

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



Številka: 014-31/2013-1  
Datum: 19. 3. 2013

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

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

**PRIPRAVIL:** Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**NASLOV:** Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012

**POROČEVALCA:** Sašo Rink, direktor JSS MOL  
Julka Gorenc, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

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

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Prilogi:**

- sklep Nadzornega sveta JSS MOL št. 16/2
- poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2012

Številka: 0603-168/10  
Datum: 19. 3. 2013



Zadeva: Izpisek 16. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 16. seji dne 19. 3. 2013 ob obravnavi točke

*Ad 2.*  
poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2012

sprejel

**SKLEP 16/2:**

***Nadzorni svet JSS MOL v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2012 in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.***



Predsednik  
Bojan ALBREHT



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- v arhiv



**JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA**

**POROČILO O URESNIČEVANJU  
STANOVANJSKEGA PROGRAMA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA  
za leto 2012**

Ljubljana, februar 2013

## Vsebina

|  |    |
|--|----|
| UVOD .....   | 5  |
| 1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ .....   | 6  |
| 1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva .....   | 6  |
| 1.2 Statistični podatki o številu stanovanj .....  | 7  |
| 1.3 Stanovanjski primanjkljaj MOL.....   | 8  |
| 1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj .....  | 8  |
| 1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj .....   | 9  |
| 1.3.1 Primanjkljaj bivalnih enot .....   | 9  |
| 2 DOSEGANJE CILJEV .....   | 11 |
| 2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju.....  | 11 |
| 2.2 Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih.....  | 12 |
| 2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju .....  | 13 |
| 2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike .....   | 13 |
| 2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin.....  | 13 |
| 2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov.....  | 13 |
| 2.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov .....  | 13 |
| 2.8 Stanovanja za invalide.....  | 13 |
| 2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene .....   | 14 |
| 2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji .....  | 14 |
| 2.11 Odprava barakarskega naselja .....  | 14 |
| 2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja....   | 14 |
| 2.13 Energetska sanacija .....   | 15 |
| 2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij .....  | 15 |
| 2.15 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanje .....  | 15 |
| 2.16 Upravne naloge .....  | 16 |
| 2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev.....   | 16 |
| 3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV .....   | 17 |
| 3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev.....  | 17 |
| 3.2 Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov .....   | 17 |
| 4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ.....   | 17 |
| 5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ,<br>STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA<br>SOCIALO OGROŽENE – PROJEKTI V PRIPRAVI ..... | 18 |
| 5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali<br>prenovo.....  | 20 |
| 5.1.1 Cesta Španskih borcev (PO – 713).....  | 20 |

|        |   |           |
|--------|---|-----------|
| 5.1.2  | Dolgi most VS 6/1 (VI – 398).....   | 22        |
| 5.1.3  | Ižanska 305 (BČ 444, BČ 364) .....  | 23        |
| 5.1.4  | Slape (PO 843) .....  | 23        |
| 5.1.5  | Zelena jama JA 391 .....  | 23        |
| 5.1.6  | Celovška cesta 185 .....  | 24        |
| 5.1.7  | Ob Ljubljani 42 (MO - 87) .....   | 24        |
| 5.1.8  | Rakova jelša I., II. (TR 355, TR- 356) .....  | 24        |
| 5.1.9  | Jesihov štradon (RN 408).....   | 25        |
| 5.1.10 | Peruzzijeva (RN – 494) in Pri mostiščarjih(RN – 529) .....  | 25        |
| 5.1.11 | Polje III PO 218.....   | 25        |
| 5.2    | Nakup stanovanj .....   | 26        |
| 5.2.1  | Korotansko naselje .....  | 26        |
| 5.2.2  | Papir servis .....  | 26        |
| 5.2.3  | Nakup novih stanovanj na trgu.....  | 26        |
| 5.2.4  | Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL .....                                   | 28        |
| 5.2.5  | Rentni odkup .....  | 29        |
| 5.2.6  | Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami..... | 29        |
| 5.3    | Oskrbovana stanovanja .....   | 30        |
| 5.3.1  | Ob domu starejših občanov Šiška .....   | 30        |
| 5.4    | Stanovanjske stavbe za posebne namene .....   | 31        |
| 5.4.1  | Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica .....  | 31        |
| 5.4.2  | Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji .....   | 31        |
| 5.5    | Bivalne enote za socialno ogrožene .....  | 32        |
| 5.5.1  | Prenove obstoječih neprimernih stanovanj .....  | 32        |
| 5.5.2  | Zarnikova 4 .....   | 32        |
| 5.5.3  | Pipanova pot.....   | 33        |
| 5.5.4  | Belokranjska 2.....   | 35        |
| 5.5.5  | Cesta 24. junija 32.....  | 35        |
| 5.5.6  | Cesta Dolomitskega odreda 17.....   | 36        |
| 5.5.7  | Polje 8.....  | 37        |
| 5.5.8  | Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu .....  | 38        |
| 5.6    | Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva.....  | 38        |
| 6      | <b>PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU .....</b>                            | <b>38</b> |
| 6.1    | Stanežiče.....  | 38        |
| 6.2    | Komunalna cona ob Povšetovi cesti.....  | 38        |
| 7      | <b>POSOJILA .....</b>   | <b>39</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>8</b>  | <b>GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI</b>   | <b>39</b> |
| 8.1       | Najemninska politika   | 39        |
| 8.2       | Subvencioniranje neprofitnih najemnin  | 40        |
| 8.3       | Subvencioniranje tržnih najemnin   | 41        |
| 8.4       | Subvencioniranje obratovalnih stroškov   | 42        |
| 8.5       | Izredne pomoči pri uporabi stanovanja  | 42        |
| 8.6       | Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL   | 43        |
| 8.7       | Energetska sanacija  | 43        |
| 8.8       | Upravljanje  | 44        |
| 8.9       | Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL  | 44        |
| <b>9</b>  | <b>DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE</b> | <b>45</b> |
| 9.1       | Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem   | 45        |
| 9.1.1     | 14. javni razpis, 18.12.2010   | 45        |
| 9.2       | Dodeljevanje bivalnih enot   | 48        |
| 9.3       | Dodeljevanje službenih stanovanj   | 50        |
| 9.4       | Dodeljevanje stanovanj za mlade talente  | 50        |
| 9.5       | Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj, 3. javni razpis 12.11.2011   | 50        |
| 9.6       | Dodelitev nadomestnih najemnih stanovanj   | 51        |
| 9.7       | Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja                                   | 52        |
| 9.8       | Zamenjave stanovanj  | 52        |
| <b>10</b> | <b>VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU</b>   | <b>53</b> |
| 10.1      | Registri   | 53        |
| 10.2      | Druge upravne naloge   | 54        |
| 10.3      | Sodne zadeve   | 55        |
| <b>11</b> | <b>UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO</b>  | <b>56</b> |
| 11.1      | Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL v letu 2011  | 57        |
| 11.2      | Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL   | 58        |

## UVOD

Skladno z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) se je tudi v letu 2012 izvajala celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva vključno z vsemi upravnimi nalogami v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) preko JSS MOL.

JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program občine in gospodari s stanovanjskim fondom, pridobljenim na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL in s stanovanji pridobljenimi z lastnimi investicijami ali nakupi, kakor tudi s stanovanji, ki jih je MOL dala JSS MOL v upravljanje po posebni pogodbi.

V letu 2012 je bil sklenjen Dodatek št. 1 k posebni pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, s katerim je bilo preneseno v upravljanje dodatno premoženje (dve stanovanji, starejša stanovanjska hiša in štiri bivalne enote, s katerimi je prej upravljal Javni zavod Zdravstveni dom Ljubljana ter nekatera zemljišča, namenjena za stanovanjsko gradnjo), del premoženja pa je bil iz upravljanja izločen (stavba letališkega stolpa in šest dotrajanih stanovanj v objektu, ki bo porušen).

MOL je uredila financiranje JSS MOL v letu 2012 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2012. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL za leto 2012 sta bila sklenjena dodatek št. 1 in dodatek št. 2 k navedeni pogodbi.

# 1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

## 1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

V letu 2008\* se je zaradi uskladitve z evropskimi predpisi pričela v Sloveniji uporabljati nova definicija o štetju prebivalstva. S tem so se spremenili tudi vsi demografski podatki in za nazaj niso med seboj primerljivi. Posledično se med prebivalce MOL po novem štejejo vsi, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče. Zato so podatki o številu prebivalcev v MOL za leto 2008 precej višji od preteklega leta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS).

TABELA: Prikaz gibanja števila prebivalcev

| Leto      | Število |
|-----------|---------|
| 2004      | 266.845 |
| 2005      | 266.941 |
| 2006      | 267.386 |
| 2007      | 267.760 |
| 2008*     | 276.091 |
| 1.1.2010* | 279.653 |
| 1.7.2010* | 280.080 |
| 1.1.2011* | 280.140 |
| 1.7.2011* | 279.898 |
| 1.1.2012* | 280.607 |
| 1.7.2012* | 280.278 |

\*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Število prebivalcev v MOL po posameznih letih kaže rahel trend rasti, z izjemo prvih polovic let 2011 in 2012, ko se je število nekoliko zmanjšalo. Ocena je, da gre za medletno zmanjševanje na račun začasno prijavljenih delavcev, ki se vrnejo.

TABELA : Prikaz starostne strukture prebivalcev v MOL na dan 1.7.2012

| Starost prebivalcev | Število        | Delež v %  |
|---------------------|----------------|------------|
| 0 – 4 let           | 15.353         | 5,48       |
| 5 – 19 let          | 34.991         | 12,48      |
| 20 – 24 let         | 20.504         | 7,32       |
| 25 – 64 let         | 160.678        | 57,33      |
| nad 65 let          | 48.752         | 17,39      |
| <b>Skupaj</b>       | <b>280.278</b> | <b>100</b> |



Iz tabele je razvidno, da je na dan 17.7.2012 v MOL 17,39 % prebivalcev starih nad 65 let. Ta procent se je v prvi polovici leta 2012 v primerjavi z letom 2011, ko je znašal 17,04 %, rahlo dvignil.

## 1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

TABELA : Podatki o številu dokončanih stanovanj (za območje MOL se vodijo od leta 1995 dalje)

| Leto                       | Število dokončanih stanovanj - vsa | Pravne osebe* | JSS MOL     |
|----------------------------|------------------------------------|---------------|-------------|
| 1995                       | 282                                | 125           | 11          |
| 1996                       | 420                                | 329           | 138         |
| 1997                       | 529                                | 334           | 72          |
| 1998                       | 404                                | 349           | 141         |
| 1999                       | 341                                | 291           | 155         |
| 2000                       | 926                                | 713           | 183         |
| 2001                       | 803                                | 509           | 107         |
| 2002                       | 1.219                              | 963           | 26          |
| 2003                       | 1.235                              | 1.050         | 88          |
| 2004                       | 901                                | 643           | 28          |
| 2005                       | 1.312                              | 1.040         | 169         |
| 2006                       | 465                                | 170           | 77          |
| 2007                       | 1.602                              | 1.431         | 114         |
| 2008                       | 1.561                              | 1.433         | 27          |
| 2009                       | 850                                | 662           | 241         |
| 2010                       | 464                                | 333           | 429         |
| 2011                       | 716                                | 613           | 219         |
| 2012                       | **                                 | ***           | 59          |
| <b>Skupaj od 1995-2011</b> | <b>14030</b>                       | <b>10375</b>  | <b>2284</b> |

\*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

\*\* še ni podatkov

\*\*\* še ni podatkov

Vir podatkov za koloni *število dokončanih stanovanj – vsa* in *pravne osebe* je SURS, za JSS MOL pa JSS MOL. JSS MOL vključuje med podatke o dokončanih stanovanjih poleg stanovanj iz lastnih investicij tudi stanovanja, ki jih zagotavlja z nakupi, zato podatki iz dveh različnih virov niso popolnoma kompatibilni. Do razlike v letu 2010, kjer SURS prikazuje število vseh dokončanih stanovanj 464 in od tega pravnih oseb 333, JSS MOL pa samo za JSS MOL, ki bi moral biti vključen med pravne osebe 429 stanovanj, prihaja verjetno zato, ker JSS MOL vključuje med dokončana stanovanja tudi 419 stanovanj v Celovških dvorih. SURS te stanovanjske soseske očitno še ni uvrstil med dokončana stanovanja. Razlogi za to nam niso znani.

Iz tabele je razvidno, da je trend števila vseh dokončanih stanovanj po letu 2008 začel padati, kar pa ne velja za JSS MOL, kjer se je število zmanjšalo šele v letu 2012.

### 1.3 Stanovanjski primanjkljaj MOL

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

#### 1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

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

Po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je bilo izvedenih še 6 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**   |

\* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2010 je bil po obravnavi pritožb na II. stopnji zaključen v marcu 2012. Na razpisu je uspelo 456 upravičencev, ki jim bodo dodeljena stanovanja. Od tega je bilo do konca leta 2012 dodeljenih 411 stanovanj, 8 upravičencev pa je bilo izločenih (umik vloge, neresnični podatki, nesklentenitev pogodbe o lastni udeležbi). Nerešenih je ostalo še 37 upravičencev, ki bodo rešeni do začetka aprila 2013.

\*\* Po dodelitvi vseh stanovanj uspešnim upravičencem bo rešenih 11,44 % prosilcev glede na število vseh prosilcev.

Iz zgornje tabele je razvidno, da število prosilcev raste hitreje od povečevanja števila razpisanih stanovanj. Odstotek rešenih, namesto da bi se povečeval, se celo zmanjšuje. Ob 50 % povečanju števila razpisanih stanovanj v letu 2010 v primerjavi z letom 2007 se je število prosilcev povečalo za 87,4 % in je bil posledično odstotek rešenih 2,37 % manjši.

To pomeni, da skoraj 90 % prosilcev za neprofitno stanovanje na razpisu ne uspe.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega razpisa kaže enako kot pretekli razpisi, da je največje povpraševanje ljudi z nižjimi dohodki (prosilci na listi A). Tu prevladujejo družine z 1869 prosilci oz. 44,90 % in samske osebe z 911 prosilci oz. 22,86 %. Družine iz liste A so dosegle 11,82 % uspeh na razpisu, samske osebe pa 4,72 % uspeh. Največji uspeh na listi A so dosegli invalidi vezani na uporabo invalidskega vozička in sicer 54,29 %, sledijo pa jim osebe z okvaro čuta, ki so dosegle 25 % uspeh.

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo, je manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Na listi B je kandidiralo 301 družin, kar predstavlja 7,55 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 39,87 %. Na listi B so kandidirale tudi 204 samske osebe, kar predstavlja 5,1 % vseh prosilcev, ki so dosegli 14,22 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid in 2 prosilca z okvaro čuta) na listi B so na razpisu dosegli 100 % uspeh.

### 1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

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

| <b>Razpis za oskrbovana stanovanja</b>      | <b>Razpisano število stanovanj</b>             | <b>Število prispelih vlog</b> | <b>Število dodeljenih stanovanj</b> | <b>% rešenih</b> |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>Prvi razpis 2008 podaljšan v 2009</b>    | 60 in sproščena stanovanja                     | 160 + 48 v podaljšku          | 59                                  | 28,37            |
| <b>Drugi razpis 2010 – odprti razpis*</b>   | vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa | 38                            | 7                                   | 18,42            |
| <b>Tretji razpis 2011 – odprti razpis**</b> | 12 in sproščena stanovanja                     | 73                            | 22                                  | 30,14            |

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

\*\* Razpis v letu 2011še ni zaključen. Procent rešenih je izračunan na stanje konec decembra 2012.

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

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

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v zadnjih dveh razpisih pa lastniki stanovanja ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi dohodki.

### 1.3.1 Primanjkljaj bivalnih enot

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

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada.

Nerešenih po seznamu prosilcev je bilo konec leta 2012 **159** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote.

Tabela: Seznam upravičencev

|                   |    |    |    |    |   |   |               |
|-------------------|----|----|----|----|---|---|---------------|
| <b>Št. članov</b> | 1  | 2  | 3  | 4  | 5 | 6 | <b>SKUPAJ</b> |
| <b>Čakajoči</b>   | 88 | 33 | 15 | 18 | 4 | 1 | 159           |

Največje so potrebe po bivalnih enotah za samske osebe. Čakalna doba za te prosilce znaša do 4 leta.

Tabela: Prikaz števila oddanih bivalnih enot na dan 31.12.2012

| Število oddanih BE na dan 31.12.2012                          |   |  |
|---|---|--|
| 211   |   |  |
| Št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci) | Št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov | Št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto |
| 139   | 48  | 24   |
| 65,88 %   | 22,75 %   | 11,73 %  |

Tabela: Prikaz dodeljenih bivalnih enot po posameznih letih

| LETO           | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | SKUPAJ |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Št. oddanih BE | 1    | 6    | 22   | 14   | 15   | 27   | 19   | 29   | 25   | 35   | 44   | 32   | 30   | 23   | 21   | 51   | 394    |

Število bivalnih enot z leti povečujemo, vendar se kljub temu potrebe po dodatnih bivalnih enotah povečujejo. Razlog je v povečanju revščine in ker posledično tudi najemniki bivalnih enot, ki uspejo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj zaradi nezmožnosti plačevanja, želijo ostati v bivalni enoti in jo sprejmejo kot primerno neprofitno stanovanje.

## **2 DOSEGANJE CILJEV**

Ocenjujemo, da smo kljub neugodnim gospodarskim razmeram in recesiji uspešno uresničevali vse zastavljene cilje, na katere smo lahko vplivali sami in smo za njihovo realizacijo imeli na razpolago dovolj finančnih sredstev. Projekte, ki niso imeli zaprte finančne konstrukcije, smo upočasnili in smo jih uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Nekateri projekti so zaradi še vedno nerazrešenih zunanjih dejavnikov, kot npr. neizvedeni državni ukrepi za zaščito pred poplavno ogroženostjo JZ dela Ljubljane, ostali v fazi mirovanja. Del projektov pa se je odvijal počasneje, kot je bilo načrtovano, zaradi pogojevanj in usklajevanj s posamezniki in lastniki, od katerih smo morali pridobiti njihove solastniške deleže, ki so potrebni za realizacijo posameznih projektov ter zaradi raznih drugih premoženjsko-pravnih problemov, ki jih je bilo potrebno predhodno urediti.

### **2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju**

Tudi v letu 2012 smo skrbeli za zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe, da bi si čim več občanov glede na svoje potrebe in zmožnosti lahko primerno rešilo stanovanjsko vprašanje.

MOL je na podlagi pobud občanov pričela postopek za spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta tudi z namenom zagotovitve dodatnih poselitvenih možnosti. S sprotnim sprejemanjem izvedbenih prostorskih načrtov in ustrezno zemljiško politiko ter programi komunalnega opremljanja zemljišč tekoče zagotavlja pogoje za stanovanjsko gradnjo.

Počasi se znižujejo tudi cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine tako starih kot novih stanovanj. To je razvidno iz postopkov prodaje stanovanj v stečajnih postopkih, kjer se znižujejo cene na ponovljenih javnih dražbah, kjer ni kupcev in iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije.

JSS MOL je v času poglobljanja gospodarske krize in recesije uspel uresničiti temeljni cilj zastavljen v sprejetem Stanovanjskem programu MOL za leti 2011 in 2012, zagotovitve od 130 do 150 novih neprofitnih stanovanjskih enot letno. V letih 2011 in 2012 je skupaj zagotovil načrtovano povprečno letno kvoto neprofitnih stanovanj, ni pa mu uspelo zmanjšati kumulativnega stanovanjskega primanjkljaja iz preteklih let, saj za to ni bilo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Država namreč ni zagotovila načrtovanih sredstev za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, zato tudi SSRS ni odobril JSS MOL soinvestitorstva na prijavljenih projektih zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in ne v zaproseni višini.

Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda. Za ta namen razpoložljiva sredstva je JSS MOL v sodelovanju z upravniki stanovanjskih hiš tekom celega leta usmerjal v vzdrževanje, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.

Uresničeni so bili tudi cilji na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti tako na področju izgradnje novih stanovanj kot pri prenovi obstoječih objektov. Poseben uspeh smo dosegli pri izgradnji nove stanovanjske stavbe za socialno ogrožene v pasivnem standardu z vgrajeno sončno elektrarno.

## **2.2 Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih**

V letu 2012 je JSS MOL izvajal aktivnosti za zagotovitev okrog 950 neprofitnih najemnih stanovanj.

Z nakupi je bilo zagotovljenih 33 novih in starih stanovanj (od tega 4 za potrebe razvojnih projektov MOL).

Izveden je bil javni natečaj za najboljšo arhitekturno rešitev in pridobljena projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 148 stanovanjskih enot na eni lokaciji ter pridobljena projektna in tehnična dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenovo enega nadstropja stanovanjske stavbe, kjer bo pridobljenih 5 stanovanj.

Na osmih lokacijah, kjer načrtujemo v končni fazi zagotoviti okrog 407 stanovanj, so se izvajale aktivnosti: od dogovorov za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta, dogovorov za odkup manjkajočih zemljišč za zaokrožitve oz. realizacijo projektov, dogovorov za zamenjavo zemljišč do sodelovanja pri aktivnostih za komunalno ureditev posameznih območij.

Za 294 stanovanj, ki jih načrtujemo pridobiti na štirih lokacijah, je potekalo preverjanje pogojev in pridobivanje smernic Urada RS za upravljanje z vodami glede potrebnih ukrepov preprečevanja poplavne ogroženosti.

Na eni lokaciji, kjer načrtujemo pridobiti okvirno 46 stanovanj, smo spremljali dogajanja, ki se odvijajo po sodni poti.

Pri izvedbi projektov smo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. V skrbi za kakovostno življenje prebivalcev v načrtovanih stanovanjskih soseskah je bila dana prednost primerni gostoti, ustreznim velikostim ter strukturi in kakovosti stanovanj, kakor tudi vzdržni porabi energije ter čim manjšemu obremenjevanju okolja. Projekte razvijamo na lokacijah, ki doprinašajo k strnjevanju mesta in jih umeščamo predvsem na prazninah, na degradiranih območjih in na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih zemljiščih. Posebno pozornost posvečamo dostopnosti z javnim potniškim prometom in zagotovljeni potrebni družbeni infrastrukturi.

Na dotrajanih stanovanjskih objektih in stanovanjskih soseskah izven mestnega jedra izvajamo aktivnosti za njihovo prenovo in za potrebno prenovo prometne in komunalne infrastrukture ter zunanje okolice.

Kljub vsakoletni seznanitvi SSRS z načrtovanimi projekti zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj JSS MOL tako z novogradnjo kot z nakupi in prenovo, le ta ne razpisuje več soinvestorskih projektov, na katere bi se bilo mogoče prijavit. Zadnjo prošnjo za 50 % soinvestorstvo smo oddali v letu 2011 za stanovanjsko sosesko s 183 stanovanji, kjer nam je bil odobreno le 6 % soinvestorstvo oz. 11 od 183 stanovanj. Tudi zato in ker se ne smemo več zadolževati, se nekateri projekti zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj časovno zamikajo.

### **2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju**

V letu 2012 je v sklopu pripravljanih del na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju v okviru najpomembnejših kompleksov zemljišč, na katera računa JSS MOL v Stanežičah in v komunalni coni Povšetova, prišlo do nekaterih pomembnih premikov. JP Snaga, ki ima v komunalni coni ob Povšetovi cesti v lasti zemljišča, ki mejijo na zemljišča v lasti JSS MOL in s katerimi je možno zaokrožiti zemljiški kompleks namenjen neprofitni stanovanjski gradnji, se postopno seli na lokacijo na Barju. Za izgradnjo kanalizacijskega zbiralnika CO, ki je predpogoj za ureditev kanalizacije v Stanežičah pa poteka pridobivanje služnosti na zemljiščih in priprave na gradnjo.

### **2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike**

Potekale so aktivnosti za izbiro zasebnega partnerja za gradnjo okrog 60 oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov Šiška.

### **2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin**

Na projektu izgradnje stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo – Hiše sonček so bila dela zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ustavljena. Izvedena so bila le dela, ki niso terjala finančnih sredstev, kot je ustanovitev služnosti zemljišča za potrebe izvedbe komunalne infrastrukture.

### **2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov**

Kolikor so dopuščala finančna sredstva se je nadaljevalo pridobivanje projektne dokumentacije za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v umetniške in bivalne ateljeje. Zaključevalo se je tudi praznjenje stanovanjskega dela objekta.

### **2.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov**

Nadaljevali so se dogovori za vzpostavitev sodelovanja vseh inštitucij v MOL, ki skrbijo za mlade talente na različnih področjih z namenom, da bi prišlo do sistemske rešitve, na podlagi katere bi stanovanja dodelili najperspektivnejšim.

### **2.8 Stanovanja za invalide**

Poskrbeli smo, da se v okviru izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Polje III načrtuje izgradnja stanovanj, prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

## **2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene**

V letu 2012 so potekale aktivnosti za zagotovitev 65 bivalnih enot za socialno ogrožene. Zaključen je bil projekt izgradnje 22 bivalnih enot, s prenovo neprimernih podstandardnih stanovanj je bilo pridobljenih 14 bivalnih enot, prenavljati sta se začeli dve stanovanjski stavbi, od katerih bodo v eni 4 in v drugi 8 bivalnih enot. Pri preostalih projektih pa so potekale različne aktivnosti, od izdelave idejnih zasnov, projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, vključno z gradbenim dovoljenjem, do urejanja premoženjsko pravnih razmerij v zvezi z lastništvom.

## **2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji**

MOL je z upoštevanjem pobud meščanov za spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta še razširila poselitvene možnosti in prebivalcem MOL omogočila različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje in prenove. Tekoče sledi tudi investitorjem s komunalnim in prometnim opremljanjem zemljišč.

Do udeležbe SSRS na območju MOL v letu 2012 še ni prišlo. Nobena faza edinega ljubljanskega projekta izgradnje stanovanj, katerih investitor je SSRS, v letu 2012 še ni bila končana.

JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji tudi v letu 2012 razpisal 3 specifične produkte pomoči, ki so bili razviti v okviru sklada in sicer:

- občanom, ki si z lastnimi sredstvi ne morejo kupiti primerne stanovanja glede na število članov gospodinjstva, smo omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva;
- starostnikom smo dali možnost, da od njih odkupimo lastniško stanovanje in jim v zameno omogočimo dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja;
- razpisali smo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih stavbah.

## **2.11 Odprava barakarskega naselja**

Izvedena je bila IV. faza rušenja oz. odprave barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva. V sklopu te faze je bila porušena 1 baraka.

## **2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja**

V sodelovanju z okrog 50 upravniki smo skrbeli za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk. Skrbeli smo za odpravo napak v garancijski dobi po prevzemu stanovanj v stanovanjski soseski Polje II ter pri odpravi napak v garancijski dobi v še 4 stanovanjskih soseskah.



Prenovljenih in posodobljenih je bilo 94 stanovanj, od tega 57 praznih in 37 zasedenih.

V primeru dveh dotrajanih objektov so se za enega nadaljevale aktivnosti za prenovo, za drugega pa za nadomestno gradnjo.

Potekale so aktivnosti za prenovo dotrajane stanovanjske soseske.

V 164 stanovanjih so bila izvedena manjša vzdrževalna dela.

### **2.13 Energetska sanacija**

Sami ali pa v sodelovanju z upravniki smo v stanovanjih last MOL in JSS MOL sočasno z drugimi prenovitvenimi deli skrbeli za izvedbo ukrepov energetske varčnosti od prenove sistema ogrevanja, zamenjave dotrajanih oken z energetsko varčnimi, izvedbe prezračevalnih sistemov do vgradnje merilnih naprav pri porabi toplote in zagotavljanju ustrezne toplotne izolacije pri prenovi fasad.

### **2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

Skladno z uveljavitvijo Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) so v letu 2012 začeli voditi upravne postopke subvencioniranja najemnin centri za socialno delo. JSS MOL je opravljal naloge izplačevalca subvencij najemnin. S strani centrov za socialno delo smo prejeli 962 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 235 odločb za subvencijo tržne najemnine. Poleg izplačevanja subvencij najemnikom stanovanjskih enot, smo uporabnikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem vladnih in nevladnih organizacij, odobrili 13 izrednih pomoči. Na podlagi zakonske določbe o subsidiarni odgovornosti za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov smo kot lastnik plačali upravnikom obratovalne stroške v 19 primerih.

Z energetsko varčno gradnjo in prenovo znižujemo najemnikom obratovalne stroške ogrevanja.

### **2.15 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj**

Z dodelitvijo in oddajo stanovanj in bivalnih enot smo v letu 2012 rešili 344 stanovanjskih vprašanj.

Po 14. javnem razpisu je bilo dodeljenih 217 stanovanj.

Na podlagi 3. javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj je bilo dodeljenih 18 oskrbovanih stanovanj.

Tekom leta je bilo socialno najbolj ogroženim dodeljenih 59 bivalnih enot.

Dodeljeno je bilo 1 službeno stanovanje.

Z zamenjavo stanovanj je bilo primerno rešenih 37 stanovanjskih vprašanj.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL in JSS MOL je bilo dodeljenih 7 nadomestnih stanovanj in bivalna enota.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja sta bili dodeljeni 2 stanovanji in 2 bivalni enoti.

## **2.16 Upravne naloge**

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

V letu 2012 smo vodili različne upravne in druge postopke, med drugim smo dodeljevali stanovanja prosilcem, uspelim na javnih razpisih, vodili smo zamenjave stanovanj, upravičenim prosilcem dodeljevali izredno pomoč za plačilo stroškov uporabe stanovanja, vodili register upravnikov, najemnikom izdajali soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem in dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, preverjali višino najemnine, vodili postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, pripravljali mnenja v postopku ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnine in pritožbe na odločbe centrov za socialno delo o subvencioniranju najemnine.

## **2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev**

Posebno skrb smo namenili seznanjanju zaposlenih z vsemi spremembami na zakonodajnem in delovnem področju, v okviru možnosti smo skrbeli za izpopolnjevanje in izobraževanje. Poudarek je bil dan dobremu medsebojnemu sodelovanju tako znotraj JSS MOL kot z MOL ter vsemi javnimi zavodi in drugimi organizacijami, katerih ustanoviteljica je MOL. Nadaljevali smo z utečeno prakso intenzivnega vključevanja v pripravo predpisov na državni ravni. Pripombe smo podali v postopku sprejemanja Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

### **3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV**

#### **3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev**

Na podlagi ocene, da JSS MOL sam lahko najbolj vpliva na povečanje obsega finančnih sredstev na področju prodaje nepremičnin last MOL in JSS MOL, smo usmerili napore v prodajo stanovanj, ki iz različnih razlogov niso primerna za oddajo v najem, prodajo poslovnih prostorov, solastniških deležev na skupnih prostorih in prodajo garaž. V letu 2011 smo kljub recesiji iztržili 2.568.363,00 €. Tekoče smo izvajali izterjavo vseh dolžnikov in oddali skoraj vsa parkirna mesta, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila in ostalih parkirnih mest.

#### **3.2 Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov**

Poleg sredstev, ki jih za realizacijo stanovanjskih projektov namenja proračun in rednih prilivov iz naslova najemnin ter vračanje posojil in ob dejstvu, da država oz. SSRS v letu 2012 ni namenila za realizacijo stanovanjskih projektov MOL nobene soudeležbe in nobene druge oblike pomoči je bila edina možnost za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov s prihodki od prodaje stvarnega premoženja.

Uspešno smo nadaljevali projekt javno zasebnega partnerstva za izgradnjo oskrbovanih stanovanj, v katerega vlagamo zemljišče in v zameno pričakujemo okrog 12 oskrbovanih stanovanj.

### **4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ**

Po sprejetju OPN in izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljevanju OPPN), ki sledijo naročilom investitorjev, za kar je odgovoren Oddelek za urejanje prostora MOL, nudi občina občanom dovolj poselitvenih možnosti za pridobivanje lastnih stanovanj.

Potencialnim investitorjem sledi prek načrtov opremljanja stavbnih zemljišč tudi izvedba komunalne in prometne infrastrukture, za kar sta odgovorna Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL in delno Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

JSS MOL je kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj nudila vstop v javno zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva. Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne morejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, smo omogočili pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini največ do 40 % bodo morali zasebni partnerji odkupiti v največ 15 letih.

JSS MOL je nudil pomoč tudi pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda v obliki ugodnega posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah, ki je dopolnjeval tudi projekt MOL *Ljubljana moje mesto*.

**5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ,  
STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH  
ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE – PROJEKTI V PRIPRAVI**

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

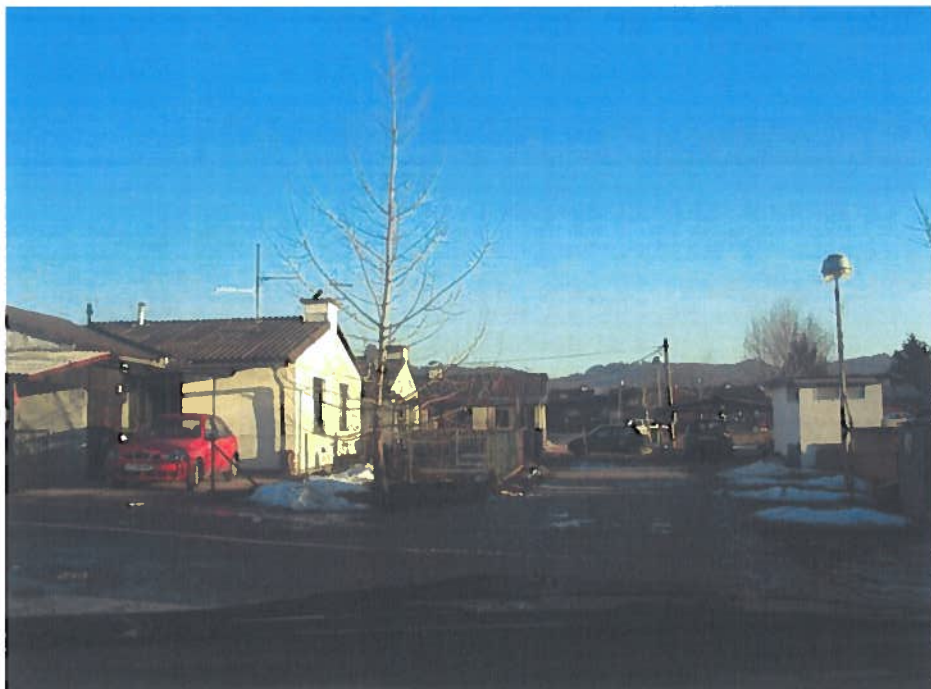
| Lokacija  | Lastništvo stan.<br>enot/zemlje | Število<br>najemnih<br>stanovanj | Št. bivalnih<br>enot za<br>posebne<br>namene | Št. bivalnih<br>enot za<br>socialno<br>ogrožene | Predvideno leto<br>izgradnje                                 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|--|---|--|
| <b>Zagotavljanje<br/>neprofitnih stanovanj</b>  |                                 |                                  |  |   |  |
| <b>Novogradnje,<br/>nadomestna gradnja,<br/>prenova – investitor<br/>MOL, JSS MOL</b> |                                 |                                  |  |   |  |
| Cesta Španskih borcev PO<br>713<br>(prenova)  | 43 JSS MOL                      | 43                               |  |   | postopno v letu<br>2013 in 2014                              |
| Cesta Španskih borcev PO<br>713<br>(novogradnja)                                      | 80 MOL                          | 80                               |  |   | 2016   |
| Dolgi most VS 6/1<br>(novogradnja)  | 30 JSS MOL                      | 30                               |  |   | 2015   |
| Ižanska 305<br>BČ 444, BČ 364<br>(nadomestna gradnja)                                 | 6 MOL                           | 6                                |  |   | 18 mesecev po<br>premoženjsko<br>pravni ureditvi<br>zemljišč |
| Slape PO 843<br>(novogradnja)   | 20 MOL                          | 20                               |  |   | 2015, če ne bo<br>uspešna prodaja<br>zemljišč                |
| Zelena Jama JA 391<br>(novogradnja)   | 20 MOL                          | 20                               |  |   | še ni znano  |
| Celovška 185<br>(prenova)   | 5 MOL                           | 5                                |  |   | 2013   |
| Ob Ljubljani 42   | 8 MOL                           | 8                                |  |   | 2014   |
| Polje III PO 218<br>(novogradnja)   | 148 MOL                         | 96                               |  | 52  | konec leta 2014<br>oz. začetek leta<br>2015                  |
| Rakova jelša I., II.<br>TR 355, TR 356<br>(novogradnja)                               | 250 MOL                         | 250                              |  |   | 2015   |

|  |                        |             |  |  |  |
|--|------------------------|-------------|--|--|--|
| Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)                                       | 30 MOL                 | 30          |  |  | 2015   |
| Peruzzijska RN 494 (novogradnja)   | do 4 MOL               | 4           |  |  | še ni znano  |
| Pri mostiščarjih RN 529 (novogradnja)                                      | do 10 MOL              | do 10       |  |  | še ni znano  |
| <b>Nakupi</b>  |                        |             |  |  |  |
| Korotansko naselje (novogradnja)   | 46 JSS MOL             | 46          |  |  | odvisno od zasebnega investitorja  |
| Papir servis (novogradnja)   | okvirno 200            | Okvirno 200 |  |  | Najmanj 18 mesecev po preselitvi dejavnosti, odvisno od zasebnega investitorja |
| Nakupi stanovanj na trgu   | 29 JSS MOL             | 29          |  |  | 2012   |
| Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL | 3 MOL<br>1 JSS MOL     | 4           |  |  | 2012   |
| Rentni odkup   | 1 JSS MOL              | 1           |  |  | 2012   |
| Nakup po modelu deljenega lastništva                                       | 2 JSS MOL              | 2           |  |  | 2012   |
| <b>Oskrbovana stanovanja</b>   |                        |             |  |  |  |
| Ob domu starejših občanov Šiška DR-26 (novogradnja)                        | MOL in zasebni partner | 60          |  |  | še ni znano  |
| <b>Stanovanjska preskrba za posebne namene</b>                             |                        |             |  |  |  |
| Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica RD-123 (novogradnja)                        | JSS MOL                |             |  | Do 12 oskrbovance v (8 sob-enot)               | 2015   |
| Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)                        | MOL                    |             |  | 6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji | 2015   |

| <b>Bivalne enote za socialno ogrožene</b>                    |  |  |  |    |                       |
|--|--|--|--|----|-----------------------|
| Prenove obstoječih neprimernih stanovanj                     | 5 MOL<br>9 JSS MOL   |  |  | 14 | 2012                  |
| Zarnikova 4<br>(izraba podstrehe in prenova obstoječih enot) | MOL, JSS<br>MOL<br>7 izraba podstrehe,<br>13 prenova obstoječih enot |  |  | 20 | 2014                  |
| Pipanova pot 28<br>(novogradnja)                             | 22 MOL   |  |  | 22 | 2012                  |
| Belokranjska 2<br>(izraba podstrehe)                         | 8 MOL  |  |  | 8  | 2014                  |
| Cesta. 24. junija 32<br>(prenova)                            | 10 JSS MOL   |  |  | 10 | 2014                  |
| Cesta Dolomitskega odreda 17<br>(prenova stanovanjske hiše)  | 8 MOL  |  |  | 8  | začetek januarja 2013 |

## **5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo**

### **5.1.1 Cesta Španskih borcev (PO – 713)**





sliki: obstoječe naselje

Na lokaciji Cesta španskih borcev, ki se nahaja v delu enote urejanja prostora PO - 713, se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš s skupno 92 stanovanji. JSS MOL je bil v obstoječem naselju do leta 2012 lastnik 39 stanovanj, z nakupom še 4 enot v letu 2012 pa je postal lastnik 43 od skupno 92 stanovanj. Aktivnosti za odkup in pridobitev lastnine še na več dodatnih stanovanjskih enotah se nadaljujejo.

Ker je bilo v navedenem območju urejanja v preteklem obdobju k obstoječim stanovanjskim objektom s strani njihovih lastnikov, najemnikov in uporabnikov nelegalno zgrajenih veliko raznovrstnih prizidkov, je bila do sedaj večina aktivnosti pri projektu usmerjena v urejanje in pripravo zemljišča za gradnjo. S strani pristojnih služb je bilo v preteklih letih izvedenih več ustreznih postopkov, na osnovi katerih so se odstranile nekatere nelegalno postavljene nepremičnine (drvarnice, lope, ograje...) in večina raznovrstnih premičnin (tovorna vozila, čebelnjaki, prikolice...). Sočasno so se izvajale intenzivne kontrole in sprejemali potrebni ukrepi za preprečevanje ponovnega onesnaženja terena in preprečevanja morebitnih novih nedovoljenih gradenj.

S sprejemom Občinskega podrobnega prostorskega načrta v letu 2010 je bila dana pravna podlaga za legalizacijo nekaterih dosedanjih nelegalnih gradenj, širšo sanacijo obstoječega naselja ter dopolnilno stanovanjsko gradnjo in gradnjo drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja. Z namenom sanacije in legalizacije objektov (tudi zasebnih) je bila izdelana nova parcelacija in katastrski načrt legalno zgrajene soseske. Postopki za vpis v zemljiško knjigo še tečejo.

Po sprejetem Stanovanjskem programu MOL za leti 2013 in 2014 bo investicija na lokaciji Cesta španskih borcev (PO – 713) izvedena v II. fazah. V I. fazi projekta bo izvedena potrebna sanacija in modernizacija obstoječih enot v lasti JSS MOL, vključno z ureditvijo ogrevanja, s priključitvijo na plinovodno omrežje. Vzporedno s sanacijo stanovanjskih enot bo potekala legalizacija nekaterih nelegalno zgrajenih prizidkov in ostalih pomožnih objektov. V tej fazi se načrtuje tudi izvedba pripadajoče komunalne, prometne in zunanje ureditve

naselja ter delna izvedba teh ureditev, ki bodo služile tudi širšemu območju urejanja. Del zemljišča za te potrebe bo potrebno s strani investitorja še odkupiti.

V II. fazi investicije se bo na nepozidanem delu območja PO – 713 pričela izvajati stanovanjska gradnja s cca 80 stanovanjskimi enotami, vendar bo tudi za ta namen potrebno odkupiti nekatera zemljišča, ki so še v zasebni lasti.

S tem namenom so se aktivnosti za pridobitev lastnine na manjkajočih zemljiščih, ki so potrebna za izvedbo načrtovanih komunalnih, prometnih in zunanjih ureditev v okviru I. faze investicije, kot tudi za načrtovano novogradnjo stanovanj v II. fazi investicije, v letu 2012 aktivno nadaljevale. Ocenjujemo, da bodo postopki v zvezi z odkupom predmetnih zemljišč, ob pogoju primernosti odkupne cene, dokončani do konca leta 2013 in zemljišča prenesena v last MOL.

Sredi leta 2012 je bila po postopku javnega naročila pridobljena Projektna naloga za izdelavo PGD in PZI projektne dokumentacije za komunalno, prometno in zunanjo ureditev na tej lokaciji. V prvi polovici leta 2013 bo na osnovi projektne naloge pripravljena razpisna dokumentacija za izbor najugodnejšega izdelovalca projektne dokumentacije preko javnega naročila. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno, prometno in zunanjo ureditev bo predvidoma izdelana do konca leta 2013.

Z namenom sanacije in modernizacije obstoječih objektov so se v zadnjem četrtletju leta 2012 na podlagi predhodno izdelane analize stanja pričele izvajati aktivnosti za pridobitev potrebnih elaboratov oziroma druge ustrezne projektne dokumentacije, na osnovi katere bodo pridobljena ustrezna upravna dovoljenja za pričetek gradnje. Projektna dokumentacija bo izdelana prednostno za potrebe sanacije praznih enot ter tistih enot, pri katerih so plinski priključki že urejeni. Zaradi potrebnih soglasij lastnikov bo prioriteto obravnavana tudi sanacija streh in rušitev neustreznih in nelegalno postavljenih prizidkov v segmentih stanovanjskih enot, kjer prevladuje lastnina MOL. Temu bo sledilo pridobivanje potrebne projektne dokumentacije za sanacijo vseh preostalih zasedenih stanovanjskih enot v lasti MOL, pri katerih je poleg same prenove enote potrebno urediti še zunanje plinske priključke. Gradbena dela se bodo izvajala po posameznih segmentih, prvi segment že v prvi polovici leta 2013, v odvisnosti od ostalih lastnikov v naselju in od razpoložljivih finančnih sredstev.

### 5.1.2 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)

Na območju urejanja VS 6/1 Dolgi most, kjer JSS MOL načrtuje izgradnjo 30 stanovanj v sklopu 3 ločenih stanovanjskih lamel, orientiranih v smeri vzhod – zahod, so bile v letu 2012 aktivnosti v zvezi z realizacijo projekta usmerjene pretežno v dokončanje postopkov za pridobitev manjkajočih zemljišč, potrebnih za izgradnjo prometne infrastrukture. Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je tako v letu 2012 realiziral predvidene odkupe delov zemljišč in v okviru vodenja postopka za razlastitev dela zemljišča za potrebe izvedbe podvozne poti zaključil postopek in pridobil ustrezno odločbo o razlastitvi zemljišča.

Glede na to, da je bila PGD projektne dokumentacije za gradnjo stanovanj predhodno že pridobljena, bo JSS MOL v letu 2013 poskrbel za noveliranje le te in pridobitev gradbenega dovoljenja. Služba za razvojne projekte in investicije MOL, ki je zadolžena za komunalno in prometno ureditev zemljišč, na katerih bo stala stanovanjska soseka, pa bo poskrbela za noveliranje že izdelane PGD projektne dokumentacije za ta del investicije in za pridobitev gradbenega dovoljenja.



| <b>Lokacija</b>      | <b>Število stanovanj</b> | <b>Neto tlorisna površina - m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|--------------------------|---|
| Dolgi most<br>VS 6/1 | 30                       | 4.192,13                                      |

### 5.1.3 Ižanska 305 (BČ 444, BČ 364)

Pri projektu nadomestne gradnje na naslovu Ižanska cesta 305, ki se vodi kot skupna naloga JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL, so zaradi lažje prostorske realizacije predvidenega programa v letu 2012 predvsem tekle aktivnosti za lastniško menjavo predmetnega zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijska – sever. V primeru, da bodo razgovori uspešno zaključeni in bo zamenjava zemljišč realizirana, bo predvideni program, ki trenutno obsega izgradnjo 6 stanovanj, prostor za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov (gostinski, trgovski), glede na nove prostorske možnosti ustrezno dopolnjen.

V letu 2012 je bil izveden postopek za zmanjšanje namenskega premoženja JSS MOL za dve stanovanji, ki jih je JSS MOL pridobil v last v okviru praznjenja te stavbe. S tem je MOL postal lastnik celotne predmetne nepremičnine, tako da bo MOL tudi v celoti investitor projekta.

### 5.1.4 Slape (PO 843)

Na lokaciji Slape PO-843 je MOL lastnica 7030 m<sup>2</sup> zemljišča, na katerem je po prostorskem načrtu MOL možno realizirati stanovanjsko gradnjo. Zaradi različnih interesov javnega in zasebnega sektorja glede gradnje na tej lokaciji, so bile v letu 2012 izvedene aktivnosti, potrebne za uveljavitev sprememb obstoječega prostorskega načrta MOL. Na osnovi teh so bile v začetku januarja 2013 sprejete Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, ki omogočajo zasebnemu sektorju (lastnikom nepremičnin v soseski Polje) odkup predmetnih zemljišč za namen individualne stanovanjske gradnje. V primeru, da interesa za odkup vseh zemljišč s strani zasebnega sektorja v določenem roku ne bo, se bodo v okviru pristojnih služb MOL pričele izvajati aktivnosti za izdelavo OPPN (po programu JSS MOL), po katerem bo možno realizirati stanovanjsko gradnjo s približno 48 stanovanjskimi enotami.

### 5.1.5 Zelena jama JA 391

Na lokaciji Zelena jama JA-391, v funkcionalni enoti F6, je JSS MOL na zemljišču, ki je bilo po podatkih za leto 2003 evidentirano kot lastnina Mestne občine Ljubljana, pričel razvijati projekt izgradnje cca 20 stanovanj in za to že pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo. Takratni Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča.

V postopku dokapitalizacije JSS MOL s temi zemljišči je bilo ugotovljeno, da je za predmetna zemljišča vložen zahtevek za denacionalizacijo, kar je investicijske aktivnosti na projektu

zaustavilo do zaključitve postopka denacionalizacije. Po sprejetem sklepu pristojnega upravnega organa so bila zemljišča vrnjena prvotnim lastnikom. V letu 2008 je MOL zaradi realizacije načrtovane stanovanjske gradnje izvedla odkup predmetnih zemljišč, vendar je investicija zaradi pomanjkanja finančnih sredstev nato za nekaj časa mirovala.

V letih 2011 in 2012 se je projekt nadaljeval v smislu potrebnih usklajevanj in dogovarjanj s pristojnimi za razrešitev problematike pri ureditvi premoženjskopravne situacije uvoza in dostopa do kletne etaže. Na osnovi uspešno izvedenih aktivnosti v tem delu projekta je JSS MOL koncem leta 2012 pridobil ustrezno služnostno pogodbo, vendar bo upoštevalje veljavni zazidalni načrt še preučena možnost, kako s projektom nadaljevati.

#### 5.1.6 Celovška cesta 185

V stanovanjskem bloku na Celovski cesti 185, kjer je MOL lastnica večjega dela I. nadstropja stolpnice (poslovni prostori v izmeri 334,60 m<sup>2</sup>), vodi JSS MOL za lastnika MOL projekt preureditve prostorov in spremembe njihove namembnosti v najemna stanovanja. Po že pridobljeni idejni zasnovi je mogoče v teh prostorih pridobiti 5 stanovanjskih enot.

JSS MOL se je takoj po prevzemu prostorov, katerih zemljiškoknjižno stanje ni bilo urejeno, preko upravnika vključil v aktivnosti za vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo. Zaradi težav pri pridobivanju soglasja enega od etažnih lastnikov (družbe GIPOSS) v tem času še ni bilo možno doseči podpisa Sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine s strani vseh lastnikov in pravno formalne ureditve lastništva, zato se ta problematika trenutno ureja na podlagi sodnega postopka o vzpostavitvi etažne lastnine.

V letu 2012 je bila za projekt dokončana PGD projektna dokumentacija in na pristojno upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pridobitev dovoljenja za gradnjo in nadaljevanje projekta je odvisno od hitrosti ureditve zemljiško knjižnega stanja lastnine predmetnih nepremičnin.

#### 5.1.7 Ob Ljubljani 42 (MO - 87)

V poslovni stavbi na naslovu Ob Ljubljani 42, ki je last Mestne občine Ljubljana, je s prenovno stavbo in spremembo njene namembnosti mogoče urediti 8 neprofitnih stanovanj. Zaradi omejitev, ki jih je postavljala obstoječi OPN Mestne občine Ljubljana glede zagotovitve potrebnih parkirnih mest, smo v letu 2012 podali pobude in predloge za spremembo OPN, ki bi omogočili realizacijo projekta. Na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev OPN MOL na Mestnem svetu MOL v začetku januarja 2013 smo že pričeli z aktivnostmi za pridobitev potrebne projektne dokumentacije.

#### 5.1.8 Rakova jelša I., II. (TR 355, TR- 356)

Na lokaciji Rakova jelša I., II., je na zemljiščih, ki so v lasti JSS MOL in MOL, po sprejetem OPPN v septembru 2010, ki na teh lokacijah določa stanovanjsko namembnost, možno po grobih ocenah zgraditi okrog 250 stanovanj. Ker so nekatera zemljišča na lokaciji Rakova jelša II deloma še v zasebni lasti oziroma pod hipoteko, bo zaradi nameravane zaokrožitve celotnega kompleksa zemljišč, namenjenega stanovanjski gradnji, potrebno izvesti še ustrezne postopke za pridobitev manjkajočih zemljišč v last MOL. V letu 2012 so s tem namenom potekale ustrezne preverbe zemljiškoknjižnega stanja teh zemljišč in potrebne aktivnosti za prenos njihovega lastništva na MOL. Aktivnosti za pravno-formalno ureditev lastnine zemljišč na teh lokacijah se bodo nadaljevale tudi v letu 2013. Na osnovi pridobljenih smernic in pogojev Urada RS za upravljanje z vodami pri Agenciji RS za okolje, za katere je JSS

MOL z vlogo že zaprosil v mesecu oktobru 2012, ter v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev, se bodo v letu 2013 nadaljevale aktivnosti v zvezi s pripravo dokumentacije za načrtovano gradnjo.

#### 5.1.9 Jesihov štradon (RN 408)

V območju urejanja Galjevica (RN – 408) je MOL na lokaciji Jesihov štradon lastnica manjšega zemljišča, na katerem bi bilo v skladu z veljavnim OPPN možno po grobih ocenah pridobiti 30 stanovanj. Enako kot zemljišča na Rakovi jelši I., II. leži tudi zemljišče Jesihov štradon na poplavno ogroženem območju, zato je za potrebe stanovanjske pozidave tudi na tej lokaciji potrebno najprej pridobiti smernice Urada RS za upravljanje z vodami. Smernice in razpoložljiva finančna sredstva bodo kot pri projektu v predhodni točki osnova za vse nadaljnje aktivnosti.

#### 5.1.10 Peruzzijska (RN – 494) in Pri mostiščarjih (RN – 529)

Na teh dveh lokacijah je MOL lastnica večjega števila manjših zemljišč, na katerih je po veljavnem OPN MOL možna stanovanjska gradnja. Po grobi oceni je na obeh lokacijah možno pridobiti okrog 14 stanovanj. Ker je stanovanjska gradnja pri obeh lokacijah možna tudi na sosednjih mejnih zemljiščih, bo JSS MOL nadaljeval z iskanjem možnosti za zamenjavo zemljišč v smislu zaokrožitve lastništva.

Ker je območje poplavno ogroženo, bo pred pričetkom pripravljanih del za stanovanjsko gradnjo potrebno pridobiti smernice Urada RS za upravljanje z vodami.

#### 5.1.11 Polje III PO 218

Na lokaciji Polje, v neposredni bližini že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II, bo JSS MOL na zemljiščih, ki so v celoti last MOL, za investitorja MOL gradil novo večjo stanovanjsko sosesko, imenovano Polje III. Po izdelani projektni nalogi in pričetkih aktivnostih za pridobitev potrebne projektne dokumentacije v letu 2011, so se v prvi polovici leta 2012 aktivnosti pri projektu nadaljevale s pripravo in objavo javnega arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve večstanovanjskih stavb z zunanjo ureditvijo in pridobitev izdelovalca projektne dokumentacije. Arhitekturni natečaj z javnim naročilom za izbiro projektanta je bil zaključen v juliju 2012. Po podpisu projektantske pogodbe v oktobru 2012, je bila v zadnjem četrletju leta 2012 izdelana idejna zasnova za stanovanjsko sosesko in po njeni potrditvi s strani naročnika še projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. V januarju 2013 so se pridobivala potrebna soglasja k izdelanim projektom in v februarju 2013 je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V stanovanjski soseski s pripadajočo komunalno, energetske, zunanjo in prometno ureditvijo, ki jo v skladu z izbrano arhitekturno rešitvijo sestavlja šest več stanovanjskih stavb, bo skupno pridobljenih 148 stanovanjskih enot. 96 enot bo namenjenih neprofitnemu najemu, 52 pa bo bivalnih enot, ki bodo enakomerno razporejene po vseh objektih. Deset stanovanj od vseh enot bo prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Objekti so različnih velikosti, a sorodnih tipologij (blok, vila blok, mini kare), z etažnostjo K+ P + 3. Pod stavbami je predvidena naravno prezračevalna podzemna garaža, v kateri bo zagotovljenih 114 parkirnih mest (za

vsako stanovanje po 1 PM in po 1 PM na vsake 3 bivalne enote). Dodatnih 98 parkirnih mest bo zagotovljenih na zunanjih parkiriščih.

Zaradi restriktivne politike javne porabe bo gradbeno dovoljenje pridobljeno tako, da bo možna izgradnja stanovanjske soseske v dveh fazah, in sicer v vsaki fazi po 74 stanovanjskih enot, oziroma v takem obsegu, kot ga bodo dopuščala razpoložljiva finančna sredstva.

## **5.2 Nakup stanovanj**

### **5.2.1 Korotansko naselje**

Izvedba projekta na lokaciji Korotansko naselje, kjer naj bi JSS MOL na podlagi prodajne predpogodbe s prodajalcem družbo WESTBROOK ESTATE LTD pridobil okvirno 46 stanovanjskih enot, postaja vedno bolj vprašljiva. JSS MOL se je v sodnih poravnah med investitorjem in stanovalci zavezal, da bo svoja upravičenja iz predpogodbe prenesel na 35 gospodinjstev, ki se morajo iz območja izseliti. Dogovori iz sodnih poravn niso bili uresničeni na način, da bi investitor lahko pričel z gradnjo, pač pa so se razvili v različne sodne postopke. Lastništvo zemljišča je bilo preneseno na novega investitorja.

V letu 2012 ni prišlo do premikov v okviru navedenega projekta. Sprejeta je bila odločitev, da se kakršnakoli dogovarjanja z družbo WESTBROOK ESTATE LTD oziroma novim lastnikom zemljišč (kot investitorjem) nadaljujejo, ko bodo izpolnjene obveznosti, ki jih je družba WESTBROOK ESTATE LTD do stanovalcev sprejela s sklenitvijo sodnih poravn.

### **5.2.2 Papir servis**

V letu 2010 sprejeti OPN MOL je omogočil realizacijo načrtovane preselitve dejavnosti Papir servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami izvedbo projekta stanovanjske gradnje. Do preselitve Papir servisa iz razlogov na njegovi strani kljub prizadevanjem MOL in JSS MOL še ni prišlo.

### **5.2.3 Nakup novih stanovanj na trgu**

Skrbno smo spremljali cene m<sup>2</sup> stanovanj na trgu in pripravili izhodišča za izvedbo javnega razpisa za nakup stanovanj, vendar smo z objavo počakali na razjasnitev določb Zakona za uravnoteženje javnih financ – ZUJF, ki uveljavlja obveznost plačevanja davka na nepremično premoženje večje vrednosti za fizične in pravne osebe. V izvedbo nakupa smo šli v mesecu oktobru, po prejemu pojasnila Ministrstva za finance, Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, da bo izvajanje zakona izhajalo iz namenske razlage zakona in bodo iz nove obdavčitve nepremičnin po 19. členu ZUJF izločene tudi stanovanjske nepremičnine, ki so namenjene opravljanju dejavnosti.

Na osnovi rezultatov objavljenega javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki se nahajajo na območju MOL smo s prodajalcem Tehnoing inženiring d.o.o. sklenili prodajno pogodbo za nakup 23 stanovanj in 1 poslovnega prostora, ki je izdelan do tretje podaljšane gradbene faze, in katerega namembnost bo spremenjena v stanovanje. Nepremičnine se nahajajo v novo zgrajeni večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta v Zgornji log 1, Ljubljana.

Prodajna cena m<sup>2</sup> stanovanja brez DDV je znašala 1.800,00 EUR, prodajna cena za parkirno mesto brez DDV je znašala 3.000,00 EUR, prodajna cena za m<sup>2</sup> poslovnega prostora v tretji podaljšani gradbeni fazi je znašala 800,00 EUR brez DDV. Kupljena stanovanja so po strukturi eno in dvosobna.



sliki: kupljena stanovanjska stavba Cesta v Zgornji log 1

JSS MOL je v letu 2012 pooblastil notarja, da po izpolnitvi vseh pogojev v imenu JSS MOL vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na predmetu prodajne pogodbe. JSS MOL je v letu 2012 pridobil notarsko overjeno izbrisno dovoljenje hipotekarnega upnika za izbris hipoteke, ki je bremenila predmet prodajne pogodbe.

V letu 2012 je bilo na različnih lokacijah mesta Ljubljane kupljenih še 6 stanovanj starejšega letnika gradnje, in sicer dvosobno stanovanje v stavbi Polje 13, ki je bilo ob nakupu zasedeno z najemnikom, ki je imel s prodajalcem stanovanja sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas z neprofitno najemnino, štirisobno stanovanje v stavbi na Pokopališki 4 in štiri enostanovanjske hiše na naslovu Cesta Španskih borcev (številka 35b, 57, 61a in 69).

#### 5.2.4 Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

JSS MOL je v letu 2012 nadaljeval z izvajanjem postopkov zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za nakup nadomestnih stanovanj za lastnike stavbe Cesta na Brdo 105 b, ki jo mora MOL porušiti zaradi gradnje povezovalne ceste v novi stanovanjski soseki Brdo. V letu 2012 so se nadaljevale aktivnosti za pridobivanje primernih nadomestnih stanovanj na trgu. V ta namen smo pridobili stanovanjsko hišo, s katero smo rešili 3 lastnike. Stanovanjsko hišo smo, zaradi priprave menjalnih pogodb, takoj po sklenitvi kupoprodajne pogodbe, predali Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL. Dve nadomestni stanovanji, zagotavljeni v letu 2011, je MOL v letu 2012 prenesla v upravljanje na JSS MOL, ker sta se stranki naknadno premislili. V navedenem primeru in še v dveh primerih je MOL v letu 2012 izplačala odškodnino.

Stavba Pod Turnom 4 se bo prenovila v stavbo z umetniškimi ateljeji. Ker se z lastniki ni bilo možno dogovoriti zgolj za odprodajo in so vsi izrazili željo po lastniški zamenjavi svojih stanovanj za nadomestna, so potekale aktivnosti za pridobitev nadomestnih stanovanj iz obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL. V letu 2012 smo nadaljevali s pogajanji s preostalo lastnico in z njo tudi dosegli sporazum o preselitvi. Skupno smo od leta 2008 zagotovili nadomestna stanovanja za vseh 8 lastnikov stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 in poskrbeli za izpraznitev stanovanjskega dela te stavbe. Ker smo nadomestna stanovanja zagotavljali znotraj fonda stanovanj, last MOL in last JSS MOL, je JSS MOL na podlagi lastniških zamenjav pridobil lastninsko pravico na 4 stanovanjih, ki jih je v letu 2012 z zmanjšanjem namenskega premoženja MOL že prenesel v last MOL.

Glede razvojnega projekta Roška – Njogoševa v letu 2012 še ni bilo potrebno zagotoviti nobenega nadomestnega stanovanja. Iz sporočila Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL izhaja, da bo treba zagotoviti okvirno 6 nadomestnih stanovanj.

Za razvojna projekta Potniški center Ljubljana in Cukrarna – Upravna zgradba v letu 2012 potrebe še niso bile znane. Zato so aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih stanovanj na navedenih razvojnih projektih ustavljene.

| Lokacija                                | Število lastniških stanovanj | Stanje postopka  | Število zagotovljenih nadomestnih stanovanj v letu 2012 |
|---|------------------------------|--|---|
| Trasa ceste v stanovanjski soseski Brdo | 9                            | JSS MOL je nadaljeval z aktivnostmi za nakup nadomestnih stanovanj | Ena stanovanjska stavba s 3 stanovanji                  |
| Pod Turnom 4                            | 8                            | V preteklosti je bilo že zagotovljenih 7 nad. stanovanj            | 1   |
| Roška - Njogoševa                       | 6                            | V letu 2012 še ni bilo potrebno zagotavljati nadomestnih stanovanj | /   |
| Potniški center Ljubljana               | Še ni znano                  | Aktivnosti še ne potekajo  | /   |
| Cukrarna – Upravna zgradba              | Še ni znano                  | Aktivnosti še ne potekajo  | /   |
| <b>Skupaj</b>                           | <b>23</b>                    |  | <b>4</b>  |

#### 5.2.5 Rentni odkup

V okviru 400.000 EUR sredstev za skupno tri sklope aktivnosti so bila razpisana tudi sredstva za rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, ki so starejši od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. partnerjem in jim lastniško stanovanje predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki ga predstavlja kupnina, na stanovanju pa bi imeli odplačno dosmrtno služnost.

V letu 2012 je JSS MOL na podlagi objavljenega javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente prejel eno pravočasno vlogo, na podlagi katere je bila sklenjena prodajna pogodba z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in rentna pogodba za doživljenjsko mesečno rento brez garantirane dobe izplačevanja.

#### 5.2.6 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami

Dne 24.3.2012 so bila razpisana sredstva v višini 400.000 EUR, namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami. V prizadevanju, da bi pomagali družinam, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini 40 % vrednosti stanovanja, omogočil družinam nakup ustreznih stanovanj.

Pogoji za upravičence do vstopa v model so izpolnjevanje pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača 60 %, JSS MOL pa 40 % kupnine ter z JSS MOL sklene posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima kupec, za dobo 15 let, s tem da v tej dobi odkupi solastniški delež 4/10 od JSS MOL. V tem času pa za uporabo solastniškega deleža 4/10 JSS MOL plačuje nadomestilo v višini neprofitne najemnine.

V letu 2012 je bilo podanih 15 vlog za odkup stanovanja po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami. Med njimi je bilo 7 zavrženih oziroma zavrnjenih, 6 je bilo ugodenih, s tem da sta ustrezen predlog za nakup stanovanja predlagala 2 upravičenca, kar je bilo tudi izvršeno.

### **5.3 Oskrbovana stanovanja**

#### **5.3.1 Ob domu starejših občanov Šiška**

Na zemljišču ob domu starejših občanov Šiška, ki je last MOL, je po sistemu javno zasebnega partnerstva načrtovana gradnja cca 60 oskrbovanih stanovanj. V tej fazi projekta investitor JSS MOL razpolaga z zazidalnim preizkusom, po katerem je v sklopu izgradnje predvidena pridobitev 11 garsonjer, 35 enosobnih stanovanj in 12 dvosobnih stanovanj. Za potrebe parkiranja je predvidenih 53 podzemnih garažnih parkirnih mest, od tega 10 za invalide. Izvedba stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je predvidena v dveh nizih, ki bosta poleg stanovanjskih enot zajemala še skupne prostore in morebiten dodaten program. Predvidena neto tlorisna površina stavbe znaša 4.418 m<sup>2</sup>, predvidena bruto etažna površina pa 5.891 m<sup>2</sup>.

Za realizacijo načrtovanega projekta je bil v decembru 2011 na Mestnem svetu MOL sprejet Akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja – Šiška«. Sprejeti dokument vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za izvedbo projekta, opredeljuje predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in načrt financiranja izvedbe projekta. Trenutno je v teku javni razpis za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

V letu 2012 sta bili v postopku konkurenčnega dialoga dokončani prvi fazi postopka za izbiro zasebnega partnerja za gradnjo oskrbovanih stanovanj v Šiški, in sicer 1. faza konkurenčnega dialoga – zbiranje prijav in priznanje usposobljenosti, v kateri je bila usposobljenost priznana kandidatoma Mijaks investicije d.o.o. in Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o., ter druga faza konkurenčnega dialoga, v kateri so bila izvedena pogajanja z usposobljenima kandidatoma. V decembru 2012 je bila začeta tretja faza konkurenčnega dialoga, v kateri sta bila usposobljena kandidata pozvana k predložitvi končnih ponudb. Rok za oddajo ponudb je bil 4.1.2013. Prejeti ponudbi sta bili nepopolni, zato sta bila oba kandidata pozvana k odpravi pomanjkljivosti. Ker eden od kandidatov pomanjkljivosti ni odpravil se bo dialog nadaljeval s preostalim kandidatom MIJAKS investicije d.o.o., ki je pripravljen odpraviti pomanjkljivosti.



## 5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene

### 5.4.1 Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bomo zgradili stanovanjsko stavbo, poimenovano Hiša Sonček, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti obolelih za cerebralno paralizo. Stavba bo dvonadstropna, s po eno stanovanjsko enoto v vsakem nadstropju. Velikost vsake stanovanjske enote bo zadostovala za bivanje 6 oseb obolelih za cerebralno paralizo.

Zemljišče, na katerem se načrtuje izvedba projekta, je MOL na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Za projekt je že izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zaradi potrebne izvedbe vodovodnih in kanalizacijskih napeljav in ker ni bilo možno pridobiti soglasja za potrebno služnost na privatnem zemljišču na južni strani načrtovane gradnje, so v letu 2012 še naprej tekli razgovori o možni komunalni povezavi na severni strani. Soglasje za služnost na tem delu zemljišča je bilo pridobljeno od družbe GPG v stečaju, s katero je bila nato sklenjena služnostna pogodba.

Nadaljevanje investicije je odvisno predvsem od možnosti zagotovitve potrebnih finančnih sredstev v letu 2013. V kolikor bodo le ta zagotovljena, bo potrebno pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja izdelati novelacijo in delno spremembo projektne dokumentacije. Ocenjujemo, da bo ob teh pogojih postopek javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih del izveden še v letu 2013, z gradnjo pa bomo pričeli v začetku leta 2014 in jo dokončali v letu 2015.

### 5.4.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

Načrtovane aktivnosti za prenovu objekta Pod Turnom 4 – Švicarija, ki jih vodi Oddelek za kulturo MOL v sodelovanju z JSS MOL, se zaradi pomanjkanja finančnih sredstev odvijajo počasneje, kot je bilo predvideno. Doslej je bila pridobljena idejna zasnova prenove, ki jo je bilo potrebno uskladiti z Zavodom za spomeniško varstvo, saj je objekt opredeljen kot kulturna dediščina. Pridobljena je bila predinvesticijska zasnova in konzervatorski program ter izdelana projektna naloga. Po izdelani projektni nalogi bo v objektu 9 umetniških ateljejev, 6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji, v pritličju pa še razstavnici, klubski in servisni prostori.

V letu 2012 je bilo izvedeno javno naročilo za pridobitev najprimernejšega izvajalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in sklenjena pogodba na osnovi katere bodo izdelani projekti do marca 2013.

Zaključeno je bilo praznjenje objekta, v okviru katerega je bilo zagotovljeno še zadnje nadomestno lastniško stanovanje in zadnji dve najemni stanovanji. Poskrbljeno je bilo za zavarovanje objekta pred nasilnimi vselitvami.

## **5.5 Bivalne enote za socialno ogrožene**

### **5.5.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj**

Stanovanja, ki ne ustrezajo sodobnim bivalnim standardom predvsem v starejših objektih, smo tudi v letu 2011 prenavljali v bivalne enote. Na ta način smo pridobili 14 bivalnih enot.

### **5.5.2 Zarnikova 4**

V stanovanjski stavbi Zarnikova ulica 4 je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot ter sorazmernega dela skupnih prostorov, kamor sodi tudi neobdelano podstrešje. JSS MOL načrtuje pridobiti v last celotno podstreho ter z rekonstrukcijo le te in spremembo namembnosti pridobiti dodatnih 7 bivalnih enot za socialno ogrožene osebe. Hkrati z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe bo v stavbi izvedena še obnova in modernizacija vseh 13 obstoječih enot v lasti MOL, ki so dotrajane in funkcionalno neustrezne.

V letu 2011 je bila izdelana in na Geodetsko upravo RS vložena sprememba etažnega načrta, ki upošteva zadnje obstoječe stanje lastnine v stavbi in je osnova za nadaljnje aktivnosti za končno ureditev zemljiško knjižnega stanja, kot je podpis sporazuma med lastniki, ki ustanavljajo etažno lastnino in izdelava končnega predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Dne 10.5.2012 je bila izdana odločba Geodetske uprave Republike Slovenije Območne geodetske uprave Ljubljana o vpisu stavbe na naslovu Zarnikova 4, Ljubljana, v kataster stavb in o dodelitvi številke stavbi in posameznim delom v stavbi na naslovu Zarnikova 4, Ljubljana. Trenutno je v zadnji fazi usklajevanja Sporazum o oblikovanju etažne lastnine za večstanovanjsko stavbo Zarnikova 4, Ljubljana.

Z vsemi 15 lastniki posameznih delov stavbe je bil dosežen sporazum o odkupu njihovega solastniškega deleža na podstrehi. Postopek je v zaključni fazi podpisovanja kupoprodajnih pogodb.

### 5.5.3 Pipanova pot



slika: objekt Pipanova pot 28



slika: notranji prostori v objektu Pipanova pot 28

Na lokaciji Pipanova pot 28 je bila na zemljišču, ki je last MOL, v septembru 2012 zaključena gradnja stanovanjske stavbe z 22 bivalnimi enotami, s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo. Tehnični pregled objekta je bil izvršen dne 26.10.2012, uporabno

dovoljenje pa je pristojna upravna enota v Ljubljani investitorju MOL izdala dne 8.11.2012. Nove bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno najbolj ogroženih oseb. Vselitev v vseh 22 bivalnih enot je bila v januarju že zaključena.

Stanovanjska stavba ima etažnost K + P + 1N. Streha stavbe je ravna. Klet je delno vkopana, s severne strani, kjer je glavni vhod, pa v celoti dostopna. Pri gradnji stanovanjske stavbe so bili upoštevani standardi za gradnjo pasivnih hiš. Vse bivalne enote so zasnovane racionalno in kompaktno, imajo naravno osvetlitev in zračenje ter prezračevanje, ki je zasnovano v smislu energijske optimizacije. Na strehi stavbe je zgrajena fotovoltaična elektrarna.

Od skupnega števila bivalnih enot je 10 enot enoposteljnih (od tega sta dve namenjeni za funkcionalno ovirane osebe), 6 dvoposteljnih, 4 triposteljne in 2 štiriposteljne. Bivalni enoti za funkcionalno ovirane osebe sta locirani v kleti, kjer so locirani še shrambe in večnamenski prostor. Vsaka bivalna enota ima sobo s kuhinjo in kopalnico.

Skupna neto tlorisna površina stavbe (stanovanjska in površina skupne rabe) znaša 691 m<sup>2</sup>, od tega je 545 m<sup>2</sup> uporabnih stanovanjskih površin (bivalne enote, shrambe, balkoni) in 146 m<sup>2</sup> površin skupne rabe (večnamenski prostor, strojnica, stopnišče). Stavba ima tudi 8 pripadajočih zunanjih parkirnih mest, eno od njih je prilagojeno funkcionalno oviranim osebam.

Skupna vrednost investicije, v kateri so zajeti stroški gradbeno obrtniških in instalacijskih del ter drugi stroški investicije, vključno s prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo, znaša 1.324.487 €.

| Lokacija           | Število bivalnih enot | Skupna neto tlorisna površina m <sup>2</sup> | Uporabna stanovanjska površina m <sup>2</sup> | Površina skupne rabe m <sup>2</sup> |
|--------------------|-----------------------|--|---|-------------------------------------|
| Pipanova pot<br>28 | 22                    | 691  | 545   | 146                                 |

#### 5.5.4 Belokranjska 2

Na lokaciji Belokranjska ulica 2 je MOL lastnica poslovne stavbe, ki se bo zaradi njene dotrajanosti in nefunkcionalnosti v celoti prenovila. Načrtovana prenova poslovne stavbe bo obsegala rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde, vgraditev osebnega dvigala in ureditev 8 stanovanjskih bivalnih enot na podstrehi.

Po izdelani PGD projektni dokumentaciji in pridobitvi gradbenega dovoljenja v prvem polletju 2011 je bila v začetku leta 2012 dokončana PZI projektna dokumentacija in med izvajalcema investicije JSS MOL in Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL sklenjen dogovor o sodelovanju pri izvedbi investicije in delitvi stroškov financiranja. Skladno z dogovorom bo finančna sredstva za stanovanjski del investicije s pripadajočimi skupnimi deli zagotovil JSS MOL. Ker v letu 2012 s strani Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL potrebnih finančnih sredstev za nadaljevanje investicijskega projekta ni bilo možno zagotoviti, se je nadaljevanje investicijskih del preneslo v leto 2013. V februarju 2013 so se začele aktivnosti za izvedbo javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del.

#### 5.5.5 Cesta 24. junija 32

V letu 2012 so se nadaljevale aktivnosti za realizacijo načrtovane prenove 9 obstoječih različno velikih bivalnih enot, lociranih v prvem nadstropju večstanovanjske stavbe na Cesti 24. junija 32, ki so v celoti last JSS MOL. V prenovljenih prostorih bo pridobljeno približno 230 m<sup>2</sup> uporabnih površin. Predvidena je ureditev 8 do 10 bivalnih enot, velikosti cca 17 m<sup>2</sup>, s pripadajočimi komunikacijami in servisnimi prostori.

Po zaključenih pogajanjih z ostalimi etažnimi lastniki stanovanjske stavbe je bila v prvem tromesečju 2012 med etažnimi lastniki sklenjena Pogodba o medsebojnih razmerjih, s čimer je bila dosežena pravno formalna ureditev stanja lastnine in izpolnjen pogoj za nadaljevanje aktivnosti v zvezi z iskanjem ustreznih idejnih rešitev.

Po izvedenem javnem zbiranju ponudb za izdelavo idejne zasnove projekta je naročnik JSS MOL izbral najugodnejšega izvajalca le te in v mesecu avgustu 2012 pridobil idejna zasnovo. Idejna zasnova vsebuje tri variantne rešitve. Eno izmed njih je bila s strani investitorja JSS MOL v oktobru 2013 predstavljena etažnim lastnikom in upravniku stavbe. Trenutno se proučujejo tehnične možnosti izvedbe in potrebno je pridobiti 75 % soglasje lastnikov posameznih delov stavbe zaradi predvidenih posegov v skupne dele. Po pridobitvi soglasja se bo izvedlo javno naročilo male vrednosti za izbor izvajalca PZI projektne dokumentacije. Projektna dokumentacija bo predvidoma izdelana v prvem tromesečju leta 2013, sledil bo izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Dokončanje prenove z možnostjo vselitve upravičencev do bivalnih enot je predvideno v prvi polovici leta 2014.

### 5.5.6 Cesta Dolomitskega odreda 17



slika: prenovljeni objekt Cesta dolomitskega odreda 17



slika: notranjost objekta Cesta dolomitskega odreda 17

Na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 17 so v letu 2012 potekale aktivnosti za preureditev samostojne stanovanjske stavbe, ki jo je JSS MOL sredi leta 2011 prevzel v upravljanje od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL z namenom preureditve obstoječih prostorov v bivalne enote za socialno ogrožene osebe.

V prvem polletju leta 2012 je bil skladno z določili Zakona o javnem naročanju izbran izvajalec za izvedbo pregleda objekta, izdelavo potrebne projektne dokumentacije in izvedbo gradbenega nadzora nad izvedbenimi deli. Na podlagi javnega razpisa je sledil izbor izvajalca investicijsko vzdrževalnih del. Dela so bila zaključena v začetku januarja 2013. S preureditvijo obstoječih prostorov smo pridobili 8 bivalnih enot, v katere že potekajo vselitve na osnovi prioritete seznama socialno ogroženih oseb. Zunanja ureditev, v okviru katere bo pridobljenih 6 parkirnih mest, bo zaključena po izdelani parcelaciji v letu 2013.

#### 5.5.7 Polje 8



slika: Prenovljeni objekt Polje 8

JSS MOL je v letu 2012 od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL prevzel v upravljanje tudi samostojno dvoetažno stanovanjsko hišo na naslovu Polje 8, z namenom preureditve obstoječih prostorov v nujne bivalne enote. Po izvedenih postopkih javnega naročanja za izdelavo projektne dokumentacije, gradbenega nadzora in izvajalca gradbenih del so se gradbena dela pričela izvajati v novembru 2012 in so bila zaključena v februarju 2013. S preureditvijo stavbe smo pridobili skupno 4 bivalne enote, v vsaki etaži po dve enoti s skupno kuhinjo in kopalnico. Bivalne enote bodo oddane v najem Društvu »Kralji ulice« kot pomoč pri realizaciji projekta trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene, za katerega je društvo pridobilo evropska sredstva, JSS MOL pa je zunanji partner tega projekta.

### 5.5.8 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

V okviru 14. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je uspel en upravičenec, ki je svoje neprimerno majhno stanovanje ponudil v odkup JSS MOL. Odkup navedenega stanovanja je bil realiziran v letu 2012, ko je uspeli upravičenec prišel na vrsto za dodelitev stanovanja.

## 5.6 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

Za rušenje barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva je bilo v letu 2009 pridobljeno gradbeno dovoljenje za fazno rušenje 13 objektov z vsemi pripadajočimi pomožnimi prostori. Doslej je bilo porušenih 7 objektov, od tega v letu 2012 1 objekt.

Uporabnikom v letu 2012 porušenega objekta so bila zagotovljena 4 nadomestna stanovanja in 1 bivalna enota. Izpraznjeno zemljišče je bilo ograjeno na enak način kot predhodna.

V naselju ostaja še 6 objektov, ki se bodo rušili v naslednjih letih.

## 6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

### 6.1 Stanežiče

Stanežiče so daleč največje razvojno območje za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Zahtevnost predhodno potrebnega komunalnega in prometnega urejanja je velika tako v tehničnem kot finančnem smislu. Poteka pridobivanje služnosti na zemljiščih, na katerih bo potekala izgradnja zbiralnika CO do Broda in za katerega je že izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Izgradnja tega zbiralnika je predpogoj za ureditev kanalizacije celotnega razvojnega območja Stanežič.

### 6.2 Komunalna cona ob Povšetovi cesti

JSS MOL je lastnik večjega zemljišča v komunalni coni ob Povšetovi cesti. V letu 2011 in 2012 so potekale aktivnosti JP Snage za preselitev dejavnosti, ki jih izvaja na zemljišču v komunalni coni in se nahaja neposredno ob zemljišču last JSS MOL na nadomestno lokacijo na Barju. Po dokončni preselitvi bo možno zaokrožiti zemljišče z zemljiščem last JSS MOL in ga nameniti neprofitni stanovanjski gradnji.



## **7 POSOJILA**

Na podlagi 13. javnega razpisa, ki je bil objavljen 24.3.2012, so bila razpisana sredstva skupno za tri razpise v višini 400.000,00 EUR, med njimi tudi za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na večstanovanjskih in družinskih hišah, ki so starejša od 20 let.

V času odprtega razpisnega roka od objave do porabe sredstev oziroma do 28.9.2012 je prispela le 1 vloga, pa še ta po pozivu ni bila ustrezno dopolnjena. Tako za razpisani namen ni bilo dodeljenih posojil.

## **8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI**

### **8.1 Najemninska politika**

V neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene, ki so v lasti MOL in JSS MOL so se najemnine zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki sta ga sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL.

Tako so se najemnine obračunavale po stopnji 4.68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in ne glede na starost stanovanja.

Najemnine za službena stanovanja so se skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem zaračunavale v višini tržne najemnine, ki za 25 % presega neprofitno najemnino, najemnikom, ki so presegli cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem.

Najemnikom službenih stanovanj, ki cenzusa niso presegli, se je zaračunavala neprofitna najemnina.

V letu 2012 se je 5 najemnikom službenih stanovanj, ki so plačevali tržno najemnino spremenilo dohodkovno stanje tako, da so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem in se jim je zato začela zaračunavati najemnina v višini neprofitne najemnine.

Skladno z določbami 90. čl. SZ-1 lahko zahteva najemodajalec neprofitnih stanovanj vsakih 5 let od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Zaradi novele Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009, ki je določila, da mora najemodajalec pridobivati podatke o neto dohodkih za najemnike in osebe, ki skupaj z njimi uporabljajo stanovanje, po uradni dolžnosti od Davčne uprave Republike Slovenije (DURS), je prišlo v preteklosti do zastoja na navedenih postopkih. Ker DURS razpolaga samo s podatki o bruto in ne o neto dohodkih, smo o tem seznanili takratno Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) in podali pobudo za ustrezno spremembo zakonodaje tako, da bi se na stanovanjskem področju uporabil način pridobivanja in preračunavanja podatkov o dohodkih od DURS na enak način, kot to predvideva Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS), ki se je pričel uporabljati s 1. 1. 2012, in uspeli. S spremembo Pravilnika o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem je med drugim določeno, da se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenim v ZUPJS, in v prehodni določbi, da predloži do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema stranka sama potrebne podatke o dohodkih. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve (MDDSZ) je izdelalo informacijski sistem, vendar se je izkazalo, da je pogoj za uporabo navedenega informacijskega sistema še sprememba SZ-1. V zvezi s tem je MOP ob koncu leta 2012 izdalo mnenje, iz katerega izhaja, da so najemniki dolžni, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo informacijskega sistema, sami predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih. Na podlagi navedenega mnenja smo ponovno pričeli s postopki petletnega preverjanja in v letu 2012 pozvali 104 najemnike na predložitev podatkov o neto dohodkih in prejemkih za preteklo leto.

Glede na to, da smo s postopki petletnega preverjanja pričeli šele konec leta 2012, v letu 2012 nismo zaključili nobenega postopka, saj smo v skladu z roki, določenimi v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Zakonu o splošnem upravnem postopku ter pozivih na predložitev podatkov o dohodkih in prejemkih za preteklo leto (rok 30 dni), odločbe pričeli izdajati šele po 31. 12. 2012. Smo pa do 28. 2. 2013 izdali skupaj 39 odločb, pri čemer je 36 odločb takih, da so najemniki še vedno upravičeni do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja skladno z najemno pogodbo, s 3 odločbami pa smo najemnikom spremenili najemnino iz neprofitne v tržno, saj ne izpolnjujejo več dohodkovnih pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja po najemni pogodbi.

## **8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin**

Od 1. 1. 2012 vodijo upravne postopke ugotavljanja upravičenosti do vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, centri za socialno delo. JSS MOL izvaja naloge izplačevalca subvencij in pripravlja mnenja, za katera mora po zakonu zaprositi center za socialno delo pred izdajo posamezne odločbe. Do 31. 12. 2011 je vodil upravne postopke subvencioniranja najemnin v MOL JSS MOL. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine. Center za socialno delo izda odločbo o upravičenosti do subvencije najemnine, ki velja največ eno leto. Odločbe izdajajo s pomočjo informacijskega sistema, ki črpa podatke o dohodkih in premoženju iz različnih podatkovnih baz ter opravi izračun višine subvencije. Prehod na nov sistem je povzročil

precej težav. V začetku leta 2012 centri za socialno delo, zaradi nedelovanja informacijskega sistema, niso mogli izdajati odločb.

Vsem tistim, ki so imeli veljavne odločbe na dan 31. 12. 2011, izdane s strani JSS MOL, smo v prvi polovici leta 2012 izplačevali subvencije najemnin na podlagi določb Zakona o dodatnih interventnih ukrepih za leto 2012. Ko so centri za socialno delo začeli z izdajanjem odločb, se je pokazalo, da so v odločbah številne napake in nepravilnosti, na katere smo večkrat opozarjali MDDSZ in centre za socialno delo. Opozarjali smo tudi na socialne stiske najemnikov, ki so prejeli račune za najemnino v polnem znesku. Poleg tega smo morali z namenom odprave napak v odločbah glede na to, da gre za upravni postopek, v zakonskih rokih vlagati pritožbe. MDDSZ je nekajkrat dopolnjevalo in dograjevalo računalniški program, kar je povzročalo dodatne zastoje pri izdajanju odločb in hkrati izdajanje odločb z veljavnostjo za nazaj. Posledično smo morali pripravljati poročila subvencij za nazaj, saj so najemniki prejeli račune za najemnine v polni višini. Najemniki v večini primerov niso mogli plačevati polne najemnine in so postali dolžniki, kar je po zakonu razlog za odpoved najemne pogodbe. V drugi polovici leta 2012 se je stanje začelo postopno izboljševati.

Ker je po ZUPJS predvideno, da imajo izplačevalci omogočen vpogled v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo in sicer do številke izdane odločbe in višine subvencije, so centri za socialno delo proti koncu leta 2012 prenehali pošiljati odločbe JSS MOL kot izplačevalcu subvencij, pri čemer praksa centrov za socialno delo ni enotna. Tako smo začeli prejemati od večine centrov za socialno delo le odločbe za tiste najemnike, ki imajo v najemu stanovanje, last MOL ali JSS MOL. Vpogled v informacijski sistem ni omogočen, zato nam MDDSZ, za potrebe izplačevanja subvencij, mesečno pošilja podatke o izdanih odločbah v obliki delnega izvoza iz distribucijskega modula.

V letu 2012 smo prejeli s strani centrov za socialno delo 962 odločb za subvencijo neprofitne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 322 odločb. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 5 odločb, s katerimi je pritožbam ugodilo. Proti koncu leta so začeli izdajati odločbe o pritožbah tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Na podlagi pritožb so izdali za neprofitne subvencije 31 odločb. Vloge, prejete v letu 2012, smo odstopili pristojnim centrom za socialno delo. V letu 2012 smo izdali 1300 mnenj po ZUPJS, na podlagi katerih so centri za socialno delo izdajali odločbe.

### **8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin**

Upravičenci do subvencije najemnine so tudi hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Dohodkovni pogoji so enaki kot v primeru subvencioniranja neprofitne najemnine. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in predstavlja razliko med priznano neprofitno najemnino ( $3/m^2$ ) in priznano tržno najemnino ( $7€/m^2$ ) ter še največ 80% neprofitne najemnine. Težave v zvezi z izdajanjem odločb so opisane v predhodnem podpoglavju.

V letu 2012 smo prejeli s strani centrov za socialno delo 235 odločb za subvencijo tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 41 odločb. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 1 odločbo, s katero je pritožbi ugodilo. Proti koncu leta so začeli izdajati odločbe o pritožbah tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Na podlagi pritožb so

izdali za tržne subvencije 7 odločb. Vloge, prejete v letu 2012, smo odstopili pristojnim centrom za socialno delo. V letu 2012 smo izdali 326 mnenj po ZUPJS, na podlagi katerih so centri za socialno delo izdajali odločbe.

#### **8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov**

Postopki, v okviru katerih smo sklepali z upravniki poravnave o plačilu obratovalnih stroškov v primerih, ko upravniki od naših najemnikov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov in so te stroške plačali dobaviteljem iz lastnih sredstev ali pa so jih založili ostali etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, so bili v celoti zaključeni v letu 2011.

Na podlagi novele SZ-1 iz leta 2008, je lastnik stanovanja subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov. V letu 2012 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik izplačali 24.006,22 evrov.

V primerih v katerih smo kasneje ugotovili, da obstaja možnost, da založena sredstva izterjamo, smo plačilo nato terjali od najemnikov, v primerih kjer sredstev ni bilo možno izterjati zaradi socialne ogroženosti ali drugih razlogov, smo predlagali odpis izplačanih sredstev.

#### **8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja**

Po SZ-1 lahko občina začasno odobri izredno pomoč, če najemnik, ki zaradi izjemnih okoliščin, katerih ni mogel predvideti in nanje vplivati, ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja. Ker je v SZ-1 verjetno nenamenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki so po naših izkušnjah najbolj potrebni pomoči, zagotavljamo izredno pomoč tudi najemnikom takih bivalnih enot. Poleg tega je praksa pokazala, da del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Ker zakon ne ureja subvencioniranja najemnin uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine. V letu 2012 smo obravnavali 18 vlog in odobrili 13 izrednih pomoči. V 2 primerih sta bili vlogi zavrženi, v 1 primeru je bila vloga zavržena, ker najemnik vloge ni dopolnil, v 1 primeru je najemnik vlogo umaknil, v 1 primeru uporabnik vloge še ni dopolnil. V 8 primerih je bila odobrena izredna pomoč za plačilo dela neprofitne najemnine po sklepu Mestnega sveta MOL, v 5 primerih kot pomoč pri plačilu povečane porabe električne energije, od tega je bil v 1 primeru v okvari bojler za ogrevanje vode, v 4 primerih pa je prišlo do povečane porabe električne energije zaradi vlage v bivalnih enotah, ki so bile vseljene takoj po izvedeni adaptaciji.

## **8.6 Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL**

Skrbeli smo za vzdrževanje in izboljšavo obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL.

V sodelovanju z okrog 50 upravniki večstanovanjskih stavb smo izvajali načrtovana in intervencijska dela na skupnih delih in napravah. Dela so se predvsem nanašala na delno ali kompletno zamenjavo strešne kritine, obnovo strehe vključno z izolacijo, obnovo fasade z dodatno izolacijo, ureditev centralnega ogrevanja v stavbi, obnovo kotlovnice, obnovo oken z nadstandardom, izgradnjo sanitarnih prostorov ipd.

V letu 2012 smo nadaljevali s pospešenimi aktivnostmi za odpravo napak v garancijski dobi na projektih zaključenih v preteklih letih, in sicer: Celovski dvori, Cesta v Gorice, Center starejših Trnovo, Zelena jama in Polje II. Unovčene so bile tudi nekatere bančne garancije za odpravo napak.

Sodelovali smo v projektu *Ljubljana moje mesto* in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL sofinancirali obnovo stavbnih lupin in kjer je bilo potrebno tudi zamenjavo stavbnega pohištva. V letu 2012 smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin 4 stavb v katerih so stanovanja last MOL in JSS MOL.

Tekom celega leta smo izvajali potrebna obnovitvena in posodobitvena dela ter funkcionalne izboljšave včasih tudi preureditve stanovanj in bivalnih enot. Največkrat je to terjalo menjavo oken in vrat, sanacijo stropov in tal, menjavo radiatorjev, kompletno obnovo sanitarnih prostorov z opremo in preureditev bivalnih prostorov. Prenovljenih in posodobljenih je bilo 94 stanovanj, od tega 57 praznih in 37 zasedenih. V 164 stanovanjih pa so bila opravljena razna manjša vzdrževalna dela.

## **8.7 Energetska sanacija**

V letu 2012 smo v sodelovanju z upravniki skrbeli za zaključevanje vgradnje merilnikov toplotne energije v stanovanjskih stavbah, kjer je MOL in JSS MOL večinski lastnik, v ostalih stavbah kjer smo lastniki manjšega dela stanovanj pa smo se vedno priključili ostalim lastnikom in izvedli to z zakonom predpisano nalogo.

V primerih, ko so se preostali lastniki odločili za energetske sanacije fasade, smo dosledno sodelovali pri teh projektih. Dotrajana okna smo nadomeščali z energetsko varčnimi in kjer so dopuščale tehnične in ekonomske rešitve poskrbeli za izvedbo primerne prezračevalnega sistema.

V starejših stanovanjskih objektih v mešani lastnini v katerih so tudi stanovanja last MOL in JSS MOL, ki niso imeli urejenega centralnega sistema ogrevanja, smo v vseh primerih, kjer so se za to odločili tudi ostali lastniki, sodelovali pri ureditvi centralnega vročevodnega ali plinskega ogrevanja stavbe in posledično ogrevanje uredili tudi v vseh naših stanovanjih v teh objektih. V objektih, kjer je bilo že v preteklosti urejeno centralno ogrevanje, vendar se takratni upravljavci stanovanj last MOL in JSS MOL niso odločili za priključitev stanovanj na

centralno ogrevanje, smo pridobivali soglasja ostalih lastnikov, za priključevanje tudi teh stanovanj. Po pridobljenih soglasjih, ki je velikokrat zaradi številnosti lastnikov zelo zamudno, smo centralno ogrevanje tudi izvedli.

## **8.8 Upravljanje**

Pri upravljanju stanovanjskega sklada last MOL in JSS MOL smo sodelovali z okrog 50 različnimi upravniki. V stanovanjskih hišah, kjer smo večinski lastnik, upravnika izberemo na podlagi javnega naročila, kjer smo lastniki le posameznih stanovanj se pridružimo izboru upravnika s strani večine lastnikov. Za posamezno hišo se z izbranim upravnikom sklene pogodba o upravljanju.

Izvajali smo subsidiarno odgovornost lastnika do upravnika oz. dobaviteljev stanovanjskih storitev za neplačevanje obratovalnih stroškov najemnikov oz. uporabnikov stanovanj last MOL in JSS MOL po tem, ko je bila dokazana neizterljivost in proti neplačnikom ukrepali s sodno odpovedjo najemne pogodbe.

V letu 2012 smo nadaljevali z aktivnostmi za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki večstanovanjskih stavb. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, kar pa ne velja za sporazum o določitvi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, ki ga morajo podpisati vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, smo v letu 2012 pregledali in podali pripombe na 1 pogodbo o medsebojnih razmerjih oziroma do sedaj skupno za 497 večstanovanjskih stavb. V letu 2012 sta bili sklenjeni pogodbi o medsebojnih razmerjih za 2 večstanovanjski stavbi oziroma skupno do sedaj za 142 večstanovanjskih stavb. Nepravdni sodni postopek zaradi nesklinitve pogodbe o medsebojnih razmerjih je v teku še za 5 večstanovanjskih stavb.

Glede določitve upravnika, so bile dane pripombe na pogodbe o opravljanju upravnških storitev za 4 večstanovanjske stavbe.

## **8.9 Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL**

V letu 2011 je MOL izvedla novo javno naročilo za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskega interesa MOL ter vseh javnih zavodov, javnih skladov in agencij, katerih ustanoviteljica je. Na osnovi tega je bila sklenjena nova štiriletna pogodba od 2011 do 2014 s katero je zavarovano tudi premoženje JSS MOL.

V letu 2012 je zavarovalnica v 21 primerih izplačala škodo, ki smo jo uveljavljali po navedeni pogodbi in to v 19 stanovanjih v lasti JSS MOL in 2 stanovanjih last MOL.

## **9 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE**

V letu 2012 se je nadaljevalo dodeljevanje neprofitnih stanovanj po 14. javnem razpisu (dokončen seznam upravičencev objavljen marca 2012).

Po pogojih 3. javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj so se dodeljevala stanovanja, ki so se izpraznila v Centru starejših Trnovo in 12 na novo pridobljenih stanovanj v Murglah.

Vzporedno so potekale zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer ter zagotavljanje bivalnih enot tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski.

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinsko obliko bivanja.

| <b>Namen</b>                                  | <b>Število dodeljenih stanovanj</b> |
|---|-------------------------------------|
| Neprofitna stanovanja - 14. javni razpis 2010 | <b>217</b>                          |
| Oskrbovana stanovanja                         | <b>18</b>                           |
| Bivalne enote, vključno z nadomestnimi        | <b>59</b>                           |
| Službena stanovanja                           | <b>1</b>                            |
| Zamenjave                                     | <b>37</b>                           |
| Nadomestna stanovanja                         | <b>7</b>                            |
| Stanovanjske skupine                          | <b>2 + 2 BE</b>                     |
| <b>SKUPAJ</b>                                 | <b>343</b>                          |

### **9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem**

#### **9.1.1 14. javni razpis, 18.12.2010**

JSS MOL je dne 18. 12. 2010 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh objavil 14. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 450 stanovanj v najem. Na razpis je prispelo 3985 vlog. Med njimi je 3348 izpolnjevalo razpisne pogoje, 637 prosilcev pa je bilo izločenih. Prednostna lista upravičencev je bila po pregledu in obravnavi vseh vlog javno objavljena dne 10. 9. 2011 v časopisu Žurnal in na spletnih straneh. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene tudi odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo.

## PREDNOSTNA LISTA – 10.9.2011

|          | A    | Št. uspeh | Potrebno št. točk | % uspeh | B   | Št. uspeh | Potrebno št. točk | % uspeh | Skupno št. Vseh prosilcev | Skupno št. Uspeh | % skupnega št. uspeh prosilcev |
|----------|------|-----------|-------------------|---------|-----|-----------|-------------------|---------|---------------------------|------------------|--------------------------------|
| Družina  | 1869 | 221       | 545               | 11,82   | 301 | 120       | 440               | 39,87   | 2170                      | 341              | 15,71                          |
| Samski   | 911  | 43        | 465               | 4,72    | 204 | 29        | 450               | 14,22   | 1115                      | 72               | 6,46                           |
| Invalidi | 35   | 19        | 370               | 54,29   | 1   | 1         | 620               | 100,00  | 36                        | 20               | 55,56                          |
| Okvara   | 24   | 6         | 470               | 25,00   | 3   | 3         | 310               | 100,00  | 27                        | 9                | 33,33                          |
| SKUPAJ   | 2839 | 289       |                   | 10,18   | 509 | 153       |                   | 30,06   | 3348                      | 442              | 13,20                          |

Zoper odločitev glede svoje uvrstitve oziroma neuvrstitve so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL. Odločitev župana o pritožbi je bila dokončna. Prosilci so imeli še možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori niso zadržali objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb.

Vloženih je bilo **310 pritožb**. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi 21 nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

V teh 21 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je **15** prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj.

Med ostalimi pritožbami je bilo 12 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 277 pritožb, 26 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da se **8** pritožnikov uvrsti med dobitnike stanovanja

### PRITOŽBE

| PRITOŽBE                   | SKUPAJ A+B | A1- družine | A2- samski | A3- invalidi | A3- okvara čuta | A SKUPAJ   | B1- družine | B2- samski | B3- invalidi | B3- okvara čuta | B SKUPAJ  |
|----------------------------|------------|-------------|------------|--------------|-----------------|------------|-------------|------------|--------------|-----------------|-----------|
| Nadomestna odločba ugotovi | <b>21</b>  | 12          | 2          | 3            | 0               | <b>17</b>  | 4           | 0          | 0            | 0               | <b>4</b>  |
| zavrne                     | <b>26</b>  | 20          | 2          | 1            | 0               | <b>23</b>  | 3           | 0          | 0            | 0               | <b>3</b>  |
| zavrže                     | <b>251</b> | 153         | 66         | 1            | 3               | <b>223</b> | 22          | 6          | 0            | 0               | <b>28</b> |
| zavrže                     | <b>12</b>  | 7           | 4          | 0            | 0               | <b>11</b>  | 0           | 1          | 0            | 0               | <b>1</b>  |
| SKUPAJ                     | <b>310</b> | 192         | 74         | 5            | 3               | <b>274</b> | 29          | 7          | 0            | 0               | <b>36</b> |



Po rešitvi vseh prispelih pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Z objavo prednostne liste je bila predlagana razdelitev 442 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb 23 prosilcev doseglo višje število točk, kar jih uvršča med dobitnike stanovanj, s tem da je 1 že bil med dobitniki in se z dodatnimi točkami po pritožbi uvršča le na višje mesto, 8 prosilcev pa je na podlagi obnovljenega postopka ali zaradi umika vloge, črtanih iz seznama upravičencev, je na seznam upravičencev uvrščenih 456 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 302 in na listo B-154 prosilcev.

### SEZNAM UPRAVIČENCEV – 3.3.2012

| Seznam upravičencev | družine | samski | invalidi | okvara čuta | SKUPAJ |
|---------------------|---------|--------|----------|-------------|--------|
| A                   | 229     | 44     | 23       | 6           | 302    |
| B                   | 122     | 28     | 1        | 3           | 154    |
| SKUPAJ<br>A+B       | 351     | 72     | 24       | 9           | 456    |

Seznam upravičencev je bil javno objavljen v časopisu Žurnal dne 3. 3. 2012.

Ker je bila soseska Polje II s 183 stanovanji vseljiva konec leta 2011, poleg tega so bila v MOL še druga vseljiva stanovanja, ki bi se lahko takoj oddala v najem in bi bilo čakanje do sestave dokončnega seznama upravičencev po pritožbah negospodarno, saj bi stanovanja ta čas ostala nezasedena, se je s soglasjem Nadzornega sveta, pričelo z dodeljevanjem stanovanj že na podlagi sprejete prednostne liste dobitnikov, za katere je bilo odločeno, da se jim zagotovijo stanovanja. Po rešitvi vseh pritožb se je v letu 2012 nadaljevalo dodeljevanje stanovanj na podlagi dokončnega seznama upravičencev, ki je bil objavljen marca 2012.

Konec leta 2012 je ostalo nerešenih 37 upravičencev, na koncu februarja 2013 pa je ostalo nerešenih še 10 upravičencev.

## REŠENI UPRAVIČENCI

| REŠENI     | SKUPAJ | 1 čl. | 2 čl. | 3 čl. | 4 čl. | 5 čl. | 6 čl. | 7 čl. | 8 čl. |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| A1         | 217    |       | 31    | 65    | 77    | 34    | 5     | 4     | 1     |
| A2         | 21     | 21    |       |       |       |       |       |       |       |
| A3         | 23     | 11    | 7     | 2     | 1     | 2     |       |       |       |
| A4         | 5      | 3     | 1     |       | 1     |       |       |       |       |
| SKUPAJ A   | 266    | 35    | 39    | 67    | 79    | 36    | 5     | 4     | 1     |
| B1         | 118    |       | 40    | 47    | 26    | 5     |       |       |       |
| B2         | 25     | 25    |       |       |       |       |       |       |       |
| B3         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| B4         | 2      |       | 2     |       |       |       |       |       |       |
| SKUPAJ B   | 145    | 25    | 42    | 47    | 26    | 5     |       |       |       |
| SKUPAJ A+B | 411    | 60    | 81    | 114   | 105   | 41    | 5     | 4     | 1     |
| IZLOČEN I  | 17     | 2     | 5     | 5     | 2     | 2     | 1     |       |       |
| SKUPAJ     | 428    | 62    | 86    | 119   | 107   | 43    | 6     | 4     | 1     |

## NEREŠENI UPRAVIČENCI

| POTREBE    | SKUPAJ | 1 čl. | 2 čl. | 3 čl. | 4 čl. | 5 čl. | 6 čl. | 7 čl. | 8 čl. |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| A1         | 11     |       | 4     |       | 3     | 3     |       | 1     |       |
| A2         | 23     | 23    |       |       |       |       |       |       |       |
| A3         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| A4         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| SKUPAJ A   | 34     | 23    | 4     |       | 3     | 3     |       | 1     |       |
| B1         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| B2         | 2      | 2     |       |       |       |       |       |       |       |
| B3         |        |       |       |       |       |       |       |       |       |
| B4         | 1      |       |       | 1     |       |       |       |       |       |
| SKUPAJ B   | 3      | 2     |       | 1     |       |       |       |       |       |
| SKUPAJ A+B | 37     | 25    | 4     | 1     | 3     | 3     |       | 1     |       |

## 9.2 Dodeljevanje bivalnih enot

Bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja kot tudi prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž v večstanovanjski stavbi in posameznih stanovanjskih stavb. V letu 2012 je bila z novogradnjo v pasivnem standardu dokončana stavba na Pipanovi poti 28, kjer je bilo pridobljenih 22 bivalnih enot.

Četudi so bivalne enote namenjene za družine in posameznike, kjer razmere terjajo takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo, se zaradi naraščanja potreb, daljša čakalna doba. Zlasti pri samskih osebah, kjer je število potreb in upravičencev največje, je čakalna doba daljša.

O dodelitvah bivalnih enot odloča na podlagi predloga strokovne službe medresorska komisija, sestavljena iz predstavnikov Centra za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov in delavcev JSS MOL.

V letu 2012 je bilo oddanih **59** bivalnih enot, od tega je bilo **7** bivalnih enot dodeljenih upravičencem pred deložacijo, za katere je strokovna služba v sodelovanju s Centri za socialno delo ugotovila, da so zaradi finančne, socialne ali zdravstvene ogroženosti upravičeni do bivalne enote, **1** enota je bila dodeljena kot nadomestna enota v primerih rušenja barak na Tomačevski ul. 11 a in Koželjevi ul. 8 a. Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 24,04 m<sup>2</sup>, skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta **211** in v njih je živelo **547** oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,95 m<sup>2</sup> bivalne površine.

#### DODELITVE BIVALNIH ENOT PO LETIH

| LETO                        | 1997                       | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | SKUPAJ |
|-----------------------------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Št. oddanih BE              | 1                          | 6    | 22   | 14   | 15   | 27   | 19   | 29   | 25   | 35   | 44   | 32   | 30   | 23   | 21   | 51   | 394    |
| Št. oddanih BE (DELOŽACIJE) | podatek se ni vodil ločeno |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 6    | 6    | 7    | 19     |
| Št. vrnjenih BE             | 0                          | 0    | 0    | 0    | 1    | 4    | 8    | 2    | 47   | 18   | 28   | 25   | 16   | 36   | 28   | 27   | 240    |
| Št. zavrnjenih BE           | 0                          | 0    | 2    | 0    | 0    | 7    | 3    | 0    | 1    | 3    | 0    | 0    | 2    | 0    | 2    | 4    | 24     |
| Št. zamenjav BE             | 0                          | 0    | 0    | 0    | 0    | 1    | 0    | 11   | 1    | 1    | 1    | 3    | 2    | 0    | 2    | 4    | 26     |
| Št. nadomestnih BE          |                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 20   | 4    | 10   | 1    | 35     |

#### ZASEDENOST IN STRUKTURA BIVALNIH ENOT KONEC LETA 2012

| Trenutno št. oddanih BE  |  | Št. vseh oseb v BE  | Povprečna velikost BE v m <sup>2</sup> | Povprečno št. točk vseh BE | Povprečno št. m <sup>2</sup> /osebo |   |   |   |  |          |                       |                |                    |        |     |
|--|--|---|--|----------------------------|-------------------------------------|---|---|---|--|----------|-----------------------|----------------|--------------------|--------|-----|
| 211  |  | 547   | 24,04                                  | 245                        | 10,95                               |   |   |   |  |          |                       |                |                    |        |     |
| trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci) | trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov | trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto |  |                            |                                     |   |   |   |  |          |                       |                |                    |        |     |
| 139  | 48   | 24  |  |                            |                                     |   |   |   |  |          |                       |                |                    |        |     |
| 65,88%   | 22,75%   | 11,37%  |  |                            |                                     |   |   |   |  |          |                       |                |                    |        |     |
| Št. družinskih članov Po stanju na dan 31.12.2012                      |  |   |  |                            |                                     |   |   |   | Struktura BE Po stanju na dan 31.12.2012 | Soba     | Soba s kuhinjsko nišo | Soba s kuhinjo | Dve sobi s kuhinjo | Skupaj |     |
|  | 1  | 2   | 3                                      | 4                          | 5                                   | 6 | 7 | 8 | Škupaj                                   |          |                       |                |                    |        |     |
| Št. BE   | 70   | 45  | 43                                     | 26                         | 14                                  | 9 | 2 | 2 | 211                                      | Št. enot | 56                    | 85             | 55                 | 15     | 211 |

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta **159** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

## SEZNAM UPRAVIČENCEV

| Št. članov | 1  | 2  | 3  | 4  | 5 | 6 | SKUPAJ |
|------------|----|----|----|----|---|---|--------|
| čakajoči   | 88 | 33 | 15 | 18 | 4 | 1 | 159    |

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelavci JSS MOL sodelujejo v teamih Centrov za socialno delo, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.

### 9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2012 smo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj po sklepu župana o izjemni dodelitvi službenega stanovanja oddali v najem za določen čas eno stanovanje v stavbi osnovne šole.

### 9.4 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

Za dodeljevanje stanovanj za mlade talente so se pripravljala potrebna strokovna gradiva v sodelovanju s Tehnološkim parkom Ljubljana. V nadaljevanju je bilo dogovorjeno še sodelovanje z Uradom za mladino in Regionalno razvojno agencijo Ljubljanske urbane regije, ki tudi skrbita za mlade talente, tako da bodo dodelitve stanovanj izvedene v letu 2013.

### 9.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj, 3. javni razpis 12.11.2011

JSS MOL razpolaga s 60 oskrbovanimi stanovanji v Centru starejših Trnovo, ki se v primeru izpraznitve dodeljujejo na podlagi aktualne prednostne liste. S pridobitvijo 12 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Murgle je bil novembra 2011 objavljen 3. javni razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je tako dinamične narave. Ko se oskrbovano stanovanje sprostí, se dodeli tistemu upravičencu, ki je ob sprostitvi stanovanja na prednosti listi uvrščen najvišje. V informativne namene se prednostna lista javno objavi vsake tri mesece.

V letu 2012 je bilo vloženih 24 novih vlog, po prednostni listi pa je bilo dodeljenih 18 oskrbovanih stanovanj, ki so se izpraznila.

Konec leta je bilo nerešenih po prednostni listi 8 upravičencev, med njimi jih je 6 podalo prošnjo za odlog dodelitve (želijo večje stanovanje kot je bilo na voljo) – 2 upravičenca tako še čakata na dodelitev stanovanja, ki jih izpraznijo nekdanji najemniki.

## 9.6 Dodelitev nadomestnih najemnih stanovanj

V letu 2012 smo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote za najemnike stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za izpraznitev stanovanj v stavbi Pod Turnom 4. Uporabnik bivalne enote je uspel na 14. javnem razpisu in mu je bilo dodeljeno primerno neprofitno najemno stanovanje. Najemnici stanovanja pa je bilo zagotovljeno nadomestno najemno stanovanje.

V zvezi z razvojnim projektom Karunova 4 - 6 - Plečnikova hiša smo bili v drugi polovici leta 2012 s strani MOL seznanjeni, da je postopek v taki fazi, da bi bilo potrebno zagotoviti nadomestno najemno stanovanje. Aktivnosti za zagotovitev primerne nadomestnega stanovanja so v teku.

Za razvojni projekt Cesta 24. junija 32 smo v letu 2012 nadaljevali z aktivnostmi za zagotavljanje nadomestne stanovanjske enote še zadnjemu najemniku. Sporazuma ni bilo mogoče doseči in je v teku sodni postopek za izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja, kar pomeni izpraznitev stanovanja brez zagotovitve nadomestnega stanovanja.

JSS MOL je v letu 2012 vodil aktivnosti za urejanje lastninsko pravnih razmerij v stavi Zarnikova 4, v kateri načrtuje pridobiti v last podstreho in v njej urediti bivalne enote ter preurediti obstoječe stanovanjske enote, katerih lastnik je MOL. Ker je potrebno obstoječe najemne stanovanjske enote, last MOL, izprazniti, so vzporedno potekale aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanjskih enot.

V zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale smo v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska v letu 2012 porušili barako št. 4 na Tomačevski 11a. Vsi uporabniki prostorov so imeli odločbe o dodelitvi prostorov v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva in smo jim zagotovili nadomestna stanovanja. Večgeneracijska gospodinjstva so se imela možnost odločiti za nadomestno stanovanje in bivalno enoto. Za tako obliko reševanja se je odločila ena družina. Glede na to, da so imeli vsi uporabniki odločbe, so se imeli tudi možnost odločiti za odškodnino v zameno za rešitev stanovanjskega vprašanja, za kar se ni odločila nobena od družin.

Za izpraznitev barake št. 4 smo zagotovili 4 nadomestna stanovanja in 1 bivalno enoto.

V teku so bile aktivnosti za izpraznitev stavbe "letališki stolp" na Letališki cesti, za katerega se je v MOL v letu 2011 zaključil postopek razglasitve za kulturni spomenik lokalnega pomena. Zaradi specifičnosti družinskih razmer smo družini, ki stanuje v „letališkem stolpu“, v sodelovanju s Centrom za socialno delo že v letu 2008 ponudili dve manjši nadomestni stanovanjski enoti. Ker ni prišlo do sporazumne preselitve, smo vložili tožbo. Pravdni postopek, v katerem je sodišče odločilo, da se mora stranka preseliti v zagotovljeno nadomestno stanovanje, je zaključen. Za te potrebe je bilo že v letu 2010 zagotovljeno primerno prenovljeno nadomestno stanovanje, ki ga najemnik ni želel prevzeti. Do sporazumne preselitve je prišlo v letu 2012. V letu 2012 je bila stavba „letališki stolp“ tudi izločena iz upravljanja JSS MOL in predana MOL.

V letu 2012 so potekale aktivnosti za izpraznitev stavbe Cesta na Brdo 105 b, ki jo mora MOL porušiti zaradi izgradnje povezovalne ceste v novi stanovanjski soseki Brdo. V letu 2012 so se nadaljevale aktivnosti za nakup primernih nadomestnih stanovanj na trgu. Ker je eno od lastniških stanovanj zasedal najemnik, je JSS MOL zagotovil tudi eno nadomestno najemno stanovanje.

| LOKACIJA                                     | Število zagotovljenih nadomestnih stanovanjskih enot |               |
|--|--|---------------|
|  | Stanovanja   | Bivalne enote |
| Križevniška 2                                | /  | /             |
| Pod Turnom 4                                 | 1  | /             |
| Karunova 4-6 –<br>Plečnikova hiša            | /  |               |
| Cesta 24. junija<br>32                       | /  | /             |
| Zarnikova 4                                  | /  | /             |
| Tomačevska -<br>Koželjeva                    | 4  | 1             |
| Letališka 4 –<br>letališki stolp             | 1  | /             |
| Trasa ceste v<br>stanovanjski<br>soseki Brdo | 1  | /             |
| <b>SKUPAJ</b>                                | <b>7</b>   | <b>1</b>      |

### 9.7 Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb, niso sposobni samostojnega bivanja.

V preteklem letu sta bili dodeljeni 2 bivalni enoti in 2 stanovanji za organiziranje stanovanjskih skupin.

Bivalni enoti sta bili dodeljeni Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice v okviru sodelovanja z društvom v pilotskem projektu »Pot do trajne in varne namestitve za socialno izključene«.

Za izvajanje poklicne rejniške dejavnosti je bilo dodeljeno 1 stanovanje kot rezultat sodelovanja JSS MOL s Centrom za socialno delo Moste Polje za izboljšanje pogojev izvajanja rejniške dejavnosti v Ljubljani in 1 stanovanje društvu Altra.

### 9.8 Zamenjave stanovanj

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se v okviru možnosti omogočajo zamenjave najemnih stanovanj, s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotovili primernejše stanovanje. Prav tako se zamenjave izvajajo takrat, kadar je zaradi realizacije

stanovanjskega programa potrebno preseliti najemnika, tako da se mu v zamenjavo ponudi primerno nadomestno stanovanje.

Najemnici službenega šolskega stanovanja je bila, zaradi lege stanovanja ob telovadnici, omogočena zamenjava stanovanja z drugim službenim stanovanjem v stavbi iste osnovne šole.

V letu 2012 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje 37 gospodinjstev.

Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva:

| Št. članov            | 1 | 2 | 3  | 4  | 5 | 6 | SKUPAJ |
|-----------------------|---|---|----|----|---|---|--------|
| Št. oddanih stanovanj | 7 | 3 | 12 | 11 | 3 | 1 | 37     |

## 10 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU

### 10.1 Registri

Stvarnopravni zakonik in SZ-1 določata, da morajo etažni lastniki v vseh večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Etažni lastniki določijo upravnika s sklenitvijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Predlog za vpis v register upravnikov predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo z etažnimi lastniki. Upravni organ pridobi identifikacijsko številko stavbe z vpogledom v bazo podatkov Geodetske uprave RS. Skladno z določbami zakona se odloča o vpisu v register upravnikov in o izbrisu iz registra v upravnem postopku.

Praksa je pokazala, da prihaja glede določitve upravnika do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Velikokrat se kaže tudi nepoznavanje in različno razumevanje določb zakona glede postopkov izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Že dlje časa se srečujemo s problemi v primerih upravljanja stanovanjskih sosesk, kjer gre za večje število večstanovanjskih stavb, za katere so se lastniki v preteklosti odločili za enega upravnika in sklenili eno pogodbo o opravljanju upravniških storitev, sedaj pa etažni lastniki nekaterih hišnih številk želijo izbrati drugega upravnika, ne uspejo pa doseči sporazuma z ostalimi etažnimi lastniki in dosedanjim upravnikom. Glede na zakonsko nedorečenost je ministrstvo zavzelo stališče, da je ena večstanovanjska stavba po SZ-1 stavba z eno identifikacijsko številko in da lahko, glede na različne zakonske ureditve v preteklosti, v primeru sosesk odpovejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ki je bila sklenjena za celo sosesko, tudi etažni lastniki samo ene večstanovanjske stavbe.

Z namenom poenotenja upravljanja oz. določitve enega upravnika za eno večstanovanjsko stavbo, morajo etažni lastniki ene večstanovanjske stavbe z več hišnimi številkami in več upravniki pri morebitni zamenjavi upravnika za eno hišno številko ravnati tako, da pri zamenjavi upravnika za svojo hišno številko določijo za upravnika tistega upravnika, ki že upravlja druge hišne številke te večstanovanjske stavbe z eno identifikacijsko številko.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodili 164 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2012 je bilo v register upravnikov vpisanih 115 upravnikov za 4.185 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 74 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam,...

## **10.2 Druge upravne naloge**

Poleg obravnavanja že navedenih upravnih zadev, smo obravnavali še druge upravne zadeve, kot je prikazano v nadaljevanju.

Z novelo SZ-1A so bila ukinjena dovoljenja občinskega upravnega organa za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Sedaj etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju ne potrebuje več dovoljenja občinskega upravnega organa, temveč zadošča soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestilo upravnika ob začetku opravljanja dejavnosti. Navedene zakonske določbe se smiselno uporabljajo tudi za najemnika, ki potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo izdali 11 takih dovoljenj.

Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo izdali najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL, v 19 primerih. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd.

Postopki upravnih izvršb so bili predpisani v 127. čl. SZ-1. Postopek se je začel na podlagi predloga, ki ga je podala Stanovanjska inšpekcija MOP, v primerih, ko lastniki večstanovanjskih stavb niso izvršili odločbe, ki jo je izdala navedena inšpekcija. Postopke smo vodili do 12. 7. 2011, ko je začela učinkovati odločba Ustavnega sodišča RS, izdana v juniju 2011, s katero je Ustavno sodišče RS razveljavilo 127. čl. SZ-1. Od 12. 7. 2011 dalje je za celoten inšpekcijski postopek, vključno z izvršilnim postopkom, pristojna sama inšpekcija. Že v letu 2011 smo vse zadeve, ki so bile v teku, popisali in odstopili inšpekciji. Zato v letu 2012 teh postopkov nismo vodili več.

Zaradi razveljavitve določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki je predpisovala evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, v letu 2012 nismo več vodili teh postopkov.



Skladno s 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. Obravnavali smo 5 vlog.

V zvezi z reševanjem pritožb na odločbe o dodeljevanju stanovanj in zamenjavah stanovanj smo pripravili 3 osnutke odločb na drugi stopnji, ki jih je Služba za pravne zadeve MOL posredovala v podpis županu MOL.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). V letu 2011 smo prejeli en zahtevek za izplačilo na podlagi navedenih zakonskih določil. Ker je bil ugotovitveni akt ministrstva, ki ga je stranka priložila k vlogi, izdan leta 1995, smo zahtevek zavrnili zaradi zastaranja. Ker je stranka vložila tožbo, je v teku sodni postopek. SZ-1 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

Poleg navedenega smo podali tudi 77 odgovorov na različna vprašanja občanov, ki so se nanašala na stanovanjske upravne naloge.

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo tudi v letu 2012 omogočili strankam uporabo obrazcev vlog in druga potrebna pojasnila, ki so bila dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Podatke iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom v podatkovne baze Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in Geodetske uprave RS. Sami smo pridobivali podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

### **10.3 Sodne zadeve**

Sodne zadeve smo v letu 2012 vodili v novem računalniškem programu MOL Pravne zadeve. V tem programu se vodijo sodne zadeve celotne MOL. Vse zadeve, ki so se vodile v zastarelem programu sodnih zadev OSSA, so bile v letu 2010 prenesene v nov program. Glede na to, da prenesene zadeve ne vsebujejo vseh podatkov, ki jih zahteva nov program, smo v letu 2012 intenzivno nadaljevali s postopki dopolnjevanja teh zadev. Sproti smo vnašali tudi vse nove sodne zadeve takoj po prejemu obvestila odvetnika o datumu vložitve tožbe. Ob koncu leta 2012 je bilo odprtih 641 sodnih zadev in sicer 264 pravih in nepravilnih zadev ter 377 izvršilnih zadev.

## **11 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO**

JSS MOL razpolaga z večjim številom nepremičnin, pridobljenih na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL ter iz naslova lastnih investicij. Prav tako ima JSS MOL v upravljanju večino stanovanj, v lasti MOL ter je med drugimi pooblaščen tudi za urejanje pravnih vpisov teh stanovanj in etažne lastninske pravice, v zemljiško knjigo.

V letu 2012, so se tudi z pomočjo zunanjega odvetnika, zaradi vzpostavljanja javnih evidenc, nadaljevali s pospešenim urejanjem postopkov vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v našem upravljanju, v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve etažne lastnine, je potrebno pregledati in tehnično uskladiti še elaborate za vpis stavb v kataster stavb in pripraviti pravne podlage za nastavitev etažne lastnine, predvsem akte o oblikovanju etažne lastnine in sporazume med solastniki o oblikovanju etažne lastnine. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo tudi v letu 2012 na JSS MOL pregledovali in usklajevali tisto tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, kjer ima JSS MOL v lasti ali na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, v upravljanju posamezne nepremičnine. Tako smo v letu 2012 iz tega naslova v pregled, uskladitev in podpis prejeli 27 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 19 elaboratov za vpis stavb v kataster stavb. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljavci te dokumentacije. Po potrebi, predvsem za prazna stanovanja, je bil opravljen tudi ogled nepremičnin na terenu, v kolikor tehnični podatki vsebovani v pripravljenih elaboratih niso ustrezali podatkom o posameznih nepremičninah, iz registra evidence naših nepremičnin.

Hkrati nadaljujemo tudi s sistematičnim pregledovanjem lastninskih spisov, za nepremičnine v lasti in v upravljanju JSS MOL in ureditvijo vpisa lastninske pravice na posameznih stanovanjih, v zemljiško knjigo. Vknjižbe pridobitve lastninske pravice se izvajajo sproti v vseh primerih, ko se pridobi popolna listinska dokumentacija oziroma ko je sklenjen pravni posel, na podlagi katerega JSS MOL ali MOL pridobi lastninsko pravico na posamezni nepremičnini. Pri nepremičninah v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli potrebne lastninske dokumentacije oz. v večjih primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s tovrstno dokumentacijo. V teh primerih je potrebno sprožiti še dodatne nepravdne sodne postopke za izkazovanje lastništva teh nepremičnin.

V letu 2012 se je nadaljeval obseg povečanega dela zaradi urejanja in uskladitve podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb (ID znakom), vpisani v kataster stavb pri Geodetski upravi Republike Slovenije. Velik obseg nepremičnin, bo terjal urejanje, usklajevanje in evidentiranje delov stavb tudi še v tem letu.

Pospešeno pa smo nadaljevali tudi z sodnimi oz. nepravdnimi postopki za vzpostavitev zemljiškoknjižnih listin, ki jih ne posedujemo za ureditev lastnine na posameznih tistih neurejenih nepremičninah, za katere so zemljišča, stavbe ali posamezni deli stavb še vedno v pravni lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij in za katere se pričakujejo

težave pri poslovanju ali stečajev družb, ter poplačila upnikov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja.

Med letom se je število vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5654 enot. V primerjavi z lanskim letom se je odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 5 % oziroma 344 enot, za 1122 oz. 20 % vseh razpoložljivih enot pa smo že predlagali vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni, predvsem zaradi predhodnih zemljiškoknjižnih postopkov (plomb) in sodnih zaostankov reševanja zadev.

Za cca. 28 % vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, še ni urejene vzpostavitev etažne lastnine in vknjižbe lastninske pravice, kar nam povzroča precej težav pri evidentiranju in pri dokazovanju lastninske pravice na posameznih nepremičninah, kot tudi pri preprečevanju drugih pravnih dejanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listinske dokumentacije v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL in JSS MOL. Vendar pa se število enot, za katere zemljiškoknjižno stanje še ni urejeno v primerjavi z predhodnimi leti, bistveno zmanjšuje.

Ureditev ostalih vpisov etažne lastnine otežuje nepopolna listinska dokumentacija, ki jo poskušamo pridobivati iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji ali drugimi zemljiškoknjižnimi lastniki sklepati dodatne listine, s katerimi lahko urejamo nadaljnje postopke vknjižb lastninske pravice, v zemljiško knjigo. Zaradi sodnih postopkov stečajev, prisilnih poravnav in insolventnosti večjih gradbenih podjetij ali celo prenehanjem njihovega obstoja, pa je pridobivanje ustrezne dokumentacije še dodatno oteženo. V primerih prenosa nepremičnin MOL v namensko premoženje JSS MOL, se za etažno urejene nepremičnine nadaljuje pridobivanje zemljiškoknjižnih dovolil ter predlagajo vknjižbe v zemljiško knjigo. Pri vseh ostalih nepremičninah bo proces pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja terjal še veliko usklajevanja z zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin, za te postopke predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih. V tem in urejanju zemljiškoknjižnih vpisov novih nepremičnin iz investicij MOL in JSS MOL, bo težišče področja dela na lastnini nepremičnin tudi še v prihodnje.

## **11.1 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL v letu 2011**

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2012 je bila v letu 2012 realizirana naslednja prodaja nepremičnin last MOL:

- prodaja solastniškega deleža 2/3 stanovanja v izmeri 100,79 m<sup>2</sup> na naslovu Prule 19,
- prodaja stanovanja v izmeri 87,34 m<sup>2</sup> na naslovu Miklošičeva cesta 16,
- prodaja dveh stanovanjskih enot v izmeri 32,42 in 27,76 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Trubarjeva cesta 23b,
- prodaja stanovanja v izmeri 96,22 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Breg 22,

Izvedena sta bila tudi postopka prodaje stanovanjske enote v izmeri 69,10 m<sup>2</sup> na Dolenjski cesti 160 in mansardne sobe v izmeri 17,98 m<sup>2</sup> na Hrenovi ulici 8, na podlagi katerih sta bili sklenjeni prodajni pogodbi, vendar kupnini nista bili plačani v pogodbenem roku. Kupec sobe na Hrenovi ulici 8 je zaprosil za podaljšanje roka za plačilo kupnine, ki je bila plačana v začetku leta 2013, med tem ko je prodajna pogodba za stanovanje na Dolenjski cesti 160 razdrta zaradi neplačila kupnine, o čemer je bil kupec tudi obveščen.

Izveden je bil nakup nepremičnine za potrebe izvedbe razvojnih projektov MOL. Za potrebe projekta Cesta na Brdo je bilo tako kupljena stanovanjska hiša na naslovu Gunceljska cesta 24.

## **11.2 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL**

V letu 2012 sta bili realizirani naslednji prodaji:

- prodaja solastniškega deleža na podstrešnih prostorih Komenskega 20 in
- prodaja solastniškega deleža na sušilnici na Štihovi 6.

V letu 2012 sta bili realizirani naslednji menjavi:

- menjava stanovanja na Opekarski cesti 13b za stanovanje Pod Turnom 4, JSS MOL je odsvojil stanovanje na Opekarski cesti 13b in pridobil stanovanje Pod Turnom 4,
- menjava stanovanja na Zihherlovi ulici 10 za stanovanje Mašera Spasičeva ulica 11. JSS MOL je odsvojil stanovanje na Zihherlovi ulici 10 in pridobil stanovanje Mašera Spasičeva ulica 11. Razlika v vrednosti nepremičnin je znašala 2.479,00 EUR v korist JSS MOL.

V letu 2012 so bili realizirani naslednji nakupi:

- nakup stanovanja na naslovu Polje 1,
- nakup stanovanja na naslovu Pokopališka 4,
- nakup štirih enostanovanjskih hišic na naslovu Cesta Španskih borcev, in sicer hišna št. 35b, 57, 61a in 69,
- nakup solastniškega deleža do ½ na skupnem WC na naslovu Lepodvorska 10,
- nakup stavbe Cesta v Zgornji log 1 (23 stanovanjskih enot in 1 poslovni prostor s parkirnimi mesti).

Realizirana je bila ena prodaja solastniškega deleža na stanovanju iz javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva in sicer prodaja solastniškega deleža v višini 2/10 na stanovanju Ulica Koroškega bataljona 3 v Ljubljani.

Na podlagi razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva sta bila realizirana dva nakupa in sicer:

- nakup solastniškega deleža do 3/10 na stanovanju Steletova 4 v Ljubljani in
- nakup solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju Neubergerjeva 24 v Ljubljani.

V letu 2012 je bila realizirana prodaja poslovnih prostorov na Šmartinski cesti 10 in sicer:

- prodaja poslovnega prostora št. 2 na Šmartinski cesti 58 v Ljubljani – prodajna pogodba sklenjena med JSS MOL in Vitanest d.o.o.;
- prodaja poslovnega prostora št. 3 na Šmartinski cesti 58 v Ljubljani – prodajna pogodba sklenjena med JSS MOL in fizično osebo;
- prodaja poslovnega prostora št. 4 na Šmartinski cesti 58 v Ljubljani – prodajna pogodba sklenjena med JSS MOL in Vitanest d.o.o. in
- prodaja poslovnega prostora št. 1 na Šmartinski cesti 58 v Ljubljani – prodajna pogodba sklenjena med JSS MOL in E-netsi d.o.o.;

Prodaja / oddaja poslovnih prostorov na Zadobrovske cesti 10

JSS MOL je v letu 2012 izvedel tudi postopek prodaje treh poslovnih prostorov na Zadobrovske cesti 10. Javno zbiranje ponudb za prodajo oziroma oddajo nepremičnin – treh poslovnih prostorov na Zadobrovske cesti 10 je objavil dne 9.3.2012, 8.5.2012, 7.6.2012 in dne 30.11.2012, vendar ni bilo zainteresiranih ponudnikov.

S postopkom prodaje oziroma oddaje predmetnih poslovnih prostorov bo nadaljeval tudi v letu 2013.



Julka GORENC  
v.d. direktorice