

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



Številka: 014-27/2014-1
Datum: 19. 3. 2014

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 2013

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 2013.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- sklep Nadzornega sveta JSS MOL št. 21/3
- poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2013

Številka: 0603-168/10
Datum: 18. 3. 2014



Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 21. seji dne 18. 3. 2014 ob obravnavi točke

Ad 3.

poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2013

sprejel

SKLEP 21/3:

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 2013 in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Predsednik
Bojan ALBREHT



Izpisek:

- MS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- arhiv



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
za leto 2013**

Ljubljana, februar 2014

Vsebina

UVOD	4
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	5
1.1 STATISTIČNI PODATKI O GIBANJU PREBIVALSTVA	5
1.2 STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU STANOVANJ	7
1.3 STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ MOL.....	7
1.3.1 <i>Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj</i>	8
1.3.2 <i>Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj</i>	9
1.3.3 <i>Primanjkljaj bivalnih enot</i>	10
2 DOSEGANJE CILJEV	11
2.1 TEMELJNI CILJI NA STANOVANJSKEM PODROČJU	11
2.2 POVEČEVANJE NEPROFITNEGA NAJEMNEGA STANOVANJSKEGA FONDA	12
2.3 PRIPRAVLJALNA DELA ZA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	13
2.4 STANOVANJSKE 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 STANOVANJA ZA POSLOVNE TALENTE	13
2.8 STANOVANJA ZA INVALIDE IN DRUGE OSEBE Z OVIRANOSTMI	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	15
2.13 ENERGETSKA SANACIJA.....	15
2.14 OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ.....	15
2.15 ODDAJA STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT TER ZAMENJAVE STANOVANJ.....	16
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	18
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	19
5.1 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH STANOVANJ Z NOVOGRADNJO, NADOMESTNO GRADNJO ALI PRENOVO.....	21
5.1.1 <i>Polje III (PO – 218)</i>	21
5.1.2 <i>Cesta španskih borcev MS 8/5 – prenova obstoječega naselja</i>	23
5.1.3 <i>Cesta španskih borcev MS 8/5 – novogradnja</i>	24
5.1.4 <i>Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)</i>	25
5.1.5 <i>Ižanska 305 (BČ 444, BČ 364)</i>	26
5.1.6 <i>Slape (PO 843)</i>	26
5.1.7 <i>Celovška 185 (ŠI - 441)</i>	27
5.1.8 <i>Ob Ljubljani 42 (MO-87)</i>	27
5.1.9 <i>Rakova jelša I, II (TR 355, TR- 356)</i>	27
5.1.10 <i>Polje IV</i>	28
5.1.11 <i>Rakova jelša III (TR 357)</i>	28
5.1.12 <i>Jesihov štradon (RN 408)</i>	28
5.1.13 <i>Zelena jama (JA 391)</i>	28
5.2 NAKUP STANOVANJ	29
5.2.1 <i>Nakup samskega doma Hladilniška pot 34</i>	29
5.2.2 <i>Nakup starih stanovanj na trgu</i>	30
5.2.3 <i>Rentni odkup</i>	30
5.2.4 <i>Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s</i>	30
5.2.5 <i>Pridobitev nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL</i>	31

5.3	JAVNO ZASEBNO PARTNERSTVO MED JSS MOL IN PRAVNIMI OSEBAMI, LASTNIKI NAJEMNIH STANOVANJ 31	
5.4	OSKRBOVANA STANOVANJA	32
5.4.1	<i>Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26)</i>	32
5.5	STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE	32
5.5.1	<i>Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica (RD – 123)</i>	32
5.5.2	<i>Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji</i>	33
5.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	33
5.6.1	<i>Prenove obstoječih neprimernih stanovanj</i>	33
5.6.2	<i>Zarnikova ulica 4</i>	33
5.6.3	<i>Belokranjska 2</i>	35
5.6.4	<i>Cesta 24. junija 32</i>	36
5.7	ODPRAVA BARAKARKEGA NASELJA TOMAČEVSKA – KOŽELJEVA	37
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU.....	37
6.1	STANEŽIČE	37
6.2	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA.....	37
7	POSOJILA.....	38
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI.....	38
8.1	NAJEMNINSKA POLITIKA	38
8.2	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN.....	39
8.3	SUBSIDIARNA ODGOVORNOST	40
8.4	IZREDNE POMOČI PRI UPORABI STANOVANJA.....	41
8.5	VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT IN STANOVANJSKIH STAVB V LASTI MOL IN JSS MOL	42
8.6	ENERGETSKA SANACIJA	42
8.7	UPRAVLJANJE.....	43
8.8	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA MOL IN JSS MOL.....	43
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	45
9.1	DODELJEVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM.....	45
9.1.1	<i>14. javni razpis, 18.12.2010</i>	45
9.1.2	<i>15. javni razpis, 15.12.2012</i>	46
9.2	DODELITEV TRŽNIH STANOVANJ Z NEPROFITNO NAJEMNINO	47
9.3	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT	48
9.4	DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ	50
9.5	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA MLADE TALENTE.....	50
9.6	DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ, 3. JAVNI RAZPIS 12.11.2011	50
9.7	DODELJEVANJE NADOMESTNIH NAJEMNIH STANOVANJ	50
9.8	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA POSEBNE NAMENE OZIROMA BIVALNIH ENOT ZA SKUPINSKE OBLIKE BIVANJA.....	52
9.9	ZAMENJAVE STANOVANJ	52
10	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU	53
10.1	REGISTRI	53
10.2	DRUGE UPRAVNE NALOGE	53
10.3	SODNE ZADEVE.....	54
10.4	MEDIACIJA	55
11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	55
11.1	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL V LETU 2013	57

UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je v letu 2001 z odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad MOL (v nadaljevanju: JSS MOL) in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju in zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL. JSS MOL je pooblaščen tudi za izplačevanje subvencij najemnin za stanovanja v MOL.

JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program občine in gospodari s stanovanjskim fondom, pridobljenim na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. o 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.

MOL je uredila financiranje JSS MOL v letu 2013 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2013. Po sprejemu rebalansov proračuna MOL za leto 2013 sta bila sklenjena dodatek št. 1 in dodatek št. 2 k navedeni pogodbi.

Za izvedbo trenutno največjega projekta izgradnje stanovanjske soseske Polje III, ki se ga bo zaradi racionalizacije izvedlo v eni in ne v dveh fazah, kot je bilo prvotno predvideno, je MOL sklenila z JSS MOL Dogovor o sodelovanju in financiranju izgradnje stanovanjske soseske Polje III, s katerim je dogovorjeno, da projekt financirata vsaka do ene polovice, projekt pa vodi JSS MOL.

Za prenavo objekta Belokranjska 2, v katerem bodo poleg stanovanjskih enot tudi drugi programi (knjižnica, društva, ..) sta JSS MOL in MOL sklenila Dogovor o sodelovanju pri prenovi obstoječe stavbe na naslovu Belokranjska 2 in dodatek št. 1 k dogovoru, s katerim sta dorekla način financiranja in sodelovanja pri projektu.

Za nepremičnine, dane v upravljanje JSS MOL, pa sta MOL in JSS MOL sklenila Pogodbo o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL in za sredstva, dana v upravljanje v letu 2013, sklenila dodatek št. 1 k pogodbi.

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Zaradi uskladitve z evropskimi predpisi se je pričela v Sloveniji od vključno leta 2008* dalje uporabljati nova definicija o štetju prebivalstva. Zato podatki za nazaj med seboj niso primerljivi, saj se po novi definiciji med prebivalce MOL štejejo tudi vsi, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče. 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*	280.607
1.1.2013*	282.994
1.7.2013*	282.741

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Iz tabele je razvidno, da se je rahel trend rasti števila prebivalcev v MOL nadaljeval tudi v letu 2013.

TABELA: Prikaz starostne strukture prebivalcev MOL na dan 1.7.2013

	Skupaj	Moški	Ženske
Skupaj	282.741	135.788	146.953
0-4 let	15.505	7.989	7.516
5-9	12.653	6.503	6.150
10-14	10.879	5.643	5.236
15-19	12.399	6.192	6.207
20-24	20.571	9.469	11.102
25-29	19.686	10.057	9.629
30-34	22.124	11.395	10.729
35-39	21.563	11.220	10.343
40-44	19.616	9.898	9.718
45-49	20.460	10.215	10.245
50-54	19.201	9.440	9.761
55-59	19.552	9.475	10.077
60-64	18.724	8.755	9.969
65-69	13.344	5.884	7.460
70-74	12.202	5.071	7.131
75-79	10.271	4.187	6.084
80-84	7.759	2.698	5.061
85-89	4.394	1.268	3.126
90-94	1.547	376	1.171
95-99	247	47	200
100 +	44	6	38

Vir podatkov: SURS

Število starejših od 65 let v zadnjih letih postopoma narašča. Na dan 1.7.2013 jih je bilo 49.808 oz. 17,62 % v primerjavi s predhodnim letom, ko jih je bilo 17,39 % in še leto prej 17,04 %.

TABELA: Prikaz števila gospodinjstev po številu članov gospodinjstva po stanju januar 2013 (vir: Ministrstvo za notranje zadeve – Register gospodinjstev)

Število gospodinjstev	Število članov gospodinjstva					
	1	2	3	4	5	6 in več
121.629	51389	27563	19853	15294	4814	2716

Iz tabele je razvidno, da je največ gospodinjstev in sicer 42,25 % enočlanskih gospodinjstev.

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

TABELA: Podatki o številu dokončanih stanovanj (za območje MOL se vodijo od leta 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	150	28	59
2013	**	**	5
Skupaj od 1995-2012	14.180	10.403	2.289

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

** 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 kompatibilni.

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

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 % prosilcev.

Pol letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je bilo izvedenih še 7 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

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

* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2012 je bil zaključen z objavo dokončnega seznama 391 upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja, v januarju 2014. Dodeljevanje stanovanj bo potekalo v letu 2014 in prvi polovici leta 2015.

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

Iz zgornje tabele je razvidno, da je število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja na zadnjih dveh razpisih močno naraslo in, se je posledično odstotek rešenih prosilcev zmanjšal in na zadnjem razpisu iz leta 2012 padel celo pod 10 %. Na povečano število prosilcev po našem mnenju nedvomno vplivajo predvsem slabe gospodarske razmere in recesija. Glede na to, da JSS MOL, upošteva razpoložljiva finančna sredstva, v povprečju ne zmore zagotoviti več kot 100 – 150 dodatnih stanovanj letno, kot protiutež pomanjkanju neprofitnih najemnih stanovanj povečuje finančna sredstva za izplačevanje subvencij za neprofitna in tržna najemna stanovanja. V letu 2013 je bila izplačana subvencija 1502 upravičencem, od tega subvencija tržne najemnine 399 upravičencem in subvencija neprofitne najemnine 1103 upravičencem, kar je za 69 % več kot v letu 2012.

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

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

1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

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

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
Prvi razpis 2008 podaljšan v 2009	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljšku	59	28,37
Drugi razpis 2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	7	18,42
Tretji razpis 2011 – odprti razpis**	12 in sproščena stanovanja	87	25	28,74

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

** Razpis v letu 2011 še ni zaključen. Podatki so prikazani po stanju konec decembra 2013.

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 za oddajo vlog z odprtim rokom, ki omogoča proslcem, 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 predmetnega razpisa tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi dohodki.

1.3.3 Primanjkljaj bivalnih enot

Skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona se oddajajo bivalne enote za socialno ogrožene v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev.

Konec leta 2013 je bilo na seznamu upravičencev 211 prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote.

TABELA: Seznam upravičencev po stanju konec decembra 2013

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	111	54	20	24	2	0	211

It tabele je razvidno, da so največje potrebe po bivalnih enotah za samske osebe.

TABELA: prikaz števila oddanih bivalnih enot na dan 31.12.2013

Število oddanih BE na dan 31.12.2013		
232		
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
156	53	23
67,24 %	22,84 %	9,91 %

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 v administrativno predpisanih pogojih gospodarjenja in neugodnih gospodarskih razmerah ter recesiji uspešno uresničevali vse zastavljene cilje. Največji načrtovani projekt stanovanjske gradnje smo pripeljali do faze, da se je gradnja pričela in poteka skladno s terminskim planom. Skladno z zastavljenimi cilji se odvija tudi več drugih, nekoliko manjših projektov stanovanjske gradnje in prenove, pri čemer smo nekatere upočasnili in njihovo realizacijo prilagodili obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Na del projektov vpliva zahtevno reševanje nekaterih zunanjih dejavnikov, na katere JSS MOL nima odločujočega vpliva, kot je urejanje in dokazovanje lastništva, zamenjava lastništva, dokupi manjkajočih zemljišč, izvedba državnih protipoplavnih ukrepov ipd.

2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju

Skladno z načrti smo skrbeli za zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe, da bi si čim več občanov glede na svoje potrebe in zmožnosti lahko primerno rešilo stanovanjsko vprašanje.

V letu 2013 je tekel postopek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta, ki bo predvidoma sprejet v letu 2014 in v okviru katerega se zagotavljajo dodatne poselitvene možnosti. Vzporedno je potekalo sprejemanje potrebnih izvedbenih prostorskih načrtov in izdelava programov komunalnega opremljanja zemljišč, kar vse omogoča in vzpostavlja pogoje za stanovanjsko gradnjo.

Tudi v letu 2013 so se še zniževale cene m² stanovanjske površine tako starih kot novih stanovanj.

Uresničevali smo cilj povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot. Glede na to, da je stanovanjska gradnja proces, ki traja v vseh fazah od 5 do 7 let je bilo v letu 2013 večina projektov stanovanjske gradnje v različnih fazah, od pripravljalnih del, projektiranja, pridobivanja gradbenega dovoljenja do izvajanja gradbenih del, sama gradnja pa še ni bila dokončana.

Z vlaganji v izboljševanje in ohranjanje obstoječega stanovanjskega fonda tako na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja kakor tudi prenove in modernizacije stanovanj in stanovanjskih hiš smo v sodelovanju z upravniki uresničevali cilj ohranjanja in izboljševanja stanja obstoječega stanovanjskega fonda.

Uresničevali smo tudi cilj zagotavljanja energetske učinkovitosti pri projektih gradnje novih stanovanjskih stavb. V ta namen se na strehah večjih stanovanjskih objektov načrtuje vgradnja sončnih kolektorjev za ogrevanje sanitarne vode, pri enem od načrtovanih projektov bo izvedeno ogrevanje s toplotnimi črpalkami, načrtujemo tudi testno vgradnjo novih gradbenih materialov, ki doprinašajo k energetske varčnosti.

Sočasno smo posvečali veliko skrb energetske prenovi obstoječih stanovanjskih stavb tako pri vzdrževanju in sanaciji skupnih delov kakor tudi pri prenovi in modernizaciji posameznih stanovanjskih enot.

2.2 Povečevanje neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda

Kljub večim pobudam za spremembo Zakona o javnih skladih v smislu večjih možnosti zadolževanja javnih skladov za potrebe gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, ki smo jih naslovili na pristojne državne organe, do sprememb na tem področju še ni prišlo. Zato smo pričetek gradnje neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2013 omejili na razpoložljiva lastna sredstva JSS MOL in sredstva, ki jih za ta namen zagotavlja proračun MOL v obliki investicijskih transferov.

V letu 2013 je JSS MOL izvajal aktivnosti za zagotovitev okrog 950 neprofitnih najemnih stanovanj.

Pričela se je gradnja stanovanjske soseske s 148 stanovanjskimi enotami.

Izvajala se je I. faza prenove stanovanjske soseske v okviru katere sta bili v letu 2013 zaključeni prenovi 2 enot, v februarju 2014 pa je bila zaključena še prenova 10 stanovanjskih enot od skupaj 44 enot last JSS MOL v stanovanjski soseski.

Za izgradnjo 89 stanovanj na treh lokacijah se je izdelala projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Izdelana je bila idejna zasnova za prenovo poslovnega objekta v stanovanjski objekt z 10 stanovanji in arhitektonska zasnova pozidave za izgradnjo stanovanjske soseske z 48 stanovanji na eni lokaciji.

Izvajali so se odkupi manjkajočih zemljišč za zaokrožitev zemljiških kompleksov na dveh lokacijah, kjer se načrtuje izgradnja okrog 200 stanovanj, na eni lokaciji, kjer bo možno poleg drugega programa zgraditi 6 stanovanj, pa so potekali dogovori o zamenjavi zemljišča.

Za zemljišča na treh lokacijah, ki ležijo v območjih poplavne ogroženosti in na katerih je po ocenah možno zgraditi okrog 350 stanovanj, smo pridobili smernice Urada Republike Slovenije za upravljanje z vodami glede potrebnih ukrepov preprečevanja poplavne ogroženosti.

Potekali so dogovori o možni rešitvi uvoza v podzemno garažo na lokaciji, kjer bo možno zgraditi 20 stanovanj.

Z nakupi je bilo zagotovljenih 5 stanovanj. Potekale so aktivnosti za nakup samskega doma, kjer bo možno zgraditi do 30 stanovanj, sam nakup pa je bil izveden v februarju 2014.

Posebno skrb smo pri vseh projektih stanovanjske gradnje usmerjali v spoštovanje načel trajnostnega razvoja. Osnovno vodilo - kakovostno življenje prebivalcev v načrtovanih stanovanjskih soseskah in stanovanjskih objektih je bilo upoštevano tako pri primerni izrabi prostora oz. ustrezni gostoti, primerni velikosti, strukturi in kakovosti stanovanj, kakor tudi pri energetske varčnosti ter čim manjšem 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 ureditve.

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Najpomembnejša zemljiška kompleksa za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju sta območje Stanežič in komunalna cona Povšetova. V letih 2012 in 2013 so se reševala predhodna vprašanja – priprave na gradnjo kanalskega zbiralnika CO do Broda in aktivnosti za preselitev dejavnosti JP Snaga iz komunalne cone Povšetova na Barje.

2.4 Stanovanjske preskrba za starostnike

V letu 2013 je bil izbran zasebni partner za gradnjo oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov Šiška. Sklenjena je bil pogodba o javno zasebnem partnerstvu na podlagi katere bo zasebni partner na tej lokaciji zgradil 54 oskrbovanih stanovanj in pridobljena projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, javni partner pa naj bi pridobil 10 stanovanjskih enot.

2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Novelirana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo – Hiše Sonček.

2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v umetniške in bivalne ateljeje in izdelana projektna dokumentacija za izvedbo.

2.7 Stanovanja za mlade talente

Za potrebe mladih talentov na področju podjetništva, vključenih v program ERAZMUS in Start-up center, je bilo Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. dodeljeno eno neprofitno namensko najemno stanovanje.

2.8 Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostmi

Sprejeli smo smernice za tehnično in funkcionalno prilagoditev stanovanj in bivalnih enot s pripadajočo zunanjo ureditvijo last MOL in JSS MOL, na način, da bi bila njihova uporaba čim bolj univerzalna, varna in neovirana za vse uporabnike, ne glede na njihovo morebitno oviranost.

Smernice se nanašajo na izvedbo tuš prostorov, dovolj širokih vratnih odprtih brez višinskih nivojev, ustrezne osvetlitve skupnih prostorov, ustrezne oznake v kontrastni barvi oz. brajlovi pisavi na mestih, kjer je to potrebno in električno napeljavo za instalacijo svetlobnih zvoncev. Smernice se bodo uporabljale pri prenovah in novogradnjah, upoštevaje možnosti in okoliščine posameznih stanovanjskih enot in stanovanjskih sosesk.

V stanovanjski soseski Polje III smo 6 stanovanj v celoti prilagodili gibalno oviranim osebam in poskrbeli, da bodo v preostalih kopalnicah v soseski izvedeni ustrezni tuš prostori. V okviru priprav na gradnjo stanovanjske soseske Dolgi most smo poskrbeli za univerzalno dostopnost vseh stanovanj z vgradnjo dvigala in za izvedbo kopalnic s tuš prostori. Pri prenovi stanovanjske soseske Cesta Španskih borcev skrbimo, da se izvedejo dostopi in vhod v stanovanja na način, da bo možen dostop tudi gibalno oviranim osebam.

2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene

V letu 2013 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev 57 bivalnih enot za socialno ogrožene. S prenovu neprimernih podstandardnih stanovanj je bilo pridobljenih 16 bivalnih enot, pričela se je gradnja 8 bivalnih enot, potekale so priprave na gradnjo 17 bivalnih enot in priprave na prenovu 16 bivalnih enot. Priprave vključujejo urejanje premoženjskopравnih razmer, pridobitev projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektov za izvedbo in pridobitev dovoljenj.

2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

V letu 2013 se je nadaljeval postopek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta, v okviru katerih MOL omogoča in širi poselitvene možnosti prebivalcem MOL, kot jih dopušča stroka.

JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji tudi v letu 2013 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

Načrtovano rušenje barak v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva smo zaradi pomanjkanja finančnih sredstev zamaknili v leto 2015. V letu 2013 smo prevzeli v upravljanje še eno barako tik ob tem barakarskem naselju, jo izpraznili in poskrbeli za zavarovanje pred nasilnimi vselitvami.

2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

Tekoče smo v sodelovanju z upravniki skrbeli za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk.

Prenovili in modernizirali smo 96 stanovanjskih enot, v 188 pa smo izvedli vzdrževalna dela.

Pričeli smo s I. fazo prenove stanovanjske soseske v okviru katere sta bili do konca leta 2013 zaključeni prenovi 2 enot, v teku pa je bila še prenova 10 enot, ki se je zaključila februarja 2014.

Pridobljena je bila projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje za prenovu stavbe za posebne namene – umetniške in bivalne ateljeje.

Pridobivala se je projektna dokumentacija za prenovu obstoječih 23 bivalnih enot v dveh stanovanjskih stavbah v katerih bo po prenovi skupaj 26 bivalnih enot.

2.13 Energetska sanacija

Z upravniki smo sodelovali pri izvedbi energetske sanacije 10 večstanovanjskih stavb, kjer se je izvedla prenova fasade. V okviru prenove stanovanjske soseske Cesta Španskih borcev smo v okviru I. faze pričeli tudi z energetske sanacije, ki obsega prenovu fasad, stavbnega pohištva in sistema ogrevanja. Sodelovali smo pri prenovi toplotnih postaj v 3 večstanovanjskih stavbah. Pri prenovi stanovanj smo skrbeli za zamenjavo dotrajanih elementov z energetske varčnimi in v okviru tehničnih možnosti prenovili sistem ogrevanja z energetske varčnejšim.

2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev so v letu 2012 začeli voditi upravne postopke subvencioniranja najemnin centri za socialno delo. JSS MOL je v letu 2013 opravljal naloge izplačevalca subvencij najemnin. S strani centrov za socialno delo smo prejeli 1315 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 297 odločb za subvencijo tržne najemnine. Uporabnikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem vladnih in ne vladnih organizacij smo odobrili 23 izrednih pomoči. Na podlagi zakonske določbe o subsidiarni odgovornosti za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov smo kot lastnik plačali upravnikom obratovalne stroške. Poleg navedenega znižujemo najemnikom obratovalne stroške ogrevanja z energetske varčno gradnjo in prenovi.

2.15 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

V letu 2013 smo z dodelitvijo in oddajo stanovanj rešili 158 stanovanjskih vprašanj.

Zaključen je bil 14. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem v sklopu katerega je bilo v letu 2013 dodeljenih zadnjih 37 stanovanj.

Na podlagi 3. odprtega javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem so bila dodeljena 3 oskrbovana stanovanja.

Tekom leta je bilo socialno najbolj ogroženim dodeljenih 41 bivalnih enot.

Z zamenjavo je bilo primerno rešenih 61 stanovanjskih vprašanj.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL in JSS MOL je bilo dodeljenih 11 nadomestnih stanovanj in 2 nadomestni bivalni enoti.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja so bila dodeljena 3 stanovanja.

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, v primeru potrebe pa smo gluhim zagotavljali tudi ustrezno tolmačenje s strani tolmačev slovenskega znakovnega jezika. 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 2013 smo vodili različne upravne in druge postopke, med drugim smo dodeljevali stanovanja proslcem, uspelim na javnih razpisih, vodili smo zamenjave stanovanj, upravičenim proslcem 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

Tako kot v preteklih letih, smo se vključevali v pripravo predpisov na državni ravni. Pripombe smo podali v postopku sprejemanja Zakona o davku na nepremičnine, Zakona o prijavi prebivališča, Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o varstvu potrošnikov, Zakona o dopolnitvi Zakona o javnih skladih in Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Pripombe in predloge smo podali tudi na osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022. Ker je bila do sedaj glede plačevanja taks sprejeta le novela Zakona o upravnih taksah, po katerih javni stanovanjski skladi niso več zavezanec za plačilo upravnih taks, smo Ministrstvu za pravosodje ponovno predlagali tako taksno oprostitev tudi za sodne takse. V letu 2013 smo na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor podali predlog za spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1), saj sedaj ni zakonske

podlage za uporabo informacijskega sistema, ki ga je vzpostavila država za potrebe vodenje postopkov ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev po Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS), tudi na stanovanjskem področju. Sočasno smo podali tudi predlog za dopolnitev zakona z možnostjo preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema pri vseh najemnikih, ker sedaj veljavni zakon omogoča preverjanje le za tiste najemnike, ki so sklenili najemne pogodbe po uveljavitvi stanovanjskega zakona iz leta 2003.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

Realizacija stanovanjskih projektov je v veliki meri odvisna od finančnih sredstev, ki nam jih uspe zagotoviti. Večkrat smo tudi v letu 2013 dali pobudo za spremembo Zakona o javnih skladih v smeri povečanja možnosti zadolževanja, žal pa do sedaj do te spremembe še ni prišlo. Zato smo si prizadevali za čim uspešnejše zagotavljanje finančnih sredstev na katerega lahko vplivamo sami. To je prodaja stanovanjskih nepremičnin, ki iz različnih razlogov niso primerne za oddajo v najem, prodajo poslovnih prostorov in solastniških deležev na skupnih prostorih. V letu 2013 smo kljub recesiji, v kateri se nepremičnine težje prodajajo, iztržili 739.035,00 EUR. Skrbeli smo za čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Tekoče in sproti smo oddajali parkirna mesta v objektih, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj, ker nimajo avtomobilov in preostalih parkirnih mest last MOL in JSS MOL. Veliko skrb smo posvečali racionalizaciji poslovanja.

3.2 Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov

Največji projekt stanovanjske gradnje Polje III smo se zaradi racionalizacije odločili zgraditi v eni in ne v dveh fazah. Zaradi večjih možnosti zagotovitve potrebnega obsega finančnih sredstev izvajamo projekt v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL. JSS MOL bo za zaprtje finančne konstrukcije v letu 2014 najel likvidnostno posojilo.

Napore smo vlagali za čim ugodnejši nakup stanovanjskih nepremičnin na javnih dražbah v okviru stečajnih postopkov, kjer se lahko dosežejo najnižje cene.

Nadaljevali smo delo na projektu javno zasebnega partnerstva za izgradnjo oskrbovanih stanovanj, na podlagi katerega bo MOL v zameno za vložena sredstva iz naslova zemljišča pridobil 10 oskrbovanih stanovanj, ki jih bo zgradil zasebni partner.

4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ

MOL je s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta in nato še z njegovimi spremembami in dopolnitvami, ki so v teku in bodo predvidoma sprejete v letu 2015, poskrbel za dovolj poselitvenih možnosti za pridobivanje lastnih stanovanj.

Naročilom investitorjev sledi izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, kakor tudi izdelava načrtov opremljanja in sama izvedba komunalne in prometne infrastrukture, za kar so odgovorni Oddelek za urejanje prostora, Oddelek za ravnanje z nepremičninami 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 IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

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

Lokacija	Lastništvo stan. enot/zemlje	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Zagotavljanje neprofitnih stanovanj					
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenova – investitor MOL, JSS MOL					
Polje III PO 218 (novogradnja)	74 MOL 74 JSS MOL	96		52	april 2015
Cesta Španskih borcev MS 8/5 (prenova)	44 JSS MOL	44 (od tega je zaključena prenova 2 enot, prenova 10 enot je bila zaključena konec februarja 2014)			postopno v letu 2013, 2014, 2015
Cesta Španskih borcev MS 8/5 (novogradnja)	do 100 MOL, JSS MOL	do 100			2019
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			druga polovica 2015
Ižanska 305 BČ 444, BČ 364 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6			18 mesecev po premoženjsko pravni ureditvi zemljišč
Slape PO 843 (novogradnja)	do 48 MOL	do 48			2016, če ne bo uspešna prodaja zemljišč
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			eno leto po ureditvi lastništva
Ob Ljubljani 42 (prenova)	10 MOL	10			2015
Rakova jelša I., II.	250 JSS MOL	250			2018

TR 355, TR 356 (novogradnja)					
Polje IV (novogradnja)	do 100 MOL, JSS MOL	do 100			2017
Rakova jelša III. (novogradnja)	do 70 MOL	do 70			2018
Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)	30 MOL	30			še ni znano
Zelena jama (novogradnja)	20 MOL	20			še ni znano
Nakupi					
Nakup samskega doma Hladilniška pot 34	do 30 JSS MOL	do 30			2015
Nakup starih stanovanj na trgu	1 MOL 1 JSS MOL	2			2013
Nakup po modelu deljenega lastništva	1 JSS MOL	1			2013
Pridobitev nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL	2 MOL	2			2013
Javno zasebno partnerstvo med JSS MOL in pravnimi osebami lastniki najemnih stanovanj	do 30 zasebni partner	do 30			2014 ali 2015
Oskrbovana stanovanja					
Ob domu starejših občanov Šiška DR-26 (novogradnja)	10 MOL in 44 zasebni partner	54			še ni znano
Stanovanjska preskrba za posebne namene					
Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica RD-123 (novogradnja)	JSS MOL			8 (do 14 oskrbovancev)	2015
Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)	MOL			6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji	2015

Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	7 MOL 9 JSS MOL			16	2013
Zarnikova 4 (izraba podstrehe in prenova obstoječih enot)	MOL 7 izraba podstrehe, 16 prenova obstoječih enot			23	2015
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	junij 2014
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 JSS MOL			10	avgust 2014

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo

5.1.1 Polje III (PO – 218)



Slika: Stanovanjska soseska Polje III v gradnji



Slika: Stanovanjska soseska Polje III v gradnji

V neposredni bližini že zgrajenih sosek Polje I in Polje II, na zemljiščih, parc. št. 769, 770,771, 2466/1, vse k.o. Kašelj, je JSS MOL pričel v oktobru 2013 graditi novo stanovanjsko sosesko, imenovano Polje III. Sredi leta 2012 so bile zaključene aktivnosti v zvezi z izvedbo javnega arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za večstanovanjske stavbe z zunanjo ureditvijo in za tem, na podlagi izvedenega postopka s pogajanja v skladu z veljavno zakonodajo javnega naročanja, v drugem polletju 2012 izbran izdelovalec projektne dokumentacije. Po izdelani in s strani naročnika potrjeni idejni zasnovi projekta je bila do konca leta 2012 dokončana PGD projektna dokumentacija. V začetku leta 2013 so bila k izdelanim projektom pridobljena vsa potrebna soglasja in na Upravno enoto Ljubljana oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseke Polje III je bilo investitorju MOL s strani pristojnega upravnega organa izdano v aprilu leta 2013. Pri iskanju možnosti za izvedbo celotne soseke v eni fazi se je izkazala kot najugodnejša možnost soinvestitorstva MOL in JSS MOL, zato je MS MOL na junijski seji sprejel sklep o vložitvi 50 % zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Za tem je bila pridobljena sprememba gradbenega dovoljenja na soinvestitorja MOL in JSS MOL. Vzporedno so pri projektu v prvem polletju 2013 tekale aktivnosti za izdelavo PZI projektne dokumentacije in za izvedbo postopka javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih del. Postopek izbora izvajalca je bil zaključen po uspešno izvedenih pogajanjih o ceni konec septembra 2013, pogodba za izgradnjo soseke pa z izvajalcem del podpisana v oktobru 2013. Skladno s terminskim planom bodo pogodbena dela dokončana v mesecu aprilu 2015.

Stanovanjsko sosesko Polje III bo skupaj s pripadajočo komunalno, energetske, zunanjo in prometno ureditvijo sestavljalo 6 več stanovanjskih blokov, treh različnih velikosti, a sorodnih tipologij, v katerih bo skupno pridobljenih 148 stanovanjskih enot. Od vseh enot jih bo 96 namenjenih neprofitnemu najemu, 52 pa bo bivalnih enot, ki bodo enakomerno razporejene po vseh stanovanjskih stavbah. Pod objekti je predvidena naravno prezračevana podzemna garaža s 124 parkirnimi mesti. Na zunanji površini bo zagotovljenih še dodatnih 89 parkirnih mest.

Projekt je zasnovan v nizkoenergijskem standardu.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Polje III PO 218	148	8.052,20

5.1.2 Cesta Španskih borcev MS 8/5 – prenova obstoječega naselja



Slika: Eden izmed prenovljenih objektov v naselju Cesta Španskih borcev

Obstoječe naselje na lokaciji Cesta španskih borcev (del enote urejanja prostora MS 8/5) sestavljajo štiri verižni nizi pritličnih vrstnih hiš s skupno 92 stanovanji. JSS MOL je bil do leta 2012 lastnik 39 stanovanj, z nakupom še 5 stanovanjskih enot v zadnjih dveh letih pa je postal lastnik 44 od skupno 92 stanovanj. Aktivnosti za odkup in pridobitev lastnine na še dodatnih stanovanjskih enotah se bodo nadaljevale tudi v tem letu, če bo prišlo do novih ustreznih ponudb s strani njihovih lastnikov.

Zaradi številnih nelegalno zgrajenih prizidkov k obstoječim stanovanjskim objektom, kot tudi nelegalno postavljenih različnih nepremičnin (lope, drvarnice, ograje...) in premičnih objektov, so bile do leta 2012 aktivnosti sklada v navedenem območju urejanja pretežno usmerjene v urejanje in pripravo zemljišča za načrtovano gradnjo. Na podlagi postopkov, ki jih je izvedel JSS MOL, so bili vsi nelegalno postavljeni nepremični in premični objekti na zemljiščih last MOL in JSS MOL postopoma odstranjeni in z ustreznimi ukrepi skrbimo za preprečevanje ponovnega onesnaženja terena in morebitnih novih nedovoljenih gradenj.

Z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom, sprejetim na Mestnem svetu MOL v letu 2010, je bila dana pravna podlaga za pristop k oblikovni, programski in komunalni revitalizaciji obstoječega naselja in hkrati omogočena tudi legalizacija nekaterih obstoječih nelegalnih gradenj.

Ker terja celovita ureditev in sanacija naselja poleg prenove stanovanjskega fonda tudi sanacijo in ureditev pripadajoče komunalne infrastrukture ter prometne in zunanje ureditve naselja, je prevzel vodenje prenove komunalne in prometne infrastrukture Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet MOL, JSS MOL pa je odgovoren za prenavo stanovanjskega fonda.

Investicijska dela pri prenavi stanovanjskih enot, ki so glede na razpoložljiva finančna sredstva razdeljena v več faz, zajemajo poleg potrebne adaptacije in modernizacije enot tudi legalizacijo posameznih nelegalno zgrajenih prizidkov in drugih pomožnih objektov ter ureditev skupnega ogrevanja s priključitvijo na plinovodno omrežje.

V letu 2013 se je pričela prva faza prenove, ki obsega 15 stanovanjskih enot. Prenova vsake enote obsega izdelavo nove strešne konstrukcije, zamenjavo azbestne kritine s kritino ESAL, ustrezno toplotno izolacijo strehe in fasade, zamenjavo celotnega stavbnega pohištva, kompletno prenavo kopalnic, izdelavo izolacije in novih tlakov, priključitev vsake stanovanjske enote na plinsko ogrevanje in ureditev univerzalne dostopnosti.

Od načrtovane prenove 15 stanovanjskih enot je bila do konca leta 2013 zaključena prenova 2 enot, prenova 10 enot je bila v teku in se je zaključila konec februarja 2014. Za eno enoto, ki jo je pred časom prenovil najemnik sam, je bilo ugotovljeno, da je prenova primerno izvedena in dodatna prenovitvena dela niso potrebna. Dve enoti pa imata nelegalno zgrajene prizidke, ki jih je potrebno najprej legalizirati in se bo prenova v celoti izvedla po legalizaciji.

V letu 2013 je bila naročena tudi izdelava projektne dokumentacije za plinifikacijo vseh preostalih stanovanjskih enot last JSS MOL, ki bo zaključena konec februarja 2014.

5.1.3 Cesta španskih borcev MS 8/5 – novogradnja

Na nepozidanem delu območja MS 8/5 je na podlagi OPPN, sprejetega na Mestnem svetu MOL v septembru 2010, možno zgraditi stanovanjsko sosesko z do 100 stanovanjskimi enotami. Zemljišča, na katerih se načrtuje stanovanjska gradnja, so v pretežnem delu last MOL, v manjšem obsegu tudi last JSS MOL, nekatera pa so še v zasebni lasti in jih bo za ta namen potrebno odkupiti.

Že pričete aktivnosti za lastniško zaokrožitev zemljiškega kompleksa, potrebnega za izvedbo komunalne infrastrukture ter zunanje in prometne ureditve tako v obstoječem naselju kot tudi na območju, predvidenem za izgradnjo nove stanovanjske soseske, so se v letu 2013 nadaljevale.

V teku so še usklajevanja glede odkupne cene zemljišč in preverjanje možnosti za lastniško zamenjavo nekaterih zemljišč. Ocenjujemo, da bodo dogovori in postopki v zvezi s pridobivanjem le teh dokončani do konca leta 2014.

5.1.4 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)



Slika: Komunalno in prometno urejeno zemljišče, kjer bo zgrajena stanovanjska soseska Dolgi most

Na območju urejanja VS 6/1 Dolgi most načrtuje JSS MOL izgradnjo 3 ločenih stanovanjskih lamel, v katerih bo 30 stanovanj. Podstavek celote tvori pritlična garaža s kapaciteto 60 parkirnih mest. K soseski pripada še zunanji odprti prostor, otroško igrišče ter možnost vzdolžnega parkiranja ob cesti Za progo (6 PM).

Po sprejetih spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za navedeno območje urejanja in prenosu zemljišča za izgradnjo 30 stanovanj s strani MOL v namensko premoženje JSS MOL je bila investicija zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za nekaj časa zaustavljena. V letih 2011 in 2012 je bila za projekt izdelana potrebna projektna dokumentacija in k tej dokumentaciji pridobljena ustrezna soglasja. Ker še ni bila izvedena komunalna in prometna ureditev zemljišč, za katero je bila zadolžena MOL, JSS MOL v tem času ni mogel pridobiti gradbenega dovoljenja in nadaljevati investicije z gradnjo stanovanj. MOL je imela skozi več let težave pri pridobivanju potrebnih zemljišč, kar je posledično vplivalo na pridobitev potrebnega gradbenega dovoljenja za izvedbo komunalne in prometne ureditve. V letu 2013 je pristojni službi MOL uspelo dokončati postopke za odkupe delov zemljišč in za razlastitev zemljišča. Do konca leta 2013 je MOL izvedla skoraj vsa dela, vezana na ureditev komunalne

in prometne infrastrukture tega dela območja. Del vodovodne napeljave bo dokončan v začetku leta 2014.

JSS MOL je v letu 2013 noveliral projektno dokumentacijo za izgradnjo stanovanj in pridobil vsa potrebna soglasja. Na Upravni enoti Ljubljana trenutno poteka postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pridobitev dovoljenja se pričakuje do konca meseca marca 2014.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in doseženi pravnomočnosti bo izveden javni razpis za izbor izvajalca gradbenih del in pričela se bo gradnja. Projekt, ki je zasnovan v nizkoenergijskem standardu, bo ob navedenih pogojih predvidoma dokončan v drugi polovici leta 2015.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Dolgi most VS 6/1	30	2.379,83

5.1.5 Ižanska 305 (BČ 444, BČ 364)

Projekt nadomestne gradnje na lokaciji Ižanska cesta 305 se vodi kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. Po izpraznitvi vseh šestih stanovanj v obstoječi stavbi in dodelitvi ustreznih nadomestnih stanovanj je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje stavbe. Rušitev se bo izvedla po izteku odpovednih rokov in izselitvi vseh uporabnikov in najemnikov prostorov v lasti MOL.

V nadomestnem objektu se trenutno poleg izgradnje šestih stanovanj načrtuje še pridobitev prostorov za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center in poslovnih prostorov za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov (gostinski, trgovski). Zaradi lažje prostorske realizacije predvidenega programa in možnosti za njegovo ustrezno dopolnitev so se v letu 2012 pričele izvajati aktivnosti za izvedbo lastniške menjave predmetnega zemljišča za sosednje zemljišče na lokaciji Peruzzijska – sever, ki so potekale tudi še tekom leta 2013.

5.1.6 Slape (PO 843)

Na lokaciji Slape PO-843 je MOL lastnica 7030 m² zemljišča, na katerem je bilo po prostorskem načrtu MOL možno realizirati stanovanjsko gradnjo s približno 48 stanovanjskimi enotami. Zaradi različnih interesov javnega in zasebnega sektorja glede gradnje na tej lokaciji so bile v začetku januarja 2013 po predhodno izvedenih vseh potrebnih aktivnostih s strani MOL uveljavljene spremembe in dopolnitve obstoječega OPN. Z uveljavitvijo teh je bila podrobneje določena raba zemljišč na tem območju in hkrati izhodišče za izdelavo OPPN za načrtovano gradnjo na tej lokaciji. Prednostno bo omogočeno zasebnemu sektorju (lastnikom nepremičnin v soseski Polje) odkup predmetnih zemljišč za namen individualne stanovanjske gradnje. V primeru, da interesa za odkup v določenem roku ne bo, bodo stekle aktivnosti za izdelavo OPPN, na osnovi katerega bo možno realizirati načrtovano stanovanjsko gradnjo 48 stanovanj za mlade družine na tej lokaciji.

5.1.7 Celovška 185 (ŠI - 441)

V stanovanjskem bloku na Celovski cesti 185 je MOL lastnica večjega dela I. nadstropja stolpnice, ki obsega poslovne prostore v izmeri 334,60 m². JSS MOL je za lastnika MOL pričel razvijati projekt preureditve in spremembe namembnosti predmetnih prostorov v najemna stanovanja. Najprej je bila izdelana idejna zasnova, na osnovi katere je mogoče v teh prostorih pridobiti 5 stanovanjskih enot.

Zaradi neurejenosti zemljiškoknjžnega stanja prevzetih prostorov je JSS MOL takoj po prevzemu prostorov preko upravnika pričel s potrebnimi aktivnostmi za vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo. Problematika v zvezi s soglašanjem vseh etažnih lastnikov se zaradi nesoglasja enega od njih tudi v letu 2013 še ni razrešila. Posledično tudi v preteklem letu še ni prišlo do realizacije Sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine s strani vseh lastnikov, zaradi česar tudi ni bilo možno zaključiti postopka za pravno formalno ureditev lastništva.

V nadaljevanju je bila izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in na pristojno upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ker ni bilo možno ustrezno izkazati lastništva, je bila vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja zavrnjena. Glede na to, da se problematika lastništva dokazuje po sodni poti, ni možno oceniti, kdaj bomo lahko s projektom nadaljevali. V vmesnem obdobju bomo prostore, ki jih je možno brez gradbenih posegov uporabiti kot bivalne enote, uporabili za ta namen, preostale prostore pa oddali v začasen najem za poslovne namene.

5.1.8 Ob Ljubljani 42 (MO-87)

Na lokaciji Ob Ljubljani 42 je Mestna občina Ljubljana lastnik dvonadstropne poslovne stavbe v kateri so poslovni prostori in enim hišniškim stanovanjem v kleti in stavbi pripadajočim zemljiščem. S prenovo stavbe in spremembo njene namembnosti je v njej na podlagi izdelane idejne zasnove možno pridobiti 10 neprofitnih stanovanj. Zaradi problematike urejanja mirujočega prometa na tej lokaciji so se v letu 2013, v skladu s sprejetimi spremembami in dopolnitvami OPN MOL na Mestnem svetu MOL v januarju preteklega leta, nadaljevale potrebne aktivnosti za razrešitev problematike potrebnih parkirnih mest. Naročen in izdelan je bil mobilnostni načrt, h kateremu je bilo s strani Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet MOL pridobljeno soglasje. Potekajo aktivnosti za prenos objekta v namensko premoženje JSS MOL, nakar bo JSS MOL pričel z aktivnostmi za izvedbo postopka javnega naročila, v okviru katerega bo izbran najugodnejši izvajalec projektne dokumentacije.

Zagotovljeno je bilo nadomestno stanovanje za družino v hišniškem stanovanju, ki bo izpraznjeno predvidoma do konca marca 2014.

5.1.9 Rakova jelša I, II (TR 355, TR- 356)

Na lokacijah Rakova jelša I in Rakova jelša II sta JSS MOL in MOL lastnika zemljišč, na katerih je po sprejetem OPN, ki na teh lokacijah določa stanovanjsko namembnost, možno po grobih ocenah zgraditi okrog 250 stanovanj.

Ker se vsa navedena zemljišča nahajajo na poplavno ogroženem območju, je JSS MOL v letu 2013 pridobil od Urada RS za upravljanje z vodami smernice glede potrebnih protipoplavnih

ukrepov. Iz smernic je razvidno, da je gradnja stanovanj na obravnavanih lokacijah možna in ni odvisna od izvedbe državnih protipoplavnih ukrepov. JSS MOL bo zato v letu 2014 pridobil geološke raziskave tal zaradi odgovorov, kakšno temeljenje objektov bo potrebno in nato idejne arhitektonske zasnove bodoče zazidave.

Potekajo aktivnosti za prenos zemljišča na lokaciji Rakova jelša II v namensko premoženje JSS MOL.

5.1.10 Polje IV

Na lokaciji Polje IV je MOL lastnica zemljiškega kompleksa, ki ga je potrebno zaokrožiti z dokupom manjkajočih zemljišč, tako da bo na njem skladno s Prostorskim planom MOL možno zgraditi okrog 100 stanovanj v večstanovanjskih objektih s poslovnim pritličjem. V letu 2013 je bil izveden odkup zemljišča od dveh solastnikov, z ostalimi sedmimi solastniki so bile sklenjene predpogodbe. Ocenjujemo, da bodo vsi lastniški odkupi izvedeni v prvi polovici leta 2014. V teku je preveritev bolj natančnih kapacitet pozidave območja.

5.1.11 Rakova jelša III (TR 357)

Na lokaciji Rakova jelša III je MOL lastnica zemljišča, na katerem je po Prostorskem planu MOL možno po grobi oceni zgraditi do 70 stanovanj. To območje sodi med poplavno bolj ogroženo, kot sta lokaciji Rakova jelša I in II, zato bo pred njegovo aktivacijo za stanovanjsko gradnjo potrebno počakati na aktivnosti, ki jih bo izvedla država za zmanjšanje širše poplavne ogroženosti.

5.1.12 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 OPN možno po grobih ocenah pridobiti 30 stanovanj. Tudi zemljišče Jesihov štradon leži na poplavno ogroženem območju, zato so bile za potrebe stanovanjske pozidave tudi na tej lokaciji od Urada RS za upravljanje z vodami v letu 2013 pridobljene smernice glede potrebnih protipoplavnih ukrepov. JSS MOL je podal predlog za spremembo OPN, ki dovoljuje izgradnjo vrstnih hiš, za racionalnejšo izgradnjo neprofitnih stanovanj in pobudo Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL za dokup sosednjih zemljišč zaradi zaokrožitve zemljiškega kompleksa.

5.1.13 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 sestanku s stečajno upraviteljico zemljiškoknjižnega lastnika zemljišč, s katerimi je povezana uvozna rampa, po kateri naj bi se dostopalo do kletnih etaž novozgrajenega objekta, je bilo dogovorjeno, da bo stečajna upraviteljica razmislila o najprimernejšem načinu ureditve premoženjskopravne situacije uvoza in dostopa do kletne etaže (morebitna prodaja zemljišč namesto ustanovitve stvarne služnosti). Dokončne odločitve stečajna upraviteljica še ni sprejela.

JSS MOL namerava v okviru iskanja rešitev, kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v MOL, obravnavano zemljišče nameniti za testni model zagona stanovanjske zadruga v MOL.

5.2 Nakup stanovanj

5.2.1 Nakup samskega doma Hladilniška pot 34



Slika: Kupljeni samski dom Hladilniška pot 34

JSS MOL je v letu 2013 načrtoval nakup samskega doma na Hladilniški poti 34, ki je bil naprodaj v stečajnem postopku nad gradbenim podjetjem Slovenija Ceste Tehnika Obnova d.d.. JSS MOL se je v letu 2013 udeležil dveh javnih dražb z zniževanjem izklicne cene,

vendar je na obeh dražbah razpisnik dražbe odstopil od nadaljnje dražbe pri cenah, ki za JSS MOL še niso bile sprejemljive. Dne 14.2.2014 je na razpisani tretji javni dražbi, JSS MOL samski dom tudi kupil. V letu 2014 se bodo nadaljevale aktivnosti za njegovo preureditev v stanovanjske enote.

5.2.2 Nakup starih stanovanj na trgu

V letu 2013 sta bili na trgu kupljeni 2 stari stanovanji. Eno stanovanje je bilo kupljeno v imenu MOL in je bila kupnina kompenzirana s plačnimi stroški oskrbe prodajalke stanovanja v domu starejših, ki jih je pred nakupom plačala MOL. V drugem primeru je šlo za nakup stanovanjske hišice v naselju Cesta španskih borcev, kjer je JSS MOL že lastnik 43 enot.

5.2.3 Rentni odkup

Dne 23.3.2013 so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR za skupno tri sklope aktivnosti, in sicer: za rentni odkup stanovanj, za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva in za posojila. Rentni odkup stanovanj 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 2013 JSS MOL na podlagi objavljenega javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente ni prejel nobene vloge.

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

Razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, so namenjena tudi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in interese za nakup stanovanja. Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje udeležencev razpisa z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine.

V prizadevanju, da bi pomagali družinam in posameznikom, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini največ 40% vrednosti stanovanja omogočil družinam nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so omejeni z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja 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 najmanj 60 %, JSS MOL pa preostanek ali največ 40 % kupnine. Kupec sklene z JSS MOL posebno pogodbo o

uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima, 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 do največ 4/10 JSS MOL plačuje nadomestilo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino.

V letu 2013 je bilo vloženih 9 vlog. Med njimi so bile 3 zavrnjene, 6 je bilo ugodenih, s tem da je ustrezen predlog za nakup stanovanja predlagal 1 upravičenec, kar je bilo tudi realizirano.

5.2.5 Pridobitev nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

JSS MOL je v letu 2013 nadaljeval z izvajanjem postopkov zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Zaradi potreb MOL za realizacijo razvojnega projekta – izgradnje Zaloške ceste sta bili iz obstoječega stanovanjskega fonda, last JSS MOL, zagotovljeni 2 nadomestni stanovanji za lastnika stanovanj v stavbi Polje 343, od katerih je MOL pridobila v last 2 stanovanji. Za obe zagotovljeni stanovanji je bila v letu 2013 prenesena lastninska pravica na MOL. V dogovoru z MOL in lastnikoma v stavbi Polje 343 smo v obeh stanovanjih predhodno izvedli prenovitvena dela.

Za razvojni projekt Ena hiša in ureditev območja Cukrarne 2 potrebe še niso znane. Zato so aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih stanovanj na navedenih razvojnih projektih prekinjene.

5.3 Javno zasebno partnerstvo med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj

Zaradi velikega pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj je JSS MOL poskušal 30 najemnih stanovanj pridobiti na trgu po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL. V novembru 2013 smo na spletnih straneh JSS MOL in MOL objavili javno povabilo, v katerem smo k oddaji ponudbe povabili lastnike, ki imajo v lasti večje število (najmanj 10) po strukturi primernih stanovanj v največ treh stavbah na območju Mestne občine Ljubljana. K oddaji ponudbe so bili povabljeni tudi ponudniki, ki bi imeli že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in bi stanovanja zgradili (s pridobljenim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do konca aprila 2015. Z lastniki stanovanj oziroma ponudniki bi JSS MOL sklenil dolgoročne pogodbe, ki bi JSS MOL omogočile oddajo stanovanj v najem upravičencem, uspelim na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih in tržnih stanovanj z neprofitno najemnino v najem. Povabilo je bilo neuspešno, saj JSS MOL v postavljenem roku ni pridobil nobene ponudbe. V kolikor bi se v prvi polovici leta 2014 izkazal konkreten interes za tovrsten model s strani potencialnih ponudnikov, bomo javno povabilo ponovno objavili.

5.4 Oskrbovana stanovanja

5.4.1 Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26)

Ob domu starejših občanov v Šiški, parcelna št. 951/196, k.o. Dravlje, je Mestna občina Ljubljana lastnica zemljišča v skupni površini 4.045 m², ki je namenjeno gradnji oskrbovanih stanovanj. Z Aktom o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja – Šiška«, sprejetim na Mestnem svetu MOL v decembru 2011, je Mestna občina Ljubljana ugotovila obstoj javnega interesa za realizacijo projekta oskrbovanih stanovanj po modelu javno-zasebnega partnerstva. JSS MOL je na osnovi pooblastila Mestne občine Ljubljana v letu 2012 pristopil k razvijanju projekta na predmetnem zemljišču po sprejetem modelu sodelovanja.

V začetku leta 2012 je JSS MOL objavil javni razpis za izbiro zasebnega partnerja za projekt »Oskrbovana stanovanja-Šiška«. Izbor je potekal po postopku konkurenčnega dialoga, ki se je zaključil v aprilu 2013 s sprejetim sklepom o izbiri zasebnega partnerja.

Pogodba o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja-Šiška« je bila med pogodbenima strankama sklenjena v juniju 2013. Do konca leta 2013 je bila izdelana PGD projektna dokumentacija in pridobljena ustrezna soglasja. V teku je postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja pri pristojni upravni enoti.

V skladu s predmetno pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu bo zasebni partner zgradil dva objekta (skupaj s komunalnimi priključki in ureditvijo okolice), v katerih bo pridobljeno skupno 54 stanovanjskih enot, namenjenih za oskrbovana stanovanja. Predvidena struktura stanovanj zajema 22 enosobnih stanovanj z enim ležiščem, 16 dvosobnih z dvema ležiščema in 16 garsonjer. Za potrebe mirujočega prometa bo na zunanji površini urejenih tudi 46 parkirnih mest.

Javni partner - Mestna občina Ljubljana bo po zaključeni gradnji glede na višino vloženih sredstev v projekt postala lastnica 10 stanovanj (6 enosobnih in 4 garsonjer), skupaj s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih prostorih in 8 zunanjih parkirnih mest. Na podlagi sklenitve sporazuma o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih bo v ustreznem razmerju solastniški delež javnega in zasebnega partnerja določen tudi na pripadajočem zemljišču.

5.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1 Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica (RD – 123)

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bo JSS MOL pričel v letu 2014 graditi stanovanjsko stavbo Hišo sonček, ki bo namenjena za institucionalno bivanje oseb, obolelih za cerebralno paralizo. Zemljišče, na katerem bo stanovanjska stavba stala, je bilo s strani MOL po sklepu Mestnega sveta MOL že preneseno v namensko premoženje JSS MOL. Novozgrajena stavba bo dvonadstropna, s po eno enoto s 4 bivalnimi prostori v vsakem nadstropju. Velikost vsake enote bo zadostovala za bivanje 7 oseb obolelih za cerebralno paralizo.

Po izdelani projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je projekt zaradi pomanjkanja finančnih sredstev nekaj časa miroval. V letih 2011 in 2012 so bile zaradi potrebne izvedbe vodovodnega in kanalizacijskega omrežja aktivnosti na projektu usmerjene predvsem v potrebna dogovarjanja z lastnikom za pridobitev služnosti na privatnem zemljišču. Soglasje za služnost na severni strani načrtovane gradnje je bilo konec leta 2012 pridobljeno in z lastnikom zemljišča sklenjena služnostna pogodba.

V letu 2013 je bila izdelana novelacija projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Investicijski projekt je trenutno v fazi zbiranja potrebnih soglasij in ocenjujemo, da bo v prvi polovici 2014 za njegovo izvedbo pridobljeno gradbeno dovoljenje. V drugi polovici leta 2014 načrtujemo izvedbo postopka za izbor izvajalca gradbenih del, v drugem polletju leta 2015 pa naj bi bila gradnja stavbe s pripadajočo prometno in zunanjo ureditvijo zaključena in po pridobljenem uporabnem dovoljenju dana možnost za vselitev oseb z oviranostmi.

5.5.2 Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

Prenovo stavbe Pod turnom 4 – Švicarija vodi Oddelek za kulturo MOL, JSS MOL pa sodeluje pri projektu. V letu 2013 je bila pridobljena projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradbeno dovoljenje za prenovo. Pridobljena je bila tudi PZI projektna dokumentacija. S pridobitvijo gradbenega dovoljenja so bili izpolnjeni pogoji za kandidaturu za pridobitev nepovratnih sredstev – sofinanciranja s strani Evropske unije. Kljub izpolnjevanju pogojev, kandidatura v letu 2013 ni bila uspešna, zato se bo z namenom, da bi lahko čim hitreje uresničili projekt, v letu 2014 kandidiralo za pridobitev sredstev Norveškega sklada.

Po prenovi bo v objektu 9 umetniških ateljejev, 6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji.

5.6 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.6.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

Neustrezna stanovanja, ki ne odgovarjajo sodobnim bivalnim standardom, smo tudi v letu 2013 preurejali v bivalne enote. Na ta način je bilo pridobljenih 13 bivalnih enot.

5.6.2 Zarnikova ulica 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova ulica 4 je MOL lastnica 13 stanovanjskih enot razporejenih v različnih nadstropjih stavbe ter sorazmernega dela skupnih prostorov, ki zajemajo tudi neobdelano podstrešje stavbe. Investicijski projekt je v okviru sprejetih stanovanjskih programov MOL za več preteklih let zajemal vzpostavitev lastništva MOL na celotni podstrehi stavbe (z odkupom solastniških deležev drugih etažnih lastnikov) ter z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe pridobitev 7 dodatnih bivalnih enot za socialno ogrožene osebe. Sočasno je bila v okviru projekta načrtovana tudi prenova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v lasti MOL, ki so v celoti dotrajane in funkcionalno neustrezne.

Po pridobljeni projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo podstrehe so bile aktivnosti projekta usmerjene predvsem v urejanje lastninsko pravnih razmerij med lastniki delov stavbe, kar je predstavljalo predpogoj za realizacijo odkupa solastniških deležev na podstrehi in posledično za vzpostavitev lastništva MOL na celotni podstrehi. Izkazalo se je, da gre za zelo zahtevna in zapletena lastninsko pravna razmerja, ki so posledično terjala več dodatnih aktivnosti za ugotovitev in korekture dejanskega stanja lastništva. To se je posledično odrazilo na časovnem zamiku končne ureditve zemljiško knjižnega stanja in poteka nadaljnjih aktivnosti pri realizaciji projekta.

V letu 2013 so bili tako dokončani postopki v zvezi z odkupom solastniških deležev na podstrehi in vzpostavitvijo lastništva MOL do celote. Doseženo je bilo soglasje vseh etažnih lastnikov v stanovanjski stavbi za oblikovanje in podpis Sporazuma o oblikovanju etažne lastnine za večstanovanjsko stavbo Zarnikova ulica 4 in vložen je bil predlog za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Novelirana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in k njej pridobljena vsa potrebna soglasja. Izdelana je bila tudi PZI projektna dokumentacija za prenovu in modernizacijo 13 obstoječih stanovanjskih enot na podlagi katere bo po prenovi pridobljenih 16 bivalnih enot z lastno mini kuhinjo in lastno kopalnico z WC. Na Upravni enoti Ljubljana je trenutno v teku postopek za pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja za pričetek gradnje 7 bivalnih enot na podstrehi.

Tečejo tudi aktivnosti za prenos lastnine MOL v stavbi Zarnikova 4 v namensko premoženje JSS MOL, ker bo tako lažje zaključiti finančno konstrukcijo za realizacijo načrtovanega projekta.

Načrtovane investicijske aktivnosti v zvezi z gradnjo bivalnih enot ter obnovo in modernizacijo obstoječih stanovanjskih enot v stavbi se zaradi primanjkljaja finančnih sredstev, predvsem pa negotovosti v zvezi s pridobivanjem gradbenega dovoljenja za predvidene posege, predstavljajo v leto 2015.

5.6.3 Belokranjska 2



Slika: Že prenovljena fasada objekta Belokranjska 2



Slika: Prenova podstrešnih prostorov v bivalne enote v stavbi Belokranjska 2

Na lokaciji Belokranjska ulica 2 v Ljubljani Mestna občina Ljubljana, ki je v celoti lastnica stavbe, v kateri so bivalne enote in poslovni prostori, zaradi dotrajanosti in nefunkcionalnosti prostorov izvaja v sodelovanju z JSS MOL celovito prenovo stavbe. Prenova obsega vgraditev osebnega dvigala v poslovnem delu stavbe (pri Društvu Šent), rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde v 8 stanovanjskih bivalnih enot, prenovo obstoječih poslovnih prostorov ter prenovo celotnega stavbnega pohištva in fasade.

Na podlagi pridobljene PGD projektne dokumentacije v letu 2010 je bilo gradbeno dovoljenje za predvidena investicijska dela pri rekonstrukciji stavbe investitorju MOL izdano v prvem polletju 2011. V začetku leta 2012 je bila dokončana izdelava PZI projektne dokumentacije in med izvajalcema investicije JSS MOL in ORN MOL tudi sklenjen Dogovor o sodelovanju pri prenovi obstoječe stavbe na naslovu Belokranjska 2 v Ljubljani. Ker v letu 2012 s strani investitorjev MOL in JSS MOL potrebnih finančnih sredstev za nadaljevanje investicijskega projekta ni bilo možno zagotoviti, je bila investicija za nekaj časa ustavljena.

V letu 2013 je Upravna enota Ljubljana na zaprosilo investitorja MOL izdala ustrezno odločbo o podaljšanju veljavnosti v letu 2011 pridobljenega gradbenega dovoljenja. Na podlagi podaljšanega upravnega dovoljenja za gradnjo in izvedenega javnega razpisa za izbor izvajalca gradbenih del po postopku s pogajanjem je bil v mesecu avgustu 2013 za izvedbo razpisanih del izbran najugodnejši izvajalec in z njim sklenjena gradbena pogodba. Izvajalec je bil v začetku septembra 2013 uveden v delo, pogodbeni dela se izvajajo po terminskem planu in bodo zaključena do konca leta 2014.

5.6.4 Cesta 24. junija 32

V večstanovanjski stavbi na Cesti 24. junija 32 v Ljubljani, etažnosti K + P +1N + M, je JSS MOL v delu 1. nadstropja stavbe lastnik 9 bivalnih enot. Enote imajo skupne sanitarije, so brez lastne kuhinje, kot posebni skupni del pa jim služi hodnik, ki je zaprt z vrati. Vsaka bivalna enota ima lasten vhod s skupnega hodnika. Z načrtovano prenovo in modernizacijo svojih enot v stanovanjski stavbi bo JSS MOL pridobil 10 novih bivalnih enot, od katerih bo vsaka imela poleg bivalnega prostora tudi lastno kopalnico in kuhinjo. Na mestu obstoječih sanitarij bo nameščena skupna plinska peč in 10 pomožnih omaric za uporabnike bivalnih enot. V prenovljenih prostorih bo pridobljeno približno 230 m² uporabnih površin. Sočasno s prenovo bivalnih enot v 1. nadstropju bo JSS MOL izvedel tudi sanacijo obstoječe dotrajane skupne kanalizacije v pritličju stavbe.

V februarju 2013 je bila na osnovi predhodno izvedenega javnega naročila in v skladu s potrjeno idejno rešitvijo v letu 2012 sklenjena pogodba z najugodnejšim izvajalcem za izdelavo projektne dokumentacije PZI. Ker se predvidena sanacija obstoječe dotrajane skupne kanalizacije deloma nanaša in bo izvedena tudi neposredno v stanovanjih nekaterih etažnih lastnikov v pritličju stavbe, so bile v letu 2013 aktivnosti za realizacijo projekta usmerjene predvsem v potrebno usklajevanje in dogovarjanje z etažnimi lastniki, od katerih je bilo za izvedbo predvidenih del potrebno pridobiti ustrezna soglasja. V drugem polletju leta 2013 je tako na podlagi doseženih soglasij med JSS MOL kot investitorjem in štirimi etažnimi lastniki v pritličju stavbe sledil podpis medsebojnega Sporazuma o sanaciji kanalizacije v večstanovanjski stavbi Cesta 24. junija 32. S predmetnim sporazumom so natančno opredeljene pravice in obveznosti sodelujočih strank, ki se nanašajo na izvedbo investicijskih del v zvezi s sanacijo kanalizacije na skupnem delu etažnih lastnikov.

Zaradi potrebe po izvedbi dodatno naročenih del, izhajajočih iz dodatnega usklajevanja z etažnimi lastniki v pritličju objekta, je bil v mesecu decembru 2013 z izvajalcem projektne dokumentacije PZI sklenjen še dodatek k projektantski pogodbi.

Prav tako je bil skladno z določbami Zakona o javnih naročilih v začetku meseca decembra 2013 za izvedbo sanacije kanalizacije in izvedbo GOI del v lastniških stanovanjih v pritličju stavbe izbran tudi najugodnejši ponudnik za izvedbo gradbenih del in z njim sklenjena gradbena pogodba. Na podlagi izvedenega javnega naročila je bila z najugodnejšim ponudnikom sklenjena tudi Pogodba za izvajanje tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora v stavbi Cesta 24. junija.

Pogodbena dela za sanacijo skupne kanalizacije v stavbi so bila dokončana v mesecu februarju 2014. Prenova bivalnih enot v 1. nadstropju se bo pričela predvidoma v mesecu maju 2014, dela pa bodo predvidoma zaključena do konca leta 2014.

5.7 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

Barakarsko naselje Tomačevska – Koželjeva je obsegalo 13 objektov in pripadajočih pomožnih prostorov. Rušenje se na podlagi v letu 2009 pridobljenega gradbenega dovoljenja izvaja fazno. Doslej je bilo porušenih 7 objektov. Načrtovano rušenje 2 objektov v letu 2013 zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ni bilo izvedeno in se zamika v leto 2015.

V letu 2013 smo prevzeli v upravljanje še eno – zadnjo barako, ki je locirana tik ob obstoječem barakarskem naselju, in ni vključena v gradbeno dovoljenje za rušenje obstoječega objekta. Poskrbeli smo za izpraznitev objekta in njegovo zavarovanje pred nasilno vselitvijo.

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

6.1 Stanežiče

Stanežiče so največje razvojno območje za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju, ki terja predhodno ureditve zahtevnega komunalnega in prometnega sistema. V letih 2012 in 2013 je potekalo pridobivanje služnosti na zemljiščih po katerih bo potekal kanalski zbiralnih CO do Broda in izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ter pridobljena soglasja.

6.2 Komunalna cona Povšetova

Zemljišče v komunalni coni ob Povšetovi cesti, katerega lastnik je JSS MOL, je potrebno lastniško zaokrožiti z zemljišči, ki so v lasti JP Snaga. V letu 2013 so se nadaljevale aktivnosti za selitev dejavnosti JP Snaga na nadomestno lokacijo na Barje, kar je predpogoj za nadaljnje pridobivanje lastništva zemljišč na JSS MOL.

7 Posojila

Na podlagi 14. javnega razpisa, ki je bil objavljen 23.3.2013, 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 30.9.2013 so prispele 4 vloge. Upravičencem so bila odobrena posojila v skupnem znesku 32.341,34 EUR.

8 Gospodarjenje s stanovanjskimi in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najemninska politika

Najemnina v neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene v lasti občin in javnih stanovanjskih skladov je določena administrativno in ne pokriva dejanskih stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov za opravljanje upravniških storitev, amortizacije v življenjski dobi 60 let in stroškov financiranja sredstev vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe. Ta je obračunana 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. Skladno z navedeno uredbo in sklepom so se najemnine za neprofitna stanovanja in bivalne enote last MOL in JSS MOL obračunavale po stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja, najemnine za profitna oz. kadrovska stanovanja pa za 25 % več oz. po stopnji 5,85 % letno od vrednosti 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, enako kot najemnikom, ki so po dodelitvi neprofitnega najemnega stanovanja presegli dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. V letu 2013 je le eden najemnik službenega stanovanja presegal cenzus in plačeval tržno najemnino. Najemnikom službenih stanovanj, ki cenzusa niso presegli, se je zaračunavala neprofitna najemnina.

V letu 2013 se je 4 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.

Na podlagi 90. čl. SZ-1 lahko najemodajalec neprofitnih stanovanj vsakih 5 let zahteva od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega razmerja. Za vodenje teh upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki določa, da se lahko preveri ali najemnik in uporabniki

neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja.

S spremembo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je med drugim določeno, da se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenim v Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) in da do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema stranka sama predloži potrebne podatke o dohodkih. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve (MDDSZ) je na podlagi ZUPJS izdelalo informacijski sistem, vendar se je izkazalo, da je pogoj za uporabo navedenega informacijskega sistema še sprememba SZ-1. Zato je bilo s strani JSS MOL podanih več pobud za ustrezno spremembo SZ-1. Ob koncu leta 2013 je MDDSZ pričelo z aktivnostmi za spremembo SZ-1, poleg tega pa je navedeno ministrstvo ob koncu leta 2012 izdalo mnenje, da so najemniki dolžni, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo informacijskega sistema, sami predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih. Tako smo v letu 2013 nadaljevali z vodenjem upravnih postopkov petletnega preverjanja in pričeli izdajati ustrezne odločbe. V letu 2013 smo pozvali 114 najemnikov na predložitev podatkov o neto dohodkih in prejemkih za preteklo leto (v letu 2012 so bili pozvani 104 najemniki). Izdali smo 163 odločb, od katerih se je le pri 4 najemnikih najemno razmerje zaradi preseganja predpisanega dohodkovnega cenzusa spremenilo iz neprofitnega v tržno najemno razmerje, v ostalih primerih pa so najemniki izpolnjevali dohodkovne pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja.

8.2 Izplačevanje subvencij najemnin

Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko v primeru najemnika z neprofitno najemnino največ 80% neprofitne najemnine, v primeru najemnika s tržno najemnino pa predstavlja razliko med priznano neprofitno najemnino (3€/m²) in priznano tržno najemnino (7€/m²) ter znesek, ki predstavlja še največ 80% priznane neprofitne najemnine. Za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti do vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, so od pričetka uporabe ZUPJS, to je od 1. 1. 2012, pristojni centri za socialno delo. JSS MOL izvaja naloge izplačevalca subvencij in pripravlja mnenja, za katera mora po ZUPJS zaprositi center za socialno delo pred izdajo posamezne odločbe, ter v primeru ugotovljenih nepravilnosti vlaga ustrezna pravna sredstva zoper odločbe, ki imajo finančne posledice. 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 46 različnih podatkovnih baz ter opravi izračun višine subvencije. Prehod na nov sistem je povzročil vsem deležnikom precej težav. V letu 2013 so bile v odločbah še vedno napake in nepravilnosti, vendar bistveno manj kot v letu 2012. O ugotovljenih nepravilnostih smo tekoče obveščali centre za socialno delo in MDDSZ, ki je že nekajkrat dopolnjevalo in dograjevalo računalniški program. Ker še vedno prihaja do izdajanja odločb z veljavnostjo za nazaj, smo morali pripravljati ustrezne poračune. Glede na to, da ZUPJS predvideva, da imajo izplačevalci omogočen vpogled v informacijski sistem oz. distribucijski modul, ki ga uporabljajo centri za socialno delo, in sicer do številke izdane odločbe in višine subvencije, so centri za socialno delo že proti koncu leta 2012 prenehali pošiljati odločbe JSS MOL kot izplačevalcu subvencij, pri čemer praksa centrov za socialno delo ni enotna. Tako

smo v letu 2013 prejeli 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 še vedno ni omogočen, smo pa bili seznanjeni, da ministrstvo tako nadgraditev računalniškega programa pripravlja. Za potrebe izplačevanja subvencij smo v letu 2013 s strani MDDSZ mesečno prejeli podatke iz distribucijskega modula o izadnih odločbah v excelovi tabeli, ki pa je pomanjkljiva in ne vsebuje vseh podakov, ki so navedeni v odločbah in so potrebni za izplačilo subvencije, vsled česar smo za končno izvedbo izplačil tudi v tem delu opravljali veliko dela in komunikacije z ministrstvom.

V letu 2013 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 1612 odločb za subvencijo najemnin. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 170 odločb. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 18 odločb s katerimi je pritožbam ugodilo. Proti koncu leta 2012 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, in v letu 2013 izdali skupaj 70 nadomestnih odločb. V enem primeru je bilo potrebno zaradi ugotovljenih nepravilnosti v odločbi MDDSZ sprožiti socialni spor. V letu 2013 smo izdali 1942 mnenj po ZUPJS, na podlagi katerih so centri za socialno delo izdajali odločbe. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih za stanovanja last MOL ali JSS MOL, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

Sredstva za subvencije najemnin tekočega leta zagotavlja po določbah SZ-1 občinski proračun v celoti in za izplačane tržne subvencije po izteku proračunskega leta zahteva povračilo polovice izplačanega zneska od države. Do leta 2013 je država tekoče vračala polovico izplačanih tržnih subvencij v preteklem letu. V letu 2013 pa je občinam namesto povračila poslala poziv za dopolnitev tako, da so morale občine vsak znesek izplačane tržne subvencije razdeliti na znesek po SZ-1 (razlika med priznano neprofitno in priznano tržno najemnino) in znesek po ZUPJS (znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine, to je do 80 % priznane neprofitne najemnine), kar je po našem mnenju v nasprotju z veljavno zakonodajo, ki se glede zagotavljanja finančnih sredstev za subvencije ni spremenila. Vlogo je JSS MOL dopolnil skladno z zahtevo in jo dodatno utemeljil, da je država dolžna povrniti polovico izplačanih tržnih subvencij za leto 2012 in ne samo polovico zneska, ki se izračuna po določbah SZ-1, in tudi pojasnil, da je v odločbah znesek subvencije naveden v enem znesku in ne kot seštevek dveh zneskov, kot je zahtevalo ministrstvo. V nasprotju s preteklimi leti, ko je država ažurno v celoti in kmalu po podanem zahtevku izplačala svoje obveznosti, je to v letu 2013 storila šele v decembru in še to ne v celotni višini. Povrnila je le polovico zneska tržne subvencije po SZ-1. Za plačilo preostalega dela zneska smo podali ponoven zahtevek.

8.3 Subsidiarna odgovornost

Na podlagi novele SZ-1 iz leta 2008, je lastnik stanovanja subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnika stanovanja. Upravnik večstanovajske stavbe plačilo najprej terja od najemnika kot osnovnega dolžnika in če najemnik ne plača in zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik. Po načelu zakonite subrogacije s tem preide terjatev na lastnika, ki lahko zahteva plačilo od najemnika in ob tem tudi uveljavlja ustrezne zahtevke iz najemnega razmerja. Neplačevanje obratovalnih stroškov je namreč prav tako krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja in izselitev iz stanovanja.

Z večjim upravnikom SPL d.d. je dosežen dogovor, na podlagi katerega upravnik pred uveljavljanjem subsidiarne odgovornosti lastnika, zoper najemnike vloži izvršilne predloge zaradi izterjave obratovalnih stroškov in v kolikor tri mesece po pravnomočnosti sklepa o izvršbi upravnik ni poplačan, uveljavlja subsidiarno odgovornost lastnika. Obveznost vodenja izterjave s strani upravnikov, je vključena tudi pri sklepanju novih pogodb o upravljanju. Število dolžnikov, ki ne poravnajo obratovalnih stroškov narašča. V letu 2013 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik izplačali 110.008,87 EUR.

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, pa smo predlagali odpis izplačanih sredstev.

8.4 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 namenoma 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 ureja le subvencioniranje najemnin najemnikom in ne tudi uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

V letu 2013 smo obravnavali 27 vlog in odobrili 23 izrednih pomoči. V 3 primerih je bila vloga zavrnjena, v 1 primeru pa postopek ustavljen, ker je najemnik vlogo umaknil. Od odobrenih 23 izrednih pomoči je bilo 16 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL, v 7 primerih pa kot enkratna izredna pomoč. Ena vloga je bila vložena ob koncu decembra 2013 in bo rešena v letu 2014.

Od 7 prejemnikov enkratne izredne pomoči sta jo 2 prejela za kritje plačila položnice za elektriko, pri ostalih 5 prejemnikih - najemnikih bivalnih enot je bil izpolnjen krivdni odpovedni razlog zaradi neplačevanja stroškov na najemnini in obratovalnih stroških. Tem najemnikom smo izredno pomoč dodelili glede na izpolnjevanje večih kriterijev in sicer, če so izkazali lastno aktivnost za poravnavanje nastalih stroškov (npr. so se za pomoč že obračali na različne humanitarne organizacije, so na center za socialno delo vložili vlogo za subvencioniranje najemnine in denarno socialno pomoč ter sklenili dogovor, da se del denarne socialne pomoči nakaže za pokrivanje stroškov uporabe stanovanjske enote ali so odprli trajnik za plačilo položnic, itd.). Najemnik bivalne enote je moral poleg izkazane aktivnosti za poravnavo dolga in dejstva, da dohodek gospodinjstva ni presegal dohodkovne meje za dodelitev bivalne enote, izpolnjevati še vsaj enega izmed kriterijev: da je dolg na najemnini in obratovalnih stroških nastal zaradi smrti v družini, težje bolezni, trajne nezaposlenosti ali težje zaposljivosti, da je uporabnik starejši od 60 let, da gre za 1 - člansko gospodinjstvo, razvezo

ali druge izjemne okoliščine. Vseh 5 prejemnikov izredne pomoči se je tudi pisno zavezalo, da bodo po izdaji odločbe o izredni pomoči, redno poravnavali svoje obveznosti oziroma, da bodo naredili vse v izogib sodnemu postopku za izpraznitev bivalne enote.

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

Tekoče smo skrbeli za vzdrževanje in ohranjanje stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL.

Na področju vzdrževanja skupnih delov večstanovanjskih stavb, ki obsegajo vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, vzdrževanje fasad, stavbnega pohištva in skupnega instalacijskega omrežja smo sodelovali z okrog 50 upravniki. Za ta namene ima JSS MOL oblikovan lastni rezervni sklad iz katerega so se tudi v letu 2013 financirala navedena vzdrževalna dela. Večja stanovanjska soseska, kjer so se izvajala ta dela, je stanovanjska soseska Nove Poljane.

V deležu, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL, smo sodelovali v projektu Ljubljana moje mesto in sofinancirali prenavo stavbnih lupin ter zamenjavi dotrajanega stavbnega pohištva. V letu 2013 smo sodelovali pri prenavi stavbnih lupin 2 večstanovanjskih stavb.

Izvajali smo investicijsko vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot katerih lastnica je MOL in JSS MOL. Ta dela, ki obsegajo obnovitve, posodobitve, funkcionalne izboljšave in tudi preureditve, smo izvedli v 96 stanovanjskih enotah, od tega v 78 enotah last JSS MOL in 18 enotah last MOL. V 188 stanovanjskih enotah pa smo izvedli vzdrževalna dela, ki največkrat obsegajo menjavo oken in vrat, sanacijo tal, menjavo radiatorjev in obnovo sanitarnih prostorov. Od tega so bila opravljena vzdrževalna dela v 145 stanovanjskih enotah last JSS MOL in v 43 stanovanjskih enotah last MOL.

Skrbeli smo za odpravo napak v objektih oz. stanovanjskih soseskah, ki so še v garancijski dobi. Ta dela so potekala na stanovanjskem objektu Pipanova pot 28, stanovanjski soseski Zelena jama, Celovski dvori in Polje II, v stanovanjski stavbi Cesta v Zgornji log 1, v stavbi Hrdeckega 18 – Hiša Hospic in Centru starejših Trnovo.

8.6 Energetska sanacija

Sodelovali smo pri energetske sanaciji 10 večstanovanjskih stavb, kjer se je izvedla nova ustrezno toplotno izolirana fasada, v katerih so tudi stanovanja last MOL in JSS MOL.

V letu 2013 se je pričela I. faza prenave stanovanjske soseske, ki obsega 44 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL, kjer se izvaja tudi energetska sanacija, ki zajema prenavo ogrevalnih sistemov, izolacijo stavbnih lupin in vgradnjo energetske varčnega stavbnega pohištva.

Sodelovali smo pri prenavi toplotnih postaj v 3 večstanovanjskih stavbah z deležem, ki odpade na lastništvo MOL in JSS MOL.

Pri prenavi in modernizaciji posameznih stanovanj smo dotrajana okna nadomeščali z energetske varčnimi in v okviru ekonomskih možnosti izvedli primerno prezračevanje.

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 upravljalci 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.

8.7 Upravljanje

Način upravljanja večstanovanjskih stavb predpisuje Stanovanjski zakon. Le ta določa da, če ima večstanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. JSS MOL ima vpliv na določitev upravnika le v večstanovanjskih stavbah, kjer je MOL in JSS MOL večinski lastnik, v drugih večstanovanjskih stavbah pa se pridruži odločitvam večine lastnikov. Glede na navedeno JSS MOL sodeluje z okrog 50 različnimi upravniki.

V večstanovanjskih stavbah, kjer je MOL in JSS MOL 100 % lastnik in izbere upravnika JSS MOL sam skladno z Zakonom o javnih naročilih, lahko v pogodbo o upravljanju poleg zakonskih obveznosti doda še druge naloge, za katere presodi, da bodo prispevale k boljšemu upravljanju. Zaradi vedno večjih problemov neplačevanja obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj last MOL in JSS MOL do upravnikov in dobaviteljev, smo v letu 2013 začeli v pogodbe o upravljanju dodajati obveznost upravnika, da zoper takšne najemnike sam vloži izvršilne predloge zaradi izterjave obratovalnih stroškov in šele v kolikor ne pride do poplačila, uveljavlja subsidiarno odgovornost lastnika.

Kot prispevek k racionalizaciji in boljšemu delu smo v letu 2013 na JSS MOL poskrbeli za usposobitev strokovnih delavcev sklada, da v okviru sklada sami izdelujemo točkovanje zapisnike po prenovah in modernizacijah stanovanj, kar smo prej naročali usposobljenim zunanjim izvajalcem.

V letu 2013 smo nadaljevali z aktivnostmi za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah. 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 2013 pregledali in podali pripombe na 4 pogodbe oziroma do sedaj skupno za 501 večstanovanjsko stavbo. Nepravdni sodni postopki zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih so v teku za 4 večstanovanjske stavbe.

8.8 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 2013 je bilo obravnavanih 55 škodnih primerov. Odškodnine so bile izplačane v 43 primerih od tega v 35 primerih za stanovanja last JSS MOL in v 8 primerih za stanovanja v lasti MOL.

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

V letu 2013 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 oziroma 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.

Nadomestna stanovanja smo dodeljevali gospodinjstvom, ki jih je bilo potrebno preseliti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL.

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinsko obliko bivanja.

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 14. javni razpis 2010	37
Oskrbovana stanovanja	3
Bivalne enote	41
Službena stanovanja	/
Zamenjave	61
Nadomestna stanovanja	11 + 2 BE
Stanovanjske skupine	3
SKUPAJ	158

9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

9.1.1 14. javni razpis, 18.12.2010

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 3.3.2012, na katerega je bilo uvrščenih 456 upravičencev, se je v preteklem letu nadaljevalo dodeljevanje stanovanj. Dodeljenih je bilo 37 stanovanj, s čimer so bili dokončno rešeni vsi upravičenci po seznamu.

9.1.2 15. javni razpis, 15.12.2012

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 15.12.2012 objavil 15. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 350 neprofitnih stanovanj v najem. S soglasjem Nadzornega sveta z dne 17.12.2013 je bilo razpisano število stanovanj povečano za približno 40 stanovanj za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A1.

Na razpis je prispelo 4028 vlog. Med njimi je 3293 izpolnjevalo razpisne pogoje, 735 prosilcev pa je bilo izločenih. Prednostna lista upravičencev je bila po pregledu in obravnavi vseh vlog javno objavljena dne 7.9.2013. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene tudi odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo.

PREDNOSTNA LISTA

	A	Št. uspehih	Potrebno št. točk	% uspelih	B	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	Skupno št. vseh prosilcev	Skupno št. uspelih	% skupnega št. uspelih prosilcev
Družina	1788	166	625	9,28	328	106	510	32,32	2116	272	12,85
Samski	911	31	550	3,40	210	15	530	7,14	1121	46	4,10
Invalidi	35	9	530	25,71	1	1	380	100,00	36	10	27,78
Okvara čuta	19	7	480	36,84	1	1	315	100,00	20	8	40,00
SKUPAJ	2753	213		7,74	540	123		22,78	3293	336	10,20

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 dokončna. Prosilci imajo še možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in s tem sklepanja najemnih pogodb.

Vloženih je bilo **237 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 24 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. Med njimi je **19** prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj. V **22** primerih pa je bil postopek na podlagi novih dejstev obnovljen.

Med ostalimi pritožbami je bilo **8** zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo, v **1** primeru pa je bilo potrebno postopek obnoviti in se prosilec uvršča med dobitnike. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih **183** pritožb, **16** pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, med njimi se **3** pritožniki uvrstijo med dobitnike stanovanja, **167** pritožb pa je bilo zavrnjenih.

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	24	18	4	0	0	22	2	0	0	0	2
ugodi	16	12	1	1	1	15	1	0	0	0	1
zavrne	167	108	39	4	0	151	8	8	0	0	16
zavrže	8	6	2	0	0	8	0	0	0	0	0
obnova	22	22	0	0	0	22	0	0	0	0	0
SKUPAJ	237	166	46	5	1	218	11	8	0	0	19

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

Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 336 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb ter upoštevanje povečano kvoto stanovanj, 57 prosilcev doseglo takšno višino točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj, 2 prosilca pa sta na podlagi obnovljenega postopka oziroma zaradi umika vloge, črtana iz seznama upravičencev, je na seznam upravičencev uvrščenih 391 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 267 in na listo B-124 prosilcev.

SEZNAM UPRAVIČENCEV

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	215	36	9	7	267
B	107	15	1	1	124
SKUPAJ A+B	322	51	10	8	391

Dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja v najem je bil javno objavljen dne 11.1.2014.

9.2 Dodelitev tržnih stanovanj z neprofitno najemnino

S 15. javnim razpisom za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je poleg razpisanega števila neprofitnih stanovanj v najem bila razpisana tudi oddaja 30 tržnih stanovanj z neprofitno najemnino za določen čas, predvidoma 20 let. Stanovanja bi se zagotovila po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju MOL, pod pogojem, da JSS MOL uspe pridobiti ugodne ponudbe lastnikov najemnih stanovanj.

Stanovanja bi se dodelila tistim upravičencem po vrstnem redu uvrstitve, ki ne bi zbrali dovolj točk, da bi jim bilo dodeljeno neprofitno stanovanje, pod pogojem, da podajo soglasje za rešitev stanovanjskega vprašanja na ta način. Model predvideva, da bi se za tržna stanovanja

sklenile najemne pogodba v obliki notarskega zapisa z najemnino v višini neprofitne najemnine ter obveznostjo plačila varščine v višini 6 najemnin.

Na vabilo k oddaji ponudb v razpisnem roku za izročitev stanovanj JSS MOL z namenom, da se jih odda v najem, ni prispela nobena ponudba.

9.3 Dodeljevanje bivalnih enot

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. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, manjša izpraznjena stanovanja kot tudi prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž v večstanovanjski stavbi in posameznih stanovanjskih stavb ter z novogradnjo.

Četudi so bivalne enote namenjene za družine in posameznike, kjer razmere terjajo takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske ter za primere 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 še posebej dolga.

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 2013 je bilo oddanih **41(+2 nadomestni)** bivalnih enot, od tega so bile 4 bivalne enote dodeljene upravičencem pred deložacijo, prav tako 4 pa za preselitev najemnikov, ki jim je bilo najemno razmerje odpovedano, ni pa bil potreben izvršilni postopek, in 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.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 24,11 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta **232**, v njih pa je živelo **578** oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 11,32 m² bivalne površine.

DODELITVE BIVALNIH ENOT PO LETIH

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	SKUPAJ
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	427
Št. oddanih BE (DELOŽACIJE)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	27
Št. vmjenih BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	27	21	261
Št. zavmjnih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	2	4	7	31
Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	6	32
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	37

ZASEDENOST IN STRUKTURA BIVALNIH ENOT KONEC LETA 2013

Trenutno št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
232			578	24,11	246	11,32
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				
156	53	23				
67,24%	22,84%	9,91%				

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	79	52	49	26	15	8	3	0	232

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	62	92	58	20	232

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 211 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

SEZNAM UPRAVIČENCEV

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	111	54	20	24	2	0	211

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. V preteklem letu je JSS MOL skupaj z Društvom Kralji ulice sodeloval tudi v projektu Podpore pri ohranitvi namestitve, kjer so člani Društva s številnimi aktivnostmi uporabnikom bivalnih enot nudili pomoč za preprečitev nastanka krivdnih razlogov, ki bi lahko vodili tudi do odpovedi najema.

Do jeseni 2013 je dejavnost podpore pri ohranitvi namestitve Društvo izvajalo v okviru projekta »Pot do trajne in varne nastanitve za socialno izključene«. Projekt je bil vključen v Slovensko-švicarski program sodelovanja za zmanjšanje gospodarskih in socialnih razlik v razširjeni Evropski uniji in iz tega naslova tudi financiran. JSS MOL je program podprl in bil vanj vključen kot zunanji partner.

Zaradi pozitivnih izkušenj sodelovanja Društva z najemniki bivalnih enot, katere se je zavarovalo pred odpovedjo najemnega razmerja in posledično izgubo stanovanja, bomo preučili možnosti, kako tovrstno sodelovanje ohraniti tudi v bodoče.

9.4 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2013 je bilo iz socialnih razlogov podaljšano najemno razmerje za službeno stanovanje v stavbi osnovne šole za dobo enega leta.

9.5 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

V letu 2013 je bil dogovorjen način sodelovanja in izvedeni postopki za oddajo stanovanja za potrebe mladih talentov na področju podjetništva tako, da se je Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. oddalo v najem namensko stanovanje za potrebe mladih talentov na področju podjetništva, vključenih v projekt ERAZMUS in za mlade talente in Start-up centra. Najemna pogodba je bila sklenjena v začetku leta 2014.

9.6 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 dinamične narave - ko se oskrbovano stanovanje sprosti, 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 2013 je bilo vloženih 14 novih vlog, po prednostni listi pa so bila dodeljena 3 oskrbovana stanovanja, ki so se izpraznila. Konec leta je bilo čakajočih po prednostni listi 12 upravičencev.

9.7 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj

V letu 2013 so potekale aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot za najemnike stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

V zvezi z razvojnim projektom MOL - prenova stavbe Karunova 4 - 6 - Plečnikova hiša, je bilo zakoncema, ki sta uporabljala stanovanje v tej stavbi, ponujenih več nadomestnih stanovanj na različnih lokacijah. V drugi polovici leta sta sprejela eno od ponujenih nadomestnih stanovanj, ki ga je bilo potrebno pred vselitvijo še prenoviti. V decembru 2013 je bilo nadomestno stanovanje prenovljeno tako, da je bila omogočena preselitev zakoncev iz Plečnikove hiše. Izpraznjeno stanovanje na Karunovi je bilo predano Oddelku za kulturo MOL.

JSS MOL je nadaljeval z vodenjem aktivnosti v stavbi Zarnikova 4 za izpraznitev stanovanjskih enot last MOL, ki so predvidene za prenavo. Za izpraznitev 3 stanovanjskih enot na Zarnikovi 4 sta bili zagotovljeni 2 nadomestni stanovanjski enoti.

V preteklih letih je bilo zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska porušenih več barak. Uporabnikom prostorov v barakah so bile zagotovljene nadomestne stanovanjske enote. Družina, ki je uporabljala prostore v baraki vodeni z naslovom Tomačevska cesta 13 a, je navedene prostore izpraznila brez zagotovitve nadomestnih prostorov. JSS MOL je izpraznjeno barako prevzel v posest v aprilu 2013.

V poslovni stavbi Ob Ljubljani 42, ki jo bo JSS MOL v celoti prenovil, smo vodili aktivnosti za zagotovitev nadomestnega stanovanja za družino, ki zaseda kletno stanovanje. Najemniku je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje, ki po površinskem normativu ustreza za preselitev najemnika in družine njegovega sina. Po sklenitvi najemne pogodbe za nadomestno stanovanje in predaji stanovanja v posest najemniku, so zaradi skrhanih odnosov v družini nastali nepričakovani zapleti pri preselitvi družine najemnikovega sina v dodeljeno nadomestno stanovanje. Zato kletno stanovanje v stavbi Ob Ljubljani 42 še ni bilo izročeno v posest JSS MOL. Nadaljujejo se aktivnosti za rešitev zadeve in izpraznitev stanovanja na naslovu Ob Ljubljani 42. Pričakujemo, da bo stanovanje izpraznjeno do konca marca 2014.

Šolskih stanovanj v stavbi Osnovne šole Šmartno pod Šmarno goro nismo prevzeli v upravljanje na JSS MOL, saj se bodo stanovanjski prostori v navedeni šoli preuredili za potrebe šole. V teku so bile aktivnosti za zagotovitev 2 nadomestnih najemnih stanovanj za potrebe tega razvojnega projekta MOL. Uporabnika enega stanovanja sta uspela na javnem razpisu JSS MOL za oskrbovana stanovanja, za uporabnika drugega stanovanja pa je bilo zagotovljeno nadomestno najemno stanovanje. Obe stanovanji v navedeni osnovni šoli sta bili izpraznjeni in predani MOL.

Ker se je v letu 2013 v okviru prenove stanovanjskih enot v stavbi Polje 13 pokazala potreba po izpraznitvi enega najemnega stanovanja, je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje in izpraznjeno stanovanje v stavbi Polje 13.

V letu 2013 je MOL z namenom mirne rešitve spora pristopila k pogajanju za sklenitev sodne poravnave v sodnem postopku med Pošto Slovenije d.o.o. in stanovalci barak na naslovih Cesta v Mestni log 77 a in 77 b. JSS MOL je bil zadolžen za zagotovitev nadomestnih stanovanjskih enot. V drugi polovici leta je bila sodna poravnava, h kateri je zaradi zagotovitve nadomestnih stanovanjskih enot pristopil tudi JSS MOL, sklenjena. Za te potrebe smo namenili 7 nadomestnih stanovanjskih enot, ki bodo oddane v začetku leta 2014.

LOKACIJA	Število zagotovljenih nadomestnih stanovanjskih enot	
	Stanovanja	Bivalne enote
Karunova 4-6 – Plečnikova hiša	1	
Zarnikova 4	1	1
Tomačevska - Koželjeva	/	/
Ob Ljubljani 42	1	/
OŠ Šmartno pod Šmarno goro	1	/
Polje 13	1	/
Cesta v Mestni log 77a in 77b	6	1
SKUPAJ	11	2

9.8 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 so bila dodeljena 3 stanovanja za organiziranje stanovanjskih skupin (Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, Društvu YHD in Društvu Kralji ulice).

9.9 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.

V letu 2013 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje 61 gospodinjstev.

TABELA: Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	6	17	15	13	9	1	61

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 upravnih 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.

Pri določitvi upravnika večkrat prihaja 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 upravnih storitev ter tudi glede opredelitve večstanovanjske stavbe. Ministrstvo je že v preteklosti 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 upravnih 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 ažurno vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodili 112 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2013 je bilo v register upravnikov vpisanih 116 upravnikov za 4.195 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 77 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 pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo izdali 20 takih dovoljenj.

Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo izdali najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL, v 20 primerih. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd.

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 7 vlog.

Stanovanjski zakon iz leta 1991, ki je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih, 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, izplačila zaradi zastaranja nismo izvedli. Stranka se ni strinjala in je vložila tožbo, ki jo je sodišče ob koncu leta 2013 zavrnilo. SZ-1 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo tudi v letu 2013 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 (GURS). Sami smo pridobivali podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

Pravilnik o vodenju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov iz leta 2012 je predpisal za pravne in fizične osebe obveznost pošiljanja podatkov o sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na GURS. Za pravne osebe, ki imajo sklenjeno večje število pravnih poslov, je predvideno pošiljanje podatkov v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije, ki jo zagotovi GURS. V letu 2013 še ni bila vzpostavljena produkcijska aplikacija in smo izvajali testno pošiljanje podatkov o najemnih pravnih poslih z uporabo testne verzije navedene aplikacije GURS. Ker se je izkazalo, da je problematična vsebina podatkov, ki jo je treba poslati v evidenco GURS, smo v letu 2013 vložili tudi veliko naporov v dopolnjevanje evidence o stanovanjih, saj za najemna razmerja, ki so bila sklenjena v preteklosti, niso bili vodeni vsi predpisani podatki v elektronski obliki.

10.3 Sodne zadeve

Sodne zadeve smo tudi v letu 2013 vodili v posebnem računalniškem programu 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 preteklosti prenesene v nov program in so se tekoče dopoljevale. Sproti smo vnašali tudi vse nove sodne zadeve. V letu 2013 je bil dopolnjen računalniški program sodnih zadev tako, da smo lahko pričeli z elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi verodostjne listine. Pričeli smo tudi z ustreznimi aktivnostmi, da bi se računalniški program Pravne zadeve dopolnil tako, da bi omogočal tudi elektronsko vlaganje izvršb na podlagi izvršilnega naslova. Ob koncu leta 2013 je bilo odprtih 673 sodnih zadev in sicer 284 pravih in nepravilnih zadev ter 389 izvršilnih zadev.

Z vlaganjem elektronskih vlog (predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine) in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike je JSS MOL pričel septembra 2013.

V obdobju od 24.09.2013 do 10.02.2014 je bilo na Centralni oddelek za verodostojno listino (COVL) vloženih 34 predlogov za izvršbo, v skupni višini terjatev 57.789,99 EUR.

S samostojnim vlaganjem predlogov za izvršbo na COVL smo tovrstne postopke racionalizirali, v tem delu bistveno zmanjšali stroške za odvetniške storitve, prav tako pa v postopkih ne priglašamo materialnih stroškov (JSS MOL zahteva samo povnitev sodne takse). Potrebno je poudariti, da smo v izogib dodatnih bremenitev (po pravilu socialno šibkih) dolžnikov z izvršilnimi stroški, in tako dodatnega povečevanja dolga za dolžnika, stroške posameznega postopka zmanjšali v povprečju za 100,00 EUR.

V februarju 2014, po nadgradnji računalniškega programa, bo JSS MOL pričel tudi z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbo na podlagi izvršilnega naslova (pravnomočne in izvršljive sodne odločbe, sodne poravnave, izvršljiv notarski zapis).

10.4 Mediacija

Na JSS MOL smo že nekaj časa zaznavali različne dlje časa trajajoče medseseske spore v posameznih večstanovanjskih stavbah. V iskanju rešitev, kako izboljšati stanje, je bil novembra 2013 je sklenjen Dogovor o izvedbi poskusnega programa mediacije za stanovalce z Zavodom Rakmo. Mediacija se izvaja v dveh stanovanjskih objektih, kjer zaznavamo več konfliktov med sosedi. Vsem stanovalcem je bila predstavljena možnost konstruktivnega reševanja spornih vprašanj. Vsi, ki menijo, da so v spornem odnosu, so bili povabljeni na zavod. Tiste stanovalce, ki so v dolgotrajnejšem sporu s sosedi pa je sklad napotil, da preko mediacije na zavodu poizkušajo razrešiti le-te in zgradijo pristnejše sosedske odnose. Kljub kratkemu roku trajanja so bili odzivi tistih, ki so se mediacije udeležili, pozitivni.

Poskusni program mediacije za stanovalce bo Zavod Rakmo izvajal brezplačno 12 mesecev. Po tem obdobju pa bo glede na ugotovitve smiselnosti, interes in možnosti program mogoče nadaljevati.

11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, razpolaga z večjim številom nepremičnin, pridobljenih na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL ter iz lastnih investicij. Prav tako ima JSS MOL v upravljanju večino stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljana ter je kot upravljalac pooblaščen za urejanje lastništva teh nepremičnin v zemljiško knjigo.

V letu 2013 je Mestni svet MOL dvakrat povečeval vrednost namenskega premoženja JSS MOL in sicer je bil zaključen prenos v namensko premoženje JSS MOL na projektu Polje II, tako, da je stanovanjski del navedenega projekta v celoti v lasti JSS MOL. Poleg tega je bilo povečano namensko premoženje JSS MOL za solastninsko pravico do ½ na zemljiščih, na katerih se izvaja gradnja stanovanjske soseske Polje III. Mestni svet MOL je sprejel tudi sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL za 5 stanovanj v stavbi Pod turnom 4, za katero MOL načrtuje celovito prenovo, in za stavbo vrtca s pripadajočimi parkirnimi mesti in dvoriščem v novozgrajeni stanovanjski soseski Polje II. Ker je morala

MOL za realizacijo razvojnega projekta rekonstrukcije Zaloške ceste med drugim porušiti stavbo Polje 343, za kar je potrebovala 2 nadomestni stanovanji, je Mestni svet MOL sprejel tudi sklep o zmanjšanju namenskega premoženja JSS MOL za 2 stanovanji, ki sta jih lastnika stavbe Polje 343 sprejela kot primerni nadomestni stanovanji.

V letu 2013, so se tudi z pomočjo pooblaščenih odvetnikov, zaradi vzpostavljanja katastrskih evidenc nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS), pospešeno urejali postopki vpisov etažne lastnine nepremičnin last JSS MOL in nepremičnin last MOL v upravljanju JSS MOL, 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 2013 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 ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenos vknjižbe na nepremičninah v zemljiško knjigo. V letu 2013 pa smo iz tega naslova v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 27 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 20 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, predvsem površine posameznih delov v pripravljenih elaboratih niso ustrezali podatkom o posameznih nepremičninah v registru evidence nepremičnin JSS MOL.

Nadaljujemo tudi s sistematičnim pregledovanjem in nastavitvijo lastninskih spisov za stanovanja v lasti in v upravljanju JSS MOL ter, v primeru predhodne ureditve vpisa etažne lastnine za stavbe, z ureditvijo vknjižbe etažne lastninske pravice na posameznih delih 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 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 letu 2013 smo intenzivno delali na urejanju in uskladitvi podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb (ID znakom), vpisani v kataster stavb pri GURS. Nadalje smo pričeli tudi z usklajevanjem naših nepremičnin z evidenco Registra nepremičnin pri GURS (REN) za nepremičnine v lasti in v upravljanju JSS MOL. Velik obseg dela zaradi neurejene baze registra nepremičnin pri GURS bo terjal urejanje, usklajevanje in evidentiranje delov stavb tudi še v letu 2014.

Pospešeno smo nadaljevali tudi z sodnimi oz. nepravdnimi postopki za vzpostavitev zemljiškoknjžnih listin, ki jih ne posedujemo za ureditev lastnine na tistih neurejenih nepremičninah, za katere so zemljišča, stavbe ali posamezni deli stavb še vedno v pravni lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij. Prav tako smo preko pooblaščne odvetniške družbe pričeli s sistematičnim vlaganjem in vodenjem sodnih postopkov po ZVEtL za ureditev lastništva na nepremičninah v lasti in upravljanju JSS MOL, kjer je pravno stanje neurejeno in so v zemljiški knjig formalno evidentirane druge fizične in pravne osebe.

Med letom 2013 se je število vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL povečalo na skupaj 5666 enot. V primerjavi z lanskim letom se je odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 9% oziroma 492 enot na 3446 enot, za 1076 enot pa smo že predlagali vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni, predvsem zaradi sodnih zaostankov reševanja tekočih zadev.

Za cca. 20% vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL še ni urejene vzpostavitev in vknjižbe etažne lastnine, 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 se je število enot, za katere smo razpolagali z pravno dokumentacijo (ali delno in nepopolno pravno dokumentacijo) in zemljiškoknjižno stanje ni bilo urejeno, v primerjavi z predhodnim letom zmanjšalo za 434 enot.

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 (v nekaterih primerih zaradi nepripravljenosti sporazumnih dogovorov tudi sodne postopke po ZVEtL), 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 pa predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih. V navedenem in v usklajevanju baze nepremičnin z Registrom nepremičnin pri GURS (REN) ter 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 2013

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2013 je bila v letu 2013 realizirana naslednja prodaja:

- prodaja stanovanja v skupni izmeri 92,16 m² na naslovu Slomškova ulica,
- prodaja stanovanja v izmeri 103,84 m² v stavbi na naslovu Gregorčičeva ulica 7,
- prodaja stanovanja v izmeri 73,20 m² v stavbi na naslovu Prešernova cesta 7,
- prodaja stanovanja v izmeri 115,30 m² v stavbi na naslovu Mestni trg 10,
- prodaja solastniškega deleža do 103/1000 na podstrehi stavbe Resljeva cesta,

- prodaja stanovanja v izmeri 24,10 m² v stavbi na naslovu Stari trg 21,
- prodaja stanovanja v izmeri 42,85 m² v stavbi na naslovu Rimska cesta 17,
- prodaja stanovanja v izmeri 78,17 m² v stavbi na naslovu Trubarjeva cesta 23b,
- prodaja stanovanj in poslovnih prostorov v skupni izmeri 469,06 m² v stavbi na naslovu Gornji trg 30.

Izveden je bil tudi:

- nakup stanovanja v izmeri 26,00 m² v stavbi Tržaška cesta 6 pri katerem je bila kupnina kompenzirana s plačanimi stroški oskrbe prodajalke, ki biva v Domu Nine Pokorn in ji stroške že dalj časa plačuje MOL.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL v letu 2013:

Izvedena je bila:

- menjava stanovanja na Poljanski cesti 1 za enostanovanjsko hišo na Gornjem trgu 44a, JSS MOL bo odsvojil stanovanje na Poljanski cesti 1 in pridobil enostanovanjsko hišo Gornji trg 44a,
- menjava stanovanja na Brodarjevem trgu 13 za stanovanje Polje cesta XII/4, JSS MOL bo odsvojil stanovanje na Brodarjevem trgu 13 in pridobil stanovanje na naslovu Polje cesta XII/4,
- menjava sobe na Tesarski 16 za sobo na naslovu Tesarska 14, JSS MOL bo odsvojil sobo na Tesarski 16 in pridobil sobo na naslovu Tesarska 14.

Realizirani so bili nakupi:

- nakup solastniškega deleža do ½ na skupnem WC Lepodvorska 10,
- nakup stanovanjske hišice Cesta Španskih borcev 73,
- nakup solastniškega deleža do ½ na kletnem stanovanju v izmeri 39,00 m² v stavbi Slomškova 4.

Po modelu deljenega lastništva je bil izveden:

- nakup solastniškega deleža do 3/10 na stanovanju v izmeri 68,24 m² na naslovu Rusjanov trg 5.

Prodaja / oddaja poslovnih prostorov Polje II

- oddaja v najem poslovnega prostora št. 2 v izmeri 59,63 m² na Zadobrovški cesti 10 v Ljubljani s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti,
- oddaja v najem poslovnega prostora št. 3 v izmeri 70,76 m² na Zadobrovški cesti 10 v Ljubljani s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti,
- oddaja v najem poslovnega prostora št. 1 v izmeri 74,01 m² na Zadobrovški cesti 10 v Ljubljani s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti.



Sašo RINK
DIREKTOR