

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



Številka: 014-19/2015-2

Datum: 20. 3. 2015

**Mestna občina Ljubljana
Mestni svet**

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2014

**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 2014.**

**Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković**

Prilogi:

- sklep Nadzornega sveta JSS MOL št. 2/3
- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2014

Številka: 0603-2338/15
Datum: 19. 3. 2015



Zadeva: Izpisek 2. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 2. seji dne 19. 3. 2015 ob obravnavi točke

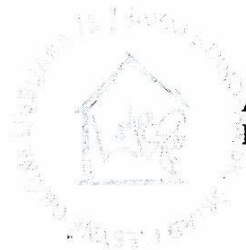
Ad 3.

poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2014

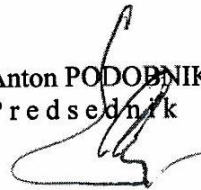
sprejel

SKLEP 2/3:

Nadzorni svet JSS MOL je potrdil Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2014, ki se predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik



Izpisek :
- Mestni svet MOL



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2014**

Ljubljana, marec 2015

Vsebina

UVOD	6
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	7
1.1 STATISTIČNI PODATKI O GIBANJU PREBIVALSTVA.....	7
1.2 STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU DOKONČANIH STANOVANJ V MOL PO POSAMEZNIH LETIH OD LETA 1995 DALJE	9
1.3 STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ MOL	10
1.3.1 <i>Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj</i>	10
1.3.2 <i>Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj</i>	11
1.3.3 <i>Primanjkljaj bivalnih enot</i>	11
2 DOSEGANJE CILJEV	12
2.1 TEMELJNI CILJI NA STANOVANJSKEM PODROČJU	13
2.2 POVEČEVANJE NEPROFITNEGA NAJEMNEGA STANOVANJSKEGA FONDA.....	13
2.3 PRIPRAVLJALNA DELA ZA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	14
2.4 STANOVANJSKA PRESKRBA ZA STAROSTNIKE	14
2.5 PROJEKTI STANOVANJSKIH STAVB ZA INSTITUCIONALNO BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN.....	14
2.6 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV	15
2.7 STANOVANJA ZA MLADE TALENTE.....	15
2.8 STANOVANJA ZA INVALIDE IN DRUGE OSEBE Z OVIRANOSTMI	15
2.9 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	15
2.10 POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI.....	15
2.11 ODPRAVA BARAKARSKEGA NASELJA	16
2.12 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE TER CELOVITA PRENOVA IN NADOMESTNA GRADNJA.....	16
2.13 ENERGETSKA SANACIJA	16
2.14 OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIC	16
2.15 ODDAJA STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT TER ZAMENJAVE STANOVANJ	17
2.16 UPRAVNE NALOGE.....	17
2.17 USTVARJANJE PRIMERNIH DELOVNIH POGOJEV	17
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	18
3.1 UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	18
3.2 POGOJI ZA ZAPIRANJE FINANČNE KONSTRUKCIJE POSAMEZNIH PROJEKTOV.....	18
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ	19
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	20
5.1 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH STANOVANJ Z NOVOGRADNJO, NADOMESTNO GRADNJO ALI PRENOVO	22
5.1.1 <i>Polje III (PO – 218)</i>	22
5.1.2 <i>Cesta Španskih borcev (PO 713) – prenova obstoječega naselja</i>	23
5.1.3 <i>Cesta španskih borcev MS 8/5 – novogradnja</i>	25
5.1.4 <i>Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)</i>	25
5.1.5 <i>Ižanska 303 (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</i>	28
5.1.10 <i>Rakova jelša II</i>	28
5.1.11 <i>Polje IV</i>	29
5.1.12 <i>Rakova jelša III</i>	31
5.1.13 <i>Jesihov štradon (RN 408)</i>	31
5.1.14 <i>Zelena jama (JA 391)</i>	31
5.2 NAKUP STANOVANJ	31
5.2.1 <i>Nakup samskega doma Hladilniška pot 34</i>	31
5.2.2 <i>Nakup starih stanovanj na trgu</i>	32
5.2.3 <i>Rentni odkup</i>	32
5.2.4 <i>Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s</i>	32

5.2.5	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL.....	33
5.3	OSKRBOVANA STANOVANJA.....	33
5.3.1	Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26).....	33
5.4	STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE.....	34
5.4.1	Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica (RD – 123).....	34
5.4.2	Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji.....	34
5.4.3	Vodnikova cesta 5.....	35
5.5	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	35
5.5.1	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj.....	35
5.5.2	Zarnikova ulica 4 (PL – 62).....	35
5.5.3	Belokranjska ulica 2.....	36
5.5.4	Cesta 24. junija 32.....	37
5.5.5	Nakup samskega doma Ulica Vide Pregarčeve 34.....	39
5.5.6	Cesta v Zgornji log 1.....	39
5.6	ODPRAVA BARAKARSKEGA NASELJA TOMAČEVSKA – KOŽELJEVA.....	40
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU.....	40
6.1	STANEŽIČE.....	40
6.2	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA.....	41
7	POSOJILA.....	41
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI.....	41
8.1	NAJEMNINSKA POLITIKA.....	41
8.2	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN.....	42
8.3	SUBSIDIARNA ODGOVORNOST.....	44
8.4	IZREDNE POMOČI PRI UPORABI STANOVANJA.....	44
8.5	VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT IN STANOVANJSKIH STAVB V LASTI MOL IN JSS MOL.....	45
8.6	ENERGETSKA SANACIJA.....	45
8.7	UPRAVLJANJE.....	46
8.8	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA MOL IN JSS MOL.....	46
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE.....	47
9.1	DODELJEVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM.....	48
9.1.1	15. javni razpis, 15.12.2012.....	48
9.1.2	16. javni razpis, 21.5.2014.....	48
9.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT.....	49
9.3	DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ.....	51
9.4	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA MLADE TALENTE.....	51
9.5	DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ, 3. JAVNI RAZPIS 12.11.2011.....	51
9.6	DODELJEVANJE NADOMESTNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	51
9.7	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA POSEBNE NAMENE OZIROMA BIVALNIH ENOT ZA SKUPINSKE OBLIKE BIVANJA.....	52
9.8	ZAMENJAVE STANOVANJ.....	53
10	OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ.....	53
10.1	ANTIDELOŽACIJSKI PROGRAM.....	54
10.2	MEDIACIJA.....	54
10.3	POGLOBLJENO SODELOVANJE S CENTRI ZA SOCIALNO DELO.....	54
11	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU.....	55
11.1	REGISTRI.....	55
11.2	DRUGE UPRAVNE NALOGE.....	56
12	SODNE ZADEVE.....	57
13	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO....	57
13.1	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL V LETU 2014.....	59

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.

Na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL z dne 5.6.2014 je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL še 930 posameznih delov in 25 zemljiških parcel, kar s predhodnimi dokapitalizacijami predstavlja pretežni del stanovanjskega fonda v lasti občine. Konec leta 2014 je tako JSS MOL gospodaril s 4008 stanovanji in vodil aktivnosti za pridobitev dodatnih 906 neprofitnih stanovanj, 75 bivalnih enot in 3 stanovanjskih stavb za 34 oskrbovancev oz. uporabnikov v okviru številnih projektov, ki so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju poročila.

V času od ustanovitve MOL leta 1995 do konca leta 2014 oz. v 20-letnem obdobju, je JSS MOL v okviru razpoložljivih finančnih sredstev pridobil 2378 stanovanj oz. povprečno okrog 120 stanovanj letno. Pri tem je izkoristil zakonsko dopustno mejo zadolževanja in se posledično že nekaj let ne more več zadolževati, kljub temu, da bi iz rednih prilivov iz naslova najemnin kredite zanesljivo lahko odplačeval. Zato so bile tudi v letu 2014 dane pobude pristojnim ministrstvom in Vladi Republike Slovenije za spremembo Zakona o javnih skladih v smislu povečanja možnosti zadolževanja skladov za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj. Financiranje projektov je zato tudi v letu 2014 potekalo le iz lastnik virov JSS MOL in iz proračunskih sredstev MOL.

MOL je uredila financiranje JSS MOL v letu 2014 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2014. Po sprejemu drugega rebalansa proračuna MOL za leto 2014 je bil sklenjen dodatek št. 1 k navedeni pogodbi.

Za izvedbo trenutno največjega projekta stanovanjske gradnje soseske Polje III je MOL z JSS MOL sklenila Dogovor o sodelovanju in financiranju izgradnje stanovanjske soseske Polje III, s katerim je dogovorjeno, da projekt financirata vsak do ene polovice, projekt pa vodi JSS MOL.

Za prenovo objekta Belokranjska 2, v katerem so poleg stanovanjskih enot tudi drugi programi (knjižnica, društva,...) sta MOL in JSS MOL sklenila Dogovor o sodelovanju pri prenovi obstoječe stavbe na naslovu Belokranjska 2.

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.

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

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
1.1.2014*	285.857
1.7.2014*	286.307

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva
Podatkov za stanje števila prebivalcev na dan 1.1.2015 še ni na voljo.

Iz tabele je razvidno rahlo naraščanje števila prebivalcev v MOL, ki se je nadaljevalo tudi v letu 2014.

TABELA: Prikaz števila prebivalcev MOL po stanju 1.1.2014 in 1.7.2014 po petletnih starostnih razredih (število prebivalcev po stanju 1.1.2015 še ni znano)

Starost prebivalcev	Stanje 1.1.2014			Stanje 1.7.2014		
	Število preb.	%	%	Število preb.	%	%
0 - 4 let	15.509	5,4	13,80	15.500	5,4	13,90
5 - 9	13.104	4,6		13.409	4,7	
10 - 14	10.868	3,8		11.004	3,8	
15 - 19	13.552	4,7	19,10	12.520	4,4	18,90
20 - 24	21.581	7,5		21.662	7,6	
25 - 29	19.693	6,9		19.769	6,9	
30 - 34	22.043	7,7	49,50	21.974	7,7	49,50
35 - 39	21.877	7,7		22.180	7,7	
40 - 44	19.812	6,9		19.924	7,0	
45 - 49	20.304	7,1		20.163	7,0	
50 - 54	19.198	6,7		19.367	6,8	
55 - 59	19.299	6,8		19.116	6,7	
60 - 64	18.794	6,6		18.961	6,6	
65 - 69	13.646	4,8	17,60	13.973	4,9	17,70
70 - 74	12.033	4,2		12.066	4,2	
75 - 79	10.391	3,6		10.371	3,6	
80 - 84	7.748	2,7		7.828	2,7	
85 - 89	4.473	1,6		4.509	1,6	
90 - 94	1.631	0,6		1.696	0,6	
95 - 99	247	0,1		259	0,1	
100 in več let	54	0,0	56	0,0		
Skupaj	285,857	100,00	100,00	286,307	100,00	100,00

VIR: SURS

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je v letu 2014 število prebivalcev v starosti od 0-14 let rahlo naraščalo, da se je število mladih v starosti od 15-29 leta nekoliko zmanjšalo, da se število prebivalstva v najaktivnejši dobi med 29-64 letom ni spreminjalo in, da je število prebivalcev v starosti 65-100 let in več rahlo naraslo.

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

Leto	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.7.2014	30.12.2014
Število delovno aktivnih prebivalcev	111.064	107.590	107.533	109.120	110.110

VIR: SURS

Število delovno aktivnih prebivalcev MOL se je v letu 2014 povečalo.

TABELA: Število upokojenih prebivalcev MOL

Leto	2011	2012	2013	2014
Število upokojenih prebivalcev	68.277	70.150	70.666	72.839

VIR: SURS

Število upokojenih prebivalcev MOL je naraslo tudi v letu 2014.

1.2 Statistični podatki o številu dokončanih stanovanj v MOL po posameznih letih od leta 1995 dalje

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

VIR: SURS, za stanovanja JSS MOL je JSS MOL

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

** še ni podatkov SURS

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

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

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

1.3 Stanovanjski primanjkljaj MOL

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

1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

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

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

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

* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2012 je bil zaključen z objavo dokončnega seznama 391 upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja, v januarju 2014. Dodeljevanje stanovanj bo potekalo še v prvi polovici leta 2015. Do konca decembra 2014 so bili rešeni 204 upravičenci.

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

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

Iz zgornje tabele je razvidno, da se število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja z leti povečuje in, da je povprečno število prosilcev na zadnjih štirih razpisih znaša okrog 3600 prosilcev na razpis. Povečalo se je tudi razpisano število stanovanj in znaša na zadnjih štirih razpisih povprečno 400 stanovanj na razpis. Posledično se povprečno število rešenih prosilcev po dodelitvah razpisanih stanovanj ne bo bistveno spremenilo in bo tako kot že vseskozi znašalo nekaj nad 11%.

JSS MOL je v zadnjih 20 letih zagotovil povprečno 120 dodatnih stanovanj letno. Na ta način je ob naraščajočem številu prosilcev za neprofitna najemna stanovanja ohranjal okrog 11% delež uspehim prosilcev. Kot protiutež pomanjkanju neprofitnih najemnih stanovanj pa je povečeval finančna sredstva za izplačilo subvencij prosilcem neprofitnih najemnih stanovanj, ki so kandidirali na razpisih sklada in se niso uvrstili med dobitnike neprofitnih stanovanj. Vsem takšnim prosilcem, ki stanujejo v tržnem najemnem stanovanju in jim je bila odobrena subvencija, je le to sklad redno izplačeval. V letu 2014 je bila izplačana subvencija 565 tovrstnim prosilcem. Ob upoštevanju obeh produktov: števila dodeljenih stanovanj in izplačanih tržnih subvencij se lahko smatra, da bo po razpisu iz leta 2012 primerno rešenih okrog 24 % prosilcev.

1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

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

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

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

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

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

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

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

Konec leta 2014 je bilo čakajočih po prednostni listi, objavljeni dne 19.12.2014, **16** upravičencev.

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 2014 je bilo na seznamu upravičencev 242 prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote.

TABELA: Seznam upravičencev po stanju konec decembra 2014

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	152	53	15	19	1	2	242

Iz 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		
243		
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
174	50	19
71,60 %	20,58 %	7,82 %

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

2 DOSEGANJE CILJEV

Ocenjujemo, da smo kljub administrativno predpisanim pogojem gospodarjenja in neugodnim gospodarskim razmeram uspešno uresničevali zastavljene cilje. Kljub temu, da država oz. Stanovanjski sklad Republike Slovenije tudi v letu 2014 s svojimi ukrepi in produkti nista nič doprinesla k lažjemu in večjemu obsegu zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v MOL, in smo bili posledično odvisni le od proračunskih sredstev MOL in lastnih sredstev, smo uresničevali vse načrtovane naloge. Za največji projekt stanovanjske gradnje smo kljub stečaju glavnega izvajalca dosegli, da se izvaja v enakih finančnih okvirih in le z enomesečnim zamikom roka dokončanja. Pričeli smo z gradnjo še ene stanovanjske soseske in nadaljevali z razvojem številnih načrtovanih projektov stanovanjske gradnje in prenove. Zelo uspešni smo bili pri nakupih samskih domov v stečajnih postopkih in ugodno kupili stanovanjske enote v dveh samskih domovih. Pri nekaterih projektih je prišlo, zaradi omejenosti finančnih virov do manjšega časovnega zamika, nekateri projekti pa so se upočasnili zaradi vzrokov na katere nimamo odločujočega vpliva, kot je urejanje lastništva po sodni poti, menjave in dokupi zemljišč od drugih lastnikov, potrebna sprememba OPN, dolgotrajno čakanje na izdajo gradbenega dovoljenja in razna nepričakovana dela pri prenovi.

V okviru obstoječe kadrovske strukture smo s sodelavci že v letu 2013 pričeli s samostojnim vodenjem izvršilnih postopkov, v letu 2014 pa tudi s samostojnim vlaganjem tožb in vodenjem sodnih postopkov ter tako na eni strani znatno zmanjšali stroške zastopanja, na drugi strani pa, kar je najpomembnejše, teh stroškov razbremenili naše najemnike.

Zelo uspešno ocenjujemo tudi antideložacijski program, ki ga izvajamo v delu tudi z zunanjimi izvajalci, na ta način pa ohranjamo najemna razmerja tistih, pri katerih so ta najbolj ogrožena.

2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju

S številnimi projekti raznovrstne stanovanjske ponudbe uresničujemo cilj zagotavljanja pestre stanovanjske ponudbe, da bi si čim več občanov glede na svoje potrebe in zmožnosti lahko primerno rešilo stanovanjsko vprašanje.

V letu 2014 se je nadaljeval postopek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta, s katerim želi MOL v okviru možnosti, kot jih dopušča stroka, prisluhniti pobudam občanov, investitorjev in vseh zainteresiranih na stanovanjskem področju in razširiti ter povečati poselitvene možnosti.

S sprotnim sprejemanjem občinskih podrobnih prostorskih načrtov in izdelavo programov komunalnega opremljanja zemljišč je MOL tudi v letu 2014 omogočala in tekoče vzpostavljala pogoje za stanovanjsko gradnjo.

Cene na trgu stanovanjskih nepremičnin so se v letu 2014 še naprej zniževale, še posebej cene starih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Z nakupi stanovanj in s projekti izgradnje stanovanj v lastni režiji smo skrbeli za povečanje števila neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot.

Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda z vlaganji v tekoče in investicijsko vzdrževanje, kakor tudi v prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.

Veliko skrb smo posvečali energetske prenovi stanovanjskih stavb in zagotavljali energetske učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk.

2.2 Povečevanje neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda

Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj smo tudi v letu 2014 prilagajali obsegu razpoložljivih lastnih sredstev in sredstev, ki nam jih je za te namene zagotovil proračun MOL. Kljub večim pobudam, ki smo jih za spremembo Zakona o javnih skladih v smislu večje možnosti zadolževanje javnih nepremičninskih skladov podali v letu 2014, za enkrat do sprememb še ni prišlo. Niti ni prišlo do dviga neprofitne najemnine, ki že od leta 2007 ostaja nespremenjena, in po naši oceni zaostaja za rastjo cen že za okrog 25 %.

Kljub temu smo z intenzivnim delom na številnih projektih izvajali aktivnosti za zagotovitev več kot 900 neprofitnih najemnih stanovanj.

Nadaljevali smo gradnjo stanovanjske soseske s 148 stanovanjskimi enotami in ne glede na to, da je glavni izvajalec gradbenih del šel v tem letu v stečaj, dosegli nadaljevanje del v enakih finančnih okvirih in le z enomesečnim zamikom dokončanja del tako, da bo soseska zaključena v mesecu maju namesto v aprilu 2015.

Zaključili smo II. fazo prenove stanovanjske soseske nižjega standarda tako, da je sedaj zaključena prenova 25 od 44 stanovanjskih enot.

Z nakupi smo zagotovili 5 stanovanjskih enot.

Pričeli smo z gradnjo stanovanjske soseske s 30 neprofitnimi stanovanji.

V javno zasebnem partnerstvu se je pričela gradnja 54 oskrbovanih neprofitnih stanovanj, od katerih bo 10 stanovanj postalo last MOL.

Čakamo na izdajo gradbenega dovoljenja za prenovo poslovne stavbe v stavbo z 10 neprofitnimi stanovanji.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za 5 stanovanj, v izdelavi pa je PGD projektna dokumentacija za izgradnjo 23 stanovanjskih enot v okviru prenove na novo kupljenega samskega doma.

Na projektu izgradnje stanovanjske soseske z 48 manjšimi stanovanji za mlade družine so bila dela prekinjena in se bodo nadaljevala v primeru, če ne bo prišlo do odkupa zemljišč s strani lastnikov sosednjih zemljišč.

Pridobljena sta bila dva zazidalna preizkusa na lokaciji, kjer bo možno zgraditi okrog 200 stanovanj, dokupljena so bila zemljišča in izdelan je bil zazidalni preizkus za stanovanjsko sosesko z 68 stanovanji.

Dokupovala so se manjkajoča zemljišča za izgradnjo dveh stanovanjskih sosesk z okrog 160 stanovanji, dokupila so se zemljišča za uvozno rampo v objekt z okrog 20 stanovanji.

Izdelane so bile geološke raziskave tal za stanovanjsko sosesko kjer bo možno zgraditi okrog 125 stanovanj.

Zaradi lažje realizacije načrtovane gradnje je bila na eni lokaciji, kjer bo poleg ostalega programa možno zgraditi okrog 10 stanovanj, izvedena menjava zemljišč.

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

Projekte smo razvijali na lokacijah, ki doprinašajo k strnjevanju mesta in smo jih umeščali predvsem na prazninah, na degradiranih območjih in na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih zemljiščih. Posebno pozornost smo posvečali dostopnosti z javnim potniškim prometom in zagotovljeni potrebni družbeni infrastrukturi. V primerih, ko potrebne družbene infrastrukture v soseščini ni, smo iskali možnosti, da le to zagotovimo v okviru naših projektov.

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

Največja zemljiška kompleksa za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju sta komunalna cona Povšetova in območje Stanežič. V letu 2014 so potekale aktivnosti za lastniško zaokrožitev zemljišča na lokaciji komunalne cone Povšetova in dogovori o pogojih selitve JP Snage na novo lokacijo na Barju. Izvajala so se tudi pripravljala dela za izgradnjo kanalskega zbiralnika CO, ki je predpogoj za ureditev kanalizacije v Stanežičah.

2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike

Pričela se je gradnja 54 oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov v Šiški, ki se izvaja v javno-zasebnem partnerstvu. Javni partner MOL bo po zaključku gradnje septembra 2015 v zameno za vloženo zemljišče postal lastnik 10 oskrbovanih stanovanj.

2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Potekale so aktivnosti za pridobitev dveh stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin in sicer za izgradnjo stanovanjske stavbe namenjene stanovanjski skupnosti obolelih za cerebralno paralizo – Hiše Sonček in za prenovo stanovanjske stavbe, namenjene odraslim z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga.

2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

V sodelovanju z Oddelkom za kulturo MOL smo nadaljevali s pridobivanjem izvedbene projektne dokumentacije za prenovo stavbe Pot turnom 4 – Švicarija v bivalne in umetniške ateljeje.

2.7 Stanovanja za mlade talente

Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. je bilo oddano v najem neprofitno stanovanje za potrebe mladih talentov na področju podjetništva.

2.8 Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostmi

Pri vseh projektih izgradnje in prenove stanovanj in stanovanjskih sosesk smo upoštevali smernice za tehnično in funkcionalno prilagoditev stanovanjskih enot in pripadajoče zunanje ureditve v smislu čim bolj univerzalne, varne in neovirane uporabe za vse.

V okviru gradnje stanovanjske soseske Polje III bo 10 stanovanj v celoti prilagojenih za gibalno ovirane osebe, 8 stanovanj pa bo opremljenih z inštalacijami za gluhe in slepe.

2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene

V letu 2014 so se vodile aktivnosti za zagotovitev 75 bivalnih enot. S prenovo neprimernih podstandardnih stanovanj so bile pridobljene 4 enote, zaključena je bila gradnja 8 bivalnih enot in prenova 2 bivalnih enot, tik pred zaključkom je prenova nadstropja, kjer bo 10 bivalnih enot, pričele so se aktivnosti za prenovo 28 bivalnih enot v kupljenem samskem domu in finančno se je zaključilo pridobivanje dokumentacije za izgradnjo 7 bivalnih enot in prenovo 16 bivalnih enot v starejšem stanovanjskem objektu.

2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL je nadaljevala s postopkom sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta v okviru katerega bodo preučene in v okviru možnosti kot jih dopušča stroka tudi upoštevane pobude meščanov, investitorjev in drugih zainteresiranih na stanovanjskem področju. Posledično bodo omogočene in razširjene različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje in prenove.

JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji tudi v letu 2014 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

V letu 2014 smo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote za preselitev stanovalcev za načrtovano rušenje barake v barakarskem naselju Tomačevska-Koželjeva, ki smo jo zaradi pomanjkanja finančnih sredstev zamaknili v leto 2015.

2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

V sodelovanju z okrog 50 upravniki smo skrbeli za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb in sosesk.

Prenovili in modernizirali smo 122 stanovanjskih enot, v 104 pa smo izvedli vzdrževalna dela.

Zaključili smo prenovu I. faze in izvedli II. fazo prenove stanovanjske soseske tako, da je bila ob koncu leta 2014 zaključena prenova 25 stanovanjskih enot.

Prenovili smo polovico nadstropja večstanovanjske stavbe in tako zagotovili 10 prenovljenih in moderniziranih bivalnih enot.

Sodelovali smo pri aktivnostih pridobivanja projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedbene dokumentacije za celovito prenovu dveh stavb.

2.13 Energetska sanacija

Z upravniki smo sodelovali pri energetske sanaciji večstanovanjskih stavb, kjer se je izvedla prenova fasad in kotlovnice.

V sklopu I. in II. faze prenove stanovanjske soseske smo v okviru prenove 25 stanovanjskih enot, izvedli tudi energetske sanacije, ki zajema prenovu fasad, stavbnega pohištva in prenovu sistema ogrevanja.

Sodelovali smo pri prenovi toplotnih postaj v večstanovanjskih stavbah.

Pri prenovi posameznih stanovanj smo skrbeli za zamenjavo dotrajanih elementov z energetske varčnimi – in v okviru možnosti prenovili sistem ogrevanja z energetske varčnejšim.

Pričeli smo z aktivnostmi za pridobitev energetskih izkaznic.

2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (v nadaljevanju ZUPJS) so v letu 2012 začeli voditi upravne postopke subvencioniranja najemnin centri za socialno delo. JSS MOL je v letu 2014 opravljal naloge izplačevalca subvencij najemnin. S strani centrov za socialno delo smo prejeli 1627 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 655 odločb za subvencijo tržne najemnine. Uporabnikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja in večinoma živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem vladnih in nevladnih organizacij smo odobrili 20 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 prenovu.

2.15 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

V letu 2014 smo z dodelitvijo in oddajo stanovanj ter bivalnih enot rešili 246 stanovanjskih vprašanj.

Po 15. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je bilo v letu 2014 dodeljenih 175 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 40 bivalnih enot.

Za potrebe mladih talentov je bilo dodeljeno 1 stanovanje.

Z zamenjavo je bilo primerno rešenih 24 stanovanjskih vprašanj.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL je bilo dodeljeno 1 nadomestno stanovanje.

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

2.16 Upravne naloge

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

V letu 2014 smo vodili različne upravne in druge postopke, med drugim smo dodeljevali stanovanja prosilcem, uspehim na javnih razpisih, vodili smo zamenjave stanovanj, upravičnim prosilcem dodeljevali izredno pomoč za plačilo stroškov uporabe stanovanja, vodili register upravnikov, najemnikom izdajali soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem in dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, preverjali višino najemnine, vodili postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, pripravljali mnenja v postopku ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnine in pritožbe na odločbe centrov za socialno delo o subvencioniranju najemnine.

2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Po utečeni praksi smo se vključevali v pripravo predpisov na državni ravni. Pripombe smo podali v postopku sprejemanja Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Predloge in pobude smo podali za spremembe in dopolnitve Zakona o javnih skladih, Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in Zakona o sodnih taksah ter sodelovali v postopku priprave Zakona o interventnih ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin in novega nacionalnega stanovanjskega programa. Na nujnost sprememb in dopolnitev SZ-1 opozarjamo že dlje časa. Tudi v letošnjem letu smo podali več predlogov, da bi do ustreznih sprememb prišlo čim prej.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

Zagotavljanje stanovanj bodisi z nakupi na trgu ali z gradnjo v lastni režiji je v največji meri odvisno od višine zagotovljenih finančnih sredstev. Zato smo tudi v letu 2014 izvajali aktivnosti za povečanje finančnih možnosti JSS MOL tako, da smo pristojnim državnim organom ponovno podali pobude glede možnosti dodatnega zadolževanja javnih skladov za potrebe gradnje neprofitnih najemnih stanovanj in jih še dodatno utemeljili.

Predlagali smo tudi uskladitev neprofitne najemnine, ki se že od leta 2007 ni spremenila in zaradi rasti ostalih cen, po naši ocenah zaostaja že za okrog 25 %, vendar do realizacije podanih predlogov žal še ni prišlo.

Prizadevali smo si za čim uspešnejše zagotavljanje finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo sami. S prodajo stvarnega premoženja, ki iz različnih razlogov ni primerno za naše potrebe, smo iztržili 216.500 EUR. Izvedli smo aktivnosti za uspešnejše oddajanje viška parkirnih mest po tržni ceni in že dosegli nekatere uspehe. Skrbeli smo za čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot ob vzporedni skrbi za ohranjanje najemnih razmerij.

Veliko skrb smo posvečali in izvedli pomembne ukrepe za racionalizacijo poslovanja, med katerimi je najpomembnejši samostojno vlaganje izvršb in tožb iz najemnih razmerij, torej ne več preko odvetniških pisarn.

3.2 Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov

Zaradi večjih možnosti zagotovitve potrebnega obsega finančnih sredstev izvajamo največji projekt stanovanjske gradnje Polje III v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL. JSS MOL bi v primeru potrebe za zaprtje finančne konstrukcije lahko najel likvidnostno posojilo, kar do sedaj ni bilo potrebno. Ker je bil zoper glavnega izvajalca gradnje Begrad d.d. pričet stečajni postopek, na gradbišču pa je zaradi zastoja del prišlo do zamude, smo iz krivdnih razlogov na strani družbe Begrad d.d. v stečaju odstopili od pogodbe in unovčili bančno garancijo. Po ponovno izvedenem postopku javnega naročila smo dosegli, da bo projekt dokončan v enakem obsegu finančnih sredstev in le z enomesečnim zamikom dokončanja del.

Spremljali smo prodaje nepremičnih v stečajnih postopkih in v tistih postopkih, kjer so se prodajale nam primerne nepremičnine tudi aktivno sodelovali, ter z zniževanjem cen na dražbi zelo ugodno kupili dva samska domova s skupaj 74 bivalnimi enotami.

Dosegli smo tudi, da bomo v okviru javno zasebnega partnerstva v zameno za vloženo zemljišče pridobili 10 oskrbovanih stanovanj.

4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ

MOL je s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta in nato še z njegovimi spremembami in dopolnitvami, za kar je postopek v teku in v okviru katerega bodo v največji možni meri, kot to dopušča stroka, upoštevalje pobude občanov in drugih investitorjev stanovanjske gradnje, poskrbel za dovolj poselitvenih možnosti za pridobivanje lastnih stanovanj.

Naročilom investitorjev je sledil z izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov, kakor tudi izdelavo načrtov opremljanja in samo izvedbo komunalne in prometne infrastrukture, za kar so odgovorni Oddelek za urejanje prostora, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Oddelek za ravnanje z nepremičninami in delno Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

JSS MOL je kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj tudi v letu 2014 nudil 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, je omogočil pridobitev primernega stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini največ do 40 % bodo morali zasebni partnerji odkupiti v največ 15 letih.

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

5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

PROJEKTI 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	148			maj 2015
Cesta Španskih borcev MS 8/5 (prenova)	44 JSS MOL	44 od tega je zaključena prenova 25 stanovanj			postopno v letu 2013, 2014, 2015, 2016
Cesta Španskih borcev MS 8/5 (novogradnja)	do 100 MOL, JSS MOL	do 100			2018
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			marca 2016
Ižanska 303 BČ 444, BČ 364 (novogradnja)	10 MOL	10			še ni znano
Slape PO 843 (novogradnja)	do 48 MOL	do 48			2019, če ne bo uspešna prodaja zemljišč
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			eno leto po ureditvi lastništva
Ob Ljubljani 42 (prenova)	10 JSS MOL	10			sredi leta 2016
Rakova jelša I. (novogradnja)	125 JSS MOL	125			2018
Rakova jelša II. (novogradnja)	200 JSS MOL	200			2018
Polje IV (novogradnja)	68 JSS MOL	68			2017
Rakova jelša III. (novogradnja)	do 70 MOL	do 70			še ni znano

Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)	do 60 MOL, JSS MOL	do 60			2018
Zelena jama (novogradnja)	20 MOL	20			še ni znano
Nakupi					
Nakup samskega doma Hladilniška pot 34 (prenova)	23 JSS MOL	23			2016
Nakup starih stanovanj na trgu	5 JSS MOL	5			2014
Oskrbovana stanovanja					
Ob domu starejših občanov Šiška DR-26 (novogradnja)	10 MOL in 44 zasebni partner	54			september 2015
Stanovanjska preskrba za posebne namene					
Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica RD-123 (novogradnja)	JSS MOL		8 (do 14 oskrbovancev)		2016
Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)	MOL		6bivalnih ateljejev in 2 rezidenčna apartmaja		2017
Vodnikova 5 (prenova)	JSS MOL		2 (za 12 oskrbovancev)		2016

Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	4 JSS MOL			4	2014
Zarnikova 4 (izraba podstrehe in prenova obstoječih enot)	JSS MOL izraba podstrehe, 16 prenova obstoječih enot			23	2016
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	junij 2014
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 JSS MOL			10	februar, marec 2015
Nakup samskega doma Ulica Vide Pregarčeve (prenova)	28 JSS MOL			28	2015
Cesta v Zgornji log 1 (prenova)	2 JSS MOL			2	2014

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo

5.1.1 Polje III (PO – 218)



slika: soseska Polje III v zaključni fazi gradnje

Stanovanjska soseska Polje III (EUP PO – 218), ki je v gradnji, bo locirana v neposredni bližini že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II, na zemljiščih s parcelnima št. 769, 770 in delu zemljišča s parcelno št. 771, vse k.o. Kašelj. V letu 2014 so se gradbena dela, ki so se pričela izvajati v oktobru leta 2013, nadaljevala. Zaradi nastalih zamud pri izvajanju del in stečaja glavnega izvajalca, družbe Begrad, d.d., je v mesecu oktobru 2014 prišlo do odpovedi pogodbe izvajalcu in do ponovne izvedbe postopka oddaje javnega naročila za dokončanje izgradnje stanovanjske soseske s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Pogodba za dokončanje del je bila z izbranimi novima izvajalcema, družbo Begrad trgovina, d.o.o., kot vodilnim partnerjem in družbo Operis, d.o.o., kot drugim partnerjem, sklenjena v začetku novembra 2014. V skladu s pogodbo je dokončanje vseh del predvideno do sredine maja 2015.

Stanovanjsko sosesko bo skupaj s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo sestavljalo 6 večstanovanjskih stavb, s skupno 148 stanovanjskimi enotami, od katerih bo 48 dvo in pol sobnih in enako število dvo sobnih stanovanj, namenjenih neprofitnemu najemu ter 52 stanovanjskih enot, namenjenih za socialno ogrožene družine.

Nova stanovanjska soseska bo imela naravno prezračevano podzemno garažo s 124 parkirnimi mesti. Dodatnih 89 parkirnih mest bo zagotovljenih na dveh zunanjih parkiriščih.

Soseska Polje III bo zgrajena v nizkoenergijskem standardu in z na eni od stavb vgrajenimi sončnimi kolektorji za ogrevanje sanitarne vode.

S finančnega vidika bo investicija izvedena v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL, tako da bo vsak od investitorjev zagotovil potrebna sredstva do 50 % skupne vrednosti investicije.

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

5.1.2 Cesta Španskih borcev (PO 713) – prenova obstoječega naselja

Na lokaciji Cesta španskih borcev (PO 713) je JSS MOL lastnik 44 od skupno 92 stanovanj, razporejenih v štirih verižnih nizih pritličnih vrstnih hiš. Po sprejetju OPPN na MS MOL v letu 2010 je bila dana pravna podlaga za legalizacijo številnih nelegalnih gradenj v naselju. JSS MOL je izvedbo prenove stanovanjskega fonda glede na razpoložljiva finančna sredstva razdelil na več faz in v prvih dveh fazah prednostno prenavljal nezasedene stanovanjske enote in enote, pri katerih ni bilo nelegalno zgrajenih prizidkov in drugih pomožnih objektov. V letu 2014 je bila zaključena I. faza prenove in pričeta ter zaključena II. faza prenove v okviru katerih je bilo prenovljenih 23 stanovanjskih enot. Dve stanovanjski enoti sta bili že predhodno ustrezno prenovljeni s strani samih najemnikov in dodatna prenovitvena dela zato niso bila potrebna.

Prenova enot je obsegala zamenjavo obstoječih strešnih kritin, ustrezno toplotno izolacijo streh in fasad, zamenjavo celotnega stavbnega pohištva, kompletno prenovno kopalnic, izdelavo izolacij in novih tlakov, priključitev vsake stanovanjske enote na plinovodno omrežje in ureditev univerzalne dostopnosti.

V odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev bo JSS MOL nadaljeval s fazno prenovno obstoječega naselja, ki bo predvidoma zaključena v letu 2016.

Za ureditev komunalne infrastrukture ter prometne in zunanje ureditve naselja bo poskrbel Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet MOL.



sliki: dva izmed prenovljenih objektov last JSS MOL v naselju Cesta španskih borcev

5.1.3 Cesta španskih borcev MS 8/5 – novogradnja

V letu 2014 je JSS MOL na predmetni lokaciji, kjer je na podlagi OPPN možna izgradnja stanovanjske soseske z okrog 100 stanovanji, nadaljeval z odkupi manjkajočih zemljišč, ki so potrebna za zaokrožitev lastništva zemljiškega kompleksa. Za največji zemljiški kompleks, ki ga je potrebno pridobiti v last, so aktivnosti v zaključni fazi in pričakujemo, da bo pravni posel v kratkem sklenjen, za pridobitev še preostalih štirih manjših delov zemljišč pa se nadaljujejo aktivnosti od vzpostavljanja stikov z lastniki, ki so v Ameriki, do postavljanja skrbnikov za poseben primer, dogovarjanja o ceni ipd.

5.1.4 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)

Na zemljiščih s parcelnimi številkami 2051/17, 2052/23 in 2052/24 k.o. Vič, v območju urejanja VI – 398, Dolgi most, ki jih je MOL pred leti prenesla iz lastništva MOL v namensko premoženje JSS MOL, se je v letu 2014 pričela gradnja načrtovanih 30 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Razvoj tega projekta je zaradi težav pri pridobivanju zemljišč, potrebnih za izvedbo komunalne in prometne ureditve, kot tudi zaradi pomanjkanja finančnih sredstev, potekal daljše časovne obdobje. Po zaključku ureditve komunalne in prometne infrastrukture, ki ga je vodila MOL in je predstavljal pogoj za pridobitev dovoljenja za stanovanjsko gradnjo, je JSS MOL na osnovi že izdelane projektne dokumentacije in k njej pridobljenih soglasij v aprilu 2014 pridobil gradbeno dovoljenje in izvedel javni razpis za izbor izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Zaradi neustreznosti prejetih ponudb se je predmetni javni razpis prvič zaključil brez izbora izvajalca za razpisana dela. Javno naročilo za izgradnjo soseske Dolgi most je bilo za tem ponovno izvedeno in se je uspešno zaključilo v mesecu novembru 2014 z izborom najugodnejšega izvajalca. Gradbena pogodba je bila sklenjena konec meseca novembra, v začetku decembra 2014 pa je bil izvajalec uveden delo. V skladu s pogodbo bo izgradnja soseske Dolgi most zaključena v marcu leta 2016.



slika: soseska Dolgi most v izgradnji

Projekt Dolgi most sestavljajo 3 ločene dvoetažne stanovanjske stavbe – lamele, orientirane v smeri vzhod – zahod, v katerih bo skupno 30 stanovanj. Za potrebe parkiranja bo 54 parkirnih mest zagotovljeno v pritlični garaži, locirani v podstavku vseh treh stavb in orientirani v smeri sever – jug, 6 parkirnih mest pa bo zagotovljenih na zunanjem terenu ob cesti Za progo. Med lamelama na Z strani je locirano osebno dvigalo, preko katerega je omogočen dostop do stanovanj v vseh treh lamelah. V pritličju stavb so poleg skupne garaže predvideni še potrebni servisni prostori: shrambe, kurilnica, kolesarnica ter prostor za hišnika in čistilko.

Stanovanjska soseka bo zgrajena v nizkoenergijskem standardu.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina stan. – m ²
Dolgi most VI – 398	30	2.379,83

5.1.5 Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)

Projekt nadomestne gradnje na lokaciji Ižanska cesta 305 (BČ 444, BČ 364), s katerim bi se na mestu obstoječega objekta z izgradnjo novega pridobile površine, namenjene za neprofitna stanovanja in družbeno poslovne dejavnosti, se je na začetku vodil kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. JSS MOL je izvedel izpraznitev vseh šestih stanovanj v obstoječi stavbi in poskrbel za dodelitev ustreznih nadomestnih stanovanj. Pridobljeno je bilo tudi gradbeno dovoljenje za porušitev stavbe, ki naj bi se izvedla po izteku odpovednih rokov in izselitvi vseh uporabnikov in najemnikov prostorov v lasti MOL.

Po sprejetem sklepu Mestnega sveta MOL o prenosu dveh stanovanj last JSS MOL v premoženje MOL, je MOL v letu 2012 postala lastnica celotne nepremičnine in investitor projekta. Zaradi lažje prostorske realizacije predvidenega programa in možnosti za njegovo ustrezno dopolnitev so se v letu 2012 pričele izvajati aktivnosti za lastniško menjavo predmetnega zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijska – sever. V letu 2013 so aktivnosti na projektu zaradi pomanjkanja finančnih sredstev začasno mirovale. V letu 2014 pa je prišlo do lastniške menjave nepremičnin na naslovu Ižanska cesta 305, v lasti MOL, za zemljišče in na njem stoječe nepremičnine drugega lastnika, na naslovu Ižanska cesta 303, parcelne številke zemljišča 1567/32, 1567/34, 1567/41, 1567/42 in 1565/1, vse k.o. Trnovsko predmestje, v skupni izmeri 7.841 m². Na pridobljenem zemljišču in na zemljišču, ki je že v lasti MOL bo prostorsko lažje realizirati in tudi razširiti načrtovani program, ki se bo v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev nadaljeval v prihodnjih letih.

5.1.6 Slape (PO 843)

Na lokaciji Slape PO-843 je MOL lastnica 7030 m² zemljišča, na katerem je po veljavnem prostorskem načrtu MOL možno realizirati stanovanjsko gradnjo. Zaradi različnih interesov javnega in zasebnega sektorja glede gradnje na tej lokaciji, so bile v začetku leta 2013 uveljavljene spremembe in dopolnitve obstoječega OPN MOL, ki so zasebnemu sektorju (lastnikom nepremičnin v soški Polje) omogočile odkup predmetnih zemljišč za namen individualne stanovanjske gradnje. V primeru, da ne bo interesa za odkup predmetnih zemljišč s strani zasebnega sektorja do določenega roka, bodo stekle aktivnosti za izdelavo in sprejem OPPN MOL. JSS MOL bo v tem primeru nadaljeval z razvojem projekta za izgradnjo do 48 stanovanj.

5.1.7 Celovška 185 (ŠI – 441)

V stanovanjskem bloku na Celovski cesti 185, kjer je MOL lastnica večjega dela I. nadstropja stolpnice, v katerem se nahajajo poslovni prostori skupne izmere 334,60 m², je JSS MOL pred leti pričel razvijati projekt preureditve in spremembe namembnosti predmetnih prostorov v najemna stanovanja. Pridobljena je bila idejna zasnova, po kateri je mogoče prostore preurediti v 5 neprofitnih stanovanj in projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljena.

Zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja prevzetih prostorov so aktivnosti JSS MOL takoj po prevzemu prostorov tekle v smeri potrebne vzpostavitve etažne lastnine in vpisa posameznih delov v zemljiško knjigo. Ker soglasja enega od etažnih lastnikov do sedaj še ni bilo mogoče pridobiti, še ni prišlo do realizacije Sporazuma o vzpostavitvi etažne lastnine s strani vseh lastnikov in pravno formalne ureditve stanja lastnine v zemljiški knjigi. Problematika lastništva se še naprej ureja po sodni poti. Ko bo lastništvo prostorov mogoče ustrezno izkazati, se bo s projektom nadaljevalo.

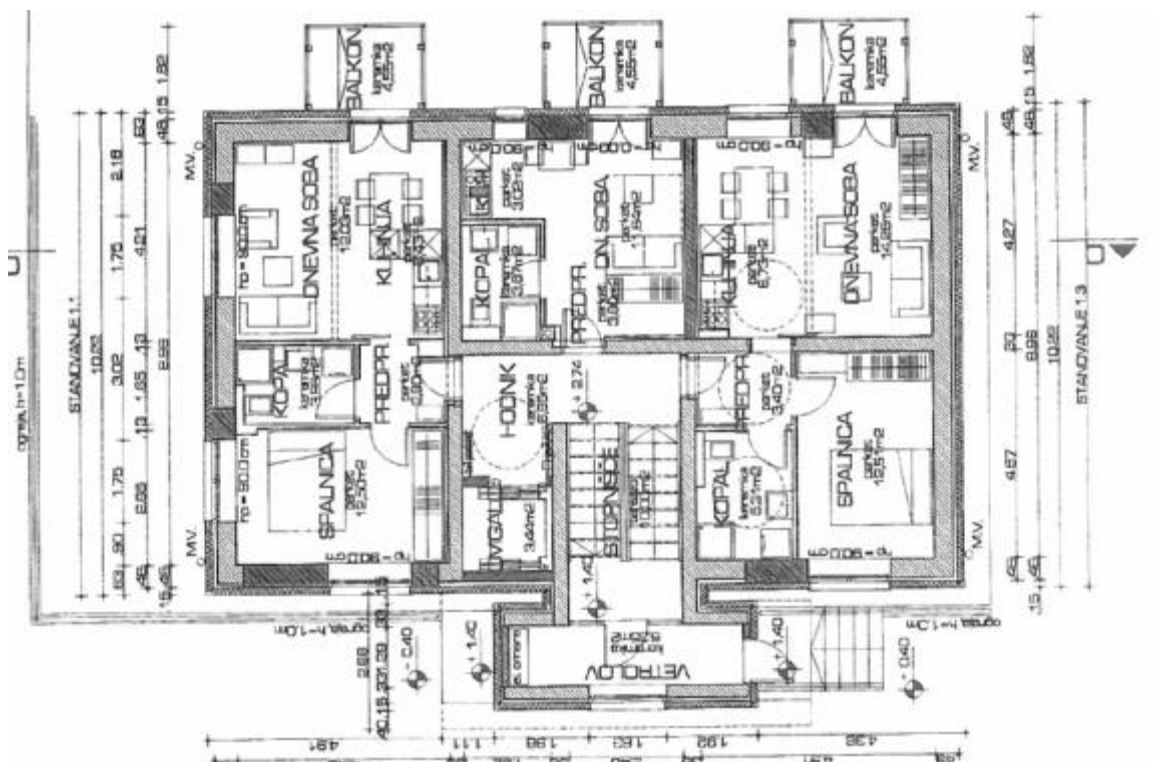
5.1.8 Ob Ljubljani 42 (MO-87)

Na lokaciji Ob Ljubljani 42 (MO-87) je bila Mestna občina Ljubljana lastnica poslovne stavbe, skupne neto tlorisne površine 516,95 m² in pripadajočega zemljišča s parcelno št. 486, k.o. Udmat, v skupni izmeri 404 m². Na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL je bila stavba, ki je dotrajana in potrebna prenove, skupaj s pripadajočim zemljiščem, v avgustu 2014 prenesena v namensko premoženje JSS MOL. Obstoječa stavba ima delno vkopano klet, v kateri se nahajajo hišniško stanovanje in servisni prostori ter tri nadstropja, namenjena poslovnim dejavnostim.

V letu 2013 je bila pridobljena idejna zasnova za prenovo, ki je pokazala da je možno v stavbi urediti 10 stanovanj. Sredi leta 2014 je bil po postopku javnega naročila izbran najugodnejši izdelovalec PGD projektne dokumentacije, le ta pa je bila dokončana v mesecu novembru 2014. Do konca leta 2014 so bila k projektom pridobljena potrebna soglasja, izdelan je bil mobilnostni načrt in na pristojno upravno enoto je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo dovoljenje za gradnjo pridobljeno v prvem tromesečju 2015. Gradnja se bo pričela izvajati predvidoma v sredini leta 2015 in bo dokončana predvidoma sredi leta 2016.

V vsakem od treh nadstropji so predvidena po tri stanovanja, eno stanovanje in tehnični prostori (shrambe, kotlovnica...) pa bodo locirani v kleti stavbe. K stanovanjem v vseh treh nadstropjih stavbe je na južni strani predvidena dozidava balkonov, ob obstoječem stopnišču na severni strani stavbe pa izvedba osebne dvigala.

Na zemljišču ob stavbi se za potrebe mirujočega prometa načrtuje izgradnja dveh zunanjih parkirnih mest in kolesarnice.



slika: tloris načrtovanega projekta prenov objekta Ob Ljubljani 42

5.1.9 Rakova jelša I

JSS MOL je lastnik 16803 m² zazidljivega zemljišča na lokaciji Rakova jelša I. Zemljišče je namenjeno stanovanjski gradnji in po grobi oceni, ki izhaja iz OPPN, je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 125 stanovanj. Na podlagi v letu 2013 pridobljenih smernic Urada RS za upravljanje z vodami, da gre za poplavno manj ogroženo območje, smo v letu 2014 naročili izdelavo geoloških raziskav. Rezultati raziskave so pokazali, da bo treba stanovanjsko gradnjo izvajati na pilotih. Na predmetni lokaciji načrtujemo izvesti projekt izgradnje manjših stanovanj za mlade.

5.1.10 Rakova jelša II

Na lokaciji Rakova jelša II je bila MOL lastnica 19167 m² zemljišča, ki ga je v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL. JSS MOL je v letu 2014 naročil izdelavo dveh zazidalnih preizkusov iz katerih je razvidno, da je na tej lokaciji možno zgraditi okrog 200 stanovanj. Na podlagi pridobljenih smernic Urada RS za upravljanje z vodami, da je to območje poplavno manj ogroženo, so bile v letu 2014 izvedene tudi geološke raziskave tal, ki so pokazale, da bo na tej lokaciji potrebno stanovanjsko gradnjo izvajati na pilotih. Začel se je tudi postopek preverjanja potreb po umestitvi družbenih in storitvenih dejavnosti, ki izhajajo iz širše okolice, v načrtovano sosesko.

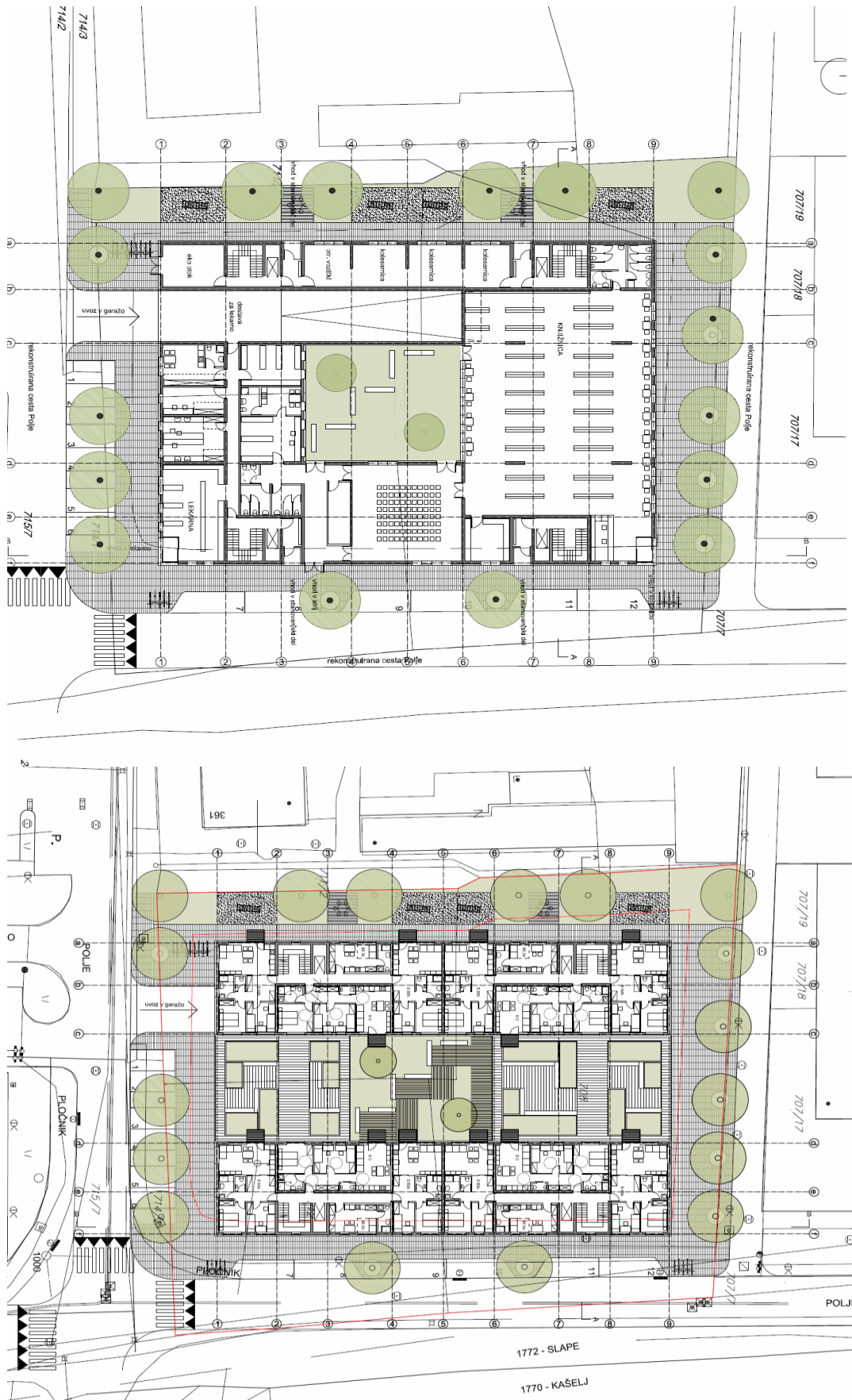


slika: idejna zasnova ureditve soseske Rakova jelša II

5.1.11 Polje IV

V bližini stanovanjskih sosesk Polje I in Polje II ter nasproti stanovanjske soseske Polje III, ki je v gradnji, se nahaja lokacija Polje IV, kjer je bila MOL lastnica zemljišča velikosti 2484 m². V letu 2014 je to zemljišče prenesla v namensko premoženje JSS MOL. JSS MOL je v letu 2014 dokupil še del zemljišča v izmeri 752 m², ki je bil potreben za lastniško zaokrožitev kompleksa, na katerem se načrtuje izgradnja stanovanjske soseske Polje IV.

V letu 2014 je bil izdelan zazidalni preizkus, ki je pokazal, da bo na tej lokaciji možno zgraditi 68 stanovanjskih enot in javni program v okviru katerega bodo zgrajeni prostori za novo knjižnico. Sosesko bosta sestavljala dva lamelna bloka ob vzhodni in zahodni strani parcele, ki sta postavljena na podstavek dveh kleti in pritličja. V kletih bo 74 parkirnih mest in shrambe, pritličje bo javno s štirimi vhodi in atrijem in bo namenjeno knjižnici in lekarni, v nadstropjih pa bodo stanovanja. Načrtuje se, da bodo kleti in pritličje izvedena v armiranobetonski konstrukciji, etaže pa kot lesena gradnja.



sliki: idejna zasnova ureditve načrtovane stanovanjske soseske Polje IV – pritličje in eno od nadstropij

5.1.12 Rakova jelša III

Lokacija Rakova jelša III, kjer je MOL lastnica 10277 m² zemljišča je po OPN MOL namenjena stanovanjski gradnji. Iz smernic Urada RS za upravljanje z vodami izhaja, da gre za poplavno bolj ogroženo območje, ki terja izvedbo širših protipoplavnih ukrepov. Zato z aktivnostmi na tem območju nismo nadaljevali.

5.1.13 Jesihov štradon (RN 408)

V območju urejanja Galjevica (RN – 408) je MOL lastnica zemljišča v izmeri 3575 m². Za predmetno zemljišče so bile v letu 2013 pridobljene smernice Urada RS za upravljanje z vodami, ki so pokazale, da gre za poplavno manj ogroženo zemljišče. V letu 2014 je JSS MOL zaradi zaokrožitve zemljiškega kompleksa, na katerem načrtuje izgradnjo stanovanjske soseke, dokupil še 1995 m² zemljišča. Podal je tudi pobudo Oddelku za urejanje prostora MOL za spremembo OPN MOL v smislu racionalnejše izrabe zemljišč na tej lokaciji. Po grobih ocenah bo možno na tej lokaciji zgraditi okrog 60 stanovanj.

5.1.14 Zelena jama (JA 391)

Na lokaciji Zelena jama (JA-391), je MOL lastnica zemljišča, na katerem je JSS MOL pred leti pričel razvijati projekt izgradnje cca 20 stanovanj in za to že pridobil potrebno projektno dokumentacijo. Pristojni oddelek MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. Tekom vodenja projekta se je izkazalo, da je za predmetna zemljišča vložen zahtevek za denacionalizacijo. Po zaključenem postopku denacionalizacije in vrnitvi zemljišč prvotnim lastnikom je MOL, z namenom realizacije načrtovane stanovanjske gradnje, zemljišča odkupila in na njih ponovno vzpostavila pravno-formalno lastništvo. Projekt je nato zaradi pomanjkanja razpoložljivih finančnih sredstev za gradnjo določen čast miroval.

V zadnjih treh letih so bile aktivnosti pri razvoju projekta osredotočene na urejanje premoženjsko pravne situacije uvozno – izvozne rampe in s tem dostopa do kletnih etaž novozgrajenega objekta.

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

Predmetna lokacija je ena izmed možnih lokacij, kjer bi bilo možno izvesti testni projekt morebitne združne gradnje, za kar je JSS MOL v letu 2014 dal pobudo za spremembe in dopolnitve Zakona o zadrugah, v smislu omogočanja tovrstne gradnje.

5.2 Nakup stanovanj

5.2.1 Nakup samskega doma Hladilniška pot 34

JSS MOL je na lokaciji Hladilniška pot 34 v Ljubljani, v februarju 2014 izvedel nakup samskega doma, ki je bil na prodaj na javni dražbi v okviru stečajnega postopka gradbenega podjetja Slovenija Ceste Tehnika Obnova d.d.. Objekt je etažnosti K + P + 3N + M, skupne neto tlorisne površine 1.251,01 m².

Z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta bo v njem možno pridobiti 23 stanovanjskih enot, od katerih jih bo 9 namenjenih neprofitnemu najemu, 14 pa za reševanje stanovanjskega problema socialno ogroženih oseb.

V letu 2014 je bila na podlagi izvedenega javnega naročila z najugodnejšim izvajalcem sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije za prenovo in spremembo namembnosti objekta. V mesecu decembru je izvajalec izdelal idejno zasnovo prenove objekta. Poteka izdelava PGD projektne

dokumentacije, ki bo predvidoma dokončana v prvem polletju 2015. Gradnja se bo predvidoma pričela konec leta 2015 in bo zaključena konec leta 2016.

5.2.2 Nakup starih stanovanj na trgu

V letu 2014 so bile kupljene 4 starejše stanovanjske enote in dokupljena $\frac{1}{2}$ stanovanja s čimer je bila zaokrožena lastnina na starejšem stanovanju na Štihovi ulici 24, ki je do $\frac{1}{2}$ že bila v lasti JSS MOL. Od tega sta bili dve stanovanjski enoti na Fabianijevi ulici 13 in Hudovernikovi ulici 13 kupljeni od uspešnih upravičencev na 15. javnem razpisu, ki samo zaradi lastništva neprimerne stanovanja nista izpolnjevala pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Eno stanovanje je bilo kupljeno v stanovanjski stavbi Polje 13, kjer je JSS MOL že lastnik večih stanovanj, eno stanovanje pa je bilo pridobljeno na naslovu Slape 16.

5.2.3 Rentni odkup

V okviru treh razpisov, ki jih je JSS MOL objavil 20.5.2014 in sicer za rentni odkup stanovanj, za odkup stanovanj po modelu deljenega lastništva in za posojila v skupni višini 300.000,00 EUR, za rentni odkup nismo dobili nobene prošnje.

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.

Ocenjujemo, da je veliko potreb starejših na tem področju ter, da je predvsem strah starejših ljudi pred izgubo stanovanja, ki jim predstavlja neko varnost in tudi želja zapustiti stanovanje dedičem, glavna ovira, za večje povpraševanje po tem produktu.

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

Razpisana sredstva v višini 300.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, so bila 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 poseben dogovor uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima, za dobo 15 let, s tem da v tej dobi odkupi solastniški delež do 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 2014 je bilo vloženih 10 vlog. Med njimi je bilo 6 zavrženih, 3 zavržene, 1 vlogi pa je bilo ugodeno. Stranka, kateri je bila izdana ugodilna odločba, do izteka razpisnega roka 30. 9. 2014 ni podala ustreznega predloga za nakup stanovanj, tako da do realizacije ni prišlo.

5.2.5 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

V letu 2014 je bilo zaradi potreb Botaničnega vrta hišniku, ki je zasedal stanovanjske prostore znotraj kompleksa Botaničnega vrta, zagotovljeno nadomestno stanovanje.

V zvezi z realizacijo razvojnega projekta celovite prenove stavbe Zarnikova ulica 4 so bile v teku aktivnosti za pridobitev lastninske pravice na stanovanjskih enotah od drugih lastnikov, vendar do realizacije še ni prišlo.

5.3 Oskrbovana stanovanja

5.3.1 Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26)



slika: Oskrbovana stanovanja od domu starejših občanov Šiška v gradnji

Ob domu starejših občanov v Šiški, kjer je Mestna občina Ljubljana na parceli št. 951/196, k.o. Dravlje, lastnica zemljišča v izmeri 4.045 m², je JSS MOL, po pooblastilu MOL, v letu 2012 pristopil k razvijanju projekta oskrbovanih stanovanj po modelu javno-zasebnega partnerstva.

Postopek izbire zasebnega partnerja za projekt »Oskrbovana stanovanja – Šiška« je bil zaključen v mesecu aprilu 2013, pogodba z izbranim zasebnim partnerjem Mijaks investicije, d.o.o, pa sklenjena v mesecu juniju 2013. Do konca leta 2013 je bila izdelana potrebna PGD projektna dokumentacija in k

projektom so bila pridobljena ustrezna soglasja. Gradbeno dovoljenje za izgradnjo dveh objektov s skupno 54 oskrbovanimi stanovanji in pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo je zasebni partner pridobil konec maja 2014. V drugem polletju je bil izbran izvajalec gradbenih del in pričela se je gradnja. Stanovanja bodo dokončana v septembru leta 2015. V strukturi zgrajenih stanovanj bo 22 enosobnih stanovanj z enim ležiščem, 16 dvosobnih z dvema ležiščema in 16 garsonjer. Na zunanji površini bo za potrebe mirujočega prometa urejenih 46 parkirnih mest. Mestna občina Ljubljana bo kot javni partner pri izgradnji oskrbovanih stanovanj, v zameno za vrednost vložene zemljišča v projekt, postala lastnica 10 stanovanj (6 enosobnih in 4 garsonjer), s pripadajočimi solastniški deleži na skupnih prostorih ter 8 zunanjih parkirnih mest.

5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.4.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani načrtuje JSS MOL izgradnjo stanovanjske stavbe Hiše sonček, s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo. Stavba bo namenjena stanovanjski skupnosti oseb, obolenih za cerebralno paralizo. Stanovanjska stavba Hiša sonček bo dvonadstropna stavba; v njej bodo bivalne enote z nastanitveno kapaciteto do največ 14 oseb s posebnimi potrebami in pripadajoči servisni prostori (dnevni sobi, sanitarije, shrambe, strojnica.....). Za potrebe parkiranja so predvidena tri parkirna mesta, od katerih je eno parkirno mesto, neposredno ob vhodu v objekt, prilagojeno za gibalno ovirane osebe.

Zemljišče, potrebno za izvedbo načrtovane gradnje, je MOL na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL že pred leti prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Za projekt je bila izdelana tudi projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar je nato investicija zaradi težavnega pridobivanja potrebne služnosti od lastnika mejnega zemljišča pri urejanju komunalne opreme gradbenega zemljišča, pa tudi zaradi pomanjkanja finančnih sredstev, nekaj časa mirovala.

Pred oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je bilo že izdelano projektno dokumentacijo potrebno novelirati in na zahtevo pristojne upravne enote izvesti v projektih določene spremembe. V letu 2014 so bila pridobljena potrebna soglasja k projektni dokumentaciji in na upravno enoto v aprilu 2014 oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano v februarju 2015. Izdeluje se PZI projektna dokumentacija in potekajo aktivnosti za izvedbo javnega razpisa za izbor izvajalca gradbenih del.

5.4.2 Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

Na lokaciji pod Turnom 4 – Švicarija vodi Oddelek za kulturo MOL v sodelovanju z JSS MOL prenovu stavbe, ki bo namenjena umetniškemu centru, v katerem bodo površine za umetniško ustvarjanje (8 umetniških ateljejev), za bivanje (6 bivalnih ateljejev) in za gostovanje tujih umetnikov (2 rezidenčna apartmaja). V pritličju stavbe bo prostor za razne kulturno umetniške vsebine javnega značaja, s pripadajočimi servisnimi prostori.

Pripravljalna dela za prenovu objekta so se pričela že v letu 2008 in so potekala nekaj let, saj je bilo za stanovalce (lastnike stanovanj in najemnike) in za najemnike poslovnih prostorov – ateljejev potrebno zagotoviti nadomestna stanovanja in umetniške ateljeje, poskrbeti za njihovo preselitev in prostore izprazniti. Izpraznitev objekta je bila zaključena konec leta 2012. Nadaljnje aktivnosti pri projektu so se zaradi pomanjkanja finančnih sredstev in neuspešnega kandidiranja MOL za pridobitev dela nepovratnih sredstev – sofinanciranja s strani Evropske unije, kljub izpolnjenim pogojem, odvijale počasneje, kot je bilo načrtovano.

Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradbeno dovoljenje za prenovu sta bila pridobljena v letu 2013, nato je bila v letu 2014 izdelana in revidirana tudi PZI projektna dokumentacija. Pričetek gradnje se načrtuje v letu 2015. V letu 2013 je bil po pogodbi o prenosu lastninske pravice med MOL in JSS MOL delež lastništva JSS MOL prenesen v last in posest MOL, tako da bo investitor prenove celotnega objekta MOL.

5.4.3 Vodnikova cesta 5

MOL je dotrajano poslovno stavbo (etažnosti P + 1N + M), ki se nahaja na lokaciji Vodnikova cesta 5 v Ljubljani, na podlagi v avgustu 2014 sprejetega sklepa na Mestnem svetu MOL, prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Stavba bo po prenovi namenjena za potrebe odraslih oseb z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštajnčič Draga. Pretežni del objekta je prazen, en poslovni prostor pa je zaseden z najemnikom, proti kateremu je Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL kot takratni lastnik vložil tožbo na izpraznitev.

V letu 2014 je JSS MOL po postopku javnega naročanja pridobil najugodnejšega izvajalca projektne dokumentacije za prenavo. Do konca leta je bila izdelana idejna zasnova, po kateri bo v stavbi mogoče pridobiti bivalne in potrebne spremljajoče prostore za 12 oskrbovancev. V letu 2015 bo izdelana še PGD in PZI projektna dokumentacija ter pridobljeno gradbeno dovoljenje. Zaključek prenove se načrtuje v letu 2016.

Prenova objekta se načrtuje izvesti na način, da bi delež sredstev z donatorskimi sredstvi zagotovil tudi Center Dolfke Boštjančič Draga.

5.5 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.5.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

Stara in dotrajana stanovanja, ki ne ustrezajo sodobnim standardom bivanja smo tudi v letu 2014 preurejali v bivalne enote. Na ta način so bile pridobljene 4 bivalne enote.

5.5.2 Zarnikova ulica 4 (PL – 62)

Stanovanjska stavba na naslovu Zarnikova ulica 4, ki leži na zemljišču s parcelno št. 312, k.o. Poljansko predmestje (EUP PL-62), ima klet, visoko pritličje, 4 nadstropja in podstrešje. MOL je bila v stavbi na začetku lastnica 13 stanovanjskih enot (7 sob in 6 garsonjer) in sorazmernega dela skupnih prostorov, med katerimi je tudi neobdelano podstrešje stavbe. Na njem je možno z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti pridobiti dodatnih 7 bivalnih enot za socialno ogrožene osebe.

Po večletnem urejanju zapletenih premoženjsko pravnih razmerij med lastniki posameznih delov stavbe, z namenom odkupa solastniških deležev na podstrehi in vzpostavitve lastnine MOL do celote, je v letu 2013 prišlo s strani JSS MOL, ki je vodil te aktivnosti, do realizacije odkupov na podstrehi in do pravno-formalne ureditve zemljiško knjižnega stanja lastnine stavbe. MOL je poleg 13 stanovanjskih enot postala lastnica tudi celotne podstrehe stavbe, z bruto tlorisno površino 284,63 m². Pridobljena je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za izgradnjo 7 bivalnih enot na podstrehi in modernizacijo ter preureditev 13 obstoječih stanovanjskih enot v 16 prenovljenih bivalnih enot. Gradbeno dovoljenje bo možno pridobiti po sprejetih spremembah OPN na MS MOL. V juniju 2014 je bila lastnina MOL na predmetnih nepremičninah v stavbi Zarnikova 4 na podlagi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOL, prenesena v namensko premoženje JSS MOL.

5.5.3 Belokranjska ulica 2

Na lokaciji Belokranjska ulica 2 v Ljubljani je JSS MOL v sodelovanju z MOL v letu 2014 zaključil dela v zvezi s celovito prenovo obstoječe stanovanjsko poslovne stavbe v lasti MOL. Prenova stavbe je obsegala rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde v 8 stanovanjskih bivalnih enot, prenovo obstoječih poslovnih prostorov, vgraditev osebne dvigala v poslovnem delu stavbe ter prenovo celotnega stavbnega pohištva in fasade. Tehnični pregled objekta je bil opravljen dne 19.5.2014, upravno dovoljenje pa je pristojna upravna enota v Ljubljani izdala investitorju MOL dne 12.6.2014.

Stanovanjsko poslovna stavba ima etažnost K + VP + N + M in obsega 853,20 m² skupne neto tlorisne površine. Od te površine je v prenovljeni mansardi stavbe 158,70 m² uporabnih stanovanjskih površin (8 bivalnih enot, namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno najbolj ogroženih oseb), 497,00 m² poslovnih površin in 197,50 m² površin za skupno rabo. Za potrebe mirujočega prometa je zagotovljenih 6 zunanjih parkirnih mest, od katerih je 1 prilagojeno funkcionalno oviranim osebam.

Prenovljeni objekt je že v uporabi, vseh 8 bivalnih enot je vseljenih.



slika: prenovljeni objekt Belokranjska 2



slika: ena izmed bivalnih enot objekta Belokranjska 2

5.5.4 Cesta 24. junija 32

Na lokaciji Cesta 24. junija 32 (zemljiški parceli s št. 974/90 k.o. Črnuče), kjer je JSS MOL lastnik dela prvega nadstropja večstanovanjske stavbe z etažnostjo K + P + 1N + M, se je pred pričetkom investicijskih del nahajalo 9 manjših, različno velikih bivalnih enot, potrebnih prenove in posodobitve. Sočasno s prenovo obstoječih bivalnih enot je bilo potrebno sanirati že dotrajano kanalizacijo, ki je v pritličju stavbe potekala preko stanovanj etažnih lastnikov.

V začetku leta 2014 so bila zaključena dela v zvezi z obnovo skupne kanalizacije, ki so se pričela izvajati ob koncu leta 2013, po pridobitvi vseh potrebnih soglasij od ostalih etažnih lastnikov in medsebojno sklenjenem sporazumu o pravicah in obveznostih vseh sodelujočih pri izvedbi predmetnih investicijskih del.

V prvi polovici leta 2014 sta bila na osnovi predhodno izdelane projektne dokumentacije in pridobitve potrebnih soglasij po postopku javnega naročanja izbrana najugodnejši izvajalec gradbenih del za prenovo in modernizacijo obstoječih enot, in najugodnejši izvajalec ojačitve stropne konstrukcije. Navedena dela so se pričela izvajati sredi leta 2014. Dela so bila v segmentu, ki se nanaša na ojačitev stropne konstrukcije, zaključena v letu 2014, v celoti pa bodo dokončana v prvem tromesečju leta 2015. Osem enot je že vseljivih, dve enoti pa bosta vseljivi v mesecu marcu.

S predmetno investicijo bo investitor JSS MOL pridobil 10 novih bivalnih enot, ki bodo poleg bivalnega prostora imele tudi lastno kopalnico in minimalno shrambo.

Lokacija	Število bivalnih enot	Neto tlorisna površina - m ²
Cesta 24. junija 32, Ljubljana – Črnuče	10	254,46



slika: object Cesta 24. junija 32



slika: prenovljena polovica nadstropja: prenovljen hodnik in ena izmed prenovljenih bivalnih enot

5.5.5 Nakup samskega doma Ulica Vide Pregarčeve 34

JSS MOL že nekaj časa redno spremlja prodajo nepremičnin v stečajnih postopkih in se udeležuje javnih dražb v primerih, ko se ugodno prodaja nepremičnine, ki so primerne za realizacijo programov sklada. Na ta način je v oktobru 2014 na javni dražbi zelo ugodno kupil 28 stanovanjskih enot od družbe Vegrad d.d. v stečaju. Sklenjena je bila kupoprodajna pogodba in stekle so aktivnosti za prevzem stanovanjskih enot v posest JSS MOL. V letu 2015 se načrtuje odkup ali lastniška zamenjava treh stanovanjskih enot, ki so v drugem nadstropju še v lasti fizičnih oseb z namenom, da bi JSS MOL postal lastnik celotnega nadstropja. Vzporedno se bo v letu 2015 izvajala tudi prenova kupljenih stanovanjskih enot, ki so namenjene socialno najbolj ogroženim.



slika: primer ene izmed 28 kupljenih bivalnih enot

5.5.6 Cesta v Zgornji log 1

JSS MOL je v letu 2012 kupil na lokaciji Cesta v Zgornji log 1 večstanovanjsko stavbo z 23 stanovanji in 1 poslovnim prostorom v pritličju, ki je bil izdelan do tretje podaljšane gradbene faze. V letu 2013 je pričel s postopkom za spremembo namembnosti predmetnega poslovnega prostora v dve bivalni enoti za socialno ogrožene. Po izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitvi gradbenega dovoljenja je v postopku javnega naročanja izbral najugodnejšega izvajalca gradbenih del in izvedel prenavo. Prenova je bila zaključena proti koncu leta 2014. Pridobljeni bivalni enoti sta bili še v tem letu oddani v najem socialno najbolj ogroženim.



slika: bivalni enoti v pritličju, ki sta prenovljeni iz poslovnega prostora

5.6 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 porušeni 7 objektov. Načrtovano rušenje 2 objektov v letu 2013 zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ni bilo izvedeno in se zamika.

V letu 2014 je potekalo zagotavljanje nadomestnih stanovanj in bivalnih enot za preselitev stanovalcev še ene barake, ki bo porušena v letu 2015.

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

6.1 Stanežiče

Stanežiče so največje razvojno območje za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Razvoj tega območja je pogojen s predhodno rešitvijo komunalnega in prometnega sistema. Že nekaj let se izvajajo aktivnosti za izgradnjo kanalskega zbiralnika CO do Broda (pridobivanje služnosti na zemljiščih, izdelava PGD projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, urejanje financiranja), ki je predpogoj za ureditev kanalizacije celotnega razvojnega območja Stanežič.

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 in Cestnega podjetja Ljubljana, ki je v stečaju.

V letu 2014 je bilo z JP Snaga dogovorjeno, da je pridobitev zemljišča na lokaciji ob Povšetovi cesti vezana na selitev podjetja na novo lokacijo na Barju in reševanja dela potreb JP Snaga na obstoječi lokaciji v okviru novo načrtovanega projekta stanovanjske gradnje.

Potekale so tudi aktivnosti za pridobitev zemljišč od Cestnega podjetja Ljubljana v stečaju, vendar kljub našemu predlogu stečajnemu upravitelju da objavi javno dražbo za prodajo predmetnih nepremičnin, do tega še ni prišlo.

7 Posojila

V letu 2014 so bila za tri razpise, med njimi tudi za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na večstanovanjskih in družinskih hišah, ki so starejša od 20 let, razpisana sredstva v skupni višini 300.000,00 EUR.

V času 15. odprtega javnega razpisa, ki je bil omejen s porabo sredstev oziroma do 30.9.2013 smo obravnavali 6 popolnih vlog. Upravičencem so bila odobrena posojila v skupnem znesku 73.734,00 EUR.

8 Gospodarjenje s stanovanjskimi in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najemninska politika

Tudi v letu 2014 so se najemnine v neprofitnih najemnih in namenskih najemnih stanovanjih ter v bivalnih enotah za socialno ogrožene zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Ur. list RS št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/2010 – ZUPJS in 40/2011) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL (Ur. list RS št. 38/2014 in št. 41/2014). Najemnine neprofitnih stanovanj so tako ostale na višini 4,68 % letno od vrednosti stanovanja, in se že od leta 2007 dalje niso povišale. Administrativno določena najemnina ne pokriva dejanski stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov za upravljanje upraviških storitev, amortizacije v življenjski dobi 60 let in stroškov financiranja sredstev vloženi v stanovanja in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

Najemnina za tržna stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana na podlagi takrat veljavne zakonodaje, se je zaračunavala v višini 25 % več kot neprofitna najemnina oz. 5,85 % letno od vrednosti stanovanja. V primeru, če so dohodki najemnika in uporabnikov teh stanovanj presegli dohodkovni cenzus, predpisan za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se jim je v skladno z zgoraj citiranimi sklepi MS MOL in NS JSS MOL zaračunavala najemnina v višini 7 EUR/m² stanovanjske površine.

JSS MOL je vse najemnike, s katerimi je bila sklenjena najemna pogodba za profitno stanovanje (teh je bilo 141) takoj po sprejetju sklepa na MS MOL pozval k predložitvi dohodkov za preveritev ali so se dohodki gospodinjstva povečali oziroma spremenili nad višino, ki presega cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja in ki ima za posledico povečanje tržne najemnine na 7 EUR/m². Po preveritvi dohodkov gospodinjstev se je ugotovilo, da 26 najemnikov presega višino dohodkov za upravičenost do neprofitnega stanovanja in se jim je začelo zaračunavati povečano najemnino v višini

7 EUR/m² stanovanjske površine. Dva najemnika sta stanovanje izpraznila in vrnila JSS MOL, četudi specifično nista navedla, da bi povečanje najemnine lahko bilo razlog za izselitev, ostalih 24 pa plačuje zaračunano najemnino.

Najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj lahko na podlagi 90. čl. SZ-1 vsakih 5 let zahetva od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki določa, da lahko najemodajalci preverijo ali najmenik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja.

V preteklosti smo naleteli na velike težave v zvezi s pridobivanjem podatkov o neto dohodkih. Na podlagi določb ZUPJS je Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ) naročilo izdelavo informacijskega sistema, s pomočjo katerega centri za socialno delo odločajo o upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, vendar se je izkazalo, da je pogoj za uporabo navedenega informacijskega sistema na stanovanjskem področju ustrezna sprememba SZ-1. Takratnemu Ministrstvu za infrastrukturo in prostor smo poslali več predlogov za ustrezne spremembe SZ-1, vendar do sprememb še ni prišlo. Glede na navedeno morajo najemniki, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo predmetnega informacijskega sistema, sami predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih. V letu 2014 smo nadaljevali s postopki petletnega preverjanja in v letu 2014 pozvali 219 najemnikov na predložitev podatkov o neto dohodkih in prejemkih za preteklo leto. Izdanih je bilo 154 odločb, s katerimi je bilo ugotovljeno, da najemniki izpolnjuje pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. V nobenem primeru ni bilo ugotovljeno, da najemnik neprofitnega stanovanja ne bi izpolnjeval dohodkovnih pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in zato ni bila izdana nobena odločba o spremembi neprofitne najemnine v tržno najemnino. Glede na to, da se zakonske določbe nanašajo le na najemnike neprofitnih stanovanj, s katerimi so bile sklenjene najemne pogodbe po uveljavitvi SZ-1, smo v začetku leta 2014 podali pobudo za spremembo SZ-1 tako, da bi se lahko preverjalo tudi ostale najemnike neprofitnih stanovanj. Do spremembe zakona še ni prišlo.

8.2 Izplačevanje subvencij najemnin

Do subvencije najemnine so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in 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 priznane neprofitne najemnine (3€/m²) in priznane tržne najemnine (7€/m²) ter znesek, ki predstavlja še največ 80% priznane neprofitne najemnine. Od 1. 1. 2012 so za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnin, ko se je začel uporabljati ZUPJS, 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. Pripravlja in vlaga tudi ustrezna pravna sredstva v primerih ugotovljenih nepravilnosti izdanih odločb, ki imajo negativne finančne posledice. Centri za socialno delo izdajajo odločbe s pomočjo informacijskega sistema, ki uporablja podatke o dohodkih in premožobju iz več kot 40 različnih podatkovnih baz ter opravi izračun višine subvencije. Prehod na nov sistem je povzročil precej težav. Tudi v letu 2014 so bile v odločbah še napake in nepravilnosti, vendar bistveno manj kot v začetni fazi. Po utečeni praksi smo o ugotovljenih nepravilnostih tekoče obveščali centre za socialno delo in MDDSZ, ki je že nekajkrat dopolnjevalo in dograjevalo navedeni računalniški program. Zaradi izdajanja odločb z veljavnostjo za nazaj, smo morali pripravljati ustrezne poročila. Ker je po ZUPJS predvideno, da imajo izplačevalci omogočen vpogled v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo in sicer do številke izdane odločbe in višine subvencije, smo prejeli s strani centrov za socialno delo večinoma le odločbe za najemnike, ki imajo v najemu stanovanje, last MOL ali JSS MOL. Podatke o izdanih odločbah nam je do marca 2014 mesečno pošiljalo MDDSZ v excelovi tabeli. Z aprilom 2014 je bil omogočen vpogled v informacijski sistem in posledično izvajamo izplačila direktno na podlagi podatkov iz informacijskega sistema. S 1. 1. 2014 je stopila v

veljavo zadnja novela ZUPJS, po kateri se tržne subvencije ne izplačuje več na transakcijski račun najemnika, temveč na račun lastnika stanovanja, odločbe pa se ne pošiljajo več lastnikom stanovanj v celotni vsebini, temveč le izrek odločbe brez obrazložitve, kar pomeni, da izdane odločbe ni mogoče preveriti in vložiti ustreznega pravnega sredstva. Poleg tega so dolžni po navedeni noveli centri za socialno delo ob prejemu vsake nove volge po uradni dolžnosti preveriti tudi upravičenost do vseh drugih že odobrenih javnih sredstev, torej tudi subvencij najemnin. Posledično je prišlo do izdajanja odločb, ki nalagajo izplačevalcem podvojeno izplačevanje subvencij tržnih najemnin in sicer je izplačevalec zavezan tržno subvencijo, ki jo je že plačal najemniku, plačati za isto obdobje še enkrat lastniku stanovanja, na kar smo opozarjali že v postopku priprave novele in tudi takoj po prejemu takih odločb. MDDSZ je namesto ustrezne prilagoditve računalniškega programa, ki bi omogočal izdajo pravilnih odločb, izdalo le obvestilo na svoji spletni strani, da naj izplačevalci ne izplačujejo še enkrat že izplačanih tržnih subvencij. Takoj smo MDDSZ tudi seznanili, da izdanih odločb za tržno subvencije ni mogoče izvrševati, ker ne vsebujejo vseh potrebnih podatkov o lastniku stanovanja. V praksi postopki potekajo tako, da nam naknadno dostavljajo potrebne podatke o lastnikih stanovanj bodisi najemniki, centri za socialno delo ali pa lastniki stanovanj. Zadeva naj bi bila urejena z naslednjo novelo ZUPJS.

V letu 2014 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2282 odločb za subvencijo najemnin. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 110 odločbo. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 24 odločb. O pritožbah so odločali tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Izdali so 35 nadomestnih odločb. Pripravili smo 2102 mnenji 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.

Finančna 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. Obseg finančnih sredstev za subvencije najemnin se drastično veča iz leta v leto, pri čemer je število izdanih odločb o upravičenosti do subvencije najemnine od leta 2012 do leta 2014 naraslo za okrog 100 %. Hkrati pa država od 1. 1. 2012 ne vrača več polovice izplačanih tržnih subvencij, temveč le polovico izplačanih tržnih subvencij, ki se izračuna po SZ-1 (razlika med priznana neprofitno in priznana tržno najemnino). Polovice deleža tržne subvencije, ki je bil uzakonjen z ZUPJS in se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine, to je do 80 % priznane neprofitne najemnine, pa država ne vrača več, kljub temu, da se dinamika zagotavljanja finančnih sredstev za subvencije najemnin z uveljavitvijo ZUPJS ni spremenila. Zakon o uravnoteženju javnih financ občin iz leta 2015 je posegel v določbe ZUPJS tako, da je ukinil delež tržne subvencije, ki ga je uzakonil ZUPJS, tako ostaja tržna subvencija v znesku, kot ga predpisuje SZ-1. Ker odločbe centrov za socialno delo določajo višino tržne subvencije v enem znesku in smo morali razdelitev tržne subvencije na navedena dela računati ročno, je MDDSZ v letu 2014 nadgradilo informacijski sistem tako, da je znesek celotne tržne subvencije prikazan tudi v navedenih dveh zneskih. Mestna občina Ljubljana bo poskušala izterjati od države zneske do celotne polovice izplačanih tržnih subvencij za leti 2012 in 2013.

8.3 Subsidiarna odgovornost

Lastnik stanovanja je subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnika stanovanja. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terjata 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.

Število dolžnikov, ki ne poravnajo obratovalnih stroškov močno narašča. V letu 2014 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik izplačali 310.762,60 EUR, proti najemnikom pa sprožili postopke, kot jih predpisuje zakon.

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

8.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Občina lahko po določbah SZ-1 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 izpadlo 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 2014 smo obravnavali 26 vlog in odobrili 20 izrednih pomoči. V 1 primeru je bila vloga zavržena, v 1 primeru pa odstopljena v reševanje pristojnemu upravnemu organu. Od odobrenih 20 izrednih pomoči je bilo 19 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL, v 1 primeru pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo položnice za električno energijo. Štiri vloge so bile vložene ob koncu leta 2014 in bodo rešene v letu 2015. Najemnikom bivalnih enot, pri katerih je izpolnjen krivdni odpovedni razlog zaradi neplačevanja, bodisi najemnine, bodisi obratovalnih stroškov, odobrimo izredno pomoč glede na izpolnjevanje večih kriterijev in sicer, če izkažejo 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 mora poleg izkazane aktivnosti za poravnavo dolga in dejstva, da dohodek gospodinjstva ne presega dohodkovne meje za dodelitev bivalne enote, izpolnjevati še vsaj enega izmed kriterijev: da je dolg na najemnici in obratovalnih stroških nastal zaradi smrti v družini, težje bolezni, trajne nezaposlenosti ali težje zaposljivosti, da je uporabnik starejši od 60 let, d– gre za 1 - člansko gospodinjstvo, razvezo ali druge izjemne okoliščine. Prejemnik izredne pomoči se mora tudi zavezati, da bo po izdaji odločbe o izredni pomoči, redno poravnava svoje obveznosti oziroma, da bo naredil vse v izogib sodnemu postopku za izpraznitev bivalne enote. V letu 2014 ni bila odobrena nobena tovrstna izredna pomoč, 1 vloga je bila zavržena, ker najemnica, kateri je bila izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov, ki jih je dolgovala upravniku, že odobrena v letu 2013, ni ravnala v

skladu z dogovorom, sklenjenim ob odobritvi prejšnje izredne pomoči. Nerešene so ostale 3 vloge najemnikov bivalnih enot, ki smo jih prejeli proti koncu leta 2014 in je postopek še v teku.

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

Skrbeli smo 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 2014 financirala navedena vzdrževalna dela.

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 122 stanovanjskih enotah. V 104 stanovanjskih enotah pa smo izvedli vzdrževalna dela, ki največkrat obsegajo menjavo oken in vrat, sanacijo tal, menjavo radiatorjev in obnovo sanitarnih prostorov.

V deležu, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL, smo sodelovali v projektu Ljubljana moje mesto in sofinancirali prenovo stavbnih lupin ter zamenjavi dotrajanega stavbnega pohištva. V letu 2014 smo sodelovali pri prenovi stavbne lupine 1 večstanovanjske stavbe.

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, stanovanjskih soseskah Zelena jama, Celovski dvori in Polje II, v stanovanjski stavbi Cesta v Zgornji log 1, v stavbi Hrdeckeega 18 – Hiša Hospic in Centru starejših Trnovo.

8.6 Energetska sanacija

Z upravniki smo sodelovali pri izvedbi energetske sanacije več večstanovanjskih stavb, kjer se je izvedla prenova fasad in kotlovnice.

V okviru prenov stavb smo (med drugim) energetske sanirali stanovanjske enote v naselju na Cesti Španskih borcev, večstanovanjsko stavbo na Belokranjski 2 in izvedli več toplotnih sanacij ostrešij v stanovanjskih stavbah last JSS MOL v Tomačevem.

V sodelovanju z upravniki večstanovanjskih stavb smo participirali pri prenovi toplotnih postaj. Ogrevne sisteme smo nadgrajevali z elementi, ki prispevajo k varčnejši rabi energije. Pri investicijskem vzdrževanju stanovanj smo menjali dotrajano stavbno pohištvo z energetske učinkovitejšim.

Jeseni 2014 smo začeli z aktivnostmi za pridobitev energetskih izkaznic, ki jih je potrebno pri oddajah stanovanj najpozneje pred sklenitvijo pogodbe (v originalu ali kopiji) predložiti najemniku. Datum, od katerega dalje je potrebno izpolnjevati prej navedeno zakonsko obveznost, je 24.2.2015.

Po sprejetju novega Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/2014) v mesecu decembru 2014, smo se odločili, da bomo energetske izkaznice naročili za celotne stavbe, ki so v 100% lasti JSS MOL in energetske izkaznice za posamezna stanovanja, kjer JSS MOL ni 100% lastnik stavbe. V ta namen smo sestavili seznam stavb, ki so v 100% lasti JSS MOL in pripravili oceno predvidenih oddaj posameznih stanovanj v enem letu. V kolikor bodo lastniki stanovanj v povezavi z upravniki izkazali interes za izdelavo energetskih izkaznic za celotne stavbe, bo JSS MOL soglašal z izdelavo energetske izkaznice preko upravnika, ob hkratni oceni primernosti s strani upravnika pridobljenih ponudb.

8.7 Upravljanje

V primerih, ko 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. Pri upravljanju 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, smo v letu 2014, kot posebno merilo za izbor upravnika poleg samih stroškov upravljanja uvrstili še višino stroškov obratovanja, ki jih bodo morali plačevati najemniki in, ki morajo biti čim nižji. Zaradi vedno večjih problemov neplačevanja obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj last MOL in JSS MOL do upravnikov in dobaviteljev, vključujemo v pogodbe o upravljanju 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, na JSS MOL skrbimo za strokovno usposobljenost delavcev sklada, ki v okviru rednega dela sami izdelujejo točkovalne zapisnike po prenovah in modernizacijah stanovanj, kar smo prej naročali usposobljenim zunanjim izvajalcem.

V letu 2014 smo nadaljevali tudi 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. Sporazum o določitvi solastniških deležev in sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih pa mora biti podpisan s strani vseh etažnih lastnikov. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, smo v letu 2014 pregledali in podali pripombe na 4 pogodbe oziroma do sedaj skupno za 505 večstanovanjskih stavb. 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 2014 je bilo obravnavanih skupaj 39 škodnih primerov. V 8 škodnih primerih smo škodni primer reševali brez vključevanja zavarovalnice, saj:

- smo se odločili, da bomo posledice škodnega dogodka odpravili sami,
- smo ugotovili, da je povzročitelj škode znan in je dolžan sam odpraviti posledice škodnega dogodka oziroma
- smo ugotovili, da se posledice škodnega dogodka ne morejo odpravljati preko sklenjene zavarovalne pogodbe (veljavnih zavarovalnih polic)

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

V letu 2014 so se dodeljevala neprofitna stanovanja po seznamu upravičencev 15. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 11.1.2014. V maju 2014 je bil objavljen naslednji, 16. javni razpis, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem.

Po pogojih 3. javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj so se dodeljevala stanovanja, ki so se izpraznila v Centru starejših Trnovo oziroma v Murglah.

Bivalne enote so se na podlagi seznama upravičencev dodeljevale tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji socialni stiski.

Tehnološkemu parku Ljubljana je bilo dodeljeno stanovanje za potrebe mladih talentov.

Vzporedno so potekale zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer.

Zaradi realizacije razvojnih projektov MOL smo gospodinjstvom na teh lokacijah dodelili nadomestna stanovanja

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinske oblike bivanja.

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 15. javni razpis 2012	175
Oskrbovana stanovanja	3
Bivalne enote	40
Službena stanovanja	/
Stanovanja za mlade talente	1
Zamenjave	24
Nadomestna stanovanja	1
Stanovanjske skupine	2
SKUPAJ	246

9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

9.1.1 15. javni razpis, 15.12.2012

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 11.1.2014 in na katerega je bilo uvrščenih 391 upravičencev, se je v preteklem letu pričelo z dodeljevanjem stanovanj. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je po sklepu Upravnega sodišča RS bil na seznam upravičencev naknadno uvrščen še 1 upravičenec.

V letu 2014 je bilo rešenih 204 upravičencev po seznamu. Dodeljenih je bilo 175 stanovanj, 29 upravičencev pa je bilo izločenih zaradi umika vloge (ker so sami rešili stanovanjski problem z nakupom lastnega stanovanja) ali zaradi neskenitve pogodbe o lastni udeležbi. Nerešenih je konec leta ostalo še 188 upravičencev, ki bodo rešeni v letu 2015.

SEZNAM UPRAVIČENCEV – 15. javni razpis

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	216	36	9	7	268
B	107	15	1	1	124
SKUPAJ A+B	323	51	10	8	392

REŠENI – 15. javni razpis

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	90	1	29	28	17	12	2	1
A2	16	16						
A3	7	1	1	2	2	1		
A4	4	2	1		1			
SKUPAJ A	117	20	31	30	20	13	2	1
B1	44		17	16	11			
B2	12	12						
B3	1	1						
B4	1	1						
SKUPAJ B	58	14	17	16	11			
IZLOČENI	29	3	9	4	4	3		
SKUPAJ A+B +IZLOČENI	204	40	57	53	35	16	2	1

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je nerešenih še 188 upravičencev:

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	123		4	38	63	12	5	1
A2	18	18						
A3	1	1						
A4	3	1	2					
SKUPAJ A	145	20	6	38	63	12	5	1
B1	43		8	18	17			
B2								
B3								
B4								
SKUPAJ B	43		8	18	17			
SKUPAJ A+B	188	20	14	56	80	12	5	1

9.1.2 16. javni razpis, 21.5.2014

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 21.5.2014 objavil 16. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem. Poleg starejših izpraznjenih stanovanj, so bila razpisana še stanovanja predvidena v novogradnjah sosesk Polje III, Polje IV, Dolgi most in v prenovljeni stavbi na Hladilniški ulici.

V razpisnem roku, ki je bil podaljšan do 5.9.2014, je prispelo **3.432** vlog. V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste, ki bo po obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prsilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, oblikovana v roku 6 mesecev po zaključku razpisa, predvidoma v marcu 2015.

9.2 Dodeljevanje bivalnih enot

Bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja kot tudi prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž v večstanovanjski stavbi in posameznih stanovanjskih stavb in novogradnjo.

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

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

V letu 2014 je bilo oddanih **40** bivalnih enot, od tega so bile 3 bivalne enote dodeljene upravičencem pred deložacijo.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 23,68 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta **243** in v njih je živel **586** oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 11,61 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	2014	SKUPAJ
Št. oddanih BE (po redni poti)	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	37	464
št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	3	30
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	37
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	531

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	6	9	41
Št. zavrženih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	2	4	7	11	42
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	23	28	292

ZASEDENOST IN STRUKTURA BIVALNIH ENOT KONEC LETA 2014

Trenutno št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
243			586	23,86	252	11,61
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaposili 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				
174	50	19				
71,60%	20,58%	7,82%				

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	87	58	47	26	15	7	3	0	243

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	59	98	65	21	243

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta **242** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

SEZNAM UPRAVIČENCEV DO BIVALNE ENOTE

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	152	53	15	19	1	2	242

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 izvajanja antideložacijske dejavnosti s ciljem preprečitve izgube stanovanja.

9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2014 ni bilo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem dodeljeno nobeno službeno stanovanje.

9.4 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

Tehnološkemu parku Ljubljana je bilo oddano v najem 1 stanovanje za potrebe mladih talentov na področju podjetništva, vključenih v projekt ERAZMUS za mlade talente in Start-up centra Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o.

9.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj, 3. javni razpis 12.11.2011

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

V letu 2014 je bilo vloženih **12** novih vlog, po prednostni listi pa so bila dodeljena **3** oskrbovana stanovanja, ki so se izpraznila.

Konec leta je bilo čakajočih po prednostni listi, objavljeni dne 19.12.2014, **16** upravičencev.

9.6 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj

V letu 2014 so potekale aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih najemnih 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.

JSS MOL je nadaljeval z vodenjem aktivnosti v stavbi Zarnikova 4 za izpraznitev zadnjih dveh stanovanjskih enot, last MOL, ki so predvidene za prenovo.

V zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale je bilo v preteklem obdobju v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska porušenih več barak. Uporabnikom prostorov v barakah so bile zagotovljene nadomestne stanovanjske enote. V letu 2014 sta dve družini, ki sta uporabljali prostore v navedenem barakarskem naselju, prostore izpraznili, ker sta se, kot uspeli na 15. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj, preselili v neprofitni najemni stanovanji. Uporabniku bivalnega prostora, nad katerim je bila ob poletnem neurju do te mere poškodovana že dotrajana streha, da je zaradi močnega zamakanja obstajala nevarnost zrušitve stropa, sanacija pa bi bila zaradi načrtovanega rušenja neekonomična, je bila v zameno za izpraznitev in predajo bivalnega prostora v posest JSS MOL izplačana odškodnina.

V poslovni stavbi Ob Ljubljani 42, ki jo bo JSS MOL v celoti prenovil, smo v preteklih letih vodili aktivnosti za zagotovitev nadomestnega stanovanja za družino, ki je zasedala 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 nastale težave pri preselitvi družine najemnikovega sina v dodeljeno nadomestno stanovanje. Nastale težave so bile rešene in kletno stanovanje v stavbi Ob Ljubljani 42, vključno z garažnim objektom, prevzeto v posest JSS MOL v prvi polovici leta 2014.

MOL je z namenom mirne rešitve spora, pristopila k pogajanjem za sklenitev sodne poravnave v sodnem postopku med Pošto Slovenije d.o.o. in stanovalci barak na naslovih Cesta v Mestni log 77a in 77b. JSS MOL je bil zadolžen za zagotovitev nadomestnih stanovanjskih enot. V letu 2013 je bila sklenjena sodna poravnava, po kateri smo zagotovili 7 nadomestnih stanovanjskih enot. Postopek je bil zaključen s sklenitvijo najemnih pogodb za nadomestne stanovanjske enote v prvi polovici leta 2014.

Botanični vrt ima v svojem kompleksu v poslovni stavbi Ižanska cesta 15 v lasti hišniško stanovanje, ki je bilo v upravljanju JSS MOL. Zaradi potreb Botaničnega vrta po preureditvi navedenega stanovanja za izvajanje svoje dejavnosti in pridobivanje mednarodnih projektov, je bilo hišniku v letu 2014 dodeljeno nadomestno stanovanje. Izpraznjeno stanovanje v stavbi Ižanska cesta 15 je bilo preneseno iz upravljanja JSS MOL nazaj na MOL.

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

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

JSS MOL oddaja 14 organizacijam v najem 37 stanovanjskih enot, od tega 32 stanovanj in 5 samostojnih hiš.

V preteklem letu je bilo dodeljeno 1 stanovanje Društvu prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote, ki ljubljanskim brezdomcem nudi namestitve, učenje socialnih veščin in ustvarjanje nove socialne mreže zaradi aktivnega vključevanja v družbo.

9.8 Zamenjave stanovanj

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

V letu 2014 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje **24** gospodinjstev.

Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	3	9	3	4	4	1	24

10 Ohranjanje najemnih razmerij

Zaradi gospodarske krize, propada številnih podjetij in posledično velike nezaposlenosti in slabih razmer na trgu delovne sile se socialne stiske poglobljajo, kar se kaže tudi v obliki plačilne nediscipline naših najemnikov. Zaradi preprečitve najhujšega je JSS MOL tekom let uvedel različne ukrepe za ohranjanje najemnih razmerij kot so:

- sklepanje dogovorov o obročnem odplačilu dolgov,
- umikanje tožb na odpoved najemnega razmerja kadarkoli pride do poplačila dolga,
- sodne poravnave za poplačilo dolga v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja,
- ponovno sklepanje najemne pogodbe v skladu s sklepom MS MOL v obliki notarskega zapisa za isto stanovanje po sodni odpovedi, v primerih kjer pride do poplačila vseh stroškov pred napovedano deložacijo,
- najemnikom stanovanj, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, dodelitev bivalne enote, ki se dodeli v času pred deložacijo zaradi preprečitve brezdomstva,
- intenzivna pomoč najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov z usmerjanjem pri iskanju pomoči v osebnih razgovorih in v obliki izplačevanja izredne pomoči po določilih Stanovanjskega zakona.

V letu 2014 smo navedenim ukrepom dodali še sledeče:

- sodelovanje pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij,
- zaradi zmanjšanja stroškov plačevanja odvetniških storitev najemnikom stanovanj in bivalnih enot, smo od septembra 2014 dalje sami v celoti prevzeli vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij,
- antideložacijski program,
- mediacija in
- poglobljeno sodelovanje s Centri za socialno delo.

Posebej prikazujemo izvajanje aktivnosti v okviru nekaterih posebnih programov, katerih cilj je ohranjanje najemnih razmerij:

10.1 Antideložacijski program

Za ohranitev varnega najema najemnikov, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja, največkrat je to neplačevanje stanovanjskih stroškov, je bila v letu 2014 podpisana pogodba za izvajanje antideložacijske dejavnosti (dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja) z Društvom Kralji ulice.

Antideložacijska dejavnost predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja.

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

V okviru programa je bilo obravnavanih 79 različnih oseb, od tega 43 oseb, ki bivajo v bivalnih enotah ali neprofitnih stanovanj, 2 bivša najemnika, katerima je nudena podpora pri odplačevanju dolga do JSS MOL, in 34 stanovalcev v okviru preventivne antideložacijske dejavnosti na Pipanovi poti.

10.2 Mediacija

Za preprečevanje medsosedskih sporov in s tem tudi odprave krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je bila na podlagi Dogovora o izvedbi poskusnega programa mediacije za stanovalce z Zavodom Rakmo omogočena mediacija stanovalcem v objektih, kjer je prihajalo do večjih konfliktnih odnosov med sosedi. Mediacija je postopek v katerem udeleženci, ki imajo določena nerazrešena vprašanja ob pomoči mediatorja izpostavijo interese, želje in težave ter skušajo najti rešitev, ki bi ustrezala vsem vpletenim.

Stanovalci so se ob priliki pogovora, ki ga je vodil mediator počutili slišane, dobili so občutek, da prispevajo k izboljšanju razmer v njihovi neposredni okolici. Postali so bolj pozorni in aktivni pri razreševanju skupnih problemov.

10.3 Poglobljeno sodelovanje s Centri za socialno delo

Zaradi ohranitve varnega najema najemnikov v socialnih stiskah, ki težko poravnajo svoje obveznosti iz najemnega razmerja, smo v preteklem letu vzpostavili še bolj intenzivno sodelovanje s Centri za socialno delo. Poudarek je bil na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Oblikovan je bil protokol za sodelovanje pri podpori najemnikom, ki imajo zaradi neplačevanja dolg za najemnino in obratovalne stroške in so hkrati prejemniki denarne socialne pomoči.

Še posebej je tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih razlogov poleg neplačevanja, kršitve hišnega reda in s tem povezanih pritožb stanovalcev, če gre za družine z mladoletnimi otroci, starostnike, uporabnike psihiatrije, odvisnike itd.), ko je potrebna skupna aktivnost tudi v povezavi z drugimi službami (bolnišnice, Zavod za oskrbo na domu, patronaža, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije...). Zlasti pomembno je sodelovanje takrat, kadar najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo.

Rezultati pozornega in aktivnega spremljanja najemnikov bivalnih enot in neprofitnih stanovanj so potrdili naša prizadevanja, da ohranimo čim več najemnih razmerij.

Iz spodnje preglednice so razvidni rezultati, ki smo jih z izvedenimi ukrepi dosegli na tem področju, ko se je kljub poglobljanju gospodarske krize trend števila prisilnih izpraznitev stanovanj zmanjševal in ne povečeval.

Leto	Število prisilnih izpraznitev stanovanj	Dodeljena bivalna enota pred deložacijo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
SKUPAJ	276	55

11 Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju

11.1 Registri

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

Praksa kaže, da prihaja pri določitvi upravnika večkrat do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Gre za nepoznavanje in različno razumevanje predpisov glede postopka izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev ter tudi glede opredelitve večstanovanjske stavbe. Ministrstvo je že v preteklosti zavzelo stališče, da je ena večstanovanjska stavba po SZ-1 stavba z eno identifikacijsko številko. 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.

Vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo tekoče ažurirali glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodili 113 upravnih postopkov. V register upravnikov je skupaj vpisanih 118 upravnikov za 4.239 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 75 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem...

11.2 Druge upravne naloge

V letu 2014 smo, poleg že navedenih upravnih zadev, obravnavali še druge upravne zadeve, kot je prikazano v nadaljevanju.

Od uveljavitve novele SZ-1A iz leta 2008 potrebuje etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju le 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 51 takih dovoljenj.

Za oddajo dela stanovanja v podnajem smo izdali najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL, soglasja v 26 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 9 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 zavrnilo. V letu 2014 je sodišče zavrnilo tudi pritožbo stranke, ki je JSS MOL že poravnala vse sodne stroške. SZ-1 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

Poleg navedenega smo podali tudi 119 pisnih odgovorov na različna vprašanja, ki so se nanašala na stanovanjske upravne naloge.

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo tudi v letu 2014 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 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. GURS je v letu 2013 vzpostavil možnost testnega pošiljanja podatkov o najemnih pravnih poslih, v letu 2014 pa je bila vzpostavljena produkcijska aplikacija. Tako smo v letu 2014 tekoče pošiljali podatke o sklenjenih najemnih pogodbah v evidenco trga nepremičnin in vzporedno dopolnjevali našo evidenco o stanovanjih.

12 Sodne zadeve

Z namenom zmanjšanja stroškov najemnikov smo v letu 2014 pričeli z ustreznimi aktivnostmi za neposredno izvajanje vseh potrebnih nalog v zvezi s sodnimi postopki, ki so jih v preteklosti opravljale odvetniške pisarne. Poskrbeli smo za strokovno usposobitev delavcev znotraj sklada in za vso potrebno tehnično opremo. Vse sodne zadeve smo tudi v letu 2014 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 dopolnjevale. Sproti smo vnašali tudi vse nove sodne zadeve. V letu 2014 je bil dopolnjen računalniški program sodnih zadev tako, da smo lahko sami pričeli z elektronskim vlaganjem izvršb še na podlagi izvršilnega naslova in elektronskim vlaganjem upravnih izvršb na Finančno upravo RS. Po začetnem uvajanju od prve polovice leta 2014 vse nove izvršilne predloge, tako na podlagi verodostojne listine, kot na podlagi izvršilnega naslova, vlagamo sami in ne več preko odvetniških pisarn. Prav tako smo v drugi polovici leta 2014 pričeli sami vlagati tožbe v primerih sporov iz najemnih razmerij. V teku je 771 sodnih zadev in sicer 270 pravnih in nepravdnih zadev, 474 izvršilnih zadev in 27 stečajnih zadev, v katerih smo prijaviili terjatve.

13 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

V letu 2014 so se nadaljevale aktivnosti, povezane z urejanjem in uskladitvijo podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami, predvsem povezovanjem nepremičnin z identifikacijskimi oznakami delov stavb (ID znaki) v lasti ali upravljanju JSS MOL. Obseg identifikacije nepremičnin, ki so še neuskajane sedaj predstavlja manj kot 5% vseh nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Neurejenost je posledica napačno nastavljenih in vodenih evidenc pri GURS in posameznih stavb, ki niso vpisane v katastru stavb pri GURS. To terja od nas dodatne napore v smislu preverjanja in popraviljanja podatkov o stavbah in delih stavb v javnih evidencah.

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

lastninske pravice. V primerih, da ne moremo zagotoviti sporazumnega urejanja potrebnih postopkov za ureditev naše lastnine, smo v letu 2014 preko pooblaščenih odvetnikov sprožili 30 sodnih nepravdnih postopkov in opravili cca. 20 priglasitev v postopke drugih predlagateljev postopkov, ki so v teku. V letu 2014 smo tudi aktivno nadaljevali s katastrskim in etažnim urejanjem tistih nepremičnin in skupnih zemljišč, ki so v stavbah v izključni lasti JSS MOL in lastnih investicij.

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

Med letom 2014 se je število vseh enot (stanovanj, bivalnih enot, poslovnih prostorov, parkirnih mest) v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5701 enot. V primerjavi z lanskim letom smo odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečali za 5% oziroma za 303 etažnih enot, na skupaj 3749 enot, za 969 enot pa so vloženi predlogi za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni. Za 17 % vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL še ni urejene etažne lastninske pravice v zemljiški knjigi, predvsem iz razloga pomanjkanja ustreznih listinskih dokazov glede obstoja lastništva, število pa se je v letu 2014 povečalo zaradi sklepa MS MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL. Število enot za katere doslej nismo razpolagali s pravno dokumentacijo o lastništvu, pa se je kljub temu v letu 2014 zmanjšalo za kar 222 enot.

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

13.1 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL v letu 2014

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem **MOL** za leto 2014 je bila v letu 2014 realizirana naslednja prodaja:

- prodaja stanovanja v skupni izmeri 40,17 m² na naslovu Draga 37
- prodaja stanovanja v izmeri 22,47 m² v stavbi na naslovu Streliška ulica 6
- prodaja sobe v izmeri 17,00 m² v stavbi na naslovu Trubarjeva cesta 37

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem **Javnega stanovanjskega sklada MOL** v letu 2014:

Realizirana menjava:

- menjava stanovanja na Slovenski cesti 17 v izmeri 129,50 m² za stanovanji na Ulici bratov Učakar 68 v izmeri 83,10 m² in Slape 16 v izmeri 35,24 m²

Realizirani nakupi:

- nakup stanovanjske sobe št. 228 v izmeri 10,44 m² v mansardi stavbe na Fabianijevi ulici 15
- nakup samskega doma na Hladilniški poti 34
- nakup solastniškega deleža do ½ na pritličnem stanovanju v skupni izmeri 67,60 m² v stavbi Štihova ulica 24
- nakup stanovanja v skupni izmeri 18,80 m² v pritličju stavbe na Hudovernikovi 13
- nakup samskega doma Ulica Vide Pregarčeve 34
- nakup stanovanja v skupni izmeri 92,70 m² v kleti stavbe Polje 13
- nakup zemljišč parc.št. 384/27, 384/93, 384/94, 384/95, 384/96, 384/97, 384/98, 384/99, 384/100, 384/101, 384/201 in 384/202 k.o. Karlovško predmestje
- nakup solastniškega deleža na skupnih sanitarijih v izmeri 6,60 m² v II. nadstropju stavbe Resljeva cesta 26.

Realizirana prodaja:

- prodaja sobe v izmeri 33,0 m² v stavbi na naslovu Frankopanska 23
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 75 m² na Starem trgu 24
- prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju v izmeri 59,70 m² na Topniški 45.

Deljeno lastništvo:

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

ZAKLJUČEK

Ocenjujemo, da smo s predanim delom, izjemno skrbjo za naše najemnike in nadaljevanjem dobrih praks uvajanja novosti na področju stanovanjske preskrbe v prestolnici, kljub v uvodu izkazanemu primanjkljaju, uspešno uresničevali stanovanjski program. S sodelavkami in sodelavci z upanjem na čim večjo podporo s strani države zremo v prihodnost in se veselimo vsake novo pridobljene stanovanjske enote in slehernega uspešno rešenega stanovanjskega problema.

Sašo RINK
DIREKTOR