnjo.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

V stanovanjskih 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 najemnin⁹ ter Sklepom o stanovanjski najemnini¹⁰, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Sklepom o stanovanjski najemnini¹¹, ki ga je sprejel Nadzorni svet JSS MOL. Sklepa sta po vsebini identična. 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.

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

JSS MOL bo tekoče preverjal najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti, ali izpolnjujejo dohodkovne in ostale premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Najemnik pa lahko kadarkoli zaprosi za spremembo višine najemnine nazaj na prvotno najemnino, če se mu dohodkovno in premoženjsko stanje poslabša. Glede na to, da so se že sedaj nekateri najemniki, ki presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus, odločili za vrnitev stanovanja, je tudi v prihodnje pričakovati izpraznitve stanovanj iz tega naslova.

⁹ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 - ZUPJS, 40/11, 79/15 in 91/15)

¹⁰ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15)

¹¹ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15)

Najemnikom službenih stanovanj, ki po dohodkih presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se zaračunava tržna najemnina v višini 7 €/m² stanovanjske površine, ostalim pa neprofitna najemnina.

Na podlagi 90. čl. SZ-1 ima najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj pravico vsakih 5 let zahtevati od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Po ReNSP15-25 je predvideno redno letno preverjanje, v zakonodajnem postopku pa je tudi sprememba SZ-1, po kateri bo mogoče preverjati vse najemnike neprofitnih stanovanj, ne glede na čas sklenitve najemne pogodbe. V letih 2017 in 2018 bomo nadaljevali s postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Tudi iz tega naslova je pričakovati nekaj izpraznitev stanovanj. Z dopolnitvijo Sklepa o stanovanjski najemnini je določena višina tržne najemnine tudi za primere, ko najemnik izpolnjuje dohodkovne pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ne izpolnjuje pa ostalih premoženjskih pogojev. V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, je določena tržna najemnina v višini 9 €/m².

Za bivalne prostore v barakah je s Sklepom o stanovanjski najemnini določena uporabnina v višini 1€/m², za uporabnike stanovanjskih enot, ki so se vselili brez pravne podlage, pa uporabnina v višini, ki je za 50 % višja od neprofitne najemnine, in iz razlogov gospodarnosti simbolična najemnina 1 € mesečno za stanovanjske enote, ki trenutno niso v stanju, ki bi omogočalo normalno uporabo in iz različnih razlogov (neurejeno lastninsko stanje, nesoglasje ostalih lastnikov glede adaptacije,...) prenova ali pa prodaja ni možna.

Pri postopkih, ki se vodijo na podlagi stanovanjske zakonodaje, se različni deležniki v državi že dlje časa srečujemo s težavami v zvezi s pridobivanjem podatkov o neto dohodkih. Ker Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, je bilo pričakovati, da bo uporaba informacijskega sistema, ki ga uporabljajo centri za socialno delo za vodenje postopkov ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, omogočena tudi za vodenje postopkov na stanovanjskem področju, vendar se je izkazalo, da je pogoj za tako uporabo ustrezna sprememba SZ-1. Ustrezno spremembo SZ-1 smo večkrat predlagali in je trenutno v medresorskem usklajevanju. Posledično morajo najemniki, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo predmetnega informacijskega sistema, sami predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih. Iz ReNSP15-25 izhaja, da bo vzpostavljena povezava, ki bo omogočala lastniku stanovanja pridobivanje podatkov, potrebnih za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema.

6.2 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

Z namenom zagotavlja socialne vzdržnosti bomo tudi v prihodnje:

- izplačevanje subvencij najemnin po odločbah centrov za socialno delo;
- 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;
- 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 Mestnega sveta MOL odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- v primeru sklenitve nove najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze z enim od zakoncev ali enim od zunajzakonskih partnerjev, ko je bila plačana lastna udeležba po prejšnji zakonodaji (vračilo po 25-

ih letih), vrnilo lastno udeležbo pred potekom pogodbeno določenega roka, s čimer se za takega najemnika, poleg ureditve novega najemnega razmerja, na novo uredi tudi vračilo lastne udeležbe (po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se plačana lastna udeležba vrača po 10-ih letih);

- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnilo pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do subvencije 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.

6.3 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDeložACIJSKA DEJAVNOST

V času krize so se močno povečale socialne stiske, ki se pri mnogih najemnikih odražajo v nerednem plačevanju stanovanjskih stroškov. S spreminjanjem družbenih razmer (odtujenost ljudi, slabi medsosedski odnosi...) opazujemo, da se povečuje tudi število ljudi, ki stanovanj ne uporabljajo primerno. Obstoj krivdnih razlogov in njihova ne odprava, lahko privedejo do odpovedi najemnega razmerja, izpraznitve in izselitve iz stanovanja ali bivalne enote.

Da bi preprečili najhujše – to je brezdomstvo posameznika ali cele družine – v okviru strokovnih služb JSS MOL, že izvajamo in bomo tudi v prihodnje nadaljevali z naslednjim ukrepi:

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

Del rednega dela strokovnih služb je tudi vzpostavljen sistem sodelovanja tako z vladnimi, kot nevladnimi organizacijami. Sodelovanja spremljamo ter po potrebi nadgrajujemo. Vedno stremimo k novim sodelovanjem in vse to z namenom ohranitve varnega bivalnega okolja naših najemnikov. Tako bomo:

- Nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv, pri čemer je poudarek na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Oblikovan je bil

protokol, v katerem je določena meja dolga, ki je še obvladljiva za poplačilo, to je dolg v višini 500 € pri najemnikih neprofitnih stanovanj, za najemnike bivalnih enot, kjer so najemnine nižje, pa je meja za poplačilo dolga nižja. Še posebej je tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja še kršitve hišnega reda, neprimerna raba in s tem povezanih pritožb stanovalcev), če gre za družine z mladoletnimi otroci, starostnike, odvisnike itd., ko je potrebna skupna aktivnost tudi v povezavi z drugimi službami (bolnišnice, Zavod za oskrbo na domu, patronaža, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije...). Posebno pozornost namenjam primerom, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo.

- Sodelovali pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.
- Ker v brezdomstvo lahko vodijo tudi dolgotrajni medsosedske spori in nagajanja, smo najemnikom ponudili tudi možnost brezplačne mediacije, ki jo bomo ob zaznani potrebi ponudili tudi v prihodnje.
- Pri najemnikih, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja ter imajo iz različnih vzrokov težave v razumevanju obveznosti iz najemnega razmerja in postavljanja prioritet pri porabi omejenih sredstev, bomo nadaljevali z izvajanjem dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja preko zunanjih izvajalcev –trenutno nevladne organizacije Društvo za pomoč in samopomoč Kralji ulice (v nadaljevanju: Društvo Kralji ulice).

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

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

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

V letu 2017 in 2018 bomo nadaljevali z novostjo, ki smo jo, zaradi podpore najemnikom, pričeli izvajati spomladi leta 2016. Društvo Kralji ulice smo povabili, da v okviru antideložacijske dejavnosti, preventivni program še razširijo z izvajanjem projekta »Podpora pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV v izgradnji ter za stanovalce stanovanjske stavbe na Pipanovi poti 28. Društvu Kralji ulice smo omogočili brezplačno uporabo dveh stanovanjskih enot v stavbah Polje 378 in na Pipanovi poti 28. Z različno ponudbo za otroke in odrasle bo Društvo Kralji ulice, poleg preventivne dejavnosti, omogočilo stanovalcem dvigniti kvaliteto socialnega življenja.

Rezultati pozornega in aktivnega spremljanja najemnikov bivalnih enot in neprofitnih stanovanj so potrdili vrednost naših prizadevanj, da ohranimo čim več najemnih razmerij. Uspešnost vseh naporov vloženih v zagotavljanje varnega najema se kaže tudi v podatkih vsebovanih v spodnji tabeli:

Leto	Število izpraznitev in deložacij	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
do 24. 10. 2016	10	0

6.4 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Skladno z določbami SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terja od najemnika, kot osnovnega dolžnika, in če najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik. 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.

V tovrstnih primerih terjatve, plačane iz naslova subsidiarne odgovornosti, poskušamo izterjati sami. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, preverimo možnost pomoči pri poplačilu tudi pri centrih za socialno delo. Zgolj, ko poplačilo resnično ni mogoče, sprožimo tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja. Neplačevanje obratovalnih stroškov je namreč prav tako krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja in izselitev iz stanovanja. Zneski plačil ter uspešnost izterjave v zadnjih štirih letih:

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2013	110.008,87	17.835,83	16,21
2014	310.762,60	66.156,61	21,29
2015	233.463,45	123.804,68	53,03
do 30.6.2016	65.500,82	39.252,17	59,93
Skupaj	719.735,74	247.049,29	34,32

6.5 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1

Na podlagi določb 104. čl. 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 ne 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.

Ker zakon predvideva samo subvencioniranje najemnikov, uporabniki niso upravičeni do subvencije najemnine, del občanov MOL pa, zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, je Mestni svet MOL dne 19. 11. 2011 sprejel Sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, in sicer v višini največ do 80 % neprofitne najemnine.

Tako bomo v okviru možnosti, ki jih ima lokalna skupnost, skrbeli za takšno najemninsko politiko, ki bo, upošteva dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, ohranjala socialno vzdržnost najemnih razmerij in najbolj ogroženim in uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, vključno s stanovanjskimi stavbami za posebne namene, pri uporabi odobrili izredno pomoč.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

JSS MOL je v MOL osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL. Skladno s sprejetim stanovanjskim programom vodi različne upravne postopke in kot lastnik ali kot upravljavec vodi ostale upravne naloge na stanovanjskem področju.

Upravne naloge bomo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način. Za stranke bomo tudi v prihodnje pripravljali obrazce vlog in po potrebi dodatna pojasnila, ki bodo na voljo na večjih 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.

Informacije bomo strankam posredovali v osebnih in telefonskih razgovorih, po elektronski pošti in pisno po klasični pošti. Še nadalje pa bomo razvijali možnost komuniciranja s strankami preko svetovnega spleta.

Na podlagi odločb centrov za socialno delo, ki so pristojni za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, bomo izvajali izplačevanje subvencij in na zahtevo centrov za socialno delo pripravljali predpisana mnenja.

Vse od prevzema sodnih zadev od pooblaščenih odvetniških pisarn, povezanih z najemnimi razmerji, samostojno opravljamo vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov, od priprave in vlaganja tožb do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, s čimer bistveno zmanjšujemo stroške najemnikov.

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

Skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin¹² in 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 Geodetsko upravo RS, bomo podatke tekoče pošiljali po elektronski poti. V pripravi je novela ZMVN-1, ki naj bi ukinila evidenco najemnih pravnih poslov za stanovanjske stavbe in njihove posamezne dele. Na novelo smo podali pripombe, saj je ukinitve sistemskega zajema podatkov o najemnem trgu na stanovanjskem področju v nasprotju z ReNSP15-25, ki med cilji navaja tudi izboljšanje evidence najemnih pravnih poslov in predvideva vzpostavitev povezave različnih baz podatkov GURS ter poudarja, da bodo boljše evidence omogočale lažje spremljanje in oblikovanje državnih politik na stanovanjskem področju.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Stanovanjski zakon določa, da se najemna pogodba za neprofitno stanovanje lahko sklepa le za nedoločen čas. Kljub temu pa morajo biti pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja izpolnjeni ves čas trajanja najemne pogodbe, zato SZ-1 daje najemodajalcu neprofitnega stanovanja možnost, da vsakih pet let od najemnika zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V kolikor se ob preverjanju izkaže, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku iz pravilnika, ki ga izda minister. Če pa se takšnemu najemniku socialno stanje zopet spremeni (poslabša), lahko od lastnika kadarkoli zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

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. 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. 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, je potrebna ustrezna zakonska

¹² Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN (Uradni list RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012 - ZUJF, 51/2013, 22/2014 - odl. US)

podlaga. Zato smo podali več pobud za ustrezno spremembo SZ-1. Ena od pobud se nanaša tudi na spremembo SZ-1, da bi se po 90. čl. SZ-1 preverjalo vse najemnike neprofitnih stanovanj in ne samo najemnike, katerim so bila stanovanja oddana po 14. 10. 2003, prav tako je tudi v ReNSP15-25 navedeno, da se s spremembo veljavne zakonodaje uveljavi obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Prav tako iz navedene resolucije izhaja, da bo vzpostavljena povezava, ki bo omogočala lastniku stanovanja pridobivanje podatkov, potrebnih za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema.

V letu 2017 in 2018 bomo intenzivno in skladno z 90. čl. SZ-1 nadaljevali z izvajanjem preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, za najemnike neprofitnih stanovanj, ki so sklenil najemno pogodbo po uveljavitvi SZ-1. Vsem najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino v višini in na način, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL v sklepu o stanovanjski najemnini.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja mora lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobiti soglasje solastnikov, najemnik pa mora poleg soglasij pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Za najemnika, ki opravlja dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem je v SZ-1 predpisana tudi sankcija. Dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, pri čemer se ne spremeni namembnost stanovanja, izda za območje mestne občine organ pristojen za stanovanjske zadeve, pri čemer morajo biti izpolnjene določene navedene predpostavke. Prav tako dejavnost ne sme povzročati prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja.

JSS MOL bo tako najemniku izdal dovoljenje za opravljanje dejavnosti, na podlagi (dostopne) vloge, predvsem mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Tretji odstavek 84. čl. SZ-1 določa, da lahko najemnik odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajeme pogodbe za določen čas in pod zakonskimi pogoji, če se lastnik s tem strinja. Zakon je odločitev o izdaji soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem tako prepustil lastniku stanovanja.

JSS MOL bo tudi v prihodnje na podlagi vloge za izdajo soglasja za podnajem, izdal soglasje predvsem v primerih, ko niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo, ko gre za primere združitve družine oz. ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe. Soglasje bomo izdajali za določen čas enega leta in pod pogojem, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

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

JSS MOL bo tudi v prihodnje na zahtevo najemnika, preveril višino najemnine. V kolikor se ugotovi, da je najemnina glede na zakonske predpise in najemno pogodbo previsoka, lahko najemnik od lastnika zahteva znižanje najemnine na ustrezno višino ter vračilo preveč plačane najemnine.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Na podlagi določb SZ-1 in Stvarnopravnega zakonika¹³ morajo etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Vpis v register upravnikov večstanovanjskih stavb predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Register upravnikov stavb smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in ga tekom let prilagajali določbam SZ-1. V register upravnikov se na podlagi izdanih odločb vpisujejo identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut skupnosti lastnikov. JSS MOL bo računalniško voden register upravnikov stavb tekoče dopolnjeval s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Ker je po zakonu register upravnikov stavb javen, bomo podatke iz navedenega registra posredovali zainteresiranim strankam in institucijam.

Praksa kaže, da prihaja pri določitvi upravnika večkrat do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Gre za nepoznavanje in različno razumevanje predpisov glede postopka izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev ter tudi glede opredelitve večstanovanjske stavbe kot enote upravljanja. Pristojno ministrstvo je že v preteklosti zavzelo stališče, da je po SZ-1 enota upravljanja večstanovanjska stavba z eno identifikacijsko številko, kar povzroča nemalo težav, saj je bila po prejšnji zakonodaji enota upravljanja večstanovanjska stavba z eno hišno številko.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

JSS MOL izvaja od 1. 1. 2012, ko so centri za socialno delo, postali pristojni za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, za račun MOL le naloge izplačevalca subvencij. V okviru nalog izplačevalca subvencij najemnin JSS MOL izdaja, na zahtevo centrov za socialno delo, mnenja po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev¹⁴ in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva. Po zadnji noveli ZUPJS pa je dolžan JSS MOL, kot izplačevalec od 1. 9. 2014 voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko centri za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično pride do neupravičeno izplačanih javnih sredstev.

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

¹³ Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013)

¹⁴ Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS (Uradni list RS, št. 62/2010, 40/2011, 40/2012 - ZUJF, 57/2012 - ZPCP-2D, 3/2013 - ZŠolPre-1, 14/2013, 56/2013 - ZŠtip-1, 99/2013, 14/2015 - ZUUJFO, 57/2015, 90/2015, 38/2016 - odl. US, 51/2016 - odl. US)

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 za tržne subvencije, temveč le del, ki se izračuna na podlagi določb SZ-1, je MOL pričela s sodnim postopkom terjatve nepovrnjenega zneska s strani države.

Z Zakonom o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin¹⁵, ki je delno razveljavil tretji odstavek 28. člena ZUPJS, je zakonodajalec ukinil subvencijo najemnine za najemnike v tržnih in hišniških stanovanjih, ki so izpolnjevali dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, do višine neprofitne najemnine. Ustavno sodišče je o ustavnosti člena ZUPJS, ki ureja pravico do subvencije najemnine, ugotovilo, da je zakonodajalec različno uredil način ugotavljanja višine subvencije za najemnike v neprofitnih stanovanjih in najemnike v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer je ugotovilo, da so najemniki v neprofitnih stanovanjih in najemniki v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, v bistveno enakem socialnem, zlasti premoženjskem položaju. Ker zakonodajalec ni izkazal razumnega razloga, ki bi izhajal iz narave stvari, za drugačen položaj najemnikov v neprofitnih stanovanjih v primerjavi z najemniki v tržnih ali hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, je Ustavno sodišče ugotovilo, da je 28. člen ZUPJS v neskladju s načelom enakosti, pri čemer je odločilo, da se do odprave ugotovljenega neskladja upravičencem do subvencije v tržnih in hišniških stanovanjih, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, prizna tudi subvencija do priznane neprofitne najemnine na način, kot je določen za subvencije neprofitnih najemnin.

JSS MOL je dolžan izplačevati subvencije najemnin na podlagi vpogleda v informacijski sistem centrov za socialno delo in sicer v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila. Odločbe prejemamo le od nekaterih centrov za socialno delo. 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, tekoče izdajali mnenja pri čemer smo tudi ustrezno prilagodili računalniško aplikacijo 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 kot že omenjeno 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 višina kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

V primeru, da center za socialno delo oz. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti izda odločbo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev (subvencija najemnine) ter dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi ne vrne denarnih sredstev, smo na JSS MOL ustrezno dopolnili postopek davčne izvršbe v okviru Finančne uprave RS, tako da nam je sedaj omogočena izterjava nedavnih obveznosti in sicer subvencije najemnine in pripadajočih zamudnih obresti po ZUPJS, preko

¹⁵ Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (Uradni list RS, št. 14/2015)

aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Skladno z Zakonom o splošnem upravnem postopku¹⁶ in Pravilnikom o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov¹⁷, pridobimo izvršilni naslov, odločbo opremljeno s potrdilom o izvršljivosti, od izdajatelja odločb, na podlagi katere sprožimo postopek izterjave pri Finančni upravi RS, ki je skladno z Zakonom o finančni upravi¹⁸ pristojna za izvajanje postopkov davčne izvršbe denarnih terjatev.

7.8 SODNE ZADEVE

JSS MOL trenutno razpolaga z več kot 4.200 stanovanjskimi enotami. Kljub izvajanju številnih aktivnosti za ohranitev varnega najema najemnikov mora JSS MOL ravnati kot dober gospodar in skladno s svojimi pooblastili sodno terjati plačilo dolgov najemnikov.

V letu 2015 smo prevzeli od odvetniških pisarn vse sodne zadeve povezane z najemnimi razmerji iz preteklih let ter pričeli s samostojnim vodenjem slednjih, in sicer od priprave in vlaganja tožb do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, vlaganja predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in na podlagi izvršilnega naslova ter prijav terjatev v postopkih osebnih stečajev in e-vlaganjem upravnih oz. davčnih izvršb na Finančno upravo RS. Na ta način smo zmanjšali odvetniške stroške za skoraj 80%, sredstva, ki so bila namenjena odvetnikom pa bo sklad lahko namenil za realizacijo drugih nalog, zmanjšali so se tudi sodni stroški najemnikov, kot toženih strank.

Z željo, da bi stroški plačevanja odvetniških storitev najemnikom stanovanj in bivalnih enot v lasti MOL in JSS MOL odpadli, smo vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij v celoti prevzeli na JSS MOL. Zato smo v okviru obstoječe kadrovske strukture poskrbeli za kadrovske resurse, usposabljanje delavcev na tem področju, intenzivnega spremljanja sodne prakse in nenazadnje tehnične opreme. 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.

Posledice, po opominu najemnikom pred odpovedjo najemnega razmerja, večinoma zaradi neplačanih in zapadlih več najemnin oz. obratovalnih stroškov, so sodna odpoved najemne pogodbe, izpraznitev in izselitev iz stanovanja ali bivalne enote, kar posledično (lahko) privede do izgube stanovanja in s tem še večje ogroženosti posameznika ali družine. Da bi preprečili najhujše, to je brezdomstvo, izvajamo aktivnosti za ohranitev varnega najema najemnikov in sicer:

- spodbujamo k preselitvi v manjše ali cenejše, starejše stanovanje v okviru sodnih poravnav;
- najemnikom neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOL oziroma MOL, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba, ponudimo bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo.

Tudi v prihodnje bomo vlagali veliko naporov, da bi prišlo do poravnave nastalega dolga, ter delovali v duhu ohranitve varnega najema in preprečevanja deložacij.

Ker smo, skladno s svojim poslanstvom zavezani k ravnanju z javnimi sredstvi kot dober gospodar, izvajamo sodne postopke zoper najemnike v primerih, ko so izčrpane vse možnosti za ohranitev najemnega razmerja. Glede na uspeh v pravdi, je breme plačila sodnih stroškov, ki so jih dolžni plačati v okviru sodnih postopkov, naložen toženim najemnikom, ki so večinoma v finančni stiski oz. z nižjimi osebnimi dohodki in slabšim premoženjskim stanjem. S prevzemom sodnih zadev od odvetniških družb smo te najemnike v celoti razbremenili tega finančnega bremena, saj so zmanjšani stroški skoraj enaki

¹⁶ Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 119/2005, 105/2006 - ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013)

¹⁷ Pravilnik o potrjevanju dokončnosti in pravnomočnosti upravnih aktov (Uradni list RS, št. 43/2005, 94/2007)

¹⁸ Zakon o finančni upravi (Uradni list RS, št. 25/2014)

ničili in glede na dejstvo, da je skladno z novelo ZST iz leta 2016, kot posredni proračunski uporabnik, ki je v celoti v lasti samoupravne lokalne skupnosti (MOL), JSS MOL oproščen plačila sodnih taks, so toženi najemniki razbremenjeni tudi tega stroška. Istočasno se je skrajšalo časovno vodenje sodnih postopkov.

Tudi, ko je sodni postopek (pravdni, izvršilni) že v teku, bomo v prihodnje nadaljevali z ukrepi navedenimi v poglavju o antideložacijski dejavnosti.

Za čim lažje in nemoteno delo preko informacijskega sistema e-sodstvo, smo računalniško aplikacijo in uporabo obstoječih aplikacij zasnovali tako, da se je v čim manjši meri zmanjšalo število možnih napak ob vnosu v aplikacijo portala e-sodstva Vrhovnega sodišča RS, elektronsko namreč vlagamo predloge izvršb in vse vloge na podlagi izvršilnega naslova, verodostojne listine in priglašamo terjatve v postopkih osebnega stečaja. Računalniška aplikacija nam zapolni vse zahtevane podatke tako o upniku, kot dolžniku, predlagana izvršilna sredstva so opredeljena v skladu z zakonodajo.

Časovno vodenje sodnih postopkov se je skrajšalo, ker imamo možnost takojšnjega vpogleda v portal e-sodstvo Vrhovnega sodišča RS, z dolžnikom se lahko sproti dogovarjamo o odplačilu dolga. V duhu prijazne uprave, ob celotnem plačilu dolga, nemudoma posredujemo umik predloga za izvršbo.

JSS MOL v sodnih postopkih, ki so predvsem v tožbah na odpoved najemne pogodbe, izpraznitev in izročitev nepremičnine obsežni (dokazni postopek), ne zahteva materialnih stroškov, saj ti stroški padejo v okvir rednih stroškov dela JSS MOL kot javnopravnega subjekta zadolženega in pooblaščenega za predmetno delo.

JSS MOL bo tudi v prihodnje v čim večji meri skrbel za:

- kakovostnejše življenje socialno najšibkejših zaradi zmanjšanja terjatev za sodne stroške;
- zmanjšanje stroškov in časovnega okvirja pri vodenju sodnih zadev, povezanih z najemnimi razmerji;
- neposredno komunikacijo med JSS MOL, najemniki in sodiščem;
- zmanjšanje plačila sodnih stroškov in hitrejša zaključitve sodnih postopkov, brez zavlačevanja slednjih.

Prav tako bomo, kot smo tudi že v preteklosti, predvsem za izterjavo neplačane upravne takse, elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa v primerih, ko dolжник po izvršljivi in pravnomočni odločbi centra za socialno delo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih kot je npr. subvencija tržne najemnine, slednjih ne vrne, predlagali izvršbo nedavnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Tudi v prihodnje bo JSS MOL vse dolžnike, pred vložitvijo izvršbe preko Finančne uprave RS, pozval k prostovoljnemu plačilu, omogočil obročno vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev v skladu z zakonodajo, v nasprotnem pa ažurno predlagal terjatve v izterjavo.

JSS MOL v sodelovanju s Službo za pravne zadeve MOL vodi tudi pravdne postopke iz naslova plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena ZDEN. Odprtih je še 6 takih pravdnih postopkov. Ker so postopki denacionalizacije v veliki večini že zaključeni, se v naslednjih letih ne pričakuje večje število vloženih tovrstnih tožb, vendar pa so le-te še možne, saj je rok za vložitev tožb na izplačilo odškodnine po 2. odst. 27. čl. ZDEN pet let po pravnomočnosti odločbe o vrnitvi premoženja.

Poleg navedenih ima JSS MOL odprta še pravdna postopka iz lastninskopravnega področja (tožba za ugotovitev lastninske pravice JSS MOL na podlagi priposestevanja ter tožbo za ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe). Ocenjujemo, da bosta pravdna postopka pravnomočno zaključena v naslednjih dveh letih.

Pravde, ki so tekle v zvezi s spori iz pravno – poslovnih razmerij, ki so bili podlaga za izvajanje posameznih investicij, so se pravnomočno že zaključile. V zvezi z eno od tako – v korist JSS MOL –

pravnomočno zaključenih pravnih (za priznanje obstoja prerekanе terjatve, prijavljene v stečajnem postopku), je bila s strani neuspele stranke vložena revizija, o kateri računamo, da bo odloženo v letu 2017 oziroma 2018. V letu 2017 oziroma 2018 računamo tudi na odločitev o reviziji, vloženi zoper pravnomočno sodbo v zvezi s priznanjem lastninske in izbrisom hipoteke, ki je bila izdana v korist JSS MOL. Kar se tiče udeleževanja JSS MOL v stečajnih postopkih, v katerih je JSS MOL prijavil svoje terjatve do stečajnih dolžnikov, bomo v letu 2017 in 2018 (če bo to potrebno) skrbeli za varovanje svojega pravnega položaja v zvezi s prijavljenimi terjatvami.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA

8.1 UVODNO

Že v sami ReNSP15-25 je ugotovljeno¹⁹, da se stanovanjski fond (v splošnem) stara in kot tak ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške. ReNSP15-25 izpostavlja neposredno povezanost kakovosti bivanja prebivalstva s kakovostjo bivališč, v katerih živijo. Ker kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to predvsem kakovostno grajena (in vzdrževana) stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja, se je potrebno z vprašanji kakovosti stanovanj, njihovi energetski učinkovitosti in funkcionalni učinkovitosti ukvarjati tako na strateškem nivoju, kot tudi na operativnem nivoju.

Načelo zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti tako ni omejeno zgolj na novogradnje, ampak tudi na prenove starih stanovanj in stavb.

JSS MOL ocenjuje, da je skrb za prenovo starih stanovanj in stavb ravno tako pomembna, kot skrb za zagotavljanje dodatnih stanovanjskih enot z novogradnjo. S projekti prenove se lahko dosega različne rezultate, med katerimi pa so zagotovo pomembnejši naslednji: zagotavljanje bivalnih površin brez novih posegov v prostor, oživiljanje degradiranih območij, zagotavljanje varčnejše rabe energije ter povečevanje energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda.

Raznovrstnost obnovitvenih posegov (redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot, redno in investicijsko vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb, celovita prenova stavb, nadomestna gradnja, ...) pomeni tudi potrebo po različnih pristopih k pripravi in organizaciji izvedbe takih del in omogoča tudi možnost iskanja različnih virov financiranja izvedbe takih del.

Stroške izvedbe določenih obnovitvenih del bo moral JSS MOL zagotavljati iz lastnih virov (tu gre predvsem za stroške izvedbe rednih in investicijski vzdrževalnih del v samih stanovanjskih enotah in določenih obnovitvenih del na skupnih delih večstanovanjskih stavb), določen obseg sredstev za izvedbo določenih obnovitvenih del (gre zlasti za tiste prenove, katerih glavni namen je povečevanje energetske

¹⁹ ReNSP navaja, da je v Sloveniji okoli 70% stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je leta 2012 v stanovanjih v slabem stanju živelo kar 32% gospodinjstev. To pomeni, da je stanovanjski fond v Sloveniji potreben tako energetske kot tudi funkcionalne prenove, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotesna obnova.

učinkovitosti), pa bo JSS MOL lahko iskal tudi v drugih virih (koriščenje evropskih sredstev, koriščenje sredstev iz nacionalnih finančnih mehanizmov).

V splošnem gledano bo JSS MOL pri vsakršnih prenovah iskal finančno gledano najoptimalnejše rešitve, ki pa bodo na drugi strani upoštevale kakovostne in sodobne pristope, vključujoč vse bistvene vidike, ki v najširšem smislu predstavljajo skrb za trajnostni razvoj ter moderne bivanjske in okoljske trende (tehnični, energetski, okoljski vidik, ...). Seveda bo JSS MOL enaka načela oziroma usmeritve upošteval tudi v procesu načrtovanja in pri izgradnji vseh novih stavb.

Eno izmed bistvenih izhodišč za učinkovito uresničevanje načela zagotavljanja kvalitetnih stanovanjskih enot je tudi krepitev vsesplošnega zavedanja (tako pri investitorjih oziroma lastnikih, kot – v končni fazi – tudi pri uporabnikih) o pomenu kakovosti bivanja, pa navsezadnje tudi zavedanju, da je prenova stanovanjskega fonda tudi v javnem interesu, ne pa samo pravica in dolžnost lastnikov stanovanj.

Vzdrževalno – investicijska dela v stanovanjskih enotah in na skupnih delih večstanovanjskih stavb po vsebinsko – tehnični plati delimo v naslednje skupine:

- prenove stanovanjskih enot,
- prenove skupnih delov in naprav ter
- celovite prenove in nadomestne gradnje.

Po lastniški strukturi ločujemo stavbe na tiste, kjer smo izključni lastnik oziroma večinski lastnik in ostale (t.i. stavbe v razdrobljenem lastništvu). Pri stavbah, kjer smo izključni ali večinski lastnik, vodimo investicijske procese v skladu z določili vsakokratno veljavne zakonodaje, ki ureja postopke javnega naročanja, v primeru stavb z razdrobljenim lastništvom, pa izvedbo investicijskih postopkov na skupnih delih stavb prevzame upravnik stavbe (v tem smislu se JSS MOL vključuje v postopke kot eden izmed solastnikov skupnih delov).

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

JSS MOL bo tudi v letih 2017 in 2018 sam skrbel za organizacijo izvedbe vzdrževalnih oziroma prenovitvenih del v zasedenih in nezasedenih stanovanjih.

JSS MOL ima v lasti oziroma v upravljanju približno 38 % stanovanjskih enot, ki so starejše od 30 let, kar je tudi starost, pri kateri je že potrebno začeti z izvajanjem večjih vzdrževalno – investicijskih del.

Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot ter stanovanjskih stavb lasti MOL in JSS MOL se bo izvajalo na podlagi veljavnega Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Obseg izvedbe vzdrževalnih del v posameznih stanovanjskih enotah se znotraj dopustnih odstopanj (oziroma mogočih prilagoditev) prilagaja obsegu razpoložljivih finančnih sredstev.

Terminsko gledano se izvedba vzdrževanih del (poleg obsegu razpoložljivih finančnih sredstev) določi glede na datum prejema vloge (t.j. upoštevanje vrstnega reda), vendar bomo tudi v letu 2017 in 2018 od tega pravila odstopali v primerih, ko se bo pokazalo, da je izvedba del nujna, da se prepreči nastajanje ali povečevanje škode oziroma kadar bo šlo za dela, s katerimi se bo zagotavljala normalna raba stanovanjskih enot

V tem smislu bomo izvajali redna in investicijska vzdrževalna dela ter intervencijska dela v zasedenih stanovanjskih enotah (skrb za urejanje sistema ogrevanja – menjava radiatorjev, razna popravila, redni servisi peči; menjava stavbnega pohištva in pripadajoče opreme; popravila ali zamenjava instalacij – električna instalacija, vodovodna instalacija; slikopleskarska dela, sanacije tlakov in finalnih tlakov;

zamenjava kopalniške in druge sanitarne opreme; delne ali celovite prenove kopalnic, ...). Glede na pretekle izkušnje ocenjujemo, da bomo izvedli opisana dela v približno 200 zasedenih stanovanjskih enotah v posameznem letu.

Po predhodni pripravi načrtov prenov bomo poskrbeli za prenavo nezasedenih enot, ki nam jih bodo vrnila najemniki po prenehanju najemnega razmerja, ali pa jih bomo v posest dobili na drugačen način (npr. v postopku deložacije). Obseg prenove takih nezasedenih enot je lahko zelo različen, vendar bo – kljub načelni usmeritvi, da se stroške prenove poskuša čim bolj optimizirati – prenova izvedena v obsegu, da je novemu najemniku omogočena normalna raba stanovanjske enote.

Upoštevajoč izkušnje iz preteklih obdobja ocenjujemo, da bomo izvedli opisana dela v približno med 100 in 120 izpraznjenih stanovanjskih enotah v posameznem letu.

V kolikor se bo na podlagi ogleda dejanskega stanja posameznega stanovanja ugotovilo, da je stanovanje preveč dotrajano oziroma da je z vidika možnosti usposobitve za oddajo prenova preobsežna in posledično negospodarna, se bo taka enota preuredila v bivalno enoto za socialno ogrožene oziroma bo sprejeta odločitev, da se taka enota proda.

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V primeru stavb v razdrobljenem lastništvu (t.j. stavb, kjer je naš delež lastnine manjši od 50 %) za izvedbo vseh potrebnih postopkov, povezanih z izvedbo rednih in investicijsko vzdrževalnih del na skupnih delih večstanovanjskih stavb (priprava predloga oz. načrta izvedbe vzdrževalnih del, sprejetje ustrezne odločitve na zboru etažnih lastnikov, sklenitev pravnega posla, skrb za izvedbo del, prevzem izvedenih del, obračun stroškov, ...) skrbijo upravniki teh stavb. JSS MOL v takih primerih v postopkih sodeluje kot eden od etažnih lastnikov, sorazmerno solastniškemu deležu na skupnih delih stavbe, ki odpade na stanovanjske enote v lasti oziroma upravljanju JSS MOL v posamezni stavbi.

Po dosednji praksi se bomo tudi v letih 2017 in 2018 aktivno vključevali v vse opisane postopke in podpirali odločitve etažnih lastnikov glede skupnih delov, ki bodo doprinesle k nujnim in koristnim izboljšavam skupnih delov takih stavb. Ocenjujemo, da se bodo v okviru investicijsko – vzdrževalnih del na skupnih delih stavb najpogosteje izvajala naslednja dela: prenovitve fasad, prenove streh, sanacijska dela na ogrevalnih sistemih, kanalizacijskih sistemih in vodovodnih sistemih, posegi na zunanjih ureditvah, prenove stavbnega pohištva, ...

Kot v preteklih obdobjih bomo v zvezi s stavbami, ki so vključene v projekt "Ljubljana – moje mesto" aktivno sodelovali v navedenem projektu in v lastnem deležu posamezne investicije, ki bo vključena v ta projekt, pa ne bo pokrita iz sredstev projekta oziroma se bodo poleg del, ki se s strani MOL sofinancirajo v okviru tega projekta, izvajala tudi druga dela, sofinancirali prenavo stavbnih lupin ter po potrebi zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva ter ostalih del.

JSS MOL se za celovito prenavo objektov oz. porušitev in gradnjo na mestu odstranjenega objekta odloči v primerih, ko so objekti v takšnem stanju, da z investicijsko vzdrževalnimi ukrepi ne bi bili doseženi minimalni bivalni standardi. V letih 2017 in 2018 bo JSS MOL dokončal oziroma izvedel celovito prenavo stavb na naslovih Vodnikova cesta 5, Hladilniška pot 34, Knobleharjeva ulica 24, Ulica Vide Pregarc 34, Zarnikova ulica 4 in Pečinska ulica 2, pri čemer je vse navedene prenove oziroma gradnje podrobneje opisal v predhodnih točkah tega programa.

V objektih z razdrobljenim lastništvom in v objektih v starem mestnem jedru, kjer je potrebno spoštovati stroge kulturno varstvene smernice in s prenavo posledično ni mogoče doseči pozitivnih ekonomskih učinkov, bomo prazne stanovanjske enote oziroma objekte poskušali prodati.

V letih 2017 in 2018 bomo izvajali obširnejše prenove naslednjih stavb v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL:

- Bobrova ulica 5 in 7 (v okviru soseske Bobrova),
- Polje 374, 375 in 376 (v okviru soseske Polje I),
- Cesta v Zgornji log 1,
- Cesta v Gorice 23 do 29 in
- Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c (v okviru soseske Zelena jama).

Zaradi vsebinske podobnosti ciljev med projekte večjih prenov vključujemo tudi projekt prenove obstoječega (lastniško mešanega) naselja Cesta španskih borcev, ki ga bomo izvajali v letih 2017 oziroma 2018.

8.3.1 Bobrova ulica 5 in 7

Pri uporabi objekta z naslovom Bobrova ulica 3, ki je v solasti JSS MOL in SSRS, so se tekom let pokazale določene pomanjkljivosti, ki bistveno vplivajo na kakovost bivanja v mansardnih enotah. Iz navedenega razloga smo v letu 2016 na navedenemu objektu izvedli delna popravila oziroma sanacije zaradi zamakanj v mansardnih stanovanj in pregrevanja podstrešja, tehnično neustreznega prezračevanja kupol ter ureditev odvodnih cevi prezračevanja nad nivojem strehe z ustrezno namestitvijo novih prezračevalnih loput oz. kap z ustreznimi maskami.

V letih 2017 in 2018 predvidevamo izvedbo podobnih sanacijskih del na objektih z naslovoma Bobrova ulica 5 in 7.

8.3.2 Polje 374, 375 in 376

Ker so se pri uporabi objektov z naslovi Polje 371, 372, 373, 374, 375 in 376 (stanovanjska soseska Polje I) pokazale določene pomanjkljivosti (predvsem prekomeren pojav plesni v stanovanjih), smo v letu 2015 izvedli poskusno sanacijo (predvsem fasadnega ovoja in strehe) objekta z naslovom Polje 371. Zaradi pozitivnih učinkov sanacijskih posegov²⁰ smo že v letu 2016 pristopili k izvedbi sanacije objektov z naslovi Polje 372 in 373. V letih 2017 in 2018 načrtujemo sanacijo preostalih treh objektov soseske Polje I (stavbe z naslovi Polje 374, 375 in 376).

8.3.3 Cesta v Zgornji log 1

Po oddaji stanovanj najemnikom so se začeli pojavljati neželeni pojavi v obliki lokalizirane plesni (predvsem okoli stavbnega pohištva in na poševninah v mansardnih stanovanjih ter na pritličnih stenah na stikih s temelji sicer nepodkletenega objekta). V zimi 2015/2016 smo naročili izvedbo termografije objekta, ki je nakazal referenčne probleme izgube toplotne energije okoli navedenih delov stavbe.

V sklopu vzdrževanja stavbe bomo v zimi 2016/2017 naročili izvedbo sistematskega pregleda in izdelavo strokovne študije analize vzrokov za nastanek opisanih težav s predlogi sanacijskih ukrepov. Na podlagi predlaganih ukrepov bomo v letu 2017 izvedli potrebna sanacijska dela.

²⁰ Po končani sanaciji smo v zimi 2015/2016 sistemsko odčitavali temperaturo, vlago ter porabo energentov v saniranem objektu ter nekaj stanovanjih v objektu z naslovom Polje 372. Rezultati so pokazali, da je imel objekt z naslovom 371 v povprečju 15% višjo temperaturo v stanovanjih in 10% nižjo porabo, kakor objekt z naslovom Polje 372, ki ni bil saniran.

8.3.4 Cesta v Gorice 23 do 29

Že v letu 2014 smo izvajali delna popravila na montažni fasadi objektov po strokovnem poročilu, ki so ga izdelali zunanji strokovni sodelavci. Izvedena popravila so delno izboljšala bivalne razmere v stanovanjih, vendar se neželene pojavi (vlaga in plesen) v notranjosti stanovanj še vedno pojavljajo na določenih mestih, ki v prvotnem poročilu niso bila zajeta in obdelana. Gre predvsem za mesta, kjer so vidni betoni kot estetski element fasade (AB cokel stavbe, konzole II. nadstropja ter stene stopnišč).

V letih 2017 in 2018 se bomo posvetili problematiki omenjenih mest in poskušali trajno odpraviti ali vsaj bistveno zmanjšati neželene pojave, ki se pojavljajo tako zaradi danosti določenih zasnovnih rešitev stavb samih, kot tudi zaradi načina rabe stanovanjskih enot.

8.3.5 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

V letih 2015 in 2016 smo iz sredstev unovčene bančne garancije – v skladu s strokovnimi poročili s predlogi ukrepov – sanirali ravno streho, izvedli določena popravila v samih stanovanjih ter izvedli sanacijo kritičnih balkonov in pasaže, kjer je bil vzrok za zamakanje v kletne garaže.

V letih 2017 in 2018 bomo iz sredstev unovčene bančne garancije izvedli popravila stavbnega pohištva in odpravili posledice zamakanj v notranjosti stavbe po odpravi vzrokov zamakanja s strehe in balkonov. Prav tako bomo pristopili k odpravi ostalih napak, ki so bile ugotovljene ob pregledu stanovanjskih enot in skupnih delov stavb predmetne soseske pred potekom garancijskega roka.

8.3.6 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

V obstoječem naselju na lokaciji Cesta španskih borcev (EUP PO-713) je JSS MOL vključno z leta 2016 realiziranim nakupom v požaru poškodovane stanovanjske enote lastnik 45 od skupno 92 stanovanjskih enot, ki so razporejene v štiri nize pritličnih verižnih hiš.

Na podlagi OPPN, ki je bil sprejet v letu 2010, je JSS MOL v letih 2013 in 2014 izvedel vrsto posegov za sanacijo naselja, ki so zajemali izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, vključno z energetsko sanacijo fasadnega ovoja v 17 stanovanjskih enotah, pri katerih ni bilo evidentiranih nelegalnih gradenj in 6 stanovanjskih enotah, pri katerih je bila naknadno evidentirana nelegalna gradnja. Prenovitvena dela so obsegala predvsem izolacijo fasadnega ovoja in strehe, zamenjavo strešne kritine, stavbnega pohištva, prenovo kopalnic, zamenjavo talnih oblog, vgradnjo razvoda centralnega ogrevanja in priključitev na javni plinovod. Na dveh objektih so investicijsko vzdrževalna dela izvedli sami najemniki.

Po prenovi teh objektov je JSS MOL pričel z aktivnostmi za legalizacijo nelegalnih gradenj pri teh 6 objektih ter za legalizacijo in prenovo preostalih 19 enot. Aktivnosti so zajemale v prvi vrsti pripravo zakonskih podlag za legalizacijo in nove prizidave ter za sanacijo komunalne, prometne in zunanje ureditve, zato je JSS MOL, v sodelovanju z Oddelkom za urejanje prostora MOL in ostalimi oddelki MOL, izvedel javno naročilo za izdelavo sprememb in dopolnitev takrat veljavnega OPPN. Postopek izdelave Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj je bil zaključen v oktobru 2016, ko je spremenjen in dopolnjen odlok stopil v veljavo.

JSS MOL v letu 2017 načrtuje pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo nelegalnih gradenj pri 6 že prenovljenih objektih in nadaljevanje postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo obstoječih posegov, ki jih je možno legalizirati, in izvedbo novih prizidkov pri 19 preostalih objektih. Na teh objektih bodo po pridobitvi gradbenega dovoljenja izvedena potrebna investicijsko – vzdrževalna dela,

energetska sanacija in morebitne prizidave. Predvidena legalizacija, prenova in energetska sanacija 18 zasedenih objektov in 1 trenutno nezasedenega objekta bo potekala v letih 2017 in 2018, v odvisnosti od razpoložljivih sredstev.

JSS MOL bo v prvi polovici leta 2017 zagotovil namestitve tipskih nadstreškov nad vhodi 23 že prenovljenih objektov in evidentiral potrebe najemnikov teh objektov po povečanju stanovanjske površine z izvedbo prizidkov, ki so dopustni v skladu z veljavnim Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj.

Ob tem bo JSS MOL v sodelovanju z MOL OGD izvedel rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter zgradil parkirna mesta z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste. Načrtujemo, da bo za omenjene posege v prvi polovici leta 2017 pridobljeno gradbeno dovoljenje, do konca leta 2017 pa na javnem razpisu izbran izvajalec rekonstrukcijskih del, ki bodo predvidoma zaključena v zadnjem trimesečju leta 2018.

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

8.4 UPRAVLJANJE

Sodelovanje JSS MOL z upravniki poteka na več nivojih, način sodelovanja z upravniki pa je delno odvisen tudi od dejstva, ali gre za sodelovanje z upravniki v primeru večstanovanjske stavbe, v kateri ima JSS MOL v lasti ali upravljanju manjše število stanovanjskih enot (in s tem manjši solastniški delež na skupnih delih) ali pa gre za stavbo v večinski ali izključni lasti oziroma upravljanju JSS MOL.

JSS MOL ima v primeru večstanovanjske stavbe, v kateri ima JSS MOL manjši solastniški delež na skupnih delih, majhen oziroma neznamenit vpliv tako na odločitve etažnih lastnikov, kot tudi na delo upravnika, zato se v takih primerih vključuje v zadeve, ki se tičejo upravljanja stavbe, kot eden od etažnih lastnikov in se običajno priključuje volji večine etažnih lastnikov.

V letih 2017 in 2018 bo (v splošnem) JSS MOL nadaljeval z vodenjem zastavljene politike sodelovanja z upravniki tako na neposrednem operativnem nivoju (sodelovanje pri reševanju konkretnih vprašanj v zvezi s konkretnimi stavbami), kot tudi na širšem strateškem nivoju sodelovanja, ki vodi k vzpostavljanju boljših odnosov med uporabniki posameznih stanovanjskih sosesk in širšo okoliško skupnostjo, krepitvi zavesti o pomembnosti izvajanja storitev upravljanja na uporabniku prijazen način, povezovanju na relaciji najemnik – lastnik – upravnik, razvijanju boljših načinov izvajanja upravnških storitev, itd.

V vseh novozgrajenih soseskah bo JSS MOL poskrbel, da bo upravnik določen pred dokončanjem GOI del in predajo predmeta pogodbe investitorju zlasti iz razloga, da bo upravnik prevzel skupne dele in naprave sosesk ter bil tudi na tak način pripravljen na vselitev najemnikov v nova stanovanja.

Temeljna usmeritev pri izbiri upravnika tako za soseske, za katere se upravnik izbira prvič, kot tudi za soseske, za katere se upravnik izbira zaradi prenehanja veljavnosti predhodno sklenjene pogodbe o upravljanju, bo še vedno in še bolj usmerjena k cilju nenehnega dvigovanja kvalitete upravnških storitev in doseganja čim ugodnejših cen opravljanja upravnških storitev ter čim nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike. V zasledovanju doseganja navedenih ciljev bo JSS MOL poskušal uvesti dosedanje dobre prakse v upravljanje sosesk v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, v katerih take prakse še niso bile uvedene, ter spodbujal najemnike k aktivnemu sodelovanju in dajanju pobud oziroma

predlogov za izboljšanje upravljanja posameznih sosesk (kar seveda poleg povsem tehnično operativnih predlogov vključuje tudi pobude za optimiziranje stroškov upravljanja).

Z namenom, da se na račun nizke cene upravljanja ne bodo zviševali stroški, ki so jih dolžni plačevati najemniki, bo JSS MOL v okviru izvedbe postopkov izbire najugodnejšega ponudnika za opravljanje storitev upravljanja, kot dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika, postavili višino cene stroškov obratovanja za tiste storitve, za katere se cene oblikujejo tržno in jih je možno tudi na strani upravnika nižati z zagotavljanjem zadostne konkurence v postopku zbiranja ponudb s strani upravnika (npr.: opravljanje hišniških del, čiščenje skupnih delov, čiščenje oziroma vzdrževanje bivalnega okolja, deratizacije, dezinfekcije, čiščenje snega, ...).

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

Večstanovanjske stavbe starejšega letnika gradnje, ki so v lasti JSS MOL oziroma v lasti MOL in z njimi upravlja JSS MOL, so večinoma energetske neučinkovite in zato še toliko bolj potrebne energetske prenove. Energetska neučinkovitost stavb se kaže predvsem v višjih stroških uporabe stanovanjskih enot. Z ukrepi, potrebnimi za izvedbo energetske prenove, se bo zagotavljalo kakovostnejše pogoje za bivanje najemnikov in zmanjševanje stroškov uporabe stanovanjskih enot. Z energetskimi prenovami bomo zasledovali cilj glede energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb in s tem varčnejšo rabo energije ter znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo posamezne stanovanjske enote v večstanovanjskih stavbah. Celovite energetske prenove bodo vodene in izvedene ob upoštevanju vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja.

Ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb bodo financirani iz lastnih sredstev, s črpanjem evropskih sredstev iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN) v mestih ter s koriščenjem finančnih instrumentov, ki jih ponuja Eko sklad.

JSS MOL v letih 2017 in 2018 načrtuje energetske prenove večstanovanjskih stavb, ki so v naši izključni ali večinski lasti, in sicer v okviru sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz CTN iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti. Upravičen namen operacij je celovita energetska prenova večstanovanjske stavbe ali dela stavbe za doseg celovite prenove.

Upravičeni ukrepi za doseg namena operacije so:

- izvedba prenove ovoja stavbe, ki zajema zamenjavo stavbnega pohištva in/ali izvedbo toplotne izolacije ovoja stavbe,
- preprečevanje toplotnih mostov,
- vgradnja energetske učinkovite ogrevalnih, hladilnih in prezračevalnih sistemov,
- naprave in sistemi energetskega upravljanja.

Potrebno je načrtovati ukrepe za celovito energetske prenove posamezne večstanovanjske stavbe (oz. v primeru, da so določeni ukrepi že bili izvedeni, vse ukrepe, potrebne za doseg celovite prenove). Cilj celovite energetske prenove je doseganje prihrankov energije v višini vsaj 30 kwh/m²a. Potencial za energijske prihranke, celovitost prenove ter energetska učinkovitost se bodo izkazovali z opravljenim razširjenim energetskim pregledom (v nadaljevanju: REP) stavbe. Prenove bodo morale biti izvedene v skladu z ukrepi predvidenimi v REP, na ta način pa bodo zagotovljeni prihranki (t.j. energetska učinkovitost projektov).

Višina nepovratnih sredstev evropske kohezijske politike, ki je na razpolago za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb, znaša za območje MOL cca 2.000.000,00 EUR. Višina sofinanciranja znaša do 50 % upravičenih stroškov za GOI dela za izvedbo upravičenih ukrepov, vendar ne več kot 5.000,00 EUR/stanovanje. Višina sofinanciranja za projektno in investicijsko dokumentacijo ter za nadzor znaša največ 50 % izkazanih upravičenih stroškov projektne in investicijske dokumentacije ter nadzora, vendar ne več kot 5.000,00 EUR/stavbo.

V okviru mehanizma CTN se načrtuje energetska prenova večstanovanjskih stavb na naslovih Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58. Za dve od navedenih večstanovanjskih stavb sta že izdelana REP-a, iz katerih izhaja, da je za doseg zahtevanega prihranka energije 30 kwh/m2a potrebno izvesti ovoj stavbe, zamenjati stavbno pohištvo, izolirati strop proti neogrevanemu podstrešju ter izvesti ukrep hidravličnega uravnoveženja in vgraditi termostatske ventile.

V primerih, ko je potrebna energetska prenova večstanovanjske stavbe, ki ni v izključni lasti JSS MOL oziroma MOL, bomo v letih 2017 in 2018 na pobude upravnikov posameznih večstanovanjskih stavb ali neposredno na pobude ostalih etažnih lastnikov sodelovali pri pripravi in oddaji vlog na javni poziv za dodelitev nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb, ki ga je v avgustu 2016 objavil Eko sklad. V tem segmentu je pomemben poudarek dan sodelovanju pri prenovi fasad in izvedbi strojnoinstalacijskih del (med katera spadajo predvsem prenove kotlovnice in toplotnih postaj oz. podpostaj, hidravlična uravnoveženja sistemov radiatorskega razvoda ter menjave in/ali nadgradnje sistema sanitarne tople vode), saj ti dve področji na eni strani predstavljata večinski delež prenov, po drugi strani pa sta ključni tudi z vidika zmanjšanja porabe energije in s tem povezanih obratovalnih stroškov. V letih 2017 in 2018 predvidevamo sodelovanje pri energetski sanaciji okvirno 50 večstanovanjskih stavb.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

JSS MOL bo imel lastno premoženje in premoženje v upravljanju tudi v letih 2017 in 2018 zavarovano z zavarovanjem, ki je bilo urejeno z Okvirnim sporazumom JN-7560-14-210156 in velja za obdobje od 1.1.2015 do 31.12.2018.

JSS MOL bo skrbel za redno prijavo nastanka škod na premoženju v lasti oziroma v upravljanju JSS MOL in za pravočasno in po višini ustrezno izplačevanje odškodnin. V primerih, ko bo nastala škoda na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL in za katere JSS MOL kot lastnik oziroma upravljaavec odgovarja, bo JSS MOL poskrbel, da bo oškodovana oseba seznanjena z vsemi postopki in kontakti za doseg plačila ustrezne odškodnine, pri tem pa bo JSS MOL skrbel tudi za varovanje koristi JSS MOL oziroma MOL.

Pred oddajo stanovanjskih enot v najem bo JSS MOL poskrbel, da bodo najemniki seznanjeni z vsebino in obsegom zavarovanja premoženja v lasti oziroma upravljanju JSS MOL in jih opozoril, za zavarovanje katerih tveganj morajo poskrbeti sami.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MOL je imel na dan 1.1.2016 v lasti 5810 posameznih delov in v upravljanju MOL še 153 posameznih delov, skupaj torej 5963 posameznih delov. Glede na skupno število vseh nepremičnin ima JSS MOL zemljiškoknjižno urejenih 77 % vseh posameznih delov (4603 posameznih delov). V večini primerov posameznih delov, ki še nimajo urejenega zemljiškoknjižnega stanja, gre za starejši fond nepremičnin, ki jih je JSS MOL v preteklih letih pridobil od ustanoviteljice MOL v obliki povečanja namenskega premoženja. Pri teh posameznih delih ni pridobljene ustrezne pravne dokumentacije ali drugih listinskih dokazil o lastništvu, zato bo urejanje lastništva potekalo še v prihodnjem obdobju.

Za 154 zemljiškoknjižno neurejenih posameznih delov že tečejo zemljiškoknjižni postopki za ureditev lastništva in pričakujemo njihovo rešitev v letu 2017. Za 314 še neurejenih enot je etažna lastnina v zemljiški knjigi delno vzpostavljena in bomo v naslednjih dveh letih nadaljevali z aktivnostmi za dokončanje etažne lastnine in vpis lastninske pravice za posamezne dele JSS MOL oziroma MOL.

Za preostale zemljiškoknjižno neurejene posamezne dele, za katere razpolagamo z različno pravno in gradbeno dokumentacijo, bodo postopki v sodelovanju z upravniki in na podlagi soglasij vseh etažnih lastnikov tekli še v naslednjih letih. Urejanje tovrstnih stanj poteka na dva temeljna različna načina, in sicer: pogodbeno (sporazumno) urejanje in urejanje v sodnih postopkih.

Postopki pogodbenega (sporazumnega) urejanje etažne lastnine za celotne stavbe in posamezne enote bodo zajemali predhodno fazo izdelave elaborata (načrta) za vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb, ki se opravi preko upravnikov stavb ali na pobudo večine etažnih lastnikov in v nekaterih primerih tudi na našo iniciativo. Po končanih postopkih in katastrskem vpisu v evidence GURS bomo sodelovali pri pripravi in izvedbi listin za vzpostavitev etažne lastnine in njihov vpis v zemljiško knjigo. Za izvedbo vpisa lastninske pravice v korist JSS MOL bomo v večini primerov pridobivali ustrezna zemljiškoknjižna dovolila od MOL in sicer iz naslova sklenjenih pogodb o prenosu nepremičnin zaradi povečanja namenskega premoženja JSS MOL. V primerih, ko je v zemljiški knjigi kot lastnik vpisan pravni prednik MOL ali pa investitor gradnje, bo potrebno sklepati ustrezne pogodbe o uskladitvi pravnega stanja z dejanskim, bodisi neposredno z zemljiškoknjižnimi lastniki oziroma njihovimi pravnimi nasledniki ali pa celo tripartitno v sodelovanju z MOL.

Sodnega urejanje etažne lastnine se bomo posluževali v primerih, ko med etažnimi lastniki ne bo sporazuma o urejanju lastninsko pravnih razmerij oziroma obstajajo nejasnosti, nesoglasja ali sporna pravna dokumentacija glede posameznih delov stavb ali skupnih delov stavb. V večini primerov takih stavb, kjer ima JSS MOL svojo lastnino ali lastnino MOL v upravljanju, smo v preteklih letih že začeli s postopki za sodno vzpostavitev etažne lastnine. Ti sodni postopki so se že začeli, aktivno sodelovanje v letih pa bo potekalo še v nekaj naslednjih letih.

Trenutno imamo odprtih 148 nepravdnih postopkov za vzpostavitev etažne lastnine oziroma določitev pripadajočega zemljišča k objektom po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (v nadaljevanju: ZVEtL)²¹. V 91 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo odvetniki ali upravniki, v 57 postopkih pa se zastopamo sami. Glede na trenutno fazo nepravdnih postopkov ocenjujemo, da je velika možnost, da jih bo 26 zaključenih v letu 2017, če ne bo vloženo večje število pritožb na prvostopenjsko odločitev sodišča. V zadnjem obdobju smo zaznali tudi številčno povečanje teh postopkov, ki jih sprožajo

²¹ Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11)

upravniki stavb, saj so tudi drugi etažni lastniki vse bolj osveščeni in razumejo pomen in zakonske zahteve za formalno urejanje lastništva na nepremičninah. V vseh tako sproženih postopkih bomo prijavili svojo udeležbo (če ne bomo nastopali že kot predlagatelj) in na ta način sodelovali pri urejanju etažne lastnine tako lastnih nepremičnin, kot skupnih delov stavb.

Glavni cilj na področju zemljiškoknjižnega urejanja nepremičnin v letih 2017 in 2018 je torej skrb za zemljiškoknjižno ureditev čim večjega števila do sedaj zemljiškoknjižno še neurejenih posameznih delov in skrb za sprotno vknjiževanje lastninske pravice v korist JSS MOL na novo pridobljenih nepremičninah.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

JSS MOL bo v letih 2017 in 2018 prodajal lastne nepremičnine oziroma vodil postopke za prodajo 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, kadar 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, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, bomo prodajali solastniške deleže MOL in JSS MOL.

Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo potekali skladno s sprejetim Načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL in na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti²² (v nadaljevanju: ZSPDSLS) ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi²³.

Skladno z navedenim načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL imamo v načrtu prodaje za leto 2017 prodajo 16 stanovanj v stavbi na naslovu Križevniška ulica 2 in stanovanje v stavbi na naslovu Zaloška cesta 15. V kolikor bomo uspeli v letu 2017 urediti zemljiškoknjižno stanje za nepremičnine na naslovu Breg 8, Breg 22 in Vidovdanska cesta 1, bomo v letu 2017 začeli s postopki prodaje tudi teh nepremičnin, v nasprotnem primeru pa bomo slednje uvrstili v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2018 in njihovo prodajo izvedli v letu 2018. Prav tako so v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2017 uvrščene prodaje solastniških deležev na skupnih delih stavb, vendar je prodaja le-teh odvisna od predhodne dokončne ureditve zemljiškoknjižnega stanja in aktivnosti ostalih etažnih lastnikov v teh stavbah.

JSS MOL bo v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL in MOL za leto 2017 in leto 2018 uvrščal še morebitne druge nepremičnine. Pri prevzemih stanovanj s strani najemnikov oziroma pravnih naslednikov pokojnih najemnikov strokovna služba JSS MOL opravi ogled nepremičnine z namenom ugotovitve, ali je predmetno stanovanje primerno za nadaljnje oddajane v neprofitni najem in v kolikor ni, le-to predlaga za uvrstitev v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL. Pri ugotavljanju

²²Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-II, 14/15 – ZUUJFO in 76/15)

²³Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16)

primernosti prevzetega stanovanja za nadaljnje oddajanje v neprofitni najem se upoštevajo naslednji kriteriji: primerna velikost stanovanja, funkcionalnost stanovanja (povezani prostori v zaključene celote, sanitarije in kopalnice v stanovanju ali na hodniku oz. ne obstajajo, prehodnost sob,...), starost in vzdrževanost objekta, v katerem se nahaja stanovanje, potrebna finančna sredstva v obnovo stanovanja in skupnih delov objekta, lega stanovanja (kletna stanovanja so po večini vlažna), spomeniško varstvo objektov,... Na podlagi vseh kriterijev skupaj nato strokovna služba JSS MOL sprejme odločitev ali je prenova stanovanja ekonomsko upravičena ali pa je morebiti stanovanje bolje prodati in pridobiti sredstva za nakup novejših stanovanj izven mestnega jedra.

Predviden obseg denarnih sredstev, ki ga bomo pridobili z načrtovanimi prodajami, je oziroma bo opredeljen v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, ki ga sprejema MS MOL.

Med postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem štejemo tudi postopke zamenjav nepremičnin, ki jih običajno vodimo v primerih, kadar so menjave nepremičnin bistvenega pomena za razvoj posameznih projektov. V primerih, ko izvedbe posameznih menjav lahko načrtujemo vnaprej, nepremičnine, ki jih namenimo za zamenjavo, vključujemo v načrte ravnanj z nepremičnim premoženjem. Konkretno načrtovane menjave nepremičnin smo opisali pri posameznih projektih v predhodnih točkah tega programa.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

JSS MOL je bil s strani MOL ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁴ zagotovitev enotnega izvajanja stanovanjske politike na ozemlju MOL. To je med drugim pomenilo združitev Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin, Neprofitne stanovanjske organizacije in Oddelka za stanovanjsko gospodarstvo Mestne občine Ljubljana ter prevzem vseh zaposlenih. Z delovanjem je JSS MOL pričel s 1.7.2002. Ob ustanovitvi je bilo na JSS MOL zaposlenih 53 uslužbencev, leta 2010 66 uslužbencev, danes pa je na JSS MOL zaposlenih 61 javnih uslužbencev, ki so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

Od ustanovitve JSS MOL do danes so se zgodile številne zakonske spremembe, ki so na takšen ali drugačen način vplivale na delovanje JSS MOL, na njegovo notranjo ureditev pa je vplivala predvsem reorganizacija javnega sektorja v letu 2008.

Kot že omenjeno je na JSS MOL danes zaposlenih 61 javnih uslužbencev, od katerih je 13 moških. Izobrazbena struktura se je zaradi spodbujanja zaposlenih k pridobitvi višje formalne izobrazbe spreminjala. Tako je danes na JSS MOL zaposlen en magister znanosti, večina (27) zaposlenih ima univerzitetno izobrazbo, 22 zaposlenih ima visoko strokovno izobrazbo, šest zaposlenih ima višjo izobrazbo in pet zaposlenih srednjo izobrazbo. Med poklici prevladujejo diplomirani upravni organizator, univerzitetni diplomiran pravnik ter ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo. Izmed dvanajstih pravnikov ima šest pravnikov opravljen pravniški državni izpit.

Poleg skrbi za formalno izobrazbo, skrbimo na JSS MOL tudi za neformalne oblike izobraževanja. Tako na letni ravni organiziramo številne interne delavnice, na katerih zaposlene seznanimo z našimi projekti, načrti dela za v prihodnje, novo zakonodajo in spremembami le-te ter z novimi računalniškimi programi. Posebne delavnice izvajamo predvsem na področjih, kjer se zahtevajo dodatna znanja, kot so recimo

²⁴ Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/2001, 18/2008, 53/2009, 24/2015, 50/2016)

specifična računalniška znanja (npr.:program Excel) ali napredno znanje angleškega jezika zaradi sodelovanja v natečajih za pridobivanje evropskih sredstev ter zastopanja JSS MOL na različnih delavnicah in konferencah v tujini. Omeniti je potrebno tudi izobraževanje za točkovanje stanovanj, s katerim olajšamo delo zaposlenim in obenem prihranimo sredstva, ki bi jih drugače morali nameniti zunanjim izvajalcem. Zaradi specifične narave našega dela zaposlenim omogočimo tudi udeležbo na delavnicah, seminarjih in konferencah s svojega delovnega področja z zavezo, da o vsebini le-teh seznanijo svoje sodelavce bodisi v obliki poročil ali predstavitev na interni delavnici. Dosedanja praksa je pokazala, da na navedene načine izobraževanja uspešno širimo znanja in dosegamo dobre rezultate, zato bomo s tem nadaljevali tudi v prihodnje.

Področje stanovanjskega gospodarstva se je z informacijskega vidika začelo urejati leta 1998, ko sta Stanovanjski sklad ljubljanskih občin in podjetje SQN d.o.o. podpisala pogodbo za izgradnjo informacijskega sistema ARC. Ta se je uporabljal do leta 2004, ko se je ugotovilo, da je potrebna temeljita prenova tega sistema oziroma vzpostavitev novega. Tako se je v letih 2004/2005 postavil nov sistem Pris, ki danes pokriva ključna področja upravljanja nepremičnin: urejanje lastnine, urejanje najemnih razmerij, postopke petletnega preverjanja po 90. členu SZ-1, postopke opominjanja in izterjave najemnikov po 103. čl. SZ-1, subvencije najemnin, vodenje postopkov javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj, izdelavo zahtevkov za izplačilo iz proračuna MOL ter celotno finančno področje, pisarniško poslovanje ter številne druge module, s katerimi pokrivamo temeljne dele našega delovanja. Poleg navedenega programa Pris uporabljamo tudi programe za javna naročila, vodenje evidence osnovnih sredstev, evidentiranje zaposlenih, upravljanje kadrovskih podatkov in obdelavo plač. V prihodnje planiramo še uvedbo novega sistema za evidentiranje dokumentarnega gradiva in dograditev obstoječih sistemov v delih, kjer je to potrebno zaradi sprememb zakonodaje ali drugih dejavnikov.

Da bi zgoraj navedeni informacijski sistemi brezhibno delovali, smo v letu 2015 in 2016 izvedli nadgradnjo strežniške infrastrukture, ki je nameščena na MOL. Nova infrastruktura je centralizirana, visoko razpoložljiva in razširljiva. Prav tako so centralizirana tudi orodja za nadzor in upravljanje, ki omogočajo enostavno izvajanje osnovnih administrativnih posegov in imajo možnost obveščanja skrbnikov o delovanju sistema.

Zgoraj navedeni posegi v informacijsko infrastrukturo so logično in smotrno nadaljevanje dosedanjega razvoja informacijske podpore na JSS MOL, ki sledi spremembam poslovnih procesov JSS MOL (glede na spremembe in zahteve tako s strani zakonodaje, kakor tudi internih navodil JSS MOL).

12 ZAKLJUČEK

JSS MOL je na dan 31.10.2016 razpolagal s 4.200 stanovanjskimi enotami in 1.846 parkirnimi mesti, glede na primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj, s katerim se srečujemo v prestolnici, pa bi jih ta hip potrebovali vsaj še enkrat toliko, da bi zadostili izkazanemu primanjkljaju. Ob dejstvu, da se fond najemnih stanovanjskih enot skozi leta povečuje s trendom približno 120 enot letno, je jasno, da brez korenitih premikov v stanovanjski politiki na državni ravni in zagotavljanju ustrezne (predvsem finančne) podpore primanjkljaja še nekaj časa ne bomo zmanjšali do te mere, da bi meščanom lahko nudili učinkovit nastanitveni servis.

Ne glede na slednje z upanjem zremo v prihodnost in našim najemnikom ter meščanom v okviru možnosti nudimo kar najkvalitetnejše storitve, ki pa jih bomo v prihodnosti še nadgrajevali.

Sašo RINK
DIREKTOR