

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



Številka: 014-19/2021-1
Datum: 23.3.2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2020

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2020

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 15/3 z dne 4.3.2021 Nadzornega sveta JSS MOL in
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2020.

Številka: 900-2/2021
Datum: 4. 3. 2021



Zadeva: Izpisek 15. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 15. seji dne 4. 3. 2021 ob obravnavi točke

Ad 3.

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022
za leto 2020

sprejel

SKLEP 15/3:

Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil s Poročilom o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2020, ki se ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Sektor za investicije JSS MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL

PREDLOG

POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2019 – 2022
ZA LETO 2020

Ljubljana, marec 2021

1	UVOD	7
2	TEMELJNI CILJI	8
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	10
3.1	SPLOŠNO	10
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	11
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	12
3.3.1	Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina	12
3.3.2	Povečanje možnosti zadolževanja	13
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	14
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	14
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	15
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	15
3.4.1	Prostorsko urejanje	15
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	16
3.4.3	Soinvestitorstvo	16
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	17
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	17
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	17
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	18
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	18
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	18
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	19
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)	25
4.1.3.1	Polje IV	28
4.1.3.2	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	28
4.1.3.3	Rakova jelša II	29
4.1.3.4	Pečinska ulica 2	30
4.1.3.5	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	31
4.1.3.6	Rakova jelša I	31
4.1.3.7	Jesihov štradon	32
4.1.3.8	Stanovanjska soseska Novo Brdo E1 - OPPN 252; EUP RD-466	33
4.1.3.9	Nad motelom	34
4.1.3.10	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	35
4.1.3.11	Litijska – Pesarska (EUP GO-297)	36
4.1.3.12	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	37
4.1.3.13	Dravljje (EUP DR-224)	37
4.1.3.14	Glince (EUP DR-617 in DR-396)	38
4.1.3.15	Celovška cesta 185	38
4.1.3.16	Kunaverjeva ulica 12 in 14	38
4.1.4	Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	39
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	39
4.1.4.2	Rakova jelša III	40
4.1.4.3	Stanežiče	40
	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj	40
4.1.4.4	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	40
4.1.4.5	Rentni odkup stanovanj	41
4.1.4.6	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	41
4.1.4.7	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	41
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	42
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	42
4.2.2	Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)	43
4.2.2.1	Zavetišče	43
4.2.3	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	44
4.2.4	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	44
4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	46

4.4	TRŽNA STANOVANJA	46
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	46
4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	47
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	47
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	47
4.6.3	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	51
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	52
5	POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	52
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	52
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	54
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	54
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	55
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	55
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	56
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST	56
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	58
6.6	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	59
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	59
7.1	SPLOŠNO	59
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	60
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	60
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	61
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	61
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	61
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	61
7.8	SODNE ZADEVE	62
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA	63
8.1	UVODNO	63
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	64
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	65
8.3.1	Bobrova ulica 7	66
8.3.2	Polje 377 – 382 (soseska Polje III)	66
8.3.3	Cesta v Zgornji log 1	66
8.3.4	Cesta v Gorice 23 do 29	66
8.3.5	Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c	66
8.3.6	Bavdkova 1	67
8.3.7	Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec	67
8.3.8	Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah	67
8.3.9	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	68
8.4	UPRAVLJANJE	69
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	70
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	71

9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	71
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	72
11	ORGANIZACIJA JSS MOL	74
12	ZAKLJUČEK	74

1 UVOD

Z zaključkom leta 2020 se postavlja mejnik na polovici obdobja, za katerega je bil sprejet Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od 2019 do 2022¹ (v nadaljevanju: SP MOL 2019 – 2022). V začetku leta 2020 smo v Poročilu o uresničevanju SP MOL 2019 – 2022 za leto 2019² (v nadaljevanju: Poročilo 2019) poročali o uresničitvi načrtov, ki smo si jih postavili za leto 2019, istočasno pa smo z istim dokumentom – z vsebinskimi spremembami oziroma dopolnitvami – »novelirali« SP MOL 2019 – 2022.

Leto 2020 je bilo nedvomno posebno leto, zaznamovano v veliki meri z epidemiološko situacijo, ki je pomembno vplivala na vsa področja naših življenj in s tem tudi na delovanje gospodarskih in javnopravnih subjektov. V posebnih situacijah običajni izzivi postanejo zahtevnejši, zahtevnejši izzivi pa (zelo) zahtevni. V času močno upočasnjene funkcije na vseh družbenih področjih in ob ukrepih, ki pomembno omejujejo zlasti fizične stike, je že za izvajanje rednih (kaj šele nujnih) nalog potrebno vlagati več časa in večje napore. Logična posledica je, da navedene okoliščine po pravilu še toliko bolj vplivajo na (upočasnitev) uresničitve zastavljenih srednjeročnih oziroma dolgoročnih ciljev.

Ne glede na navedeno smo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) prepričani, da smo v dani situaciji – z učinkovito organizacijo delovnih procesov in intenziviranjem delovnih aktivnosti – minimalizirali vpliv opisanih okoliščin na uresničitev zastavljenih ciljev. Na tem mestu je potrebno poudariti, da nam je učinkovito delovanje omogočila tudi vsebinska, zlasti pa materialna in finančna podpora ustanoviteljice Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), brez katere JSS MOL – v trenutni situaciji neustreznega sistema določanja višine neprofitne najemnine in pomanjkanja sistemskih virov financiranja stanovanjskega področja na državni ravni – sploh ne bi mogel opravljati temeljnega poslanstva, kaj šele, da bi ga opravljal učinkovito.

Žal je s strani Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) 14.10.2019 v javno obravnavo posredovan osnutek novega Stanovanjskega zakona³ (SZ-2), s katerim je bila (med drugim) predvidena težko pričakovana uvedba stroškovne najemnine in možnost višjega zadolževanja, zastal v enem od »zakonodajnih predalov«. Upravičeno se lahko sprašujemo, ali sploh lahko v doglednem času pričakujemo (po našem mnenju nujen) sprejem SZ-2. V zakonodajnem postopku je sicer predlog⁴ Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki – v smeri zvišanja in revalorizacije neprofitnih najemnin – predvideva povišanje vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja in vpliv lokacije, kot osnov za določitev neprofitne najemnine, s tem pa tudi postavitev najemnin na nekoliko realnejše osnove, ki ne bodo povzročale izgub lastnikom neprofitnih stanovanj. Naveden ukrep je zgolj »obliž na rano«, ki jo skozi leta povzroča trenutni neustrezen sistem določanja višine neprofitne najemnine. Uvedba stroškovne (oziroma vsaj predvidena revalorizacija neprofitne) najemnine je za JSS MOL (in seveda tudi za vse druge javne stanovanjske sklade) nujna, ne samo dobrodošla. Stroškovna najemnina je eden izmed »stebrov« učinkovite in vzdržne stanovanjske politike, ki nam bi na dolgi rok omogočala vzdrževanje trenutne ravni javnih najemnih stanovanj, za kaj več pa bi – kot že večkrat izpostavljeno – potrebovali jasno sistemsko financiranje s strani države. Roki, ki so bili glede uvedbe »nove najemninske politike« navedeni v Akcijskem načrtu izvajanja projektov 2015 – 2025 Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025⁵ (v nadaljevanju: ReNSP15-25), so žal že davno mimo.

Kot smo navedli že v Poročilu 2019 – zaradi povečevanja občutnega presežka povpraševanja po najemnih stanovanjskih enotah nad njihovo ponudbo – strateški in operativni izzivi, povezani z zagotavljanjem

¹ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/11.-a-tocka-Stanovanjski-program-MOL-2019-2022.pdf>

² <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/8.-b-tocka-Porocilo-o-uresnicevanju-SP-JSS-MOL.pdf>

³ <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=10740>

⁴ <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=11488>

⁵ https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Publikacije/d42acebd4d/resolucija_nsp_2015_2025.pdf

neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ostajajo veliki. Bolje rečeno, ti so (in bodo – glede na zgoraj opisano stanje – očitno tudi v prihodnje) iz leta v leto celo še večji.

Na investicijskem področju dela JSS MOL (tako izvedbenem kot razvojnem) so bile aktivnosti v letu 2020 intenzivne. V gradnji imamo smo imeli 333 stanovanj, na razvojnem delu določenih projektov pa smo v letu 2020 dosegli pomembne napredke, ki nam bodo na srednji rok omogočili začetek gradnje znatnega števila novih stanovanjskih enot za oddajo v neprofitni najem.

Na področju oddaje neprofitnih stanovanj v letu 2020 kot najpomembnejši rezultat izpostavljamo dokončanje 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (objava seznama upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, 20.8.2020), kot eno izmed najpomembnejših aktivnosti pa ohranjanje najema z »antideložacijsko« dejavnostjo JSS MOL.

2 TEMELJNI CILJI

Strateško in izvedbeno SP MOL 2019 – 2022, prilagojeno zaznanim potrebam MOL, kot največje samoupravne lokalne skupnosti, največje mestne občine v državi in glavnega mesta države, na področju stanovanjske politike sledi temeljnim ciljem, ki so zastavljeni v ReNSP 15-25. Za potrebe izvajanja stanovanjske politike na območju MOL je MOL ustanovila JSS MOL, ki po ustanovitvenem namenu izvaja poslovno politiko za srednjeročno obdobje in stanovanjski program MOL ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Ne glede na navedeno pa je potrebno na tem mestu posebej poudariti, da na področju uresničevanja stanovanjske politike (v širšem smislu) JSS MOL ni osamljen, saj k učinkovitemu uresničevanju ciljev stanovanjske politike MOL pomembno prispevajo tudi drugi subjekti, ki z izvajanjem nalog v okviru njihovih pristojnosti (ne)posredno vplivajo na kakovostno stanovanjsko oskrbo na območju MOL.

Glavni namen aktivne stanovanjske politike MOL je ureditev razmer na stanovanjskem področju in dolgoročno zagotavljanje čim višje kakovosti bivanja za vse občane MOL. V aktivnosti za učinkovito uresničevanje zastavljene stanovanjske politike je tako – v širšem smislu – redno vključenih večje število oddelkov in služb mestne uprave MOL, navsezadnje pa je kakovost bivanja odvisna tudi od vrste drugih storitev, ki se v okviru MOL izvajajo z namenom zagotavljanja visoke kakovosti bivanja na območju MOL (storitve javnih podjetij, vključenih v Javni holding Ljubljana, d.o.o., storitve institucij vzgoje in izobraževanja, storitve mreže zdravstvenega varstva na primarni ravni,...). Vsak od navedenih subjektov s svojim prispevkom v mozaik storitev pomembno vpliva na to, da je kakovost bivanja na območju MOL na najvišji možni ravni. V tem smislu si zasluge za učinkovito uresničevanje temeljnih ciljev na stanovanjskem področju lahko prilašča kar celotna »velika družina« MOL.

Učinkovite stanovanjske politike na lokalni ravni ni mogoče izvajati brez zadostnega števila primernih in cenovno dostopnih stanovanj. MOL in z njo JSS MOL sta v letu 2020 z različnimi aktivnostmi ustvarjala pogoje za zagotovitev **uravnotežene ponudbe primernih** (zasebnih in javnih najemnih) **stanovanj**. Na ravni MOL se je izvajalo strateško in izvedbeno prostorsko načrtovanje (in s tem sprejemanje različnih prostorskih aktov), ki predstavlja podporo učinkovitemu vodenju aktivne zemljiške politike kot enemu od ključnih vzvodov za uresničevanje strategij in razvojnih programov, vezanih na prostor. S tem je MOL (med drugim) skrbela za zagotavljanje primernih zemljišč tako za izvajanje zasebnih investicij v stanovanjsko gradnjo kot tudi izvajanje investicij z namenom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, pri čemer je bila posebna pozornost usmerjena vzpostavljanju pogojev za gradnjo novih javnih najemnih stanovanjskih enot s strani JSS MOL.

Z opisanim zagotavljanjem primernih zemljišč je neposredno povezano tudi načrtovanje ukrepov oziroma posegov in izvajanje del, s katerimi je MOL zagotavljala (oziroma ustvarjala pogoje za) potrebno opremljenost zemljišč s komunalno, energetsko, prometno in drugo javno infrastrukturo in seveda tudi za vzdrževanje, prenovo in posodobitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Prostorsko načrtovanje, razvoj posameznih projektov stanovanjske gradnje javnih najemnih stanovanj in konkretni prenovitveni posegi so bili usmerjeni tudi v degradirana območja kot prednostna območja za urejanje mestnega prostora.

Kljub odločitvi, da se na prvotno predvideni lokaciji za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruge (kot eni izmed najbolj reprezentativnih alternativnih oblik zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj) projekt ne izvede, še vedno vodimo aktivnosti za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadružne gradnje (tako s sodelovanjem pri poskusih ustrezne zakonodajne ureditve zadružništva kot s povsem konkretno ponudbo zemljišča na alternativni lokaciji).

Cilj lažje dostopnosti do stanovanj je JSS MOL v letu 2020 (na različnih področjih svojega delovanja) uresničeval v zvezi z vsemi kategorijami oseb, ki jim v okviru svojih pristojnosti na tak ali drugačen način omogoča reševanje stanovanjskih vprašanj, zlasti pa so to:

- prosilci in upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
 - posebne družbene skupine:
 - mlade generacije (mladi in mlade družine),
 - starejši,
 - osebe z različnimi oblikami oviranostmi,
 - prosilci za dodelitev začasnih bivalnih enot kot najbolj ogrožena oziroma ranljiva skupina prebivalstva,
 - osebe, ki se jim nudi skrb oziroma pomoč preko nevladnih in vladnih organizacij,
- in drugi subjekti, pri čemer so konkretne aktivnosti JSS MOL v zvezi s posameznimi kategorijami navedenih oseb podrobneje opisane v nadaljevanju tega poročila.

Pri vseh investicijskih projektih zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj, ki jih razvijamo (in izvajamo) smo ohranjali temeljeno vodilo, da **zagotavljamo kakovostne, funkcionalne in energetske učinkovite stanovanjske enote**. Z namenom uresničevanja navedenega cilja smo strogo sledili načelom zagotavljanja univerzalne dostopnosti in načelu vseživljenjske uporabe, pri čemer je bilo udejanjanje teh načel na konkretni ravni izvedeno tako v zvezi z (širšim) bivalnim prostorom kot tudi v zvezi s samimi stavbami in stanovanjskimi enotami. Na ravni RENSP 15-25 je prenova stanovanjskega fonda (s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo) prepoznana kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj. Ob učinkoviti prenovi se dosega tudi cilje glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda, s čimer se – ob posledični varčnejši rabi energije in znižanju stroškov – uresničuje tudi ustrezna socialna politika, s katero se izboljšuje materialni položaj ljudi. V posledici smo konkretni cilj v največji možni meri uresničevali tudi pri prenovah obstoječih stanovanjskih enot in pri sanacijskih in investicijskih posegih na skupnih delih stavb.

Z ReNSP 15-25 je bilo napovedano, da bo pozornost države usmerjena v vzpostavitev sistema, ki bo olajšal in s tem spodbudil izvajanje projektov prenove in da bo potrebno zagotoviti večjo usklajenost in povezljivost posebnih spodbud in ugodnosti za izvajanje prenove stanovanj in stanovanjskih stavb. Kot pomoč za izvajanje prenove (v času gospodarske krize in pomanjkanja javnih sredstev) bosta – po napovedi ReNSP 15-25 – predstavljala koriščenje evropskih sredstev in uvedba drugih nacionalnih finančnih mehanizmov, ki morajo predstavljati enovit in zaokrožen sistem financiranja prenove stanovanj. JSS MOL pogreša s strani države napovedane (sistemske) spodbude in ugodnosti, ki bi spodbudile (sistemsko) prenovo stanovanj in stanovanjskih stavb, zato je toliko bolj vesel sicer glede na potrebe omejenih možnosti koriščenja evropskih sredstev za te namene.

Na JSS MOL se zavedamo, da se bivanjske potrebe posameznikov in gospodinjstev v času spreminjajo v odvisnosti od faze življenjskega cikla, v kateri se posameznik v določenem trenutku nahaja oziroma jo živi (npr.: starost, ustvarjanje in rast družine, poklicna pot, prehajanja v različna življenjska obdobja, zdravstvene situacije,...). Iz navedenega razloga je nujno potrebno (znotraj obstoječega stanovanjskega fonda in v okviru načrtovanja novih javnih najemnih stanovanj) stalno skrbeti za ustvarjanje pogojev za **ustrezno (večjo) stanovanjsko mobilnost**, s katero omogočamo našim najemnikom (in uporabnikom) tako rabo stanovanjskih enot, ki najprimerneje zadovoljuje njihove (trenutne) stanovanjske potrebe. JSS MOL je – izhajajoč iz potreb, ki jih zaznava v okviru obravnave vlog za zamenjavo stanovanjskih enot, ki jih podajajo obstoječi najemniki, in v okviru potreb upravičencev, ki so uspeli na razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – z različnimi aktivnostmi skrbel tudi za reševanje tovrstnih potreb najemnikov. V fazah načrtovanja novih soselek smo upoštevali opisane potrebe najemnikov in temu primerno prilagajali površine in strukture stanovanjskih enot. V okviru možnosti smo najemnikom, ki izpolnjujejo pogoje, zagotovili zamenjavo stanovanjskih enot znotraj lastnega neprofitnega najemnega fonda. Upravičencem do najema neprofitnih stanovanj omogočamo, da pred dodelitvijo stanovanj izrazijo želje po dodelitvi stanovanj na konkretnjših (širših) lokacijah (območjih) MOL, s čimer omogočamo, da je najemnikom dodeljeno stanovanje na lokaciji, ki jim ustreza⁶. Ker pa vsebinsko gledano cilj večje stanovanjske mobilnosti – v okviru delovnega področja JSS MOL – cilja na širši krog ciljnih skupin (torej ne samo v krog najemnikov neprofitnih stanovanj), je JSS MOL izvajal tudi druge aktivnosti, s katerim je (seveda v manjšem obsegu) zagotavljal možnosti za večjo stanovanjsko mobilnost (npr.: Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva, Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, aktivnosti za izvedbo pilotnega projekta uvedbe sobivanja starejših, ...).

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Že v Poročilu 2019 smo navedli, da se končni namen, za katerega je bil ustanovljen JSS MOL (tj. odprava primanjkljaja neprofitnih stanovanjskih enot na območju MOL), v danih pogojih delovanja – pravyzprav zaradi dolgoletnega zapostavljanja stanovanjske politike s strani države – žal ne more uresničiti. Že vrsto let JSS MOL, pa tudi vrsta drugih deležnikov, izpostavlja potrebo po nujni uvedbi vzdržne (stroškovne) najemnine in po zagotovitvi systemskega vira financiranja stanovanjske gradnje. Statistični podatki kažejo, se priseljevanje v prestolnico povečuje, kar pomeni, da se povečuje tudi povpraševanje po stanovanjskih enotah na območju MOL. Ohranjanje trenutne najemninske politike (na področju neprofitnih najemnin) pomeni zgolj večanje že tako velike razlike med ponudbo in povpraševanjem po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah.

Kolikor smo se v letu 2019 veselili priprave in objave osnutka SZ-2 (in z njim med drugim predvidene uvedbe stroškovne najemnine, možnosti večjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, sobivanje in ureditev stanovanjskega združništva), toliko bolj smo danes razočarani, ko vidimo, da do sprejema SZ-2 (vsaj še nekaj časa) ne bo prišlo. Upamo, da bo trenutna politična volja na ravni države vsaj tako velika, da bo sprejeta predvidena novela SZ-1E, s katero bo urejen vsaj dvig vrednosti točke in možnost višjega zadolževanja javnih skladov. Čeprav je to (pre)majhen korak v smeri izboljšanja prej opisane situacije, pa gre vendarle za pozitiven premik, ki ga (kot nujno potrebnega) pozdravljamo.

V vmesnem času pa ostajamo ujetniki sedanje situacije, ko je uresničevanje zastavljenih ciljev odvisno v pretežni meri od lastnih finančnih sredstev in finančnih sredstev, ki nam jih zagotavlja ustanoviteljica MOL.

⁶ S strani najemnika izraženo željo upoštevamo, če je to mogoče in če se najemnik strinja, da bo zaradi dodelitve stanovanja na zeleni lokaciji dalj časa čakal na dodelitev stanovanja.

Brez (vsebinske, tehnične, materialne in finančne) podpore MOL bi bil JSS MOL sam sebi namen, ne pa nepogrešljiv – če ne v tem trenutku celo najpomembnejši in najuspešnejši – deležnik na področju reševanja stanovanjske problematike z oddajo neprofitnih stanovanjskih enot v najem.

Kot že omenjeno je bila investicijska aktivnost JSS MOL v letu 2020 intenzivna tako na izvedbenem kot razvojnem področju. Lastna in od ustanoviteljice pridobljena sredstva so nam omogočala neoviran razvoj in izvajanje prav vseh investicijskih projektov in izvajanje vseh ostalih programov. Obseg finančnih sredstev za financiranje razvoja in izvedbe investicijskih projektov smo v letu 2020 povečali tudi z zadolževanjem pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu (v nadaljevanju: SSRS)⁷, z najemom ugodnega posojila na trgu in navsezadnje tudi s pridobitvijo sredstev od Eko sklada, Slovenskega okoljskega javnega sklada (v nadaljevanju: EKO SKLAD). Žal nam v letu 2020 ni uspelo pridobiti načrtovanih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom po Povabilu k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020⁸, vendar smo prepričani, da bomo ta sredstva pridobili v letu 2021.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

V splošnem so mesta ključna na različnih razvojnih področjih (gospodarski, prostorski, družbeni, kulturni, okoljski razvoj, ...) in kot taka so (in postajajo) centri reševanja vse večjih izzivov na teh področjih. Ob večanju deleža mestnega prebivalstva se mesta soočajo (in se bodo vedno bolj soočala) z izzivi nudenja ustreznih storitev in zagotavljanja visoke kakovosti življenja v mestih. Mesta postajajo prostor, ki nudi priložnosti za ustvarjanje najbolj trajnostnih oblik bivanja, uvajanje različnih oblik trajnostne mobilnosti, doseganje ustrezne energetske učinkovitosti (v povezavi s trajnostno gradnjo in prenovo stavb) in za trajnostni razvoj mest, ki s pametnim upravljanjem podpira zeleno in krožno gospodarstvo. Z navedenimi izzivi se MOL, kot največje in glavno mesto v državi, srečuje in spopada s kar največjo mero odgovornosti. JSS MOL se – kot eden izmed deležnikov na strani MOL – vključuje v reševanje različnih razvojnih izzivov⁹, ki so zapisani v Trajnostni urbani strategiji MOL 2014 – 2020¹⁰ (v nadaljevanju: TUS MOL 2014 – 2020) in njenem izvedbenem načrtu¹¹ (v nadaljevanju: IN TUS MOL 2014 – 2020). Zahtevnost in pomembnost uresničitve vseh ciljev in obsežnost za to potrebnih aktivnosti, ki si jih je MOL zastavila s TUS MOL 2014 – 2020 in IN TUS MOL 2014 – 2020 se kaže tudi v tem, da je bila v letu 2020 veljavnost navedenih dokumentov podaljšana do leta 2030.

Kot del »velike« mestne družine smo si skupaj z drugimi oddelki mestne uprave prizadevali, da bi v čim večji možni meri uresničevali cilje trajnostne mobilnosti, katerih namen je vzpodbujanje hoje, kolesarjenja, uporabe javnega potniškega prometa in alternativnih oblik mobilnosti. Z doseganjem ciljev trajnostne mobilnosti ne prispevamo samo k čistejšemu okolju, ampak prispevamo k večji kakovosti bivanja in k samemu zdravju, navsezadnje pa tudi k večji socialni pravičnosti in pospeševanju lokalnega gospodarstva.

Poleg splošne podpore izboljševanju pogojev za kolesarjenje, spodbujanju alternativnih oblik mobilnosti, uvajanju P+R sistemov, spodbujanju uporabe javnega potniškega prometa, ki ga zagotavlja Javno podjetje

⁷ Opisana sredstva so zagotovljena na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.

⁸ Za naveden sredstva smo kandidirali s s projektom »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«.

⁹ 1. Energetska obnova stavb, uvajanje sodobnega energetskega upravljanja, trajnostna gradnja; 2. Učinkovita raba prostora v urbanih območjih, 3. Spodbujanje socialne vključenosti, boj proti revščini in diskriminaciji vseh oblik, 4. Učinkovita raba prostora v urbanih območjih, z regeneracijo in uvedbo novih dejavnosti

¹⁰ <https://www.ljubljana.si/assets/Seje/15486/sprejeta-tus-strmol.pdf>

¹¹ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/IN-TUS-MOL-in-Priloga-20170318.pdf>

Ljubljanski potniški promet d.o.o., in širjenju njegove mreže, smo tudi s konkretnimi lastnimi ukrepi in v okviru lastnih projektov skrbeli za uresničevanje ciljev trajnostnega razvoja in krožnega gospodarstva.

Pri vseh novih investicijskih projektih smo že izvedli oziroma predvideli izvedbo predinstalacij za polnjenje električnih vozil (na zunanjih parkiriščih in znotraj podzemnih garaž) z namenom spodbujanja električne mobilnosti (uporabe električnih avtomobilov oziroma priključnih hibridov).

Za potrebe zagotavljanja uporabe »car sharing-a« smo namenili 4 zunanja parkirna mesta v soseski Novo Brdo E1 in oddali v najem 3 parkirna mesta na zunanjem parkirišču soseske Polje III.

V postopku izdelave OPPN Novi center bomo v zvezi z načrtovano izgradnjo nove soseske izdelali mobilnostni načrt.

V segment uresničevanja načel krožnega gospodarstva štejemo naslednje ukrepe oziroma aktivnosti, ki smo jih izvajali oziroma v katere smo bili vključeni v letu 2020:

- v kolikor je najemnik, ki je vračal najeto stanovanje JSS MOL, izrazil željo, je JSS MOL z vzpostavitvijo kontakta in organiziranjem ogleda posredoval pri dogovorih v zvezi z možnostjo prevzema uporabnega pohištva s strani novega najemnika,
- v sodelovanju s Centrom ponovne uporabe je JSS MOL v nekaterih stanovanjskih stavbah¹² poskusno namestil t.i. »kotičke ponovne uporabe«, v želji, da se tudi s tovrstnimi ukrepi zmanjša količina odpadkov, ki jih kot družba (mnogokrat tudi brez potrebe) ustvarjamo, s čimer poskušamo krepite odgovornost do okolja in predmetom dati možnost nadaljnje uporabe,
- na pobudo javnega zavoda Mladi Zmaji je bila oblikovana delovna skupina, v katero je kot deležnik vključen tudi JSS MOL, ki bo poskusila uresničiti projektno idejo »Preobrazbe odpisanega mestnega avtobusa« v skupnostni prostor v soseski Kašelj.

Udejanjanje socialne dimenzije trajnostnega razvoja se v letu 2020 kaže v uresničevanju in razvoju koncepta t.i. **skupnostnih praks**, s katerimi znotraj sosesk zagotavljamo skupnostne prostore, namenjene stanovalcem posameznih sosesk oziroma širši skupnosti. Na nek način pa to dimenzijo predstavljajo tudi aktivnosti za zagotovitev prostorov za sobivanje starejših, kar podrobneje opisujemo v nadaljevanju tega poročila.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina

Z ReNSP15-25 je bila v državi sprejeta podlaga za vzpostavitev nove najemninske politike, za kar se JSS MOL in tudi drugi deležniki na stanovanjskem področju v državi zavzemajo že daljše obdobje. Gre za nujen ukrep, ki bo, poleg zagotavljanja primerne vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda, omogočal tudi določena finančna sredstva za prepotrebno povečevanje števila javnih najemnih stanovanj.

Za uresničitve z ReNSP 15-25 napovedanega ukrepa vzpostavitve nove najemninske politike je bila v objavljenem osnutku SZ-2, na katerega je MOP prejel številne pripombe, predvidena nadomestitev neprofitne najemnine s stroškovno najemnino. Stroškovna najemnina naj bi se izračunala na podlagi stroškovne vrednosti stanovanja in letne stopnje najemnine. Slednja bi bila zakonsko omejena na določen najvišji odstotek stroškovne vrednosti stanovanja. Stroškovna vrednost stanovanja bi se določila na podlagi

¹² stavbe na naslovih Polje 371, Polje 379, Polje 384, Zadobrovska cesta 10 in Steletova 8.

podatkov GURS, pri čemer se je izkazalo, da se podatki o stanovanjskih enotah vodijo po različnih metodologijah, ki so se v preteklosti tudi spreminjale in posledično so podatki za iste enote v različnih podatkovnih bazah različni. Način in postopek za izračun stroškovne najemnine naj bi bil določen v uredbi vlade. Za izračun in preveritev stroškovne najemnine se (na internetnih straneh ministrstva pristojnega za stanovanja) predvideva vzpostavitev informacijskega sistema, ki bi izračunal stroškovno najemnino za določeno stanovanjsko enoto na podlagi podatkov, zajetih iz podatkovnih baz GURS. Dejstvo je, da je bila v preteklosti zakonodaja, ki je urejala stanovanjsko in druga področja neusklajena in predvsem raznolika. Z namenom ustreznega prehoda, brez nepotrebnega vznemirjenja najemnikov, iz neprofitne v stroškovno najemnino, bo zato najprej potrebno na ravni države doseči ustrezno uskladitev podatkov o stanovanjskih enotah bazah GURS.

Aktivnosti za pripravo besedila novega zakona SZ-2 so v letu 2020 zastale. Sprejeta je bila odločitev, da se pripravi nujne spremembe in dopolnitve veljavnega stanovanjskega zakona SZ-1 z novelo SZ-1E. Predlog slednje med drugim zajema tudi zvišanje sedaj veljavne vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, ki vse od leta 2007 ni bila spremenjena, in vpliv lokacije. JSS MOL pozdravlja tako rešitev in jo je v preteklosti tudi že predlagal, saj bodo s tem neprofitne najemnine, vsaj delno usklajene, tako s kupno močjo prebivalstva kot z rastjo stroškov. Ker so z novelo SZ-1E predvidene tudi spremembe subvencioniranja najemnin, se število upravičencev do subvencije najemnine naj ne bi zmanjšalo in s tem ne delež sredstev, ki jih posamezno gospodinjstvo nameni za najemnino, hkrati pa bodo najemniki z višjimi dohodki plačevali višjo najemnino.

3.3.2 Povečanje možnosti zadolževanja

Zadolževanje JSS MOL v tem trenutku urejata Zakon o javnih skladih¹³ (v nadaljevanju: ZJS-1) in Stanovanjski zakon¹⁴ (v nadaljevanju: SZ-1). ZJS-1 je omejil dovoljeno zadolžitev na višini 10 % kapitala, kar je onemogočalo nadaljnje zadolževanje JSS MOL, saj je bil JSS MOL že ob sprejemu tega zakona zadolžen za več, kot je bilo predpisano. JSS MOL si je od sprejema ZJS-1 prizadeval za dvig dovoljene višine zadolžitve. Ta prizadevanja so bila delno uresničena s sprejemom novele SZ-1C, ki je javnim stanovanjskim skladom dopustila še dodatno zadolževanje do 10 % izkazanega namenskega premoženja pri SSRS in sicer postopno po 2 % letno.

V letu 2020 je JSS MOL bilo novo zadolževanje v na načrtovani ravni in znotraj dovoljenih predpisanih okvirjev. Za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II je sklenil dve novi posojilni pogodbi (s SSRS za 7 milijonov EUR in s SID BANKO za 6 milijonov EUR) v skupni vrednosti 13 milijonov EUR, od tega je črpal 2 milijona EUR. Dolgoročno posojilo po posojilni pogodbi s SSRS za izgradnjo soseske Novem Brdu E1 je bilo črpano za 6,1 milijona EUR tako, da je lani nova zadolžitev skupaj z na novo vplačanimi lastnimi udeležbami znašala 8,27 mio EUR.. Ob rednem odplačevanju zapadlih anuitet in lastnih udeležb je neto zadolžitev JSS MOL lani znašala 6,1 milijonov EUR. Konec leta 2020 je JSS MOL zadolžen za 31,85 milijonov evrov oz. 11,52 % izkazanega kapitala.

Glede zadolževanja javnih stanovanjskih skladov predvidena novela SZ-1E ohranja rešitev iz (začasno opuščenega) osnutka SZ – 2. Predlagana je ureditev, ki bo (1) občinskim javnim stanovanjskim skladom dopuščala zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja (skupaj z ZJS–1 torej do 50 %), (2) ukinitvev trenutno predpisane postopnosti zadolževanja, ki je bila doslej omejena na 2% letno in (3) ukinitvev dopustnosti zadolževanja izključno pri SSRS.

¹³ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20

¹⁴ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 - ZFRO)

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

V letu 2020 smo – kljub negotovim razmeram v gospodarstvu in posledično tudi na nepremičninskem trgu – izvedli uspešno prodajo nepremičnin, ki jih ne bi bilo racionalno obdržati v lasti oziroma smo jih odsvojili iz razloga, ker po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oz. za potrebe JSS MOL. Za razliko od prejšnjega leta smo nekatere nepremičnine prodali šele po več ponovitvah javnih dražb z znižano izklicno ceno, v skladu z veljavno zakonodajo.

V last smo pridobili več zemljišč na različnih lokacijah na območju MOL, ki jih bo JSS MOL potreboval za uresničevanje lastnih investicijskih projektov stanovanjske gradnje. Zemljišča smo pridobivali z nakupom ali lastniško zamenjavo.

Kot vsako leto, smo tudi v letu 2020 sklepali služnostne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice za potrebe uporabe nepremičnin, ki jih (ne)posredno potrebujemo oziroma jih bomo potrebovali pri gradnji neprofitnih stanovanj ali uporabi obstoječega stanovanjskega fonda.

Nadaljevali smo z oddajo presežnih parkirnih prostorov in tudi tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov. Prav tako smo objavili obvestilo o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih 188 parkirnih mest v soseski Celovški dvori. Zainteresirani kupci lahko svoj interes za nakup izkažejo z izpolnjenim obrazcem prijave, na podlagi katerega bomo izvedli postopke prodaje za vsako parkirno mesto posebej. V letu 2020 nismo prejeli nobene vloge, s katero bi bil izkazan interes za odkup posameznega parkirnega mesta v soseski Celovški dvori¹⁵.

V letu 2020 smo sklenili dve novi najemni pogodbi s simbolično najemnino v višini 1 EUR/mesec in prenosom obveznosti plačila obratovalnih stroškov na najemnika, ena najemna pogodba pa je v veljavi že od prej, tako da imamo ob koncu leta 2020 veljavne 3 tovrstne najemne pogodbe.

Zaključili smo s prodajo različnega (za JSS MOL neuporabnega) premičnega premoženja, pridobljenega v letu 2017 z nakupom zemljišč in objektov od družbe CPL d.d. – v stečaju na lokaciji Povšetova.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

Glede na znan manko javnih najemnih stanovanjskih enot smo, vzporedno z izvajanjem aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij, tudi v letu 2020 skrbeli za tekočo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

Skupaj z ostalimi deležniki na stanovanjskem področju smo se aktivno vključevali v postopek priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2. Tako smo ponovno podali predlog za ustrezno ureditev krivdnih odpovednih razlogov, saj so nekateri krivdni odpovedni razlogi in postopki v zvezi s tem povsem nerazumni, vendar so se aktivnosti na pripravi nove zakonodaje ustavile. Z uvedeno pogodbeno kaznijo v višini 12 najemnin poskušamo najemnike odvrčati od določenih krivdnih razlogov, kot so nevselitev, neuporaba stanovanjske enote, oziroma jih vzpodbuditi k vračilu stanovanjske enote. V letu 2019 je en najemnik, zoper katerega smo vložili tudi tožbo na izpraznitev stanovanjske enote zaradi neuporabe, plačal pogodbeno kazen, v letu 2020 pa ni bilo prihodka iz tega naslova.

Ažurno smo vodili tudi postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za

¹⁵ V drugi polovici februarja 2021 smo prejeli eno tako vlogo.

lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino v višini, določeni s sklepom Mestnega sveta MOL oziroma Nadzornega sveta JSS MOL v primeru, ko je lastnik stanovanja JSS MOL. Tudi v primerih, ko je ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, pričnemo z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno postopek izpraznitve stanovanja.

Posledice epidemije Covid-19 se kažejo tudi na stanovanjskem področju, kar navajamo v nadaljevanju poročila pri določenih poglavjih. V obdobjih, ko je bilo javno življenje v določenem delu ustavljeno in niso bile odprte trgovine s pohištvo in tudi ne storitvene dejavnosti, smo najemnikom ob dodelitvi stanovanja omogočili, da za določen čas niso plačevali najemnine in obratovalnih stroškov. Takih najemnikov je bilo v prvem valu epidemije 20, v drugem valu pa 42.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V letu 2020 smo v zvezi s projektom (oz. operacijo) »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev« na podlagi potrditve operacije s strani Združenja mestnih občin Slovenije, vložili vlogo za sofinanciranje po Povabilu k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN¹⁶, na drugi stopnji na MOP. Potrditev konkretne operacije in odločitev o podpori pričakujemo v letu 2021.

V manjšem številu primerov smo pridobili nepovratna sredstva pri EKO SKLADU, ki omogoča koriščenje sredstev iz nacionalnih finančnih mehanizmov.

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

Že iz naslova tega poglavja izhaja, da so v nadaljevanju opisani ukrepi, ki so bili v letu 2021 s strani JSS MOL izvajani oziroma izvedeni z namenom povečanja obsega najemnih stanovanj. Pri tem je seveda mišljeno povečanje obsega lastnih najemnih stanovanj JSS MOL, saj je zagotavljanje (tržnih) najemnih stanovanj v okviru zasebnega lastništva prepuščeno trgu.

JSS MOL sicer sistemsko, predvsem vsled pomanjkanja relevantnih in kvalitetnih podatkov Geodetske uprave RS, ne spremlja dogajanja na področju tržne oddaje stanovanj, iz splošnega spremljanja situacije na zasebnem najemniškem trgu pa zaznavamo večjo ponudbo stanovanj za dolgoročnejši najem in nekoliko padec oglaševanih tržnih najemnin, kar je po naši oceni predvsem posledica vpliva epidemije novega koronavirusa na turistično aktivnost in s tem povezano znatno zmanjšano povpraševanje po kratkoročnem turističnem najemu.

3.4.1 Prostorsko urejanje

Na podlagi v septembru 2019 začetega zbiranjem pobud za (četrt) spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID) je JSS MOL pravočasno vložil in kasneje tudi dopolnil več pobud, ki jih je utemeljil s strokovnimi podlagami.

Vložene so bile pobude za naslednja območja: Plešičeva ulica (EUP DR-159), Hruševska cesta pri Sparu (EUP GO-227), Regentova ulica (EUP DR-273), Območje ob šoli Montessori (EUP DR-396), Kranjčeva

¹⁶ Operativni programi Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020«, prednostne osi 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«

ulica (BE-587 in BE-588), Zavetišče za brezdomce (EUP PL-130), Ločnikarjeva ulica (EUP VI-656 in VI-376), Center Fužine (EUP MO-68), Tomačevo (EUP BE-550), Pesarska cesta (EUP GO-297) in Pedenjped Zalog (EUP PO-608). Po uskladitvi stališč pristojnih oddelkov MOL do vloženih pobud pričakujemo, da bodo v dopolnjenem osnutku četrtih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki bo predvidoma javno razgrnjen v letu 2021, upoštevane vse s strani JSS MOL vložene pobude.

Pobudo za zemljišča ob Ločnikarjevi ulici je JSS MOL naknadno umaknil, saj velikost območja, zaradi spremenjenih lastniških razmerij, ne bi omogočala izvedbe načrtovane gradnje neprofitnih stanovanj.

S strani JSS MOL vložene pobude obravnavajo spremembe pogojev gradnje na zemljiščih v lasti MOL, s katerimi bi bila na teh zemljiščih – z izvedbo lastnih investicij JSS MOL – omogočena oziroma olajšana gradnja novih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

S sklenitvijo prodajnih pogodb smo v letu 2020 pridobili lastninsko pravico na več zemljiščih na naslednjih lokacijah:

lokacija	skupna površina pridobljenih zemljišč
Bizovik (razvojna cona)	10.154 m ²
Zelena jama	65 m ²
Povšetova (mestni kare Povšetova)	1.988 m ²

S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) s strani MS MOL je bilo namensko premoženje JSS MOL v decembru 2020 povečano:

- z zemljišči v razvojni coni Bizovik, v skupni površini 4.681,00 m²,
- z zemljiščem v površini 342 m², s katerim je povezana stavba z naslovom Gerbičeva 47, Ljubljana,
- z zemljiščem v površini 101 m², s katerim je povezana stavba z naslovom Šiferjeva 41, Ljubljana in
- z zemljiščem v površini 221 m², s katerim je povezana stavba z naslovom Cesta na Loko 17, Ljubljana.

Zaradi pritožbe lastnikov sosednjih zemljišč v postopku parcelacije zemljišč na lokaciji Litijska – Pesarska, v letu 2020 MOL v namensko premoženje JSS MOL ni mogla prenesti zemljišč v lasti MOL na tej lokaciji. Po zavrnitvi navedene pritožbe s strani MOP v septembru 2020 in doseženi pravomočnosti odločbe o parcelaciji, bomo prenos navedenih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL uresničili v letu 2021.

3.4.3 Soinvestitorstvo

Ena od zakonsko predvidenih oblik zagotavljanja pridobivanja najemnih in lastnih stanovanj s strani občine je tudi soinvestitorstvo s SSRS (prva alineja drugega odstavka 154. člena SZ-1). Kljub temu, da je s strani SSRS – po veljavnem Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 – omogočeno sofinanciranje investicijskih projektov za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj v obliki soinvestitorstva, se JSS MOL v letu 2020 (enako kot v letu 2019) ni odločil za to obliko poslovnega sodelovanja s SSRS.

Edini projekt, v zvezi s katerim bi JSS MOL v letu 2020 potencialno lahko zaprosil za sofinanciranje v obliki soinvestitorstva, je bil projekt gradnje nove stanovanjske soseske Rakova jelša II, vendar je JSS MOL sprejel odločitev, da bo za potrebe sofinanciranja konkretnega investicijskega projekta SSRS zaprosil za dodelitev ugodnega dolgoročnega posojila, čemur je bilo s strani SSRS tudi ugodeno. Kreditna pogodba za sofinanciranje navedenega projekta je bila sklenjena v novembru 2020.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

Enako kot v letu 2019 tudi v letu 2020 – zaradi odsotnosti interesa potencialnih partnerjev – nismo povečevali števila javnih najemnih stanovanjskih enot v obliki javno – zasebnih oziroma javno – javnih partnerstev. Ocenjujemo, da je odsotnost interesa potencialnih partnerjev tudi posledica relativno kompleksnih postopkov izbire (javnih ali zasebnih) partnerjev v skladu z določili Zakona o javno-zasebnem partnerstvu¹⁷ (v nadaljevanju: ZJZP). Določeno težo »nezainteresiranosti« za sodelovanje v takih partnerstvih pripisujemo tudi ekonomsko nestimulativnim pogojem, ki jih JSS MOL (sicer v skrbi za vzdrževanje določenega nivoja socialne naravnosti, v smislu vzpodbujanja socialnega podjetništva oziroma gospodarjena na splošno) določa za vstop v taka partnerstva.

V širši kontekst takih partnerstev pa sodijo druge aktivnosti oziroma oblike sodelovanja, ki smo jih omogočili oziroma izvedli v letu 2020 (javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa, razvijanje pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje), o katerih poročamo v nadaljevanju tega poročila.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Za vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, ki je predvidena z ReNSP15-25, je potrebna zakonska ureditev, vendar so bile v letu 2020 aktivnosti za pripravo novega stanovanjskega zakona SZ-2, v katere smo se aktivno vključevali, ustavljene. Je pa bil ob koncu leta v zaključni fazi usklajevanja predlog novele SZ-1E, ki vsebuje tudi pravno podlago za javni najem, ki ga bo izvajal SSRS. Namen uvedbe javnega najema je aktivacija oziroma zapolnitev praznih zasebnih stanovanj na območjih kot je prestolnica, kjer je povpraševanje po najemnih stanovanjih večja od ponudbe. Ne glede na to, da predlog novele SZ-1E prinaša tudi možnosti lažjih in hitrejših postopkov izpraznitve stanovanja pa ocenjujemo, in smo ob pripravi predloga novele tudi veskozi opozarjali, da je za uspeh tega instrumenta stanovanjske politike nujno vzporedno uzakoniti davčne olajšave za lastnike, ki se bodo odločili za tako oddajo svojega stanovanja. Žal predlog novele SZ-1E za navedene lastnike ne vsebuje nobene davčne olajšave.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Glede oddajanja stanovanjskih enot v turistične namene in s tem zmanjševanja ponudbe za dolgoročno oddajanje žal v letu 2020 ni bilo sprejetih sistemskih rešitev, ki bi pripomogle k ravnovesju obeh vrst oddajanj. Ker je na eni strani želja in potreba, da je mesto Ljubljana turistično zaželeno in dostopna destinacija, na drugi strani pa je želja in potreba prebivalcev mesta Ljubljane zagotoviti si varen dolgoročni najem, je zagotovitev uravnoteženosti moč doseči le z regulacijo predpisov na eni in na drugi strani.

Vezano na primanjkljaj stanovanjskih enot je stališče JSS MOL, da je potrebno lastnike motivirati za oddajanje v dolgoročni najem. Nasprotno temu pa se je skladno s 135 č. členom Zakona o dohodnini, od 1. 1. 2020 stopnja dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem zvišala, in sicer s stopnje 25 % na stopnjo 27,5 % in se šteje kot dokončni davek. Kot smo zapisali že v SP MOL 2019 – 2022 regulacija oddajanja v kratkoročni najem poteka predvsem na področju plačevanja različnih davkov in pristojbin, za uravnotežen razvoj pa bo nujna razprava o možnostih in smiselnosti omejevanja tovrstne turistične ponudbe v določenih predelih mesta, pristojnost morebitnega omejevanja pa spustiti na lokalni nivo.

Na podlagi Zakona o nalezljivih boleznih je Vlada sprejela Odlok o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni Covid-19, in sicer prvič marca 2020 in drugič oktobra 2020. Navedena situacija je praktično popolnoma

¹⁷ Uradni list RS, št. 127/06, Uradni list Evropske unije, št. 317/07, 314/09, 319/11, 335/13, 307/15

zaustavila oddajanje v kratkoročni najem, saj je turistični panogi skoraj povsem onemogočila delovanje tako v Sloveniji kot tudi drugod po svetu. Zaradi navedene situacije ocenjujemo, da navajanje statističnih podatkov o številu registriranih sobodajalcev ta trenutek ni smiselno.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹⁸ sta pravni podlagi, ki urejata dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Do sprejetja SZ-1 se je stanovanja dodeljevalo na podlagi takrat veljavne zakonodaje. Izvedenih je bilo več razpisov, v okviru katerih je bilo, med letoma 1995 in 2001, dodeljenih 912 stanovanj (neprofitnih, socialnih in kadrovskih), s čimer je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje za povprečno 11 % prosilcev.

S sprejetjem SZ-1 je bila osnovana nova podlaga za dodeljevanje stanovanj. Odpravljena je bila delitev na socialna in neprofitna stanovanja. Do danes je JSS MOL objavil 10 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Tabela: pregled javnih razpisov po SZ-1

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspešnih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% rešenih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31
2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35
2016	280	3.129	280	8,98
2019	300	3.338	334	10,00

Na zadnji, 18. javni razpis, objavljen leta 2019, je prispelo ponovno več vlog. Verjetno je razlog za ponoven skok sodelujočih v dejstvu, da se razmere na trgu slabšajo ter da je pridobitev dostopnega in varnega javnega najemnega stanovanja za vedno večje število meščanov edina možna rešitev stanovanjskega vprašanja. Veseli pa nas dejstvo, da smo uspeli obrniti trend odstotka rešenih prosilcev navzgor. Upošteva podatke zadnjega razpisa se je število uspešnih, glede na število sodelujočih, ponovno ustavilo na 10 %.

Po zaključku 17. javnega razpisa, objavljenega leta 2016, je bila opravljena obsežna analiza, ki je pokazala kar nekaj področji, kjer je potreba po določenih spremembah na mestu. Izsledke analize smo, v okviru možnosti, vključili v pripravo zadnjega, 18. javnega razpisa. Po objavi seznama upravičencev tega razpisa, smo izvedli ponovno analizo ter ugotovili, da so imele izvedene spremembe željene učinke. Ugotovljeno je

¹⁸ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11 in 47/14)

bilo, da je bilo na 18. javnem razpisu uspešnih večje število tistih, ki že leta neuspešno kandidirajo na razpisih. Prav tako je bilo ugotovljeno, da se med uspele uvrščajo tudi t.i. revni zaposleni in nimajo prevelike prednosti brezposelni. Je pa analiza ponovno pokazala določene anomalije oziroma pretirane prednosti določenih prednostnih kategorij. Ugotavljamo, da se le – te nanašajo na področje, ki ni v pristojnosti razpisnika samega, tako da bodo v tem delu ponovno podane pobude za ustrezno regulacijo na pristojno ministrstvo.

JSS MOL je tudi kot izplačevalec subvencij tržnih najemnin, do katerih so upravičeni prosilci za neprofitna najemna stanovanja, ki so se uvrstili na javnem razpisu za neprofitna najemna stanovanja na prednostno listo, a zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, stanovanja niso dobili, pomagal pri reševanju stanovanjske problematike. V letu 2020 je bilo prejemnikov subvencije tržne najemnine že 1.066. Število prejemnikov subvencije tržne najemnine in potrebna finančna sredstva za te namene je razvidno iz spodnje tabele.

Izplačane subvencije v znesku in številu po letih				
Vsečina	2017	2018	2019	2020
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.685.877	1.663.485	1.831.497	1.815.250
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	174.317	171.054	190.223	192.505
Subvencije tržnih najemnin	1.638.123	2.123.436	2.509.751	2.440.211
Skupaj subvencije	3.498.318	3.957.975	4.531.470	4.447.966
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS	1.322	1.405	1.443	1.439
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik	136	137	141	145
Prejemniki subvencije tržne najemnine	763	895	1.035	1.066
Skupaj prejemniki:	2.221	2.437	2.619	2.650

Primanjkljaj javnih najemnih stanovanj v prestolnici še vedno ocenjujemo na okrog 4.000 enot. Ocena izhaja iz izvedenih javnih razpisov za najemna stanovanja in potreb po bivalnih enotah. Poleg tega nekateri, iz razlogov majhne možnosti uspeha, ne kandidirajo na vsakem javnem razpisu.

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

1. 16. javni razpis, objava 21. 5. 2014

Po 16. javnem razpisu je bilo na seznam upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem (razpis objavljen v letu 2014) uvrščenih 424 upravičencev.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A (upravičenci, ki glede na dohodke niso zavezani k plačilu lastne udeležbe in varščine) in B (upravičenci, ki so glede na dohodke zavezani k plačilu lastne udeležbe in varščine) po dokončnem seznamu upravičencev 16. javnega razpisa

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	216	38	24	6	284
B	117	19	2	2	140
SKUPAJ A+B	333	57	26	8	424

V letu 2020 je bil rešen še zadnji upravičenec. Do dodelitve je prišlo po razvezi zakonske zveze in dogovoru bivših zakoncev o tem komu gre pravica do neprofitnega najemnega stanovanja.

2. 17. javni razpis, objava 24. 9. 2016

Glede na dejstvo, da je bil 16. javni razpis v pričetku leta 2020 praktično rešen, smo večino vseljivih stanovanj v letu 2020 namenili upravičencem uspelim na 17. javnem razpisu.

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj po seznamu upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 23. 8. 2017 in na katerega je bilo uvrščenih 278 upravičencev.

Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS v letu 2018 na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec, v letu 2019 še dodaten upravičenec, prav tako sta bila v letu 2020 na ta način dodatno uvrščena 2 upravičena. Tako je bilo konec leta 2020 skupno število upravičencev po 17. javnem razpisu 282.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 17. javnega razpisa

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	137	30	24	5	196
B	65	19	1	1	86
SKUPAJ A+B	202	49	25	6	282

V letu 2020 smo prvenstveno oddajali stanovanja iz obstoječega stanovanjskega fonda, ki so bila po izpraznitvi ustrezno urejana in pripravljena za ponovno oddajo. Edini novozgrajeni objekt v letu 2020 je večstanovanjska stavba na Pečinski ulici v Ljubljani. V okviru le tega je bilo zagotovljenih in oddanih 6 stanovanjskih enot. Do konca leta 2020 je bilo rešenih 226 upravičencev, 44 upravičencev pa je bilo izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

Ob koncu leta 2020 nerešenih ostaja 12 upravičencev. Načrtujemo, da bomo vsem uspeli zagotoviti primerno stanovanje v prvi polovici leta 2021.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih kategorijah liste A in B po dokončnem seznamu upravičencev 17. javnega razpisa

LISTE USPELIH	Uspeli skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	137	0	19	44	38	31	3	2	0
A samski	30	30	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	24	18	4	2	0	0	0	0	0
A okvara	5	2	1	0	2	0	0	0	0
SKUPAJ A	196	50	24	46	40	31	3	2	0
B družina	65	0	21	24	14	6	0	0	0
B samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	0	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	86	19	22	25	14	6	0	0	0
SKUPAJ A+B	282	69	46	71	54	37	3	2	0

PRVOTNE POTREBE	Št. upravičencev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	137	0	19	44	38	31	3	2	0
A samski	30	30	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	24	18	4	2	0	0	0	0	0
A okvara	5	2	1	0	2	0	0	0	0
SKUPAJ A	196	50	24	46	40	31	3	2	0
B družina	65	0	21	24	14	6	0	0	0
B samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	0	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	86	19	22	25	14	6	0	0	0
SKUPAJ A+B	282	69	46	71	54	37	3	2	0

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 17. javnem razpisu do konca leta 2020

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	111	1	17	26	33	24	7	3	0
A samski	26	26	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	22	15	5	2	0	0	0	0	0
A okvara	5	1	2	0	2	0	0	0	0
SKUPAJ A	164	43	24	28	35	24	7	3	0
B družina	47	2	15	16	9	5	0	0	0
B samski	15	14	1	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	62	16	16	16	9	5	0	0	0
SKUPAJ A+B	226	59	40	44	44	29	7	3	0

Izločeni	Skupno št.	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	16	0	1	3	7	5	0	0	0
A samski	4	4	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	22	5	2	3	7	5	0	0	0
B družina	16	0	2	6	7	1	0	0	0
B samski	4	4	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	0	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	22	4	3	7	7	1	0	0	0
SKUPAJ A+B	44	9	5	10	14	6	0	0	0

SKUPAJ DODELJENIH +IZLOČENIH	270	68	45	54	58	35	7	3	0
-------------------------------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 17. javnem razpisu na dan 31. 12. 2020

TRENTNE POTREBE PO STANOVANJAH – nerešeni upravičenci	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	10	0	1	3	5	0	1	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	10	0	1	3	5	0	1	0	0
B družina	2	0	1	1	0	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	2	0	1	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	12	0	2	4	5	0	1	0	0

3. 18. javni razpis, objava 12. 4. 2019

JSS MOL je z 18. javnim razpisom za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem razpisal oddaja okvirno 150 neprofitnih stanovanj v najem. Razpisana so bila stanovanja na območju MOL in Občine Vrhnike.

Ob soglasju Nadzornega sveta z dne 15. 1. 2020 je bilo razpisano število stanovanj glede na izjemno ugoden tek projekta izgradnje stanovanj v novi soseski Novo Brdo E1 prvotno povečano za približno 150 stanovanj, in sicer sorazmerno za vse liste A in liste B, naknadno, ob soglasju Nadzornega sveta z dne 23. 7. 2020, pa še za približno 7 stanovanj, namenjenih dodelitvi osebam trajno vezanim na invalidski voziček na listi A3, ki so dosegli 300 točk in več.

Na razpis je prispelo 3338 vlog (ena vloga je prispela po objavi prednostne liste 18. javnega razpisa). V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste. Po zaključeni obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, je bila oblikovana prednostna lista, ki je bila javno objavljena dne 16. 1. 2020. Med njimi je 2664 izpolnjevalo razpisne pogoje, 664 prosilcev pa je bilo izločenih.

Tabela: Prednostna lista, 16. 1. 2020

	A	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	B	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	Skupno št. vseh prosilcev	Skupno št. uspelih	% skupnega št. uspelih prosilcev
Družina	1321	151	575	11,43%	204	83	475	40,69%	1525	234	15,34%
Samski	976	25	590	2,56%	114	17	530	14,91%	1090	42	3,85%
Invalidi	29	18	380	62,07%	5	5	250	100%	34	23	67,65%
Okvara	15	10	330	66,67%	0	0	0	0%	15	10	66,67%
SKUPAJ	2341	204		8,71%	323	105		32,51%	2664	309	11,60%

Po objavi prednostne liste in vročitvi odločb vsem udeležencem, je potekala obravnava pritožb. Zoper odločitev glede svoje uvrstitve oziroma neuvrstitve so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Prosilci imajo še možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb.

Vloženih je bilo 191 pritožb. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu, ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene v odločanje drugi stopnji. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdane pa so bile tudi nadomestne odločbe v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁹, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe. V teh 23 primerih je bilo potrebno prosilcem, v skladu z določili pravilnika, priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je 12 prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj.

Med ostalimi pritožbami je bilo 6 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 161 pritožb (1 pritožba se nanaša na, po objavi seznama upravičencev, izvedeno obnovo postopka ter črtanje prosilke iz predmetnega seznama), 22 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, med njimi se 9 pritožnikov uvrsti med dobitnike stanovanja, 139 pritožb pa je bilo zavrženih.

Tabela: Pregled pritožb

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A	B
nadomestna odločba	23	19	4
ugodi in delno ugotovi	22	20	2
zavrne	139	127	12
zavrže	6	6	0
obnova	1	1	0
SKUPAJ	191	173	18

Reševanje vloženih pritožb je potekalo tekoče, a zaradi epidemije Covid-19 in z le – to povezanimi vladnimi ukrepi, ni bilo možno v okviru terminskih planov objaviti seznama upravičencev 18. javnega razpisa. Vsem upravičencem do vključno navedenega števila točk, uvrščenim na prednostno listo A3 – osebe trajno vezane na invalidski voziček, so bile v obnovljenem postopku izdane nadomestne odločbe, s katerimi je bilo ugotovljeno, da se glede na povečano kvoto stanovanj z doseženim številom točk uvrščajo med dobitnike stanovanj. Po rešitvi vseh prispelih pritožb in izdaji novih odločb o zagotovitvi dodatnih stanovanj za listo A3 je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 309 stanovanj na podlagi doseženega števila točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb in izdaji nadomestnih odločb, zaradi povečanja števila stanovanj 28 (12 nadomestnih odločb + 9 delno ugodeno/ugodeno pritožbi + 7 obnova) prosilcev doseglo takšno višino točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj, upošteva 2 upravičenca, ki sta bila uvrščena med dobitnike na prednostno listo, in sta vlogo umaknila, zaradi samostojne rešitve stanovanjskega problema, ter upošteva 1 upravičenca, ki je bil uvrščen med dobitnike na prednostno listo pa je prišlo do ustavitve

¹⁹ Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE) (ZUP)

postopka zaradi smrti prosilca, je na dokončen seznam upravičencev uvrščenih 334 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 226 prosilcev in na listo B - 108 prosilcev.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 18. javnega razpisa

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	165	26	25	10	226
B	83	20	5	/	108
SKUPAJ A+B	248	46	30	10	334

Dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja v najem, je bil javno objavljen dne 21. 8. 2020. Skladno s sklepoma Nadzornega sveta JSS MOL z dne 15. 1. 2020 in 23. 4. 2020 smo, po vrstnem redu, upoštevajoč prednostne liste ter površino in strukturo vseljivih stanovanj v primerjavi s številom članov gospodinjstva, pričeli z oddajo vseljivih stanovanj, ki se jih ni potrebovalo za druge namene (npr. za oddajo po 17. javnem razpisu, 1. javnem razpisu za mlade,...), pred objavo seznama upravičencev. Do konca leta 2020 je bilo skupaj rešenih 30 prosilcev, ki so uspeli na 18. javnem razpisu.

Tabela: Seznam upravičencev uspelih na razpisu – 18. javni razpis

PRVOTNE POTREBE	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4.čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.
A družina	165	0	40	43	47	22	10	3
A samski	26	26	0	0	0	0	0	0
A invalid	25	17	5	1	2	0	0	0
A okvara	10	5	2	2	1	0	0	0
SKUPAJ A	226	48	47	46	50	22	10	3
B družina	83	0	30	33	15	3	1	1
B samski	20	20	0	0	0	0	0	0
B invalid	5	3	0	1	1	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	108	23	30	34	16	3	1	1
SKUPAJ A+B	334	71	77	80	66	25	11	4

Tabela: Rešeni oziroma izločeni do konca leta 2020 – 18. javni razpis

DODELJENI	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4.čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.
A družina	6	0	2	0	0	3	1	0
A samski	5	5	0	0	0	0	0	0
A invalid	5	2	2	1	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	16	7	4	1	0	3	1	0
B družina	10	0	0	2	4	3	0	1
B samski	4	4	0	0	0	0	0	0
B invalid	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	14	4	0	2	4	3	0	1
SKUPAJ A+B	30	11	4	3	4	6	1	1

IZLOČENI	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4.čl.	5. čl.	6. čl	7. čl.
A družina	0	0	0	0	0	0	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalid	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	0	0	0	0	0	0	0	0
B družina	0	0	0	0	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalid	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	0	0	0	0	0	0	0	0

Po razdelitvi so ob koncu leta 2020 ostali nerešeni še 304 upravičenci.

Tabela: Nerešeni upravičenci konec leta 2020 – 18. javni razpis

TRENTNE POTREBE	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4.čl.	5. čl.	6. čl	7. čl.
A družina	159	0	34	43	48	22	9	3
A samski	21	21	0	0	0	0	0	0
A invalid	20	15	3	0	2	0	0	0
A okvara	10	5	2	2	0	1	0	0
SKUPAJ A	210	41	39	45	50	23	9	3
B družina	73	0	29	28	15	0	1	0
B samski	16	16	0	0	0	0	0	0
B invalid	5	3	0	1	1	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	94	19	29	29	16	0	1	0
SKUPAJ A+B	304	60	68	74	66	23	10	3

4.1.3 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)

Po oceni JSS MOL je bilo leto 2020 na investicijskem področju – kljub splošno znanim neugodnim razmeram, ki so v negativnem smislu vplivale tudi na aktivnosti v različnih gospodarskih panogah, od katerih je (tudi) odvisno uresničevanje zastavljenih ciljev JSS MOL – zelo intenzivno.

Čeprav v letu 2020 – kljub temu, da smo prvotno v tem letu upali na (predčasno) dokončanje gradnje stanovanjske soseske Novo Brdo E1 – nismo zaključili kakšnega »večjega« lastnega investicijskega projekta, smo pa imeli v gradnji skupno 333 stanovanj. Pomembne napredke smo dosegli tudi na več investicijskih projektih, ki so v različnih fazah razvoja.

V splošnem gledano izvajamo oziroma razvijamo okvirno 15 investicijskih projektov, s katerimi bomo v prihodnosti zagotovili okoli 1.600 stanovanjskih enot.

V zvezi s projekti v izvedbi izpostavljamo naslednje pomembnejše dosežke:

- dokončanje gradnje večstanovanjske stavbe na Pečinski,
- gradnja stanovanjske soseske Novo Brdo II, ki je bila že konec leta 2020 v zaključni fazi,
- začetek gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II in
- začetek izvedbe rekonstrukcije poslovnih prostorov in izgradnja treh stanovanj v stavbi na Kunaverjeva 12-14.

V zvezi s projekti v razvoju izpostavljamo naslednje pomembnejše dosežke:

- vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štrdon,
- zaključek odprtega, enostopenjskega, projektnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko Litijska – Pesarska,
- javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica,
- objava odprtega, enostopenjskega, projektnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za mestni kare Povšetova (OPPN Novi center) in
- sklenitev pogodb za pridobitev 88 stanovanjskih enot v Zeleni jami²⁰

JSS MOL pri razvoju in izvedbi investicij za zagotavljanje novih stanovanjskih enot v celoti sledi v ReNSP 15-25 zapisanima ciljema po (1) uravnoteženi ponudbi primernih stanovanj in (2) zagotavljanju kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih stanovanjskih enot. V okviru navadnega JSS MOL skrbi za uresničevanje načel prilagodljivosti stanovanjskih enot, univerzalne gradnje ter ovir prostega življenjskega okolja, s čimer – v okviru stanovanjske gradnje – zagotavlja možnosti za vseživljenjsko rabo stanovanjskih enot, stavb in stavbam pripadajočih delov, kar zagotavlja dolgoročno varen najem za vsa življenjska obdobja.

V spodnjih tabelah so prikazani pomembnejši podatki o v letu 2020 dokončanem projektu ter o projektih v izvedbi in razvoju. Iz razlogov, ki so v nadaljevanju podrobneje opisani pri posameznem projektu, je pri določenih projektih (glede na podatke iz Poročila 2019) prišlo do sprememb v načrtovanih terminih in načrtovanem številu enot.

PREGLEDNICE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ V OBDOBJU 2019-2024

DOKONČAN PROJEKT	PROSTORSKI AKT	ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Pečinska	OPN	september 2020	6

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Novo Brdo E1	OPPN	2021	174
Rakova jelša II	OPN	2022	156
SKUPAJ			330

²⁰ Pridobitev teh stanovanj je podrobneje opisana v točki 4.1.4.4 tega poročila.

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	OPPN	2024	2026	360
Jesihov štradon	OPN	2021	2023	44
Rakova jelša I	OPN	2022	2024	100
Nad motelom	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob J obvoznici)		200
Zelena jama - Zvezna	OPPN	2022	2024	87
Litijska - Pesarska	OPN	2022	2024	97
Tomačevo	OPPNdp	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture)		37
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		100
SKUPAJ				1115
Glince	OPN	EUP DR-396 (vezano na spremembo OPN)		100
Dravljje	OPN	nedoločeno (vezano na rezultate geomehanskih raziskav in presojo gospodarnosti glede na izvedbo)		40
Rakova jelša III	OPN	nedoločeno (vezano na izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov)		ni podatka

Stanežiče	OPPN	nedoločeno (zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanje kanala C0 je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) obravnavati kot del celotne oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč)	ni podatka
------------------	------	---	-------------------

4.1.3.1 **Polje IV**

Po dokončanju in prevzemu stanovanjskega dela kompleksa Polje IV v juniju 2019 je JSS MOL nadaljeval z deli za dokončanje večnamenske dvorane, ki so se – deloma tudi zaradi izredne situacije in ukrepov za zaježitev okužbe s Covid 19 – zamaknila v poletje leta 2020. Uporabno dovoljenje za večnamensko dvorano je bilo izdano v avgustu 2020.

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja za dvorano je bil v novembru 2020 sprejet sklep, da se večnamenska dvorana, po dokončanju njenega opremljanja, skupaj z atrijem, prenese v last MOL in upravljanje Službi za lokalno samoupravo MOL (v nadaljevanju: SLS MOL). JSS MOL bo, v dogovoru s SLS MOL, v prvih mesecih leta 2021 v večnamensko dvorano namestil predvideno multimedijско opremo.

V prvih mesecih leta 2020 so se zaključila tudi dela za dokončanje novih prostorov, namenjenih opravljanju knjižnične dejavnosti.

4.1.3.2 **Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)**

V letu 2020 je JSS MOL uspešno zaključil pogajanja s fizičnim lastnikom in sklenil prodajno pogodbo za pridobitev zemljišč s skupno površino 1.988 m², s katerimi je zaokrožil lastništvo na območju OPPN 139- Novi Center.

JSS MOL je začel s postopki za odstranitev dotrajane stavbe na naslovu Potočnikova 12 (priprava dokumentacije, pridobivanje soglasij,...), ki jo je – skupaj s pripadajočimi zemljišči – kupil v letu 2017 z namenom, da bo dotrajani stavbi na teh zemljiščih porušil, zemljišča pa vključil v območje gradnje nove stanovanjske soseske. Vse aktivnosti za rušitev stavbe je moral JSS MOL ustaviti zaradi negativnega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Republike Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS), ki načrtovane odstranitve stavbe na naslovu Potočnikova ulica 12 ni dopustil. V postopku priprave strokovnih podlag za arhitekturno urbanistični natečaj za izbiro najboljšega predloga pozidave območja je JSS MOL sprejel odločitev, da bo dotrajano stavbo Potočnikova ulica 12 in del tej stavbi pripadajočih zemljišč prodal. Posledično je bila v letu 2020 naročena parcelacija zemljišč, s katero so bila stavbi pripadajoča zemljišča razdeljena na več manjših zemljišč. Preostali del prej stavbi Potočnikova ulica 12 pripadajočih zemljišč je bil v natečajnem gradivu vključen v programsko območje nove stanovanjske soseske

Po zaključku opisanih postopkov bo imel JSS MOL, v natečajnem območju in območju OPPN 139 Novi Center, v lasti zemljišča s površino 20.512 m².

Pomemben delež zemljišč (9.110 m²) v natečajnem območju je še vedno v lasti javnega podjetja VO KA Snaga, ki je aktivno vključeno v postopek izbire najboljše urbanistično arhitekturne rešitve z javnim projektnim natečajem in je – v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL – pripravilo projektno nalogo za ureditev urbanega zbirnega centra, delavnice za ročno izdelavo papirja in centra ponovne uporabe.

Javni urbanistično arhitekturni natečaj za izbor najustreznejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije (za zagotovitev najmanj 360 stanovanj) je bil objavljen 18.11.2020. Rok za oddajo elaboratov je bil na podlagi predlogov več natečajnikov s prvotnega 10.2.2021 prestavljen na 26.2.2021.

Izbrana rešitev bo podlaga za izdelavo OPPN 139 – Novi Center, katerega uveljavitev načrtujemo sredi leta 2022. Vzporedno s postopkom OPPN bomo pripravljali dokumentacijo za gradbeno dovoljenje (DGD). Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo v drugi polovici leta 2023 projektiranje zaključeno s projektom za izvedbo. Sledila bo objava javnega razpisa za izbor izvajalca GOI del. Predvidevamo, da bomo z gradnjo lahko začeli spomladi leta 2024. V naslednjih treh letih (do vključno leta 2027) bodo nova najemna stanovanja zgrajena in vseljiva.

Ob že opisanih aktivnostih je v letu 2020 JSS MOL z namenom priprave zemljišča za gradnjo stanovanjske soseske začel z aktivnostmi za postopno odstranitev obstoječih stavb v območju OPPN. Po izvedenih pogajanjih je bila 14.9.2020 z izbranim izvajalcem podpisana pogodba za odstranitev objektov, stoječih na zemljišču s parcelno številko 93/7, k.o. Poljansko predmestje. V sklopu pogodbenih obveznosti mora izvajalec izdelati potrebno dokumentacijo za odstranitev objektov, pridobiti mnenja in soglasja pristojnih soglasodajalcev in upravljalcev GJI, zagotoviti odklop objektov z GJI, odstraniti stavbe in po odstranitvi urediti zemljišče. Začetek izvedbe fizične odstranitve objektov je predviden 1.7.2021.

4.1.3.3 *Rakova jelša II*

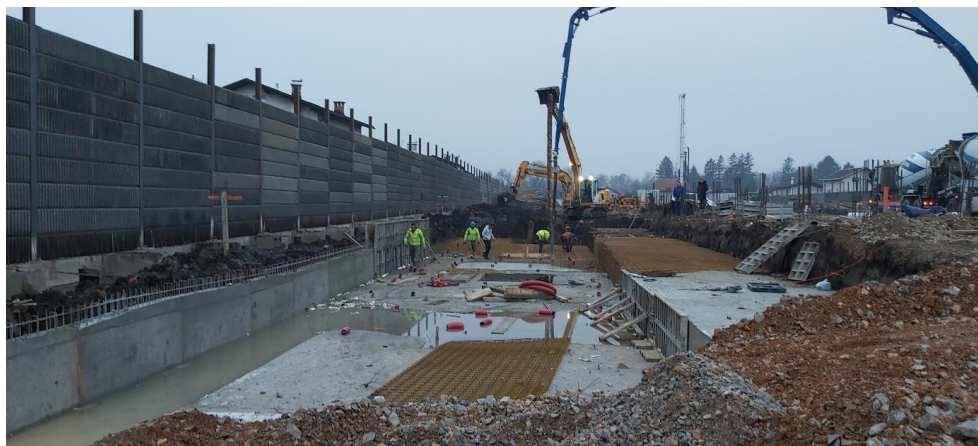
Gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II (v EUP TR 356 in del EUP TR 345), ki obsega gradnjo petih večstanovanjskih objektov etažnosti P+2 s 156 stanovanji, pritličnega večnamenskega objekta ob Poti na Rakovo jelšo in ureditev pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve, je postalo pravnomočno dne 28.12.2019.

Dne 17.3.2020 pa je bil objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del. Po pregledu vseh prejetih ponudb in zahtevanih referenc je bila – zaradi preseganja zagotovljenih sredstev – sprejeta odločitev o neoddaji naročila. Izbira izvajalca GOI del se je nadaljevala po postopku s pogajanjem brez predhodne objave. V pogajanjih je najnižjo ceno ponudil ponudnik VG5 d.o.o., s katerim je bila 3.7.2020 podpisana pogodba za izvedbo GOI del. Izvajalec je bil uveden v delo 15.7.2020. Pogodbeni rok za dokončanje vseh del po pogodbi je 27 mesecev. Vselitev upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja je tako predvidena v drugi polovici leta 2022.

Pred začetkom izvedbe del je izvajalec opravil začetni monitoring sosednjih objektov v vplivnem območju gradnje.

V avgustu je izvajalec gradbeno obrtniških del začel z izvedbo del, ki so v letu 2020 potekala v skladu s terminskim planom. Izvajalec je do konca leta 2020 izvedel ureditev gradbišča, čiščenje terena, odvoz humusa na začasno deponijo, ureditev dostopnih poti, postavitve protihrupne ograje, prestavitve obstoječega elektro in telekomunikacijskega omrežja, delni odkop zemljine ter izvedel tamponske blazine pod objekti, armiranobetonske (AB) pilote pod vsemi šestimi bodočimi objekti, spodnji ustroj platoja ob večnamenskem objektu, del tehnične kinete in del AB temeljne plošče za stanovanjski objekt na jugovzhodni strani območja (objekt B3) ter dela za dostopno cesto na južni strani območja (leseni piloti, AB plošča, zasip s tamponom, meteorna kanalizacija).

Za realizacijo projekta je JSS MOL pridobil dolgoročno posojilo po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 in dne 26.11.2020 podpisal posojilno zastavno pogodbo s posojilodajalcem SSRS. Za financiranje izgradnje je JSS MOL dne 14.12.2020 podpisal kreditno pogodbo tudi s posojilodajalcem SID banko.



Protihrupna gradbiščna ograja in izvedba južne dostopne ceste (foto JSS MOL, 2020)

4.1.3.4 *Pečinska ulica 2*

V septembru 2020 je investitor JSS MOL na lokaciji Pečinska ulica 2 v Ljubljani zaključil investicijski projekt odstranitve obstoječega objekta in novogradnje stanovanjske stavbe s 6 stanovanjskimi enotami z vso pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo ter priključki na javno infrastrukturo.

Že iz Poročila za leto 2019 izhaja, da je JSS MOL – zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti s strani izvajalca – dne 14.8.2019 odstopil od pogodbe za izvedbo GOI del, sklenjene s prvotno izbranim izvajalcem, dne 21.1.2020 pa je bil – po detajlnem pregledu izvedenih del in določitvi obsega in vrste del, potrebnih za dokončanje objekta na Pečinski – izbran izvajalec za izvedbo del za dokončanje navedenega objekta.

Po 23.6.2020 izvedenem tehničnem pregledu je Upravna enota Ljubljana 1.9.2020 investitorju za predmetno stanovanjsko stavbo izdala uporabno dovoljenje, konec septembra 2020 pa so se v stanovanjske enote vselili prvi najemniki.



Stanovanjska stavba Pečinska 2 pred vselitvijo stanovalcev (foto avgust 2020)

4.1.3.5 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

V zvezi s prostorskim aktom predvideno novo prometno ureditvijo, ki bi zagotavljala boljšo povezanost območja z mestnimi vpadnicami, od katere je tudi odvisen razvoj projekta nove stanovanjske soseske na lokaciji Cesta španskih borcev v Kašlju, se tudi v letu 2020 aktivnosti niso izvajale.

Ker je JSS MOL v preteklih letih postal lastnik vseh zemljišč, na katerih je predvidena izgradnja nove soseske z 90 stanovanjskimi enotami, od katerih so bila nekatera vrsto let podvržena stihijskemu nedovoljenemu odlaganju odpadkov, smo v začetku leta 2020 poskrbeli za odvoz večje količine nedovoljeno odloženih odpadkov in z namestitvijo fizičnih ovir preprečili nadaljnje onesnaževanje območja. Čiščenje zemljišč je bilo izvedeno v sodelovanju z Oddelkom za varstvo okolja MOL in Inšpektoratom MOL, pri tem pa so aktivno sodelovali tudi številni prebivalci obstoječega naselja ob Cesti španskih borcev, ki si prizadevajo za vzpostavitev in ohranitev boljšega bivalnega okolja.

Vzporedno s tem so v letu 2020 potekale aktivnosti za prenovo obstoječe soseske s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ter zunanjo ureditvijo, ki so opisane v točki 8.3.9 tega poročila.



Zbiranje in razvrščanje nelegalno odloženih odpadkov pred odvozom na deponijo (foto JSS MOL, januar 2020)

4.1.3.6 *Rakova jelša I*

JSS MOL je na tej lokaciji načrtoval uresničitev pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje. V začetku leta 2020 je bila sprejeta odločitev, da se bo s pripravo investicijske dokumentacije za potrebe uresnitve tega projekta nadaljevalo po prejemu ponudb za gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II, saj naj bi te ponudbe tako za JSS MOL, kot za potencialnega partnerja (zadrugo) predstavljale primerljivo izhodišče za oceno stroškov, ki je bistvenega pomena za sprejem odločitve (zlasti potencialne zadruge) o sodelovanju pri projektu.

Dne 29.7.2020 je bil opravljen sestanek s potencialnim zasebnim partnerjem (Zadrugator) glede nadaljevanja postopka javno zasebnega partnerstva za gradnjo združnih stanovanj, na katerem je JSS MOL potencialnega zasebnega partnerja seznanil z analizo ponudbenih cen, prejetih v postopku izbire izvajalca gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II. Po podrobni proučitvi cen naj bi Zadrugator sprejel odločitev,

ali je izvedba projekta na tej lokaciji zanj finančno sprejemljiva in izvedljiva, da bi nato lahko nadaljevali z izdelavo investicijske dokumentacije.

Kljub večkratnim pozivom JSS MOL potencialni zasebni partner ni sporočil svoje odločitve glede sodelovanja v pilotnem projektu, kar je bil razlog, da je JSS MOL v oktobru 2020 navedeni subjekt obvestil, da bo zemljišče na lokaciji Rakova jelša I namenil razvoju in izvedbi lastnega projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, potencialnemu zasebnemu partnerju pa ponudil možnost razvoja in izvedbe opisanega pilotnega projekta na delu zemljišč na lokaciji Rakova jelša III.

JSS MOL je v decembru 2020 naročil izdelavo geodetskega načrta, izdelavo strokovnih podlag ter zazidalnega preizkusa in novelacijo hidrološko hidravlične presoje vodnega režima z usmeritvami za načrtovanje stanovanjske soseske.

4.1.3.7 *Jesihov štradon*

JSS MOL na zemljiščih ob Jurčkovi cesti in ob cesti Jesihov štradon nadaljuje z razvojem projekta gradnje stanovanjske soseske Jesihov štradon s skupno štirimi troetažnimi objekti (etažnost P+2), v katerih bo zagotovljenih 44 neprofitnih najemnih stanovanj.

Za realizacijo gradnje stanovanjske soseske je potrebno dograditi in rekonstruirati grajeno javno infrastrukturo (v nadaljevanju: GJI) v cesti Jesihov štradon, katere investitor je MOL in za kar je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V začetku leta 2020 je bila izdelana dokumentacija DGD za izvedbo opisane rekonstrukcije, po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora k navedenemu projektu DGD in po ureditvi pravice gradnje za rekonstrukcijo in dograditev GJI na dveh zemljiščih v zasebni lasti, je bila dne 22.6.2020 vložena zahteva investitorja MOL za izdajo gradbenega dovoljenja za opisana dela, vendar gradbeno dovoljenje še ni izdano.

Za stanovanjsko sosesko je bila v začetku leta izdelana dokumentacija DGD, v maju 2020 pa so bila k tej dokumentaciji pridobljena vsa mnenja nosilcev urejanja prostora. Za vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske je bilo v zvezi z nameravano gradnjo stanovanjske soseske potrebno počakati še sklep ARSO v predhodnem postopku, da presoja vplivov na okolje in pridobitev okoljevarstvenega soglasja nista potrebna. Sklep ARSO je bil izdan dne 15.7.2020, kar je kar eno leto po vložitvi vloge na ARSO. Dne 17.7.2020 je bila na UE Ljubljana vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske, ki je bila na zahtevo UE dopolnjena v septembru 2020 in decembru 2020.

Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko je pridobljeno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in dograditev GJI. Zaradi ukrepov za zaježitev epidemije Covid-19 oba opisana postopka izdaje gradbenih dovoljenj potekata počasneje od načrtovanega.

Še vedno je v teku nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVetL-1, ki je bil na predlog določenih lastnikov sosednjih nepremičnin začel v letu 2018, saj med predlagatelji (in ostalimi udeleženci) in MOL ter JSS MOL ni bilo mogoče doseči sporazumne ureditve razmerij glede zemljišč, v zvezi s katerimi je bil nepravdni postopek začel. V izvidu in mnenju urbanistične stroke, ki ga je izvedenka v septembru 2020 izdelala za potrebe navedenega nepravdnega postopka, je mnenje izvedenke – glede zemljišč, potrebnih za gradnjo stanovanjske soseske – v celoti v korist JSS MOL, za razliko od zemljišč severnega dela ceste Jesihov štradon in parkirišča ob obstoječem naselju, ki so po mnenju izvedenke – v nasprotju s stališči MOL – obstoječemu naselju vrstnih hiš pripadajoča zemljišča.

Na podlagi tožbe JSS MOL je v teku tudi pravdni postopek za izbris stvarne služnosti na zemljiški parceli z ID znakom 1695 384/22, ki je v lasti JSS MOL. Dne 29.12.2020 je JSS MOL na pristojno sodišče oddal

1. pripravljalo vlogo v njegovi tožbi zoper toženo stranko, v kateri v celoti prereka navedbe tožene stranke iz njenega odgovora na tožbo.



Prostorski prikaz: pogled z osrednje povezovalne peš poti (Nava arhitekti d.o.o.)

4.1.3.8 Stanovanjska soseska Novo Brdo E1 - OPPN 252; EUP RD-466

V letu 2020 se je nadaljevala v maju 2019 začeta gradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanji, istim številom pripadajočih parkirnih mest v garažni etaži, zunanjo ureditvijo in paviljonom, ki bo namenjen četrtni skupnosti in stanovalcem.

Z razglasitvijo epidemije Covid-19 v marcu 2020 se dela na gradbišču niso ustavila. Ob upoštevanju odlokov Vlade RS ter priporočil NIJZ in varnostnega inženirja, so se dela na gradbišču izvajala skoraj nemoteno, ob sicer nekoliko zmanjšani prisotnosti delavcev. Največji časovni zamik (glede na terminski načrt izvedbe del) se je pojavil pri izvedbi ponikovalnih vodnjakov. Izvajalci so izvedbo 7 ponikalnih vodnjakov – v glavnem zaradi težavnih geoloških razmer (prisotnost gline) in tehnologije ponikanja – dokončali šele v sredini septembra 2020, ker je kar 3 mesece kasneje, kot je bilo predvideno. Kljub temu, da so bile v letu 2020 sicer porabljene »časovne zaloge«, ki sta jih izvajalca s hitrejšo izvedbo del ustvarila v letu 2019, dokončanje del v pogodbeno dogovorjenem roku ni ogroženo.

Konec leta 2020 sta tako izvajalca izvajala zaključna obrtniška in instalacijska dela (finalne obloge, polaganje parketa, slikopleskarska dela, vgradnja vrat, ...) in gradbena dela za izgradnjo paviljona. Po vgradnji vhodnih vrat v stanovanja ter vrat v stanovanjih se je začela vgradnja opreme v kopalnice in stranišča. Izvajalca sta zaključevala tudi dela na zunanji ureditvi.

Vloga za tehnični pregled soseske je bila na UE oddana 12.1.2021, tehnični pregled pa bo predvidoma izveden v februarju 2021. Prevzem pogodbenih del s strani JSS MOL (kot naročnika) je predviden konec marca 2021.

Februarja 2020 je bil med JSS MOL in SSRS podpisan dogovor o delitvi stroškov za izvedbo povoznega sloja dostopne intervencijske poti v območju C1, v katerem sta oba navedena sklada polovična lastnika zemljišč. Izvedba potrebne grajene javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija in plinovod) je v pristojnosti MOL, ki tudi financira navedene investicijske posege. Izvedbo del za izgradnjo GJI je – s strani MOL izbrani – izvajalec začel v začetku avgusta 2020. Po dokončanju izvedbe GJI in hišnih priključkov v območju C1 v

decembru 2020, je bilo območje pripravljeno za izvedbo zaključne povozne betonske plasti, ki bo dokončana v februarju 2021.



Zaključevanje gradnje stanovanjske soseske Novo Brdo, E1 (foto JSS MOL, december 2020)

4.1.3.9 *Nad motelom*

V letu 2020 je Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) na območju ob Cesti dveh cesarjev, kjer je tudi JSS MOL lastnik zemljišč s površino več kot 3 ha, začela z aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova – Polhov Gradec, ki so opredeljene s sprejetim Državnim prostorskim načrtom za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).

JSS MOL je 17.12.2020 od LUZ d.d., s katerim je DRSV sklenila pogodbo za izvedbo aktivnosti pri pridobivanju zemljišč v korist investitorja DRSV, prejel ponudbo za: (1) ustanovitev stavbne pravice (na več zemljiščih), (2) ustanovitev služnostne pravice (na več zemljiščih) in (3) za odkup zemljišča (s predlogi pogodb namesto razlastitev). Ker je izvedba ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti, opisane v prvem odstavku te točke, tudi v interesu JSS MOL, je JSS MOL v načelu izrazil namero, da bo pristopil k predlaganemu sporazumnemu urejanju pravice graditi in k prodaji zemljišča. Z izvedbo protipoplavnih ukrepov, ki jih načrtuje DRSV, bo izpolnjen prvi pogoj za nadaljnji razvoj projekta večstanovanjske soseske na območju OPPN 134 – Nad motelom.

Nedorečeno in časovno neopredeljeno žal ostaja reševanje problematike prekomerne obremenitve tega območja s hrupom s postavitvijo protihrupnih ograj ob južni mestni obvoznici, ki je prav tako v pristojnosti države.

JSS MOL je konec leta 2020 izdelovalcu strokovnih podlag iz leta 2016, naročil posodobitev preveritve stanja v prostoru za omenjeno lokacijo in še za dve drugi lokaciji ob Cesti dveh cesarjev (OPPN 446-Vrtno

mesto Sibirija sever - del in OPPN 447-Vrtno mesto Sibirija vzhod - del)²¹. Preveritev smo naročili z namenom, da pridobimo trenutno veljavne, usklajene in verodostojne podatke o pogojih in omejitvah gradnje na teh zemljiščih, kar bo podlaga za sprejem odločitve o nadaljnjih aktivnostih in razvoju omenjenih projektov.



Prikaz lokacij (obarvane so zeleno), na katerih je potencialno možen razvoj projektov JSS MOL (izsek iz PIS MOL)

4.1.3.10 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

Na območju urejanja OPPN 385: Zvezna ulica bo JSS MOL zgradil 87 stanovanj, isto število parkirnih mest v garažni etaži, skupnostni prostor ter izvedel zunanjo parkovno in komunalno ureditev. Projektanti so v januarju 2020 začeli z izdelavo IDP faze projekta za stanovanjsko sosesko²², ki je bila – po korekciji in dopolnitvi – konec junija 2020 zaključena z oddajo končne verzije investitorju JSS MOL. Glede na velikost obravnavanega območja in dolge čakalne vrste na ARSO so projektanti – z namenom čim hitreje pridobitve okoljevarstvenega soglasja – konec julija 2020 na ARSO oddali vlogo za predhodni postopek presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: PVO). DGD faza projekta se bo začela predvidoma v maju 2021, po izdelavi predloga OPPN.

V marcu 2020 je MOL OUP od nosilcev urejanja prostora pridobil vse smernice za izdelavo OPPN. ARSO je ugotovil, da za potrebe izdelave OPPN, celostne presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju: CPVO) ni potrebno izdelati. Dopolnjen osnutek OPPN je MS MOL sprejel na seji 16.11.2020. V obdobju med 21.12.2020 in 21.1.2021 je potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN. Javna obravnava je bila izvedena 13.1.2021. Aktivnosti za izdelavo OPPN sledijo zastavljeni časovnici, v okviru katere je sprejem predloga OPPN s strani MS MOL predviden v sredini julija 2021. V kolikor bodo vsi deležniki uspeli načrtovane aktivnosti izvesti znotraj zastavljene časovnice, ocenjujemo, da bomo gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske pridobili konec leta 2021.

²¹ Potencialno bi namreč JSS MOL imel interes pridobiti v last zemljišča na teh dveh drugih lokacijah, v kolikor bi se izkazalo, da bi bila na njih možna gradnja neprofitnih najemnih stanovanj in bi bila cena teh zemljišč primerna.

²² Različne faze projektiranja stanovanjske soseske se izvajajo vzporedno z različnimi fazami izdelave in postopka sprejemanja OPPN.



Načrt zunanje ureditve (v pregled OUP MOL, GT Arhitekti, december 2020)

4.1.3.11 *Litijska – Pesarska (EUP GO-297)*

JSS MOL načrtuje na zemljiščih, ki se nahajajo ob križišču Litijske ceste s Pesarsko cesto v Ljubljani, zgraditi novo stanovanjsko sosese s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji, s prostori za javni program v pritličju ob Pesarski cesti in podzemno garažo (v dveh etažah) ter izvesti zunanjo, prometno ureditev in komunalno infrastrukturo. Predvidena etažnost objektov je 2K+P+3N. V sklopu soseske bosta dve stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših.

JSS MOL je 14.2.2020 razpisal javni urbanistični arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve stanovanjske soseske Litijska – Pesarska. Za strokovno najprimernejšo urbanistično in arhitekturno rešitev je bila v juniju 2020 izbrana rešitev arhitekturnega biroja NAVA arhitekti d.o.o. Izmed prispelih natečajnih elaboratov je elaborat navednega arhitekturnega biroja predstavljal najbolj kakovostno rešitev, ki ponuja delno odprto stanovanjski kare z osrednjim pol-javnim prostorom, javnim trgom ob križišču cest in aktivnim pritličjem ob Pesarski cesti. Pogodba o projektiranju z navedenimi projektanti je bila sklenjena konec julija 2020.

Zaradi naknadno sprejete odločitve o spremembi (povečanju) števila garažnih etaž na območju predvidene soseske, je JSS MOL naročil dodatne geomehanske raziskave, na podlagi katerih bo tudi podan predlog temeljenja objektov. Projektanti so pripravili preverbo izvedbe dveh garažnih etaž s parkirnimi prostori in finančno oceno investicije, na podlagi katere je investitor izbral varianto izvedbe in potrdil IDZ. V pripravi je vloga za predhodni postopek, v katerem se bo ARSO opredelil glede potrebe po izdelavi presoje vplivov na okolje.

Ocenjujemo, da bo projektna dokumentacija DGD pripravljena v drugi polovici leta 2021, ko bo tudi vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Izvajanje GOI del se bo začelo v letu 2022, zaključek gradnje (in s tem vselitev najemnikov) pa je načrtovan v letu 2024.

JSS MOL je – po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji zemljišč, ki je bila dosežena z zavrnitvijo pritožb lastnikov sosednjih zemljišč – konec leta 2020 začel z aktivnostmi za prenos zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL.



Maketa izbrane natečajne rešitve (Nava d.o.o., 2020)

4.1.3.12 ***Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)***

JSS MOL je na nepozidanih zemljiščih v EUP BE-615, BE-617 in BE-618 v območju OPPNdp Tomačevo v letu 2017 izvedel naročilo preveritve možnosti izgradnje javnih neprofitnih najemnih stanovanj. Navedena preveritev je bila strokovna podlaga za pripombo k javno razgrnjenemu osnutku OPPNdp. Pripomba je bila upoštevana, zato je na nepozidanih zemljiščih med obstoječo stihjsko individualno pozidavo v območju OPPNdp 428 dopustno zgraditi 5 sklopov tri stanovanjskih stavb (število stavb v posameznem sklopu je 1-3 in je odvisno od velikosti razpoložljivega zemljišča) in 1 sklop dvostanovanjskih stavb (v sklopu sta 2 stavbi), skupaj torej 37 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

JSS MOL je konec leta 2020 izbral projektanta za izdelavo mestnega modula – arhetipa modularne gradnje na območju Ljubljane, s preveritvijo na območju Tomačevo (v skladu z OPPNdp 428 Tomačevo). Modul bo skladen z gradbenimi mejami, določenimi v zgoraj omenjeni preveritvi umestitve sestavljenih hiš Tomačevo iz leta 2017. Projektant bo izdelal IDZ in PZI, kar bo podlaga za izbor izvajalca GOI del. JSS MOL načrtuje, da bi projekt – po predhodni zagotovitvi izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture (v letu 2021 oziroma letu 2022) – izvedel po modelu »design & build«.

4.1.3.13 ***Dravlje (EUP DR-224)***

Na območju zemljišča z ID oznako 1738-1146/2 je dopustna gradnja objektov z etažnostjo P+4, v sklopu gradnje pa bi bilo – glede na določila OPN – potrebno zagotoviti parkirišča tudi za obstoječe sosednje objekte. Največjo omejitev za izgradnjo predstavlja obstoječe zaklonišče, ki bi ga bilo potrebno prenoviti. Usmeritve za rekonstrukcijo zaklonišča zahtevajo prenovo v dvonamensko zaklonišče, ki bi v mirni dobi služilo za shrambe ali parkirišče.

Za preverbo ekonomske upravičenosti gradnje javnih najemnih stanovanj je leta 2019 JSS MOL na zemljišču izvedel geomehanske in hidrološke raziskave. Na podlagi mnenja o smotrnosti obnovitve obstoječih zaklonišč oziroma gradnje novih dvonamenskih zaklonišč ter glede na rezultate opravljenih

hidrogeoloških preiskav in glede na geološke popise vrtin, je bilo ugotovljeno, da bi ob gradnji neprofitnih najemnih stanovanj nastali visoki dodatni stroški, ki onemogočajo smotrnost želene gradnje.

Ker je JSS MOL brez uspeha izčrpal različne možnosti, ki bi pripomogle h gospodarni gradnji neprofitnih najemnih stanovanj na tej lokaciji, bo možnosti za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj iskal na drugih lokacijah, razvoj projekta na tej lokaciji pa opušča.

4.1.3.14 Glince (EUP DR-617 in DR-396)

V letu 2020 je projekt gradnje neprofitnih stanovanj na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617, kjer je MOL lastnik dela zemljišč, zaradi neuspešnih poskusov zaokroževanja lastništva v letu 2019 in zaradi številnih drugih investicijskih projektov, ki jih razvijamo, miroval.

V neposredni bližini enote urejanja prostora DR-617 je MOL lastnica večjega sklopa zemljišč, ki so trenutno namenjena gradnji vrtca in šole. Po preveritvi kapacitete območja z zazidalnim preizkusom je JSS MOL vložil pobudo za spremembo namenske rabe, tako da bi bilo na del omenjenih zemljiščih v lasti MOL možno umestiti tudi neprofitna najemna stanovanja JSS MOL. Razvoj projekta zagotavljanja novih neprofitnih stanovanj na tem območju je odvisen od sprejema vložene pobude.

4.1.3.15 Celovška cesta 185

Po ureditvi lastninske pravice (v letu 2019) v korist MOL na posameznih delih, katerim želimo spremeniti (obstoječo poslovno) namembnost v stanovanjsko in prostore preurediti v 5 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, smo v letu 2020 nadaljevali z aktivnostmi za novelacijo (v preteklosti) izdelane projektne dokumentacije, ki bo podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za opisano spremembo namembnosti in preureditev stanovanjskih enot.

V sodelovanju z upravnikom stavbe smo v prvem trimesečju leta 2020 (pred začetkom zbiranja soglasij etažnih lastnikov) etažne lastnike na zboru lastnikov in pisno z dopisi seznanili z nameravanimi posegi. Zaradi epidemiološke situacije je bilo neposredno zbiranje (velikega števila) soglasij etažnih lastnikov predstavljeno na september 2020. V navedenem mesecu smo vsem etažnim lastnikom po pošti poslali soglasja s prošnjo, da jih podpišejo, vendar smo do sredine novembra 2020 prejeli zgolj nekaj več kot tretjino podpisanih soglasij (35 soglasij od želenih 93). Posledično smo sprejeli odločitev, da bomo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (po izdelavi DGD dokumentacije) vložili brez zbranih soglasij²³.

Po določenih naknadnih prilagoditvah IDZ in njeni potrditvi s strani JSS MOL smo v novembru 2020 začeli z zbiranjem projektnih pogojev. Po pridobitvi pogojev in izdelavi DGD bomo vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, ki bo predvidoma izdano v letu 2021.

4.1.3.16 Kunaverjeva ulica 12 in 14

V letu 2020 smo ta projekt rekonstrukcije in spremembe namembnosti poslovnih prostorov (s površino 203,79 m²) v 3 stanovanjske enote (površin od 58 m² do 73 m²), primerne za 3 oz. 5 članske družine, nadaljevali s postopkom izbire izvajalca GOI del.

Februarja 2020 je bil sprejet sklep o začetku postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca za izvedbo GOI del, ki se je – zaradi nezmožnosti pravilne ocenitve in razvrstitve ponudb – v aprilu 2020 neuspešno

²³ Ostalim etažnim lastnikom bo omogočena udeležba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

zaključil z izdajo sklepa o zavrnitvi vseh ponudb. V ponovljenem postopku izbire izvajalca je pravočasno (do 26.8.2020) ponudbo oddalo 6 ponudnikov. Po pregledu ponudb so bile tri ponudbe izločene zaradi nedopustnosti, trije ponudniki, katerih ponudbe so bile ocenjene kot dopustne, pa so bili vabljeni na pogajanja o ponudbeni ceni. Sklep o oddaji naročila je bil izdan dne 14.9.2020, pogodba z izbranim izvajalcem pa je bila sklenjena dne 2.10.2020. Izvajalec je z deli začel takoj po sklenitvi pogodbe. Zaključek del je bil prvotno predviden spomladi 2021, vendar se je izvedba del zaradi epidemiološke situacije upočasnila, kar je v terminskem smislu vplivalo tudi na rok za dokončanje del.

V letu 2020 je izvajalec izvedel rušitvena dela, deloma pa tudi strojna ter elektro instalacijska dela. Zaradi potrebe po doseganju predpisanih minimalnih standardov za energetske učinkovitost ter zagotavljanju večjega udobja bivanja smo sprejeli odločitev, da se izvede menjava stavbnega pohištva, ki prvotno ni bila predvidena.

Zaključek izvedbe GOI del je predviden v maju 2021, vselitev upravičencev pa je predvidena v poletnih mesecih leta 2021.

4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Kompleksne zahteve po urbanističnem in komunalnem urejanju ter navsezadnje tudi velikost in lastniška razdrobljenost določenih območij, ki so v SP MOL 2019-2022 obravnavana kot območja za dolgoročni razvoj projektov stanovanjske gradnje, so tudi v letu 2020 pogojevali (oziroma vplivali na) intenzivnost in vsebino aktivnosti JSS MOL, povezanih z razvojem teh projektov.

Nadaljevanje razvoja projektov, ki so vključeni v to poglavje, je pravzaprav v tem trenutku še vedno odvisno od predhodne ureditve različnih okoliščin, na kar JSS MOL pravzaprav (praviloma) nima vpliva. V letu 2020 ni prišlo do (bistvenih) premikov v razvoju teh projektov, kar pa seveda ne pomeni, da JSS MOL ni redno spremljal aktivnosti drugih deležnikov v zvezi z navedenim območji.

4.1.4.1 Litjska – Gramozna (OPPN Bizovik)

Že ob sprejemanju SP MOL 2019-2022 smo se zavedali, da bo razvoj projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tej lokaciji dolgotrajen in v prvih letih vsebinsko omejen na poskuse povečevanja deleža lastništva v tem razvojno pomembnem območju (t.i. Razvojna cona Bizovik), za katerega je predvidena izdelava in sprejem OPPN 203.

Kot smo poročali že v Poročilu 2019 smo v januarju 2020 z DUTB sklenil prodajno pogodbo za nakup dveh zemljišč v skupni izmeri 3.905 m². V septembru 2020 smo z RS, MORS sklenili prodajno pogodbo za nakup več zemljišč (9) v skupni izmeri 6.249 m². S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) je MOL v namensko premoženje JSS MOL v decembru 2020 prenesla več zemljišč v razvojni coni Bizovik, v skupni površini 4.681,00 m. Po pridobitvah zemljišč v letu 2020 imamo na tej lokaciji v lasti skupno 26.249 m² zemljišč.

Projekta stanovanjske gradnje še ne predstavljamo v fazo razvoja, saj je za konkretno območje z OPN ID predpisana izdelava OPPN (tj. OPPN 203) za celotno območje (predhodna izdelava strokovnih podlag z vidika urbanističnih usmeritev za posege v prostor za celotno območje in izvedba javnega natečaja). Za območje je predvideno kompleksno in obsežno prometno urejanje in komunalno opremljanje, s stanovanjsko gradnjo pa je predvidena sočasna gradnja vrtca, šole, zdravstvenega doma, ...

Iz zgoraj navedenih okoliščin je jasno, bo v postopek izdelave OPPN za to – lastniško še vedno zelo razdrobljeno območje – vključeno veliko število (javnih in zasebnih) deležnikov, zato ta projekt še vedno ohranjamo med dolgoročnimi projekti.

4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Po sorazmerno dolgotrajnih neuspešnih poskusih zagona pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje na lokaciji Rakova jelša I, se je JSS MOL odločil, da bo:

- na lokaciji Rakova jelša I začel z razvojem projekta lastne gradnje neprofitnih stanovanj in
- za morebitno realizacijo pilotnega projekta združne gradnje namenil del zemljišč v območju Rakove jelše III.

Pogoji gradnje na lokaciji Rakova jelša III so zaradi poplavne ogroženosti še vedno neugodni, pričakujemo pa, da se bodo v naslednjih nekaj letih izboljšali, zaradi izvedbe načrtovanih protipoplavnih ukrepov.

JSS MOL je s tem vsebinsko dopolnil program, ki smo ga v SP MOL 2019-2022 predvideli na lokaciji Rakova jelša III. Poleg javnih najemnih stanovanj, prostorov za dejavnosti nevladnih organizacij in površin, za športne dejavnosti, bo tako del območja namenjen uresnitvi pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje.

4.1.4.3 *Stanežiče*

Na območju Stanežič, za urejanje katerega je predvidena izdelava OPPN 249: STANEŽIČE, je MOL lastnica velikega (pretežnega) dela zemljišč. Območje OPPN 249 je iz vidika razvoja stanovanjske gradnje največje in s strani JSS MOL in pristojnih oddelkov MOL ocenjeno kot najbolj perspektivno območje za razvoj projekta stanovanjske gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Po grobi oceni bi bilo možno na območju OPPN 249 zgraditi več kot 3000 stanovanj.

Na sestanku delovne skupine sredi leta 2020 je bil sprejet sklep, da je potrebno, z namenom zagotavljanja kontinuiranega razvoja stanovanjske preskrbe v mestu, v čim krajšem času začeti s postopki za zagotovitev pogojev gradnje, ob tem pa preveriti/novelirati podatke o lastniški strukturi zemljišč na obravnavanem območju ter pripraviti strokovne podlage in programske naloge za javni urbanistični natečaj.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

4.1.4.4 *Nakup starih ali novih stanovanj na trgu*

Kljub prejemu nekaj konkretnih ponudb, v letu 2020 nismo izvedli nakupov »starih« stanovanj na trgu²⁴. V odkup ponujena stanovanja so bila običajno predraga, ponudniki pa niso bili pripravljeni znižati cen stanovanj. V določenih primerih je bil razlog za zavrnitev ponudbe s strani JSS MOL neustrezna struktura stanovanja oziroma starost in dotrajanost stavbe, v kateri se je v odkup ponujeno stanovanje nahajalo.

V januarju 2020 smo objavili Vabilo k oddaji ponudb za prodajo stanovanj. Na podlagi prejete ponudbe, ki je izpolnjevala vse pogoje, določene v vabilu, je JSS MOL sklenil pogodbo za nakup 80 stanovanj v skupni izmeri 4.719,64 m² in 83 parkirnih mest na lokaciji Zelena jama. Predmet prodajne pogodbe bo predvidoma v letu 2023 predan v posest JSS MOL.

²⁴ Odkup stanovanja po »posebnem« modelu deljenega lastništva, ki bi ga na nek način lahko šteli kot nakup »starega« stanovanja na trgu in je bil realiziran v letu 2020, je vključen v poglavje 5.1 tega poročila.

4.1.4.5 *Rentni odkup stanovanj*

Na podlagi v februarju 2020 objavljenega Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente ni bila sklenjena nobena prodajna pogodba. Prejeli smo vloge dveh zainteresiranih strank, ki jima je bila sicer priznana upravičenost do sodelovanja na povabilu, a med strankami ni bil dosežen sporazum o višini kupnine.

V tabeli so prikazani podatki o številu vlog in sklenjenih pogodbah po predmetnem povabilu za obdobje od leta 2004 do 2020.

LETO	ŠTEVILO VSEH VLOG		ŠTEVILO	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	1	zavrmljenih	0	1
		ugodenih	1	
2005	0		0	0
2006	1	zavrmljenih	1	0
		ugodenih	0	
2007	0		0	0
2008	2	zavrmljenih	1	0
		ugodenih	1	
2009	1	zavrmljenih	0	1
		ugodenih	1	
2010	povabilo ni bilo objavljeno			
2011	1	zavrmljenih	0	0
		ugodenih	1	
2012	1	zavrmljenih	0	1
		ugodenih	1	
2013	0		0	0
2014	0		0	0
2015	1	zavrmljenih	0	0
		ugodenih	1	
2016	0		0	0
2017	3	zavrmljenih	3	0
		ugodenih	0	
2018	0		0	0
2019	2	zavrmljenih	1	1
		ugodenih	1	
2020	2	zavrmljenih	0	0
		ugodenih	2	
SKUPAJ	12			4

4.1.4.6 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

V letu 2020 nismo imeli vlog za odkup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva neprimernih stanovanjskih enot ne bi izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer pa nimajo dovolj finančnih sredstev, da bi sami kupili primerno stanovanje.

4.1.4.7 *Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL*²⁵

Iz enakih razlogov, kot v letu 2019 (odsotnost interesa potencialnih ponudnikov), tudi v letu 2020 nismo objavili povabila zasebnim lastnikom stanovanj, da oddajo njihova stanovanja JSS MOL (po določeni

²⁵ t.i. model »rent to rent«.

navzgor limitirani tržni najemniki), ki bi jih JSS MOL (za določen čas) oddal v najem upravičencem²⁶ za najemnino v višini neprofitne najemnine.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

V letu 2020 smo zaključili 4. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj v najem in objavili nov 5. odprti javni razpis za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj v najem. Javni razpis je bil objavljen 16. 3. 2020.

Z objavo 5. javnega razpisa je prišlo do spremembe pri uvrstitvi na prednostno listo za dodelitev namenskega najemnega – oskrbovanega stanovanja v najem s tem, da se na prednostno listo uvrstijo prosilci, ki izpolnjujejo pogoje, na podlagi datuma oddaje vloge in ne več na podlagi točkovanja oz. dosežene višine točk, kot je bilo to opredeljeno v 4. javnem razpisu. Uvrstitev na prednostno listo na podlagi doseženega števila točk (kot je bilo opredeljeno v okviru 4. javnega razpisa) predstavlja za nekatere prosilce z nižjim številom točk večletno čakanje na dodelitev oskrbovanega stanovanja, saj imajo prednost tisti, z višjim številom točk. Spremenila se je tudi obravnava prosilcev, ki so uvrščeni na prednostni listi in ponujeno oskrbovano stanovanje zavrnejo, ker ocenijo, da še ni prišel pravi čas za selitev v namensko najemno – oskrbovano stanovanje. Prosilci še vedno ostanejo na prednostni listi, vendar se uvrstijo na zadnje mesto in ne ostanejo več na mestu, na katerem so bili pred zavrnitvijo.

Do dodeljevanja oskrbovanih stanovanj prosilcem iz prednostne liste za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj v najem po 5. javnem razpisu bo prišlo šele po tem, ko bodo razpoložljiva stanovanja ponujena upravičencem iz prednostnih list za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem po 3. in 4. javnem razpisu.

Oskrbovana stanovanja, izpraznjena in prenovljena, so bila v letu 2020 dodeljena 10 prosilcem, s čimer je, glede na leto 2019, ko so bila dodeljena le 3 stanovanja, doseženo povprečje zadnjih let, ki je zagotavljalo vzdržno število oskrbovanih stanovanj, glede na potrebe.

Ob koncu leta je bilo na prednostni listi po 4. javnem razpisu nerešenih 24 upravičencev, iz 3. javnega razpisa pa vodimo kot nerešene še 3 upravičence, ki so ponujeno oskrbovano stanovanje, ko so bili na vrsti za dodelitev, zavrnili.

Na 5. javnem razpisu je do konca leta 2020 kandidiralo 18 prosilcev, na prednostni listi, na podlagi izpolnjevanja pogojev, pa je uvrščenih 9 prosilcev. 2 vloge sta še v obravnavi, ostalih 7 pa ni izpolnjevalo razpisih pogojev.

Sobivanje starejših

Na podlagi izkušenj iz tujine, zaznanih potreb in dejstva, da je bila v osnutku besedila nove stanovanjske zakonodaje SZ-2, katerega priprava je bila ustavljena, predvideva oblika bivanja v stanovanjski skupnosti, smo začeli voditi aktivnosti za uvedbo sobivanja za starejše. V načrtovani stanovanjski soseski Litijška – Pesarska sta predvideni prvi 2 taki stanovanjski enoti, hkrati pa v območju komunalne cone na Povšetovi načrtujemo nadaljnje 4 enote za sobivanje starejših. Predvideno je, da bo imel vsak stanovalac svoj prostor

²⁶ Oddaja stanovanj po tem modelu je mogoča zgolj tistim upravičencem do najema neprofitnega stanovanja, ki so podali soglasje za najem stanovanja po takem modelu.

z lastno kopalnico in hkrati souporabo dnevnega in kuhinjskega prostora. Gre za alternativno obliko bivanja, ki omogoča večjo socialno vključenost starejših in hkrati manjši občutek osamljenosti ter medsebojno pomoč oseb, ki bodo sobivali v taki skupnosti. Prepričani smo, da je to ena od oblik bivanja, ki bo pripomogla tudi k daljšemu obdobju samostojnega bivanja. Ker gre za povsem novo obliko reševanja stanovanjskega vprašanja starejših, bomo izvedli anketo med upravičenci, ki so uspeli na javnih razpisih za namensko najemna – oskrbovana stanovanja in jim stanovanje še ni bilo dodeljeno ter med starejšimi prosilci iz 18. javnega razpisa.

4.2.2 Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)

V letu 2020 so bile dodeljene 3 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin. Najemnika stanovanj sta postala Mladinski dom Malči Belič ter Mladinski dom Jarše, ki v »mladinskem stanovanju«, s pomočjo vzgojiteljev nudi mladostnicam in mladostnikom po zaključku šolanja in bivanja v institucionalni obliki podporo pri prehodu v samostojno življenje. V zadnjih treh letih je to že četrto stanovanje, v katerem zavzeti ravnatelji in strokovni delavci nadaljujejo s skrbjo nad mladimi, ki so zaključili šolanje v Zavodu in nimajo možnosti vrnitve v domače okolje. Poleg navedenih je bilo stanovanje leta 2017 dodeljeno Zavodu za gluhe in naglušne Ljubljana in leta 2018 Zavodu za vzgojo in izobraževanje Logatec.

Tretje stanovanje je bilo v letu 2020 dodeljeno Društvu prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote, ki skrbi za ljubljanske brezdomce. To je drugo stanovanje, ki ga ima to društvo v najemu od JSS MOL. Stanovanje je dodeljeno v centru mesta in je namenjeno namestitveni podpori za brezdomne ženske.

Trenutno je 21 organizacijam oddanih 47 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Tri nevladne organizacije pa na podlagi soglasja pristojnih oddelkov MOL čakajo na dodelitev primerne stanovanja.

4.2.2.1 Zavetišče

V mesecu septembru 2020 so projektanti Scapelab izdelali predlog Prostorske preveritve za območje med Roško in Rozmanovo ulico. Preveritev je bila izdelana kot strokovna podlaga pobude za spremembo OPN MOL ID za območje Zavetišča za brezdomce. V preveritvi je obravnavani del enote urejanja prostora EUP PL-130 razdeljen na stanovanjski kare (zahodni del) in Zavetišče (vzhodni del).

Za vzhodni del območja (Zavetišče) so bili izdelani trije zazidalni preizkusi, izmed katerih je bila potrjena zasnova v tipologiji kareja z etažnostjo K+P+4N, umeščenega v križišče Poljanske in Roške ceste, ki bi prostorsko definirala »mestni vogal«. V kleti, pritličju in prvem nadstropju so predvideni prostori za izvajanje dejavnosti Zavetišča, v ostalih treh nadstropjih pa 30 bivalnih enot. Skupno je v stavbi predvidenih 60 ležišč.

V zahodni del območja je umeščen stanovanjski program (24 stanovanjskih enot, ki bi jih pridobili z nadomestno gradnjo na zemljiščih obstoječih stavb v lasti MOL in dodatnih 16 stanovanjskih enot na zemljiščih, ki so v lasti fizičnih lastnikov) z nestanovanjskim programom v pritličju. Predvidena je neodvisna etapna izvedba ureditev obeh programsko različnih delov območja.

V decembru 2020 je bila prostorska preveritev dopolnjena z varianto umestitve objekta v geometriji Poljanske ceste. Urbanistične pogoje usklajuje MOL OUP z Ministrstvom za kulturo in Zavodom za varstvo kulturne dediščine. Dogovorjeni pogoji za gradnjo bodo vključeni v gradiva dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki bo javno razgrnjen predvidoma spomladi 2021.

Glede na trenutni okvirni terminski načrt je končna ureditev prostorov za delovanje Zavetišča časovno umeščena v leto 2024.

4.2.3 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

V letu 2020 je bil objavljen javni razpis za oddajo izpraznjenega namenskega najemnega stanovanja – bivalnega ateljeja, na katerega smo prejeli 6 vlog. Razpisne pogoje so izpolnjevali 3 prosilci, za katere je Komisija za vizualne umetnosti, arhitekturo in oblikovanje, imenovana s strani župana MOL, izvedla strokovno presojo kakovosti dosedanjega dela in programa dela. Bivalni atelje je bil oddan na podlagi predloga navedene komisije. Potreb po zagotovitvi dodatnih stanovanjskih enot za mlade poslovne talente v okviru razvojnih projektov mesta ni bilo.

4.2.4 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

1. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, objava 30. 9. 2017

V letu 2020 smo vzporedno z dodeljevanjem stanovanj uspehim na neprofitnih razpisih nadaljevali tudi z dodeljevanjem namenskih najemnih stanovanj v najem mladim za določen čas 10 let in z najemnino, v višini neprofitne najemnine.

Skladno z razpisnimi pogoji je bilo v vsaki skupini izžrebanih po 10 upravičencev, prav tako pa sta bila v vsaki skupini izžrebana tudi po dva nadomestna prosilca. Določeno je, da bo tem stanovanje zagotovljeno, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba.

Do konca leta 2020 s kar 6 upravičenci iz seznama ni bila sklenjena najemna pogodba (po 2 iz vsakega seznama), zato je upravičenje do dodelitve namenskega najemnega stanovanja pridobilo vseh 6 nadomestno izžrebanih prosilcev.

Do konca leta 2020 je bilo rešenih 24 upravičencev po seznamu, 9 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neupravičena zavrnitev). Nerešeni, ob koncu leta 2020, ostajajo 3 upravičenci, za katere načrtujemo, da bomo rešeni v prvi polovici 2020.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih skupinah 1. javnega razpisa za mlade

PRVOTNE POTREBE	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	10	0	0	0	10
M2	0	10	0	0	10
M3	0	2	7	1	10
SKUPAJ	10	12	7	1	30

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov, po posameznih skupinah, upošteva dodeljevanje stanovanj tudi nadomestnim prosilcem 1. javnega razpisa za mlade

PRVOTNE POTREBE s spremembami (dejansko stanje skozi razpis)	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	12	0	0	0	12
M2	0	9	2	1	12
M3	2	2	5	3	12
SKUPAJ	14	11	7	4	36

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 1. javnem razpisu za mlade do konca leta 2020

REŠENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	10	0	0	0	10
M2	0	6	1	0	7
M3	2	1	2	2	7
SKUPAJ	12	7	3	2	24

IZLOČENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	2	0	0	0	2
M2	0	2	0	1	3
M3	0	0	3	1	4
SKUPAJ	2	2	3	2	9
SKUPAJ REŠENIH + IZLOČENIH	14	9	6	4	33

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 1. javnem razpisu za mlade na dan 31. 12. 2020

ŠT. NEREŠENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	0	0	0	0	0
M2	0	1	1	0	2
M3	0	1	0	0	1
SKUPAJ	0	2	1	0	3

2. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, objava 30. 9. 2020

Skladno s predvideno časovnico je bil dne 30. 9. 2020 objavljen 2. javni razpis za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim za določen čas 10 let in z najemnino, v višini neprofitne najemnine. Rok za oddajo vlog se je zaključil na dan 30. 10. 2020. V razpisnem roku je prispelo 482 vlog.

V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste. Vzporedno je potekalo pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc.

V okviru izvedbe razpisa so bile zaznane določene pomanjkljivosti v Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim²⁷. Tako je bila sprejeta odločitev, da bo predmetni pravilnik celovito pregledan ter bodo predlagane določene spremembe. Eno izmed področji, za katerega se ugotavlja, da ni ustrezno urejeno je tudi določilo, da je na prosilcu, da sprejeme odločitev, ali bo podatke iz uradnih evidenc predložil sam, ali pa podal soglasje, da le-te pridobi razpisnik sam. Poleg tega se je pokazala potreba po povečanju površin stanovanj in spremembi časa, za katerega se sklene najemna pogodba iz 10 let v nedoločen čas.

²⁷ Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS št. 85/16)

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Po Pravilniku o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem²⁸ in Pravilniku o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem²⁹ ni bilo oddano nobeno stanovanje.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

Skladno z določbami SZ-1 vodimo kot tržna stanovanja tista stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino, ki je bila za 25% višja od neprofitne najemnine. Na podlagi Sklepa o stanovanjski najemnini³⁰ smo v letu 2020 preverili 105 najemnikov takih tržnih stanovanj. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. Do konca leta 2020 je se je eden izmed 105 najemnikov odločil za vračilo stanovanja. Pregled višine obračunavane najemnine ob koncu leta 2020 je tako razviden iz spodnje tabele, ki obsega 104 najemnike.

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno (tržno) najemnino (stopnja 5,85%) in višina obračunane najemnine konec leta 2020

leto	skupno število najemnikov	stopnja 5,85%	4,80 €/m ²	6 €/m ²	7 €/m ²	9 €/m ²
2020	104	72	7	2	17	6

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Z zamenjavami stanovanj, ki jih izvajamo na podlagi SZ-1 in Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana³¹, smo, v okviru možnosti glede na razpoložljive stanovanjske enote, najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovili primernejše stanovanje.

Realizacija zamenjav poteka skladno z določili predhodno citiranega pravilnika. Ob tem pa pri zamenjavah dajemo prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje prevelika in predraga. V okviru možnosti omogočamo preselitev v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote.

V letu 2020 smo prejeli 90 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 2020 224 upravičencev.

V letu 2020 smo z zamenjavo stanovanj ustrezno rešili stanovanjsko vprašanje 19 upravičencev. Število realiziranih zamenjav na letni ravni žal pada, kar prikazuje spodnja tabela.

Leto	2018	2019	2020
Prejete vloge	102	87	90
Realizacija	38	28	19

Še vedno ocenjujemo, da bi letno morali izvesti od 40 do 50 zamenjav, s čimer bi lahko zagotovili prilagodljivost aktualnim potrebam najemnikov glede na njihovo življenjsko obdobje. Največ povpraševanja med upravičenci za zamenjavo stanovanja je za strukturno ugodna stanovanja s čim več sob, kvadrature od 45 – 65 m², kar je površinski normativ za tri in štiričlanske družine, ki niso zavezane za plačilo varščine in lastne udeležbe ter za stanovanja, ki bi po površinskem normativu ustrezala dvočlanski družini

²⁸ Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07)

²⁹ Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 31/10)

³⁰ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, 41/14 in 105/14)

³¹ Pravilnik o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07, 16/17)

(glede na dohodke oproščeni plačila varščine in lastne udeležbe), torej do 45 m², ki bi imela dve ločeni sobi. Oblika dvočlanskih družin je na področju zamenjav v večini sestavljena iz starša in otroka, tako je potreba po ločenih sobah, ob odraščanju otrok, razumljiva.

Tabela: Število opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
št. realiziranih zamenjav	3	1	5	7	/	3	19

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Povpraševanje po dostopnih in varnih nastanitvah je tudi v letu 2020 presegalo ponudbo. Ker je ob koncu leta 2019 delež bivalnih enot v celotnem številu razpoložljivih stanovanjskih enot znašal 10,5 % vseh enot, je bila sprejeta odločitev, da se delež bivalnih enot do prihodnje ne bo več povečeval, temveč se bo za potrebe nujnih reševanj stanovanjskih vprašanj socialno ogroženih oseb, ki potrebujejo nujno, izredno rešitev stanovanjskega vprašanja zaradi preprečevanja brezdomstva in najtežjih stanovanjskih stisk, zagotavljajo bivalne enote iz obstoječega fonda, po izselitvi obstoječih najemnikov iz enot. Tako smo tudi v letu 2020, z namenom preprečevanja brezdomstva, nadaljevali z zagotavljanjem bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno najbolj ogroženih oseb.

Tabela: Čakalna doba na dodelitev bivalne enote, upošteva strukturo gospodinjstev po št. članov gospodinjstva - december 2020

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba do
1.član	202	povprečno 4+ leta
2. člana	40	do 4 leta
3. člani	21	do 2 leti
4. člani	3	do 2 leti
5. članov	1	do 2 leti
Skupaj	267	

Tabela: Število čakajočih upravičencev v letih 2016-2020

Št. družinskih članov	konec leta 2016	konec leta 2017	konec leta 2018	konec leta 2019	konec leta 2020
1.član	212	90	130	193	202
2. člana	44	41	40	48	40
3. člani	21	16	14	8	21
4. člani	14	0	3	3	3
5. članov	3	2	3	1	1
6. članov	1	2	2	0	0
Skupaj	295	151	192	253	267

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam izvajamo že od leta 1997.

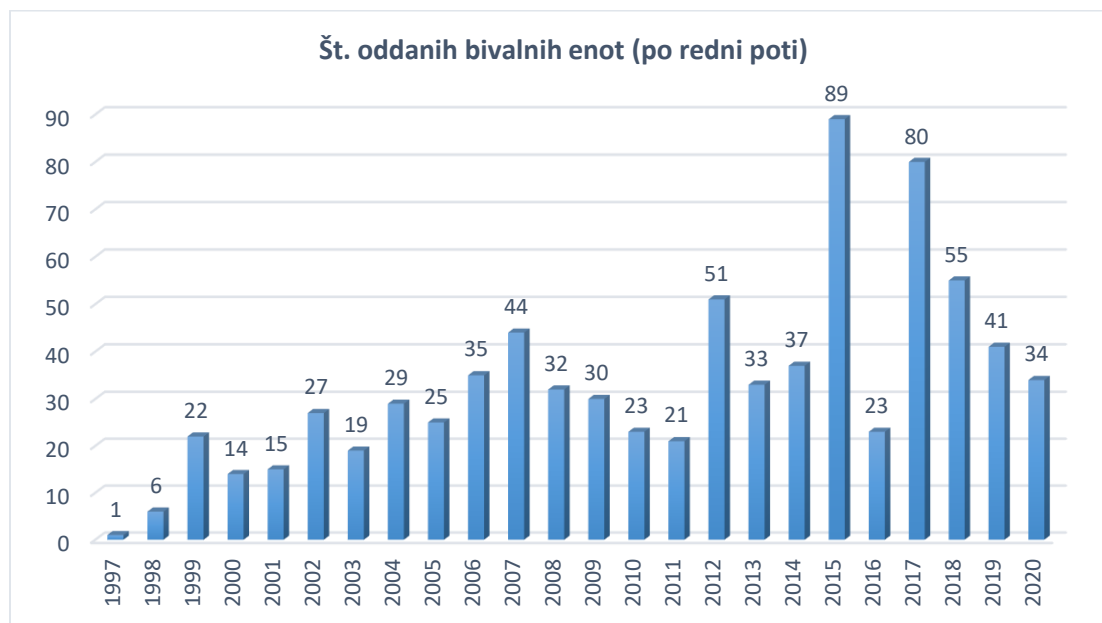
Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam (v nadaljevanju Komisija), v sestavi predstavnikov JSS MOL, Službe za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL in predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, je bila ustanovljena za namen dodeljevanja bivalnih enot in podporo pri odločanju, komu na seznamu upravičencev se dodeli razpoložljivo prosto bivalno enoto. Komisija je seznanjena s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote, ter predlaga, upošteva razpoložljive možnosti, način prednostnega reševanja.

Na podlagi seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote, se skladno z 88. členom SZ-1, le – te oddajajo v najem za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer oziroma v določenih primerih tudi za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja.

Ko je v sodnih postopkih, ki jih vodi JSS MOL oz. MOL, zaradi kršitev najemne pogodbe s strani najemnika, najemna pogodba najemniku odpovedana, ter s tem posledično podana utemeljena zahteva, da najemnik izprazni stanovanje stvari in oseb, JSS MOL, predvsem kadar je do odpovedi najemnega razmerja prišlo zaradi neplačevanja in sicer zaradi varstva mladoletnih otrok oz. družine ali posebnih ranljivih skupin prebivalstva, zaradi preprečevanja odprtega brezdomstva, strankam v postopku ob izselitvi iz stanovanja, dodeli bivalno enoto.

Tabela: Število dodeljenih bivalnih enot od leta 1997 dalje

LETO	1997-2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SKUPAJ
Št. oddanih BE (po redni poti)	322	21	51	33	37	89	23	80	55	41	34	786
št. oddanih BE (deložacija)	6	6	7	8	3	12	2	3	7	1	2	57
Št. nadomestnih BE	24	10	1	2	0	2	4	4	0	0	0	47
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	352	37	59	43	40	103	29	87	62	42	36	890
Št. zamenjav BE	20	2	4	7	9	9	3	6	6	4	3	73



Ko je na voljo prosta, po površini primerna bivalna enota, glede na število družinskih članov in veljavne površinske normative, se bivalno enoto po ponovni preveritvi upravičenosti prosilca do dodelitve, odda le

– to v najem tistemu upravičencu, ki mu, glede na površinske normative, bivalna enota ustreza, upošteva čas čakanja na dodelitev bivalne enote ter najhujšo socialno problematiko.

Najemniki bivajo v bivalni enoti v povprečju 3 ½ leta, nato si uredijo stanovanjsko vprašanje na drug ustrezen način (uspeh na javnem razpisu in preselitev v neprofitno stanovanje, preselitev v tujino zaradi zaposlitve in podobno).

Med prosilci za bivalne enote ostaja še vedno največ nerešenih samskih oseb in dvočlanskih gospodinjstev, med katerimi je največ enostarševskih družin (mater z otrokom). Opazno pa je tudi povečevanja težav pri zagotavljanju stanovanjske enote za starejše osebe, ki si zaradi nizkih prejemkov (pokojnin), kljub prejetemu varstvenemu dodatku, sami več ne zmorejo ustrezno rešiti svojega stanovanjskega vprašanja z najemom tržnega stanovanja.

Do nerešenega stanovanjskega vprašanja in socialne stiske prihaja iz različni razlogov. Vsem prosilcem pa je skupno, da si zaradi nizkih prejemkov in visokih najemnin na trgu ne morejo zagotoviti ustreznega tržnega stanovanja. Razlogi za nizke dohodke in nerešeno stanovanjsko vprašanje prosilcev in njihovih družin so v trajni brezposelnosti, izgubah zaposlitve, ko prevladuje zaposlitev za določen čas, pa tudi težjih boleznih, ko je prosilec daljše obdobje na bolniškem staležu in prejema bistveno nižja nadomestila za čas odsotnosti z dela, kot je bil predhodno osebni dohodek, beg pred nasiljem v družini in s tem izguba dosedanjega prebivališča, pri čemer sedaj samo dohodek enega starša več ne zadošča za preživljanje celotne družine, deložacijah, ki so praviloma posledica neplačevanja obveznosti, ki izhajajo iz rabe stanovanja, pa tudi zaradi neustrezne rabe stanovanjske enote. Veliko prosilcev ima težave v duševnem zdravju, ob čemer je prisotna tudi zasvojenost z alkoholom in prepovedanimi substancami, odpust s prestajanja kazni zapora, brezdomstvo, namestitve po izteku nastanitve v varnih hišah in materinskih domovih ter nezmožnost zagotoviti družini ustrezno nadaljnje bivanje.

Že pred časom smo zaznali povečano število vlog tujcev, ki niso državljani članice EU, ter zaprošajo za dodelitev bivalne enote kot osebe s statusom rezidenta za daljši čas (gre za osebe z dovoljenjem za stalno bivanje). Te osebe ne izpolnjujejo pogojev za sodelovanje na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja in niso upravičeni do subvencije tržne najemnine. Praviloma gre za nezaposlene osebe, ki so prejemniki denarne socialne pomoči in drugih socialno – varstvenih prejemkov, kateri jim ne zadoščajo za najem tržnega stanovanja. Tako rešitev stanovanjskega vprašanja ti prosilci vidijo v bivalni enoti. Ker po dodelitvi bivalne enote največkrat ne pride do izboljšanja socialnih, predvsem pa ekonomskih razmer teh družin, na javnih razpisih pa zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev ne morejo sodelovati, pri njih dejansko ne pride do izselitve iz bivalne enote. Tako povečevanje števila prosilcev, ki so tuji državljani pomeni, da se bivalne enote ne sproščajo za nove prosilce, kot se to dogaja pri najemnikih, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja ali so upravičeni do subvencije tržne najemnine. S tem pa se možnost pomoči, skozi obstoječi fond bivalnih enot, čim večjemu številu oseb, znižuje.

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

Nadaljujemo z vodenjem prosilcev tudi po ETHOS klasifikaciji. ETHOS koncept je bil razvit v okviru FEANTSE (Working group on data collection and homelessness statistics ter 'Homelessness Observatory'), in se je intenzivno razvijal od leta 2005. Cilj, ki ga je pri tem organizacija zasledovala, je predstaviti štetje brezdomstva v različnih kontekstih, identificirati področja, kjer primanjkuje podatkov ter razviti način za bolj primerljivo spremljanje brezdomstva. S tem se želi prispevati k razpravi na evropskem nivoju, kjer bi se oblikovali primerljivi indikatorji za opazovanje brezdomstva in stanovanjske izključenosti.

Tabela: Razvrstitev in število čakajočih upravičencev na dodelitev BE po ETHOS klasifikaciji

KONCEPTUALNA TEORIJA		OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj
Brez strehe (roofless)	1	Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	28	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	28
				1.2	Dostopni s terenskim delom	0
	2	Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih	1	2.1	Nizkoprazna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	1
				2.2	Poceni penzioni	0
				2.3	Kratkotrajne hotelske namestitve	0
Brez stanovanja (houseless)	3	Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah	20	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	8
				3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	4
				3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	4
				3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	4
	4	Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	22	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše	19
				4.2	Podprte (razpršene) namestitve	3
	5	Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence	5	5.1	Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili)	0
				5.2	Nastanitve za repatriiranje	0
				5.3	Bivališča za priseljske delavce (* samski domovi)	5
	6	Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	24	6.1	Kazenske institucije (pripori, zapori)	10
				6.2	Medicinske institucije	14
	7	Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva)	9	7.1	Skupinske podprte (varovane) namestitve	8
				7.2	Individualne podprte (varovane) namestitve	1
				7.3	Namestitve v foajjih	0
				7.4	Nastanitve za najstniške starše	0
Negotovo	8	Ljudje, ki bivanjo v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	47	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/ prijatelji (ne po svoji izbiri)	41
				8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	6
	9	Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo	8	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	7
				9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	1
	10	Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	0	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	0
Neprimerno	11	Začasne strukture	8	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vagonu)	8
				11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	0
				11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku)	0
	12	Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	2	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	2
	13	Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0
SKUPAJ			174	SKUPAJ		174
Druge oblike (ni uvrstitve po ETHOS)				Najem		93
				SKUPAJ		267

V letu 2020 je bilo oddanih v najem skupno 36 bivalnih enot, od tega:

- 34 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 2 enoti sta bili dodeljeni zaradi odpovedi najemnega razmerja iz krivdnih odpovednih razlogov v postopku pred deložacijo in preselitve dolžnikov iz neprofitnih stanovanj v bivalno enoto v izogib deložaciji.

Realizirane so bile 3 zamenjave bivalnih enot iz posebej utemeljenih razlogov.

4.6.3 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Ker se fond bivalnih enot ne povečuje več, rešujemo stiske socialno ogroženih oseb, ki potrebujejo nujno, izredno rešitev stanovanjskega vprašanja zaradi preprečevanja brezdomstva in najtežjih stanovanjskih stisk, z dodeljevanjem bivalnih enot iz obstoječega fonda, po izselitvi obstoječih najemnikov iz enot. V skladu z ReNSP15-25 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Kot že omenjeno, je primanjkljaj bivalnih enot razlog za daljše čakalne dobe pri samskih in dvočlanskih družinah. Vsem prosilcem je skupno to, da potrebujejo rešitev stanovanjskega vprašanja ob oddaji vloge, česar jim JSS MOL ob trenutnem številu razpoložljivih bivalnih enot ne more zagotoviti.

Iz spodnje tabele je razvidno povečevanje števila oddanih bivalnih enot glede na povečevanje skupnega števila stanovanjskih enot, ki jih ima JSS MOL v lasti oz. upravljanju.

Iz spodnje preglednice je razvidno, kako se je povečevalo število oddanih bivalnih enot glede na celoten fond stanovanjskih enot v lasti JSS MOL in MOL:

Datum	Št. stanovanjskih enot	Od tega oddanih kot BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.12.2016	4.202	324	7,71
31.12.2017	4.184	426	10,18
31.12.2018	4.212	442	10,49
31.12.2019	4.274	447	10,46
31. 12. 2020	4.276	448	10,48

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Izpraznitev barake Peruzzijska 164, v kateri bivata dve družini, je odvisna od realizacije razvojnega projekta MOL Center barje – Izanska cesta 303. Ker v letu 2020 še niso bili izpolnjeni pogoji za rušenje, preselitev stanovalcev ni bila potrebna.

So se pa v letu 2020 pokazale dodatne potrebe po nadomestnih stanovanjskih enotah za razvojne projekte. Preseliti bo potrebno najemnika stanovanja v stavbi Športne dvorane Ježica, na naslovu Savlje 6, Ljubljana, saj bo v letu 2020 izvedena energetska sanacija in sedanji stanovanjski prostori bodo namenjeni izvajanju športne dejavnosti. Poleg tega bo potrebno izprazniti stanovanjsko enoto v zelo dotrajani stavbi Prijateljova ulica 15, kjer je JSS MOL lastnik dela stavbe – enega nadstropja, ki je izpraznjeno, razen predmetne stanovanjske enote. JSS MOL je najprej načrtoval odkup prostorov od lastnika drugega dela stavbe, vendar ta svojih prostorov ne želi prodati, zato JSS MOL načrtuje prodajo nadstropja v navedeni dotrajani stavbi.

5 POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI

Dejstvo je, da je delež zasebnih stanovanj v RS visok. Tudi iz same ReNSP 15 – 25 je razvidno, da se stanovanjska politika na državni ravni usmerja k povečevanju fonda javnih najemnih stanovanj in k iskanju alternativnih oblik stanovanjskega bivanja, ki so v osnovi namenjene zagotavljanju cenovno dostopnih najemnih stanovanj (npr.: zadruge). Nesporno je, da je poglobitni namen ustanovitve in delovanja JSS MOL zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, kar pa seveda ne pomeni, da je ustvarjanje pogojev za gradnjo zasebnih bivališč in s tem spodbujanje reševanja stanovanjskih vprašanj z lastno gradnjo oziroma nakupom lastne nepremičnine na območju MOL izključeno iz stanovanjske politike MOL.

Na več mestih tega poročila zlasti pa v 2. poglavju, so navedene konkretne aktivnosti, s katerimi MOL ustvarja pogoje oziroma spodbuja (tudi) zasebne investicije v stanovanjsko gradnjo. Aktivnosti JSS MOL, ki predstavljajo pomoč JSS MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji (oziroma v zvezi z lastnimi stanovanji), pa so pravzaprav enake kot v letu 2019 (»deljeno lastništvo«, stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, »rentni odkup« in razvoj pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje), opisi teh pa so podani v točkah 5.1., 5.2., 4.1.4.5 in 5.3 tega poročila.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Na podlagi Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno – zasebnega partnerstva, smo v letu 2020 prejeli 8 vlog. Izdali smo eno odločbo, s katero je bilo ugotovljeno, da stranka izpolnjuje pogoje za upravičenca po navedenem modelu, v 5. primerih pa smo izdali zavrnilne odločbe. Izdana sta bila tudi 2 sklepa o zavrženju vloge. Stranka, ki ji je bil pravnomočno priznan status upravičenca, je pravočasno predlagala nakup primerne stanovanja, za nakup katerega je bila posledično sklenjena prodajna pogodba.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in številu sklenjenih pogodb po predmetnem javnem razpisu za obdobje od leta 2004 do 2020.

LETO	ŠTEVILO VLOG - UPRAVIČENOST (1. FAZA)	ODLOČBE PO VSEBINI	ŠT.	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	20	zavrženih	0	7
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	16	
2005	1	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2006	2	zavrženih	1	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2007	1	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2008	0			
2009	3	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	3	
2010	razpis ni bil objavljen			
2011	1	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2012	15	zavrženih	0	2
		zavrnutjenih	7	
		ugodenih	8	
2013	9	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	3	
		ugodenih	6	
2014	10	zavrženih	3	0
		zavrnutjenih	6	
		ugodenih	1	
2015	8	zavrženih	2	2
		zavrnutjenih	3	
		ugodenih	3	
2016	8	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	4	
2017	6	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	2	
2018	6	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	2	
		ugodenih	4	
2019	16	zavrženih	2	1
		zavrnutjenih	6	
		ugodenih	8	
2020	8	zavrženih	2	1
		zavrnutjenih	5	
		ugodenih	1	
SKUPAJ	114			18

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

JSS MOL je, z namenom izboljšanja bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah, 21. 2. 2020 po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah objavil 21. javni razpis. Enako kot v preteklih letih je bila razpisana prednost za stanovanjske stavbe, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa MOL »Ljubljana – moje mesto«. Stanovanjska posojila so bila namenjena predvsem tistim, ki bi z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli na stanovanjskih stavbah starejših od 20 let na območju MOL, reševali ali izboljševali svoje stanovanjsko vprašanje.

Na 21. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah ni prispela nobena vloga.

V spodnji tabeli je prikazano število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2020.

Leto	Odobrena posojila
2013	4
2014	6
2015	8
2016	1
2017	/
2018	/
2019	3
2020	/
SKUPAJ	22

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

V letu 2020 smo načrtovali dokončno pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP), njegovo potrditev s strani pristojnih služb MOL ter po njegovem sprejemu še sprejem Akta o javno – zasebnem partnerstvu na MS MOL.

Predvsem zaradi neustreznih (sistemskih) normativnih podlag, pa tudi zaradi kompleksnosti vprašanj vsebinske porazdelitve pravic in obveznosti med partnerjema v vseh fazah načrtovanega pilotnega projekta in navsezadnje zaradi zagotovitve ustreznega in stabilnega financiranja projekta na strani zasebnega partnerja, smo sprejeli odločitev, da je za nadaljevanje razvoja projekta združne stanovanjske gradnje primerneje počakati na sprejem ustreznih normativnih podlag, ki bodo tako JSS MOL (kot javnemu partnerju), kot potencialni zadrugi (kot zasebnemu partnerju), omogočale realizacijo projekta na do sedaj zastavljeni način (zlasti pa predvidena porazdelitev tveganj med partnerjema).

Ustrezne zakonodajne podlage so bile sicer predvidene v okviru celovite prenove stanovanjske zakonodaje – torej predlogu SZ-2, ki pa žal ni dosegel zakonodajnega postopka. Ne glede na to JSS MOL tako samostojno, kot tudi v okviru delovanja Združenja stanovanjskih skladov pri GZS, nenehno opozarja na nujnost sprejema ustreznih podlag.

Ker je (tako v časovnem, kot v vsebinskem pogledu) sprejem omenjenih normativnih podlag v tem trenutku nedoločljiv, smo se odločili, da bomo zemljišče na lokaciji Rakova jelša I v celoti namenili gradnji neprofitnih najemnih stanovanj, za načrtovan razvoj in izvedbo pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje pa bomo namenili del zemljišč na lokaciji Rakova jelša III.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

Najemnine v letu 2020 smo zaračunavali na podlagi veljavne zakonodaje in sprejetih sklepov. Enako kot v preteklih letih smo preverjali najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti (z določeno profitno najemnino), ali izpolnjujejo dohodkovne in ostale premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Preverjenih je bilo vseh 105 najemnikov, od katerih je eden do konca leta 2020 stanovanje izpraznil in vrnil v posest JSS MOL.

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

V postopkih preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem po 90. čl. SZ-1 je na podlagi izdanih odločb 13 najemnikov izpraznilo in vrnilo neprofitna najemna stanovanja (7 najemnikov je vrnilo stanovanje po izdani odločbi o zaračunavanju tržne najemnine, 6 najemnikov pa po izdani odločbi o zaračunavanju tržne najemnine in hkrati poslanem poziv za vrnitev najemnega stanovanja, zaradi ugotovljenega lastništva primerne stanovanja), za 46 najemnikov je bilo ugotovljeno, da presegajo predpisan premoženjski ali dohodkovni cenzus oziroma eden celo oba.

Podatke iz uradnih evidenc po noveli SZ-1C smo od večih upravljavcev zbirk podatkov pridobivali ažurno in brez večjih posebnosti. Pridobivanje podatkov je potekalo z računalniškimi vpogledi v podatkovne baze, z zaprosili po elektronski poti in tudi s pisnimi vlogami. Ob tem si aktivno prizadevamo, da bi se odpravile administrativne ovire na tem področju in bi se vzpostavil enoten sistem pridobivanja podatkov preko centrov za socialno delo in MDDSZ, ki ga je država že vzpostavila za pridobivanje podatkov o premoženju in dohodkih po ZUPJS.

Besedilo predloga novele SZ-1E, ki vsebuje dvig vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine z 2,63 eurov na 3,50 eurov ter uvaja vpliv lokacije na višino najemnine, predvideva postopen dvig vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine tako, da se bo neprofitna najemnina izračunavala po vrednosti točke 3,50 eura v letu 2023. Vpliv lokacije stanovanja bo določila Vlada RS na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično nepremičnin in bo znašala lahko največ 30 % od najemnine.

Veljavni sistemu določanja neprofitne najemnine je tak, da vključuje tudi parkirno mesto in posledično prejme najemnik, ki je upravičen do subvencije najemnine, subvencijo tudi za parkirno mesto. Poleg tega že dlje časa ugotavljamo, da nekateri najemniki nimajo avtomobila in zato ne želijo najeti parkirnega mesta, kar takim najemnikom tudi omogočamo. Glede na navedeno in glede na to, da smo bili tekom priprave novega SZ-2 seznanjeni, da se predvideva oddaja neprofitnih stanovanj tako, da se stanovanja ne bi oddajalo skupaj s parkirnim mestom, ampak z dvema pogodbama, smo v letu 2020 začeli z aktivnostmi, da bi v vseh novozgrajenih stavbah oddajali stanovanjske enote z najemno pogodbo po stanovanjski zakonodaji in parkirno mesto s pogodbo po Obligacijskem zakoniku (OZ), pri čemer bi zasledovali cilj, da se primarno zagotovi parkirna mesta najemnikom stanovanjskih enot, hkrati pa se javnih sredstev ne bi namenjal za subvencije najemnin za parkirna mesta. Za vsa parkirna mesta bo določena enotna cena najema za najemnike stanovanj in za zunanje interesente.

6.2 SPODBUJANJE SODELOVANJA JAVNIH SLUŽB V SMERI ISKANJA USTREZNIH STANOVANJSKIH REŠITEV TER OHRANJANJU LE TEH

Že dlje časa ugotavljamo, da le medsebojno usklajeno delovanje različnih javnih institucij vodi do učinkovitih in dolgoročnih rešitev za posameznike, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti samostojno.

Po uspešno izvedenem srečanju predstavnikov javnih institucij, ki s svojim delovanjem lahko doprinesejo k boljšemu zagotavljanju primernih stanovanjskih rešitev ter ohranitvi najemnih razmerji v letu 2019, smo tudi v letu 2020 nadaljevali z izvajanjem dogovorjenih sklepov ter konstruktivno nadgrajevali sodelovanje.

Poleg rednega operativnega dela, je bilo z direktorico Centra za socialno delo Ljubljana dosežen dogovor, da se predstavniki JSS MOL z vsakim izmed njenih namestnikov, ki vodijo posamezno enoto, dogovorijo osebna srečanja. Nekatera izmed teh so bila že realizirana, določena pa so bila, zaradi razmer vezanih na epidemijo Covid-19, preložena na leto 2021. Na realiziranih srečanjih so bili doseženi dogovori o poglobljenem sodelovanju, katerega posledica bo še boljši javni servis za meščane.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

V letu 2020 smo, enako kot že v preteklih letih, poleg reševanja novih stanovanjskih vprašanj, intenzivno vodili aktivnosti, s poudarkom na vzpostavljanju in aktiviranju sistemov širše družbene pomoči, vse s ciljem ohraniti čim večje število obstoječih najemnih razmerji. Izvajali smo tudi vse ukrepe navedene v stanovanjskem programu, od izplačevanja subvencij najemnin, zagotavljanja izrednih pomoči, do vračila lastnih udeležb socialno ogroženim najemnikom pred potekom pogodbenega roka, če je tak najemnik neprofitnega stanovanja pokazal pripravljenost preselitve v manjše stanovanje.

6.4 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST

Leto 2020 je nedvomno zaznamovala epidemija Covid-19. Kljub sprejetim ukrepom vezano na le to, delo JSS MOL z najemniki, ni bilo zaustavljeno. Sprotno se je spremljal vpliv epidemije in posledice le te na najemnike. Ugotovljeno je bilo, da ni prišlo do dodatnih težav s plačevanjem stanovanjskih obveznosti, tako se je procent dolžnikov in neplačanih obveznosti gibal v obstoječih okvirih. Na drugi strani pa je bilo zaznati izreden porast prijav slabih medosebnih odnosov in neprimerne rabe stanovanjskih enot. Ocenjujemo, da je razlogov za tvorstva dejanja več. Posledice epidemije se nedvomno kažejo na duševnem stanju državljanov, na prijave pa vpliva tudi dejstvo, da se ljudje v večjem obsegu zadržujejo v svojih domovih. Iz opisanih razlogov, je bilo v letu 2020 potrebno veliko pozornosti usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev, vse z namenom ohranitve najemnih razmerji in zagotovitve mirnega sožitja.

Za aktivnosti usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja je tako sodelovanje z enotami Centra za socialno delo Ljubljana in Društvom Kralji ulice nujno in še vedno ena izmed prioritet sodelovanja z zunanjimi izvajalci. Za ohranjanje varnega najema so pomembne tudi donatorske in humanitarne organizacije, ki prispevajo finančna sredstva za poplačilo dolgov, ki bremenijo večino najemnikov, ki so se znašli v osebni, družinski in zaposlitveni stiski.

Nadaljevali smo z uveljavljeno prakso in tudi v letu 2020 na JSS MOL samostojno opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov, od priprave in vlaganja tožb oziroma izvršb, do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, s čimer bistveno zmanjšujemo stroške najemnikov. Med dejavnostmi usmerjenimi k

najemnikom, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je JSS MOL že pred sprožitvijo postopkov sklepal dogovore o obročnem poplačilu dolga, podajal pobude na pristojne enote Centra za socialno delo Ljubljana za sklicevanje multidisciplinarnih timov, najemnikom, ki niso zmogli več plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočal preselitev v manjše in cenejše stanovanje, v okviru že sproženih postopkov pa umikal tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko je bil dolg poplačan v celoti. V sodnih postopkih odpovedi najemnega razmerja smo prav tako pokazali pripravljenost sklepati sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se je izkazala volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo. JSS MOL je ponovno sklepal najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, v kolikor so dolg poplačali v času pred napovedano deložacijo.

Poleg navedenih aktivnosti smo najemnikom stanovanjskih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, pomagali z usmerjanjem pri iskanju ustrezne pomoči in tudi v obliki izplačevanja izredne pomoči po določilih SZ-1.

Projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV, ki ga izvaja Društvo Kralji ulice uspešno poteka že peto leto. Je pa bilo leto 2020 posebno, saj zaradi ukrepov v času epidemije večino časa, razen poleti, stiki z mladostniki niso bili dovoljeni. Predstavniki društva so zato stike z otroki in mladostniki, zaradi nujenja učne pomoči, vzpostavljali individualno. Različne prostčasne dejavnosti pa so se med šolskimi počitnicami izvajale zunaj, na dvorišču in ne v stanovanju.

Zaradi epidemije v večini primerov tudi niso potekali osebni stiki med najemniki in predstavniki društva v stanovanju ali na terenu. Stiki in podpora so se ohranjali preko telefonov in elektronskih medijev. Trenutno še ni zaznati pomankanje podpore, ki se izvaja v okviru antideložacijske dejavnosti. Kot že navedeno, tudi plačevanje najemnin, občasno ob izdatni podpori humanitarnih organizacij, še ne odraža gospodarske krize, ki je zajela državo. Najemniki torej v večini primerov poravnavaajo stanovanjske stroške v istem obsegu, kot pred krizo.

Osebni stiki, ob vseh varnostnih priporočilih, so se izvajali le na Knobleharjevi, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot dejansko potrebni osebne pomoči zaradi slabih zdravstvenih razmer. Pomoč najemnikom poleg predstavnikov Društva Kralji ulice nudi tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu. O tej vrsti pomoči težko govorimo kot o preventivni dejavnosti zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, saj gre dejansko za nego težko bolnih.

V letu 2020 so bila, po vloženem izvršilnem predlogu, vrnjena v posest JSS MOL 4 stanovanja. Stanovanja so bila vrnjena bodisi preko izvršene deložacije, bodisi so stanovanjske enote vrnili uporabniki sami, ker so si drugače rešili stanovanjsko vprašanje. V istem obdobju je prišlo do prostovoljne izpraznitve stanovanjskih enot, po odpovedani najemni pogodbi, v 3 primerih.

Kot je vidno iz spodnje tabele, na letni ravni ohranjamo manjše število izpraznitev, kar kaže na uspešnost izvajanja vseh ukrepov na tem področju.

Leto	Skupno število izpraznitev in deložacij	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6

2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
2016	10	0
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Po določbah SZ-1 je lastnik subsidiarno odgovoren za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terja od najemnika, kot osnovnega dolžnika, in če najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik.

Upravniki nas redno obveščajo o neporavnanih obveznostih. Po prejemu obvestila o nastalem dolgu iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe, je JSS MOL najemnike še sam pozival k izpolnitvi obveznosti, torej k plačilu nastale terjatve. V kolikor tudi po našem pozivu do poplčila ni prišlo, smo terjatve poravnali. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, smo preverili možnost pomoči pri poplčilu tudi pri centrih za socialno delo. Zgolj, ko poplčilo resnično ni bilo mogoče, smo sprožili postopek sodne izterjave terjatve oziroma v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

Število subsidiarno poravnanih obveznosti se je v letu 2020, napram letu 2019 nekoliko povečal. Razlog je v nekoliko aktivnejšem uveljavljanju subsidiarne odgovornosti s strani enega izmed dobaviteljev. Ne glede na to, pa je iz spodnje table razvidno, da smo bili v letu 2020 uspešni pri izterjavi subsidiarno plačanih terjatev. Uspeli smo izterjati kar 69,88 % terjatev plačanih v letu 2020.

Tabela: Zneski plačil ter uspešnost izterjave po letih

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2014	310.762,60	66.156,61	21,29
2014	310.762,60	66.156,61	21,29
2015	233.463,45	123.804,68	53,03
2016	150.563,57	72.985,37	48,47
2017	135.040,82	95.790,36	70,93
2018	139.803,18	97.984,71	70,09
2019	138.364,67	102.318,66	73,95
2020	173.602,87	121.310,12	69,88

V primerih, ko je nad dolžnikom začet postopek osebnega stečaja, se je na področju subsidiarne odgovornosti v zvezi z obratovalnimi stroški, zapadlimi do začetka postopka osebnega stečaja, ki jih najemniki ne plačajo, v letu 2019 oblikovala neenotna sodna praksa. Posledično je bil na Vrhovno sodišče vložen predlog za dopustitev revizije glede dveh pravnih vprašanj in sicer, ali ima lastnik kot porok pravico zahtevati od dolžnika povrnitev obveznosti, ki jo je namesto njega poravnal iz naslova subsidiarne odgovornosti po 24. členu SZ-1, če je bila obveznost dolžnika v okviru postopka osebnega stečaja predmet odpusta obveznosti ter ali je lastnik dolžan v vsakem primeru upniku plačati zapadlo obveznost glavnega

dolžnika, katere povrnitev potem od glavnega dolžnika ne more zahtevati. Revizija je bila dopuščena glede prvega vprašanja, glede drugega vprašanja pa ne, vendar smo, glede na zaznane dileme, za odgovor na drugo vprašanje zaprosili Ministrstvo za pravosodje.

Sodišče je v reviziji odločilo, da lastnik kot porok ne more sodno uveljavljati regresnega zahtevka, ker to ni združljivo z ustavno pravico do osebnega dostojanstva in nedopustno posega v pravnomočno urejeno pravno razmerje s sklepom o odpustu obveznosti.

Iz odgovora Ministrstva za pravosodje, prejetega v marcu 2020, pa izhaja, da lastnik stanovanja ne postane prost svoje poroštevne obveznosti nasproti upniku iz razloga, ker se je nad dolžnikom začel postopek osebnega stečaja, ki v končni fazi lahko rezultira v odpustu obveznosti, pri čemer pa ima upnik vse obveznosti, ki jih zakonodaja nalaga upniku v primeru stečajnega postopka nad pravno osebo.

Upošteva vse navedeno, smo plačevali dolgove najemnikov do upravnikov in dobaviteljev, ki so nastali do začetka osebnega stečaja, če je upnik opravil vsa predpisana procesna dejanja v postopku osebnega stečaja, nismo pa od dolžnikov – najemnikov terjali vračila plačanih dolgov, ker bi bilo to v nasprotju z Ustavo RS.

6.6 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1

Po utečenem sistemu smo tudi v letu 2020 vodili upravne postopke za odobritev izrednih pomoči po SZ-1. Skupaj smo obravnavali 34 vlog in odobrili 31 izrednih pomoči. Od odobrenih izrednih pomoči so bile 3 odločbe izdane najemnikom neprofitnih stanovanj za izplačilo enkratnih izrednih pomoči, 28 odločb pa je bilo izdanih uporabnikom stanovanjskih enot, ki zaradi statusa uporabnika niso upravičenci do subvencije najemnine. Izredne pomoči so bile odobrene po sklepu MS MOL kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine. Pri sami dodelitvi izredne pomoči skrbimo za najemninsko politiko, upoštevajoč dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, od česar je potem odvisna višina dodeljene izredne pomoči, ki lahko znaša v višini od 10 % do največ 80 % neprofitne najemnine. 1 vloga je bila zavrnjena, 1 zvržena, 1 pa je bila prejeta ob koncu leta 2020 in bo rešena v letu 2021.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

Skladno s sprejetim SP MOL 2019 – 2022 in ustanovitvenim aktom je JSS MOL, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter izvajalec upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL tudi v letu 2020, vodil različne upravne postopke in izvajal upravne in ostale naloge na stanovanjskem področju.

Vse upravne naloge smo izvajali v predpisanih rokih in kar najbolj prijazno do občanov. Z dodatno prenovo spletne strani JSS MOL, ki smo jo izvedli v letu 2020, smo občanom še bolj približali naše področje delovanja in jim omogočili uporabo obrazcev vlog in drugih pomoči pri uveljavljanju različnih upravičenj. Vseskozi pa smo občanom na razpolago osebno, po telefonu in po elektronski pošti. Z namenom zmanjševanja sodnih stroškov najemnikom smo, enako kot že nekaj preteklih let, sami izvajali vse naloge, potrebne za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij.

Za vse postopke smo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1.

Na podlagi podatkov Centra za socialno delo Ljubljana smo izvajali tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

V letu 2020 smo vodili postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev, na podlagi zaznanega lastništva premoženja ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov smo vodili postopke vmesnega preverjanja, ne glede na to, koliko časa je preteklo od zadnjega preverjanja in postopke preveritve socialnega stanja na podlagi zahteve najemnika. Skupaj smo vodili 484 postopkov. Zaključenih je bilo 433 postopkov, 51 postopkov pa je še v teku. Od zaključenih 433 postopkov, so bili 3 postopki s sklepom ustavljeni, 1 vloga s sklepom zavržena, izdanih 383 odločb o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 46 odločb o neizpolnjevanju navedenih pogojev in pričetku plačevanja tržne najemnine.

Od navedenih 383 postopkov je bilo 370 rednih preverjanj, 1 vmesno preverjanje in 12 preveritev socialnega stanja na zahtevo najemnika.

V primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (46 primerov) je bilo 32 postopkov rednega preverjanja, 13 postopkov vmesnega preverjanja in 1 postopek na zahtevo najemnika, ko se je višina tržne najemnine znižala (iz 9,00 EUR/m² na 7,00 EUR/m²). Od navedenih 46 najemnikov je 40 najemnikov presegalo premoženjski cenzus, 2 dohodkovni cenzus, 4 pa so presegali oba cenzusa (v 3 primerih je določena najemnina v višini 7,00 EUR/m², v 1 primeru 9,00 EUR/m²).

Najemniki so vložili 4 pritožbe na odločbe, s katerimi je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno. Župan kot drugostopenjski organ je v 3 primerih odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne, 1 pritožba pa je še v reševanju.

Na dan 31. 12. 2020 smo iz naslova izvedenih preverjanj premoženjskega in dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunavali tržno najemnino skupaj 232 najemnikom.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Skladno z določbami SZ-1 mora za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja etažni lastnik ali najemnik pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, in obvestiti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Kot etažni lastnik smo v letu 2020 izdali 1 tovrstno soglasje. Poleg navedenih soglasij pa mora najemnik stanovanja pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik najemodajalec smo v letu 2020 izdali 74 takih dovoljenj, pri čemer je bilo upoštevano, da dejavnost ne povzroča prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja. Predvsem gre za opravljanje mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj. Ker v času razglašene epidemije Covid-19 določen del zaposlenih opravlja delo na domu, je nekoliko naraslo število zaprosil za izdajo tovrstnih dovoljenj.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

JSS MOL je soglasja za podnajem izdajal predvsem v primerih, ko niso bili izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo in je šlo za združitve družine oz. primere, ko je najemnik potreboval iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe. Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2020 izdali 57 najemnikom. Navedena soglasja smo izdajali za določen čas enega leta s pogojem, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Po 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. V letu 2020 sta obravnavani 2 tovrstni zahtevi.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V okviru vodenja registra upravnikov večstanovanjskih stavb smo v letu 2020 vodili skupaj 77 upravnih postopkov, v katerih je bilo izdanih 61 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb, 7 odločb o zavrnitvi vpisa, 9 postopkov pa ob koncu leta še ni bilo zaključenih. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2020 skupaj vpisanih 119 upravnikov za 4.208 naslovov večstanovanjskih stavb. Na pisne zahteve smo podatke iz tega javnega registra v 47 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

Centrom za socialno delo smo v postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine tekoče izdajali zakonsko predpisana mnenja. V letu 2020 smo pripravili 2.383 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

Na podlagi vpogleda v informacijski sistem centrov za socialno delo in sicer v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila, smo tekoče izvajali izplačila subvencij najemnin.

V letu 2020 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.531 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1.721 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 810 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 7 odločb. MDDSZ, kot pristojen pritožbeni organ, o pritožbah še ni odločil. 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. Izdanih nadomestnih je bilo 5 takih odločb.

Kot izplačevalec subvencije najemnine smo vodili tudi postopke zaodobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko so centri za socialno delo izdali odločbe za nazaj in je posledično prišlo do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. Na podlagi navedenega je bilo v letu 2020 obravnavanih 11 prošenj za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V teh primerih so bile terjatve odpisane 3 najemnikom

tržnih stanovanj, v 5 primerih je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga, 3 postopki pa so še v teku.

Za vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev iz naslova plačane subvencij tržne najemnine, ki jih najemniki niso vrnili oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis sredstev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 29, od tega je bil v 9 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe Finančne uprave RS, za ostale dolžnike pa so še v teku druge aktivnosti za plačilo dolga.

7.8 SODNE ZADEVE

Sodne zadeve iz področja stanovanjskih razmerij smo, z namenom zmanjševanja stroškov najemnikom, vodili tako, da smo vse potrebne naloge opravljali sami. Ob koncu leta 2020 je bilo v teku skupno 683 aktivnih sodnih zadev, in sicer od tega 82 pravnih, 180 nepravdnih, 341 izvršilnih zadev, 19 stečajnih in 61 upravnih oziroma davčnih izvršb (41 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 20 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

Tekom leta 2020 je bilo začelih 284 sodnih postopkov, od tega 17 pravnih postopkov, 200 izvršilnih postopkov (186 izvršb na podlagi verodostojne listine in 14 na podlagi izvršilnega naslova), 59 nepravdnih postopkov in 8 postopkov iz naslova osebnega stečaja. Začetih pa je bilo tudi 41 postopkov davčnih izvršb (9 zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine in 32 zaradi neplačila upravnih taks).

Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo v letu 2020 povezanih 14 postopkov, od katerih so bile 4 začeti v letu 2019. V teku je še 10 postopkov. V 2 primerih je imenovani sodni izvršitelj deložacijo izvedel v celoti ter JSS MOL predal predmetno enoto, v 2 primerih je dolжник sam predal stanovanje in tako prisilna izpraznitev ni bila potrebna. V letu 2020 pa je 7 dolžnikov stanovanje predalo prostovoljno, od tega 4 po prejeti tožbi in 3 po izdani sodbi še pred vložitvijo izvršilnega predloga. Skupaj je bilo na podlagi sodnih postopkov odpovedi najemnega razmerja v letu 2020 v posest JSS MOL vrnjenih 11 stanovanjskih enot.

V pravnih postopkih zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (v nadaljevanju: ZDEN), ki jih v okviru MOL sicer vodi Služba za pravne zadeve MOL, je JSS MOL v letu 2020 še vedno sodeloval v 5 tovrstnih postopkih, saj se še vedno niso končali postopki, ki so se vodili v letu 2019, pa v navedenem letu niso bili zaključeni.

V zvezi s projektom gradnje stanovanjske soseske Jesihov štradon smo – zaradi nezmožnosti sporazumne ureditve izbrisa služnosti na enem od naših zemljišč – v letu 2020 vložili tožbo zaradi izbrisa stvarne služnosti, saj se stvarna služnost na tem zemljišču že vrsto let ne izvršuje.

Višje sodišče v Ljubljani je zavrnilo pritožbo toženih strank (GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o. in Bojan Gjura) v pravdni zadevi zaradi ugotovitve ničnosti pogodbe (nakup zemljišč v k.o. Brinje), s čimer je za MOL in JSS MOL ugodna sodba postala pravnomočna.

Ker nam glavni izvajalec GOI del na projektu na Pečinski ulici kljub pozivu ni plačal pogodbene kazni, ki smo jo obračunali zaradi odstopa od pogodbe za izvedbo GOI del (niti njenega poplačila nismo dosegli v postopku izvršbe), v novembru 2020 pa se je nad navedenim izvajalcem začel stečajni postopek, smo terjatev prijavili v stečajnem postopku.

Tudi v letu 2020 nismo dosegli poplačila prijavljenih terjatev v stečajnih postopkih nad različnimi pravnimi osebami, zato bomo v letu 2021 redno spremljali stanje teh stečajnih postopkov. V enem od stečajnih

postopkov, v katerem imamo prijavljeno večjo terjatev iz naslova neplačanih obračunanih pogodbenih kazni zaradi odstopa od pogodbe za izvedbo GOI del (projekt Polje III), je bil v decembru 2020 objavljen končni načrt prve splošne razdelitve, na podlagi katerega v letu 2021 pričakujemo (prvo) delno plačilo prijavljene terjatve.

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

8.1 UVODNO

Že v uvodnem delu tega poročila je bilo izpostavljeno, da se cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetske učinkovitih stanovanjskih enot (eden od temeljnih ciljev iz ReNSP 15-25) uresničuje tudi v zvezi z obstoječimi (t.i. starejšimi) stanovanjskimi enotami.

Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot in večstanovanjskih stavb je ne samo zaveza lastnika, ampak predvsem njegov interes. Kvaliteten, vzdrževan, bivanju primeren in energetske učinkovit stanovanjski fond pa je tudi v javnem interesu. Ohranjanje ustreznosti obstoječega (starejšega) stanovanjskega fonda je primarno namenjeno doseganju predvidene življenjske dobe in zagotavljanju osnovnih (predpisanih) bivanjskih lastnosti le – tega. Z izboljšavami stanovanjskega fonda poleg zagotavljanja višje bivalne kvalitete, podaljšujemo tudi njegovo življenjsko dobo, s čimer zmanjšujemo potrebo po zagotavljanju novih stanovanjskih enot.

Iz ReNSP 15-25 izhaja, da je v Sloveniji okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let. Ta segment stanovanj je v veliki meri (po posameznih elementih) amortiziran in posledično potreben prenove. Poleg zaznane potrebe po energetske in funkcionalni sanaciji se v določenih primerih izpostavlja tudi potreba po protipotresni obnovi.

Država je v ReNSP 15-25 napovedala, da bo njena pozornost usmerjena v vzpostavitev sistema, ki bo olajšal in s tem spodbudil izvajanje projektov prenove, da pa bo potrebno zagotoviti večjo usklajenost in povezljivost posebnih spodbud in ugodnosti za izvajanje prenove stanovanj in stanovanjskih stavb ter posamezne primere dobrih praks spremeniti v splošno dobro prakso na tem področju. Zaokrožen sistem financiranja prenov stanovanj in stavb naj bi zagotavljalo učinkovito prepletanje možnosti koriščenja evropskih sredstev in uvedbo drugih nacionalnih finančnih mehanizmov. Žal po preteku polovice obdobja, za katerega je bila sprejeta ReNSP 15-25, ugotavljamo, da še vedno niso vzpostavljeni mehanizmi, s katerimi bi lahko hitro, učinkovito in s čim manj administrativnimi zapleti upravičeni subjekti prišli do finančnih sredstev, ki jih je potrebno zagotavljati za različne vrste (prepotrebni in običajno finančno zelo obremenjujočih) prenov obstoječega stanovanjskega fonda. Vsekakor na tem mestu izpostavljamo, da smo veseli, da smo bili (kot javnopravni lastnik stanovanjskih enot) izenačeni s fizičnimi osebami (kot lastniki stanovanj) pri črpanju različnih spodbud, ki jih v zvezi z obnovami večstanovanjskih stavb nudi EKO SKLAD. Financiranje prenov je posledično skoraj izključno odvisno od zagotovljenih lastnih virov sredstev.

Ker se zavedamo potrebnosti in koristnosti prenov obstoječega stanovanjskega fonda v letu 2020 načrtovanih lastnih prenov nismo prilagajali razpoložljivim finančnim sredstvom, temveč smo izvajali prenove glede na njihovo potrebnost.

Upoštevajoč predpise, ki so v letu 2020 pomembno usmerjali delovanje v času epidemioloških razmer, smo izvajali prenove lastnih zasedenih stanovanjskih enot in lastnih praznih stanovanjskih enot z namenom, da jih bomo v čim krajšem času oddali v najem. Neugodne epidemiološke razmere so vendarle povzročile, da je bilo število prenovljenih praznih stanovanjskih enot manjše, kot smo si želeli. Iz istih razlogov je bilo manjše tudi število izvedenih rednih in investicijskih del v zasedenih enotah, medtem ko so se intervencijska dela (zaradi njihove narave) izvajala neovirano.

V stavbah, v katerih nimamo bistvenega vpliva na sprejem odločitev etažnih lastnikov, smo se ostalim etažnim lastnikom pridružili pri glasovanju za izvedbo nujnih in koristnih prenovitvenih posegov.

Izvajali smo prenove skupnih delov stavb v večinski ali izključni lasti JSS MOL, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju tega poročila.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

V praznih in zasedenih stanovanjskih enotah so se izvajala vzdrževalna oziroma prenovitvena dela v skladu z veljavnim Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj³². V času spomladanske razglasitve epidemije so se prenovitvena dela (upoštevajoč priporočila za omejevanje širjenja okužbe), kljub razglasitvi epidemije Covid-19, izvajala. V času razglasitve epidemije v jesenskem času so se vzdrževalna in obnovitvena dela v zasedenih in praznih stanovanjskih enotah ustavila.

Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot so potekale skladno z dinamiko prevzemanja stanovanj od najemnikov. V letu 2020 so bili tako zaključeni in plačani investicijsko vzdrževalni posegi³³ v 98 praznih stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 109), kar predstavlja sorazmerno visoko število, upoštevajoč dejstvo, da so morali izvajalci del zaradi razglašene epidemije z deli sredi novembra povsem zaključiti.

Pri načrtovanju in izvedbi prenov praznih stanovanjskih enot je po ustaljeni praksi sodeloval zunanji pogodbeni izvajalec za svetovalni inženiring z nadzorom, na podlagi pogodbe, sklenjene v postopku javnega naročanja za obdobje dveh let. V okviru pogodbenih obveznosti je izvajalec svetovalnega inženiringa izvajal naslednje naloge: pregled praznih stanovanjskih enot, priprava elaborata o obstoječem stanju s foto dokumentacijo, izdelava tehničnih risb in tlorisov novega in obstoječega stanja, izdelava popisov za GOI dela z ocenjeno vrednostjo, nadzor nad izvedbo GOI del, izdelava prevzemnega zapisnika in priprava obračuna ter reševanje zahtevkov za odpravo napak v garancijski dobi.

Izvedba GOI del v posameznih praznih stanovanjskih enotah se je izbranemu izvajalcu oddala v evidenčnem postopku zbiranja ponudb, pri čemer je posamezni izvajalec prevzel izvedbo prenovitvenih del v stanovanjski enoti v celoti. V postopku izvedbe prenov praznih stanovanjskih enot, kjer so bila potrebna minimalna vzdrževalna dela, smo prenove (običajno posameznih elementov) izvedli z letnimi pogodbenim izvajalci.

V kolikor je bilo v postopku priprave elaborata (ali pa takoj ob prevzemu enote od najemnika) ugotovljeno, da bi bila izvedba investicijskih del v posamezni prazni stanovanjski enoti neekonomična oziroma smo presodili, da enota ni primerna za nadaljnjo oddajo v neprofitni najem, smo tako enoto vrstili v načrt razpolaganja z namenom njene prodaje. V letu 2020 smo tako odločitev sprejeli v zvezi s 5 stanovanjskimi enotami (Dolenjska 55, Slomškova 12, Hradeckega 49, Tivolska 38 in Dalmatinova 3).

³² Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

³³ menjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic oziroma sanitarij, menjave ali sanacije tlakov, izvedba slikopleskarskih del, sanacijska dela na sistemih ogrevanja oziroma sistemska ureditev takega sistema, posegi na električnih instalacijah, ...

V zasedenih stanovanjskih enotah smo v letu 2020 izvedli naslednja (redna in investicijska) vzdrževalna dela in intervencijske posege:

SKLOP DEL	ŠTEVILO ENOT IZVEDENA DELA	ŠTEVILO ENOT NAROČENA DELA
strojno instalacijska dela (tudi spremljajoča dela)	409	
ново PVC stavbno pohištvo + servis	24 + 24	
elektro instalacijska dela	103	
mizarska dela	10	10
slikopleskarska dela	24	
druga dela (tlaki, servis / menjava plinskih peči, ...)	19	

Z izvajalci posameznih del iz prejšnjega odstavka smo imeli (in še imamo) po ustaljeni praksi sklenjene letne pogodbe, v letu 2020 sta bili sklenjeni še dve novi letni pogodbi, in sicer:

- pogodbo za izvedbo krovsko – kleparskih del in
- pogodbo za dobavo, montažo ter servis zunanjih senčil.

Na podlagi navedenih dveh pogodb so bili:

- izvedeni različni krovsko – kleparski posegi na 12 stanovanjskih enotah,
- izvedeni posegi na različnih zunanjih žaluzijah v 45 stanovanjskih enotah (izvedba nezanemarljivega dela naročil se je zaradi epidemioloških razmer zamaknila v leto 2021).

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

JSS MOL upravljanje skupnih delov večstanovanjskih stavb – glede na »težo« glasov, s katerimi razpolaga kot etažni lastnik posamezne stavbe – deli na (1) upravljanje stavb, v katerih ima JSS MOL neznaten vpliv na sprejem določitev etažnih lastnikov (t.i. stavbe v »razdrobljenem lastništvu«) in na (2) upravljanje stavb v njegovi izključni ali večinski lasti v zvezi s katerimi lahko samostojno sprejema odločitve glede upravljanja skupnih delov stavb.

V primerih večstanovanjskih stavbah v »razdrobljenem lastništvu« smo v letu 2020 vedno glasovali za izvedbo nujnih del in koristnih vlaganj, sicer pa smo odločanje glede upravljanja stavb prepuščali večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Soglasja smo podajali zlasti k izvedbi del, s katerimi se je oziroma se bo zagotavljala večja energetska učinkovitost. V tem segmentu smo tudi koristili finančne spodbude, ki jih nudi EKO SKLAD. Na opisan način smo sodelovali pri izvedbi posegov na fasadah 14 večstanovanjskih stavb in pri izvedbi posegov na strehah 9 večstanovanjskih stavb.

V zvezi s prenovitvenimi posegi na večstanovanjskih stavbah v letu 2020 – kot lastnik ali upravljavec stanovanjskih enot – nismo bili vključeni v projekt »Ljubljana – moje mesto«, s katerim MOL (v obliki sofinanciranja v različnih deležih) vzpodbuja celovite obnove uličnih pročelij in streh pomembnih spomeniško varovanih stavb v centru mesta.

Poročila o (večjih) rednih in vzdrževalnih del na skupnih delih nekaterih stavb v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL, ki smo jih izvajali v letu 2020, so podana v naslednjih točkah tega podpoglavja.

Zaradi izrazite »prenovitvene narave« samega projekta v sklop tega podpoglavja vključujemo tudi poročilo o projektu celovite prenovе obstoječega naselja Cesta španskih borcev (tako v delu, ki se nanaša na rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, kot tudi v delu, ki se nanaša na prenovo verižnih pritličnih stanovanjskih stavb v lasti JSS MOL).

8.3.1 Bobrova ulica 7

V začetku leta 2020 smo v celoti dokončali sanacijo strehe in balkonov stavbe na naslovu Bobrova ulica 7. Z dokončanjem navedene prenove je JSS MOL v celoti zaključil načrtovano sanacijo vseh stavb te soseske, ki so v delni oziroma 100% lasti JSS MOL.

8.3.2 Polje 377 – 382 (soseska Polje III)

V letu 2020 se je iztekla veljavnost garancije za odpravo napak v garancijski dobi, ki sta jo investitorju JSS MOL izročila izvajalca del za vse stavbe v tej soseski. Pred iztekom veljavnosti garancije smo preverili, ali sta izvajalca odpravila vse napake, k odpravi katerih smo jih pozivali že leta 2019, in izvedli ponovni pregled stanovanj in skupnih delov stavb.

Neodpravljenе napake, za odpravo katerih sta bila odgovorna izvajalca, so bile pred iztekom veljavnosti garancije v celoti odpravljene. Zaradi ukrepov, povezanih z epidemiološko situacijo v državi, je bila začasno ustavljena zamenjava oziroma popravilo zunanjih žaluzij, vendar je bil s podizvajalcem teh del dosežen dogovor, da bo podizvajalec na njegove stroške izvedel sanacijo v okviru dane garancije.

8.3.3 Cesta v Zgornji log 1

Zaradi ugodnih učinkov v letu 2019 vgrajenih rekuperatorskih enot v določenih stanovanjih, smo v letu 2020 v stanovanja vgradili še trinajst rekuperatorskih enot, s čimer poskušamo izboljšati mikroklimo v stanovanjih, ki je posledica določenih neugodnih konstrukcijskih lastnosti same stavbe.

Vgradnja rekuperatorskih enot – v kombinaciji z ustreznimi navodili za postavitve pohištva v stanovanjih – se je pokazala kot dobra rešitev, saj se je stanje mikroklime v posameznih stanovanjskih enotah izboljšalo. Najemniki ne poročajo več o nastajanju vlage in plesni v stanovanjih.

8.3.4 Cesta v Gorice 23 do 29

Sanacija stavb ³⁴ te soseske se je začela v letu 2018 in se je – zaradi ugodnih učinkov sanacijskih posegov, katerih učinkovitost se je preverjala tudi s termografijo in monitoringom vlage v stanovanjih – sukcesivno nadaljevala tudi v letih 2019 in 2020.

V skladu s terminskim načrtom smo v maju 2020 zaključili s sanacijo stavbe na naslovu Cesta v Gorice 25. V novembru 2020 smo objavili javno naročilo za izbiro izvajalca za izvedbo sanacijskih del na stavbi z naslovom Cesta v Gorice 27, ki smo ga v januarju 2021 zaključili brez izbire izvajalca. V istem mesecu smo ponovno objavili javno naročilo. Izbrani izvajalec bo zavezan sanacijska dela dokončati predvidoma do vključno junija 2021.

8.3.5 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

JSS MOL v letu 2020 ni izvedel sistemske sanacije stavbnega pohištva iz razloga, ker je pojavnost posledic napak stavbnega pohištva po obsegu tako majhna, da je bilo možno javljene napake in njihove posledice odpraviti lokalno in z manjšimi posegi. Iz razloga, ker so skupni deli stavb na naslovih Šmartinska cesta

³⁴Sanacijski posegi so zajemali oziroma zajemajo zlasti naslednje posege: (1) sanacija razpok in poškodb vidnih betonov konzolnih zunanjih hodnikov, (2) sanacijo fasadnih detajlov, (3) izvedba hidroizolacije in toplotne izolacije podnožja stavbe in (4) izvedbo dodatne toplotne izolacije in preplastitev betonskih konstrukcij zunanjih hodnikov.

58a, 58b in 58c v solasti JSS MOL in SSRS, bomo izvedbo sistemske sanacije stavbnega pohištva (po obsegu in terminsko) dogovorili s SSRS.

8.3.6 Bavdkova 1

Po izvedbi plinskega priključka za stavbo na naslovu Bavdkova 1 in sklenitvi pogodbe z izbranim izvajalcem za obnovo kotlovnice so se v maju 2020 zaključila obnovitvena dela, ki so se začela takoj po zaključku kurilne sezone 2019/2020. V okviru obnovitvenih del je bila demontirana oprema obstoječe parovodne postaje in izvedena nova plinska kotlovnica (napeljava in namestitev plinskih trošil). JSS MOL je za omenjeno investicijo od EKOSKLADA prejel finančno spodbudo v obliki nepovratnih sredstev.

Na omenjenem objektu smo v letu 2020 – zaradi dotrajanosti in potekle življenjske dobe (neustrezne azbestne) strešne kritine – izvedli sanacijo ostrešja in strešne kritine. Opisana sanacija je bila zaključena v začetku septembra 2020.

8.3.7 Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec

Sanacija mansarde z namestitvijo dodatne toplotne izolacije v ostrešju (z namenom preprečevanja nastajanja vlage in plesni na stičiščih sten in stropov) je bila v letu 2020 načrtovana in naročena za 7 vrstnih hiš, vendar zaradi ukrepov, povezanih z epidemijo Covid-19, ni bila izvedena v nobeni vrstni hiši. Izvedbo toplotne izolacije ostrešij smo posledično zamaknili v leto 2021.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2021 – poleg navedenih 7 neizvedenih sanacij – na enak način sanirali mansarde še v 7 vrstnih hišah.

8.3.8 Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah

V soseski na Novih Poljanah smo že dalj časa poskušali rešiti zamakanja v stanovanja, zatekanje vode preko opečne fasade in odpadanje opečnatega dela fasade. Z namenom, da bi ugotovili vzroke za nastanek zamakanja in z namenom njihove odprave, so bili v preteklosti s strani upravnika soseske izvedeni številni ukrepi in aktivnosti (vodni test strehe, popravila obrob zračnika, sanacija terase, večkratni zatesnjene razpoke na fasadi, ...). Gradbeni inštitut ZRMK je podal strokovno mnenje in ugotovil, da zamakanje povzroča zatekanje meteorne vode skozi opečno fasado na vzhodni strani objektov.

V oktobru 2020 smo začeli s sanacijo prvega sklopa oz. prve tretjine vzhodnega dela fasade na delu stavbe, ki zajema vhode z naslovom Jakopičeva ulica 1 - 9, kar v naravi predstavlja 5 vhodov in 58 stanovanj. Skladno s predhodno pridobljenim soglasjem projektanta bomo odstranili obstoječo fasado iz rdeče opeke ter jo nadomestili z novo kontaktno fasado. Glede na odločbo inšpektorata MOP bomo sanacijska dela izvedli najprej na fasadi vhodov z naslovom Jakopičeva ulica 5 in 7, kjer prihaja do večjega zamakanja v stanovanja. Opisani (prvi) sklop del bo končan predvidoma v juniju 2021.

Sanacija preostalega dela stavbe bo izvedena v dveh sklopih, in sicer predvidoma v letih 2021 (vhodi z naslovi Jakopičeva 11-19) in 2022 (vhodi z naslovi Jakopičeva 21-27).



Sanacija opečnate fasade Jakopičeva – Nove Poljane (foto JSS MOL)

8.3.9 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

V letu 2020 je JSS MOL – v sodelovanju z nosilcem projekta OGD MOL – nadaljeval z aktivnostmi za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, zgrajene v 70-ih letih prejšnjega stoletja. V sklopu tega projekta bo JSS MOL zagotovil parkirna mesta z nadstrešnicami in lopami vzdolž obodne javne ceste za vse stanovanjske enote (za 46 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL in 46 stanovanjskih enot v lasti fizičnih lastnikov) in tako omogočil vzpostavitev mirne in varne peš površine znotraj naselja.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se je še dodatno zavlekel zaradi omejenega delovanja upravnih enot v skladu z ukrepi za preprečitev okužbe s Covid-19. Vzporedno s postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja je OGD MOL vodil postopek za izbiro izvajalca GOI del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, ki je bil zaključen v juniju 2020. V pričakovanju skorajšnje izdaje gradbenega dovoljenja je izbrani izvajalec že v avgustu 2020 začel z deli za ureditev gradbišča, z odvozom odpadkov in z zemeljskimi deli. Do 18.11.2020, ko je bilo izdano gradbeno dovoljenje (pravnomočno je postalo v zadnjih dneh leta 2020), je bil izveden pretežni del zemeljskih del in zunanje ureditve južno od naselja ter priprava na izvedbo javne komunalne infrastrukture v novi trasi obodne ceste. V letu 2021 je predvideno nadaljevanje gradbenih in instalacijskih del, zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja pa sta načrtovana v prvem trimesečju leta 2022.

Vzporedno z opisanim projektom rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, je JSS MOL izvajal tudi aktivnosti za prenovo in dozidavo 36 od 46 enot v lasti JSS MOL³⁵.

Na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj je JSS MOL naročil izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj za

³⁵ JSS MOL je lastnik 46 od skupno 92 stanovanjskih enot, ki so razporejene v štiri nize pritličnih verižnih hiš v naselju Cesta španskih borcev (EUP PO-713). Stanovanjske enote v lasti JSS MOL, ki niso predmet prenove oziroma dozidave, so bile prenovljene že v preteklih letih. JSS MOL je pripravil dokumentacijo za legalizacijo že izvedenih nelegalnih dozidav v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj. Na podlagi evidentiranih potreb uporabnikov obstoječih stavb načrtujemo pri stavbah, kjer je to dopustno, izvesti tudi nove prizidke in poenotiti izgled naselja s postavitvijo tipskih nadstreškov pred vhodi.

legalizacijo nelegalnih prizidav in za izvedbo novih prizidkov. Do vključno leta 2020 je JSS MOL pridobil gradbena dovoljenja in odločbe o legalizaciji za 34 stanovanjskih enot, za 2 enoti so predvidena investicijsko vzdrževalna dela, za katera gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Projektant je oddal projektno dokumentacijo PZI za vse objekte, prijavljene za pridobitev evropskih sredstev iz mehanizma CTN, na podlagi katere je JSS MOL v začetku decembra 2020 objavil razpis za izbiro izvajalca GOI del za prenovo in/ali dograditev 36 stanovanjskih enot. Ponudnikom smo omogočili predstavitev in ogled lokacije, kar je bil tudi pogoj za oddajo veljavne ponudbe. Rok za oddajo ponudb je bil 21.1.2021. Izbran je bil tudi izvajalec strokovnega nadzora nad izvedbo GOI del, ki bo sodeloval tudi pri pregledu prejetih ponudb v postopku izbire izvajalca GOI del. Prenove oziroma dozidave se bodo izvajale tudi v odvisnosti od urejanja komunalne infrastrukture za celotno območje. Skrajni rok za dokončanje gradbeno obrtniških in instalacijskih del na 36 objektih naselja je avgust 2023.

V letu 2020 smo za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev« na podlagi potrditve operacije s strani ZMOS, na MOP ponovno oddali vlogo za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN³⁶, na drugi stopnji. Po oddaji vloge so z MOP potekala usklajevanja vloge. Potrditev operacije na drugi stopnji in odločitev o podpori ter izdajo sklepa o financiranju pričakujemo v letu 2021.



Izvajanje del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske
(foto JSS MOL, december 2020)

8.4 UPRAVLJANJE

Skupne dele vseh stavb, v katerih se nahajajo stanovanjske enote v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, upravljajo upravniki. Z izjemo sosesk oziroma stavb, ki so v izključni ali večinski lasti JSS MOL, se stanovanjske enote nahajajo v večstanovanjskih stavbah v t.i. razdrobljenem lastništvu (cca 1000 stavb).

³⁶ Operativni programi Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020, prednostne osi 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«

Pri sprejemanju odločitev v zvezi z upravljanjem stavb v izključni oziroma večinski lasti je JSS MOL avtonomen, zato je bilo sprejemanje tovrstnih odločitev praviloma hitro in učinkovito. Neposredna komunikacija s predstavniki upravnikov (t.i. operativni upravniki) teh stavb poteka po ustaljenih komunikacijskih poteh. Ker se ti operativni upravniki (v enaki funkciji) pojavljajo pri več takih stavbah, tudi dobro (v splošnem) poznajo delovanje in stališča JSS MOL do upravljanja stavb, zato je bilo sprejemanje odločitev v zvezi z upravljanjem teh stavb in s tem samo upravljanje stavb (v postopkovnem in vsebinskem smislu) relativno nekompleksno.

V stavbah v razdrobljenem lastništvu je vpliv JSS MOL na sprejem odločitev v zvezi z upravljanjem skupnih delov stavb neznaten, zato sodelovanje JSS MOL v zvezi z upravljanjem v takih stavbah – kljub rednemu spremljanju vseh predlogov upravnikov oziroma etažnih lastnikov – v splošnem omejujemo na način, kot smo opisali v uvodnem besedilu točke 8.3. Že iz obsega zgoraj navedene razdrobljenosti fonda pa je možno sklepati, da redno spremljanje aktivnosti v zvezi z upravljanjem teh stavb zahteva relativno veliko časa. V času splošnega zavedanja, da je potrebno izvesti nujno potrebne energetske prenovе energetske neučinkovitih stavb in ob dejstvu, da se stanovanjski fond stara, kar pomeni, da je v oziroma na stavbah potrebno izvesti obsežne in s tem običajno drage raznovrstne prenovitvene oziroma investicijske posege, postaja tovrstno upravljanje čedalje bolj pomembno tudi za JSS MOL. Vsekakor je na sprejemanje odločitev v zvezi z upravljanjem stavb v letu 2020 pomembno (v negativnem smislu) vplivala epidemiološka situacija, saj je običajno sprejemanje odločitev na zboru lastnikov zamenjalo glasovanje s podpisovanjem listine.

V aprilu 2020 smo izbrali upravnika nove večstanovanjske stavbe na Pečinski, ki je v izključni lasti JSS MOL. V decembru 2020 smo začeli s postopkom izbire upravnika za novo stanovanjsko sosesko Novo Brdo E1. Z izbranim upravnikom smo pogodbo o upravljanju sklenili v februarju 2021.

Temeljna izhodišča pri izbiri upravnikov so bila (poleg strokovne usposobljenosti) še vedno (1) ugodna cena za opravljanje storitev upravljanja, (2) transparentnost obsega zagotovljenih storitev obratovanja in vzdrževanja in (3) stroškovna ekonomičnost zagotovljenih storitev obratovanja in vzdrževanja.

V letu 2020 smo za določen čas dveh let podaljšali veljavnost obstoječih šestih pogodb o opravljanju upravniskih storitev.

V skladu z dosedanjim načinom dela smo se tudi v letu 2020 po potrebi aktivno vključevali v razmerja med najemniki in upravniki z namenom, da bi še izboljšali njihove odnose in s tem skrbeli tudi za zadovoljstvo najemnikov s storitvami upravnika in za ustrezno kvaliteto bivanja v posameznih stavbah.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

V zvezi z izvajanjem ukrepov za zagotavljanje energetske učinkovitosti celotnega stanovanjskega fonda (stavb in stanovanjskih enot) smo podrobnejša pojasnila navedli že v točkah 8.2 oziroma 8.3 tega poročila, izvajanja ukrepov za zagotavljanje energetske učinkovitosti novega lastnega stanovanjskega fonda pa smo se dotaknili že v poglavju 2 tega poročila (ukrepi za uresničevanje temeljnih ciljev iz ReNSP 15 -25).

Po zaključku več projektov energetskih prenov v letu 2019 v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020, s katerim nam je bilo omogočeno koriščenje evropskih sredstev iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (prednostna naložba 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti), v okviru te prednostne naložbe v letu 2020 nismo načrtovali ali izvedli takih prenov, saj nobena druga stavba v izključni ali večinski lasti ne ustreza zahtevam navedene prednostne naložbe.

V kolikor bo v prihodnosti omogočeno koriščenje evropskih sredstev za isti namen in bomo identificirali tudi stavbo, ki jo bomo lahko za ta namen energetske prenovili, bomo z ustrezno vlogo kandidirali za črpanje takih sredstev.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

Premoženje v lasti in upravljanju JSS MOL je bilo v letu 2020 zavarovano na enak način kot v letu 2019, in sicer v skladu z Okvirnim sporazumom za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanovitelj in/ali lastnik je MOL. Naveden okvirni sporazum velja za obdobje 2019-2022, kar pomeni, da bo na enak način premoženje zavarovano tudi v letih 2021 in 2022. Med letom 2020 so bile v zavarovanje dodatno vključene tiste v letu 2020 pridobljene nepremičnine, ki ji je potrebno zavarovati po navedenem sporazumu.

V letu 2020 je bilo obravnavanih skupaj 36 škodnih primerov. V 25 primerih je zahtevek za povračilo škode podal JSS MOL kot oškodovani lastnik zavarovanega premoženja, v 11 primerih pa so bili odškodninski zahtevki podani s strani tretjih oseb, in sicer za povračilo škode, ki je nastala iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL. Zavarovalnica je v enem primeru zavrnila povračilo škode na podlagi zahtevka, ki ga je podal JSS MOL, kot oškodovanec.

V primerih, ko je v škodnem dogodku nastala škoda na premoženju v lasti ali upravljanju JSS MOL, je JSS MOL najprej poskrbel za takojšnjo odpravo razlogov za nastanek škode in za zavarovanje dokazov z namenom uspešne in hitre uveljavitve odškodninskega zahtevka v posameznem primeru (prijava škodnega dogodka, zagotovitev dokazov, ...).

V primerih (domnevne) odškodninske odgovornosti JSS MOL za škodo, ki je nastala tretjim v zvezi njegovim premoženjem, je JSS MOL sodeloval pri obravnavi odškodninskih zahtevkov, ki so bili naslovljeni na zavarovalnico. Kljub prizadevanju, da se vsakemu oškodovancu izplača utemeljena primerna odškodnina, je v enem primeru JSS MOL podal stališče, da se v celoti ne strinja z odškodninskim zahtevkom (ne po temelju in ne po višini)³⁷.

Posebej velja izpostaviti škodni dogodek na Njegoševi ulici 6F, kjer je v stanovanju v lasti JSS MOL v aprilu 2020 prišlo do požara. Po prijavi škode in uskladitvi z zavarovalnico je JSS MOL odpravo škode (tj. sanacijo stanovanja) prepustil zavarovalnici. V tem primeru je JSS MOL samo nadzoroval izvajanje sanacije, vse aktivnosti med izvajalcem in zavarovalnico povezane z naročilom in izplačilom, pa je prevzela zavarovalnica sama.

Ker premoženje (v lasti najemnikov in uporabnikov) v zasedenih stanovanjskih enotah v lasti ali upravljanju JSS MOL ni predmet zavarovanja po navedenem okvirnem sporazumu, JSS MOL pravočasno opozarja najemnike, da lahko navedeno premoženje zavarujejo sami in na lastne stroške.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2020 smo izvedli načrtovano uskladitev evidence identifikacijskih podatkov enot s podatki katastra stavb. Zaradi potrebe po skladnosti podatkov v interni evidenci s podatki v katastru stavb, smo začeli s

³⁷ V konkretnem primeru domnevni oškodovanec (najemnik neprofitnega stanovanja) zahteva plačilo odškodnine zaradi padca po spolzkih stopnicah.

sistematskim pregledovanjem podatkov o površinah posameznih delov, kot so evidentirani v katastru stavb. Predvsem pri starejšem fondu smo ugotovili posamezna razhajanja v površinah, zato smo začeli z urejanjem (usklajevanjem) teh podatkov.

Nadaljevali smo z urejanjem lastninske in arhivske dokumentacije. Pridobili smo različna dokazila o lastništvu za 31 enot, pri katerih je bila sicer vzpostavljena etažna lastnina, ni pa bilo urejeno lastninsko stanje.

Poskrbeli smo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah, s katerimi je bilo v tem letu povečano namensko premoženje JSS MOL ter uredili vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo za novozgrajeni objekt na Pečinski.

Skupaj z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo pregledovali in usklajevali elaborate za vpis stavb in posameznih delov stavb v kataster stavb in drugo listinsko dokumentacijo, ki je potrebna za urejanje etažne lastnine v zemljiški knjigi. V pregled, uskladitev in potrditev smo prejeli 3 elaborate za vpis stavb in njihovih delov v kataster stavb in 2 pravna posla za oblikovanje etažne lastnine in njen vpis v zemljiško knjigo.

Ob zaključku leta 2020 smo imeli v upravljanju 58 enot, ki so v lasti MOL, in 6141 enot v lasti JSS MOL (skupaj torej 6.199 enot). Od vseh navedenih enot je zemljiškoknjižno urejenih 5266 enot (ob koncu leta 2019 je bilo teh enot 5235), kar predstavlja cca. 85% delež. Število med letom zemljiškoknjižno urejenih enot sicer sledi povprečju predhodnih obdobj, pri čemer pa se število zemljiškoknjižno neurejenih enot znižuje počasneje, kot smo načrtovali. To je zlasti posledica dejstva, da so zemljiškoknjižno neurejene ostale tiste enote, pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij urejanje stanja zelo oteženo. Posledično smo se v zvezi s takimi enotami začeli aktivneje posluževati urejanja lastništva v skladu z določili ZVEtL.

V letu 2020 smo imeli v teku 289 nepravdnih postopkov, začelih po določilih ZVEtL. V 30 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo pooblaščenca (tj. odvetniki), v 259 postopkih pa svoje interese uveljavljamo neposredno sami ali preko upravnikov za celotne stavbe. V letu 2020 se je na novo začelo 59 takih nepravdnih postopkov, pravnomočno pa je bilo zaključenih 21 takih postopkov.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2020 v letu 2020 ni bila realizirana nobena prodaja. Prodaje posameznega nepremičnega premoženja v lasti MOL bodo realizirane takoj po ureditvi pravnega stanja predmetnih nepremičnin, ki večinoma potekajo v nepravdnih postopkih na sodišču, zaradi česar je časovno težko predvideti zaključek le-teh. Enako velja tudi za nekatere nepremičnine v lasti JSS MOL.

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem JSS MOL v letu 2020, so bili realizirani naslednji pravni posli:

Realizirane menjave:

- menjava stanovanja v stavbi na naslovu Slomškova 33 s pripadajočim parkirnim mestom v stavbi na naslovu Kotnikova 12 za stanovanje v stavbi na naslovu Novakova 1,
- menjava enostanovajske hiše na naslovu Stanežiče 39a za stanovanje v stavbi na naslovu Bratovševa ploščad 36 in

- menjava zemljišč s parc.št. 1490/1 in parc.št. 1562/158, obe k.o. 2706 – Zelena jama za 8 stanovanj v skupni površini 527,20 m² in 5 parkirnih prostorov, ki se bodo nahajala v novozgrajeni soseski na zemljiščih v lasti JSS MOL in KOSS, projektna in nepremičninska družba d.o.o.

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št. 367/2 in parc.št. 392, obe k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup zemljišča s parc.št. 1562/158 k.o. 2706 – Zelena jama,
- nakup zemljišč s parc.št. 111 in parc.št. 110/1, obe k.o. 1727 – Poljansko predmestje ter na zemljišču stoječih objektov Poljanska cesta 71 in 71a pri čemer je bila plačan le manjši del kupnine (120.000 EUR), za preostanek kupnine v višini 575.000 EUR bodo prodajalcu izročene stanovanjske površine v izmeri 200 m² in pet parkirnih prostorov v načrtovani soseski Novi Center,
- nakup zemljišč s parc.št. 870/3, parc.št. 161/8, parc.št. 159/4, parc.št. 111/5, parc.št. 57/6, parc.št. 152/9, parc.št. 140/4, parc.št. 108/8 in parc.št. 110/6, vse k.o. 1733 – Bizovik in
- nakup 80 stanovanj v skupni izmeri 4.719,64 m² in 83 parkirnih mest, ki se bodo nahajala v novozgrajeni soseski na zemljiščih v lasti JSS MOL in KOSS, projektna in nepremičninska družba d.o.o.³⁸

Realizirane prodaje:

- prodaja stanovanja v stavbi Ulica Marje Boršnikove ulica 8,
- prodaja stanovanja stavbi na naslovu Dolenjska 55,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Slomškova 12,
- prodaja stavbe na naslovu Hrenova ulica 8a s pripadajočimi zemljišči: 115/7, 115/25, 115/28 in 116, vse k.o. 1728-Ljubljana mesto,
- prodaja stanovanja in kletne shrambe v stavbi na naslovu Hradeckega 49,
- prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju v stavbi na naslovu Pokopališka 4,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Tivolska 38 in
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Dalmatinova 3.

V okviru nakupa stanovanj po modelu deljenega lastništva smo realizirali nakup solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Hladilniška pot 1a.

S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL v decembru 2020 povečano z naslednjimi deli stavb v lasti MOL:

- kletjo na naslovu Lepodvorska 10 v izmeri 33,72 m²,
- poslovnimi prostori na naslovu Celovška 185 v skupni izmeri 319,70 m²,
- stanovanjem na naslovu Cesta v Mestni log 40B v izmeri 61,81 m²,
- 121 shrambami v soseski Celovski dvori,
- sobo na naslovu Prijateljstva 15 v izmeri 8,10 m² in
- kletjo na naslovu Ulica Janeza Pavla II 3 v izmeri 8,10 m².

S sprejemom sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL (zaradi potreb MOL) v decembru 2020 zmanjšano za naslednji zemljišči v lasti JSS MOL:

- zemljišče v k.o. Vič v površini 286 m², potrebno v zvezi z izvedbo projekta MOL (lokacija Vinčarjeva) in
- zemljišči v k.o. Vič v skupni površini 289 m², namenjeni prometni infrastrukturi (lokacija Dolgi most).

³⁸ Gre za pridobitev stanovanj, ki je podrobneje opisana v točki 4.1.4.4 tega poročila in je v neposredni zvezi z zamenjavo, navedeno v zadnji alineji odstavka »Realizirani nakupi« te točke tega poročila.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

Število zaposlenih se je od ustanovitve JSS MOL (v letu 2002) pa do danes postopoma povečevalo, na dan 31.12.2020 pa je bilo na JSS MOL, skupaj z direktorjem, zaposlenih 60 uslužbencev. Povprečna starost uslužbencev je bila 46 let. Javni uslužbenci so razporejeni v štiri sektorje in sicer: Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

Izobrazbena struktura zaposlenih se v zadnjem letu ni spremenila, tako da sta na JSS MOL še vedno zaposlena dva magistra znanosti, 27 uslužbencev z univerzitetno izobrazbo, 21 uslužbencev z visoko strokovno izobrazbo, šest uslužbencev z višjo izobrazbo in štirje s srednjo izobrazbo.

Kljub epidemiji, je bil v letu 2020 podan še večji poudarek ohranjanju optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih ter – v skladu z razmerami – ohranjanju motiviranih in zadovoljnih sodelavk in sodelavcev. Izvajali smo vse aktivnosti povezane s certifikatoma Družini prijazno podjetje ter Zdravju prijazna organizacija, pridobili pa smo tudi nov certifikat in sicer Družbeno odgovoren delodajalec, ki je smiselna nadgradnja prvih dveh certifikatov. Epidemija je na JSS MOL uvedla nove načine opravljanja del in nalog, obenem pa tudi dodatno skrb za zaščito in zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev za zaposlene.

Na JSS MOL v skladu z zakonodajo ter delovnimi procesi, nadgrajujemo računalniške programe, ki se uporabljajo za izvajanje del in nalog. Tako smo v letu 2020 nadgradili program Pris, program Kadris ter spletno stran, na novo pa je bila nameščena nova intranetna stran JSS MOL.

12 ZAKLJUČEK

Ocenjujemo, da smo v izrednih razmerah povezanih z epidemijo in omejitvami poslovanja uspešno obvladovali s tem povezna tveganja, najemnicam in najemnikom ter ostalim meščankam in meščanom pa zagotavljali kar najboljši nastanitveni servis. Investicijska dejavnost sklada se je ob izdatni pomoči Mestne občine Ljubljana intenzivno nadaljevala, projekti in gradnje pa potekali praktično v okviru začrtanih terminskih planov. Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot se v času razglašene epidemije nekaj časa niso izvajale, kar je vplivalo na nekoliko manjše število na razpisih uspelih upravičencev, po sprostitvi dela ukrepov pa intenzivno odpravljamo tudi v tem delu nakopičene zaostanke. Ne glede na dobro delo in trud vseh deležnikov še vedno ocenjujemo, da skozi leta nakopičenega primanjkljaja cenovno dostopnih najemnih stanovanjskih enot v prestolnici ne bo mogoče odpraviti brez resnega sistemskega posega države na predmetno področje, predvsem v smislu zagotovitve sistemskega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva v državi.



Sašo Rink
Direktor