

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



Številka: 014-20/2018-1

Datum: 21. 3. 2018

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 za leto 2017

**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 za leto 2017.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 20/3 Nadzornega sveta JSS MOL
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2017

Številka: 060-2/18-20  
Datum: 09. 03. 2018



Zadeva: Izpisek 20. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 20. seji dne 09. 03. 2018 ob obravnavi točke

*Ad 3.*

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2017

sprejel

**SKLEP 20/3:**

***Nadzorni svet JSS MOL je potrdil Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2017, ki se ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.***

Anton PODOBNIK  
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Sektor za investicije JSS MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- v arhiv

**PREDLOG**



**POROČILO O URESNIČEVANJU STANOVANJSKEGA  
PROGRAMA**

**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2017**

Ljubljana, marec 2018

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>TEMELJNI CILJI</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>SPLOŠNO</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA</b>	<b>12</b>
4.1.1	PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	12
4.1.2	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	13
4.1.3	ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ (NOVOGRADNJA, PRENOVA, NADOMESTNA GRADNJA)	20
4.1.3.1	Ob Ljubljani 42 – 10 stanovanjskih enot	20
4.1.3.2	Ulica Vide Pregarc 34 – 19 stanovanjskih enot	21
4.1.3.3	Hladilniška pot 34 – 23 stanovanjskih enot	22
4.1.3.4	Polje IV – 64 stanovanjskih enot	23
4.1.3.5	Zarnikova ulica 4 – 18 stanovanjskih enot	24
4.1.3.6	Rakova jelša II – 156 stanovanjskih enot	25
4.1.3.7	Pečinska ulica 2 – 6 stanovanjskih enot	26
4.1.3.8	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	27
4.1.3.9	Rakova jelša I – cca. 125 stanovanjskih enot	28
4.1.3.10	Jesihov štradon – cca. 60 stanovanjskih enot	28
4.1.3.11	Stanovanjska soseska BRDO II– 174 stanovanjskih enot	29
4.1.3.12	Nad motelom – cca. 110 stanovanjskih enot	30
4.1.3.13	Zelena jama –Zvezna ulica – cca. 105 stanovanjskih enot	30
4.1.3.14	Masarykova	31
4.1.3.15	Studenc 41	32
4.1.3.16	Celovška cesta 185 – 5 stanovanjskih enot	32
4.1.3.17	Nakup novih stanovanj v Zalogu – 38 stanovanjskih enot	33
4.1.4	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	34
4.1.4.1	Komunalna cona Povšetova – cca. 350 stanovanjskih enot	34
4.1.4.2	Rakova jelša III	35
4.1.4.3	Ostali projekti	35
4.1.5	DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	37
4.1.5.1	Nakup posameznih stanovanj na trgu	37
4.1.5.2	Rentni odkup stanovanj	37
4.1.5.3	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	37
4.1.5.4	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	37
4.1.6	ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	38
<b>4.2</b>	<b>NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA</b>	<b>38</b>
4.2.1	OSKRBOVANA STANOVANJA	38
4.2.1.1	Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj	39
4.2.1.2	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	39
4.2.1.3	Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj	39
4.2.2	STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)	39
4.2.2.1	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica	40

4.2.2.2	Vodnikova cesta 5	41
4.2.3	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV	42
4.2.4	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV	42
4.2.5	STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI	42
4.2.6	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	43
4.2.7	TRŽNA STANOVANJA	43
<b>4.3</b>	<b>BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE</b>	<b>44</b>
4.3.1	PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	44
4.3.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	45
4.3.3	ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	48
4.3.3.1	Splošno	48
4.3.3.2	Knobleharjeva ulica 24 – 71 bivalnih enot	48
4.3.3.3	Ostali projekti	50
<b>4.4</b>	<b>STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI</b>	<b>51</b>
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	51
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	51
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	52
<b>6</b>	<b>NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ</b>	<b>52</b>
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	52
6.2	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	54
6.3	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. »ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST«	55
6.4	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	56
6.5	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	57
<b>7</b>	<b>UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE</b>	<b>57</b>
7.1	SPLOŠNO	57
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	57
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	59
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	59
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	59
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	59
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	60
7.8	SODNE ZADEVE	61
<b>8</b>	<b>GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA</b>	<b>63</b>
8.1	UVODNO	63
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	63
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	64
8.3.1	Bobrova ulica 5 in 7	65

8.3.2	Polje 374, 375 in 376 _____	65
8.3.3	Cesta v Zgornji log 1 _____	65
8.3.4	Cesta v Gorice 23 do 29 _____	65
8.3.5	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja _____	66
<b>8.4</b>	<b>UPRAVLJANJE _____</b>	<b>66</b>
<b>8.5</b>	<b>ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA _____</b>	<b>67</b>
<b>8.6</b>	<b>ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL _____</b>	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO _____</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL _____</b>	<b>71</b>
<b>11</b>	<b>ORGANIZACIJA JSS MOL _____</b>	<b>72</b>
<b>12</b>	<b>ZAKLJUČEK _____</b>	<b>72</b>

# 1 UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018 (v nadaljevanju: Stanovanjski program 17/18) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MS MOL) sprejel 19.12.2016 na 21. seji MS MOL. S Stanovanjskim programom 17/18 načrtovana stanovanjska politika na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in načrtovana poslovna politika Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) sledi temeljnemu cilju stanovanjske politike na državni ravni, ki so načrtovani v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25)<sup>1</sup>.

Na sistemski ravni je država s sprejemom ReNSP15-25 sicer zagotovila vsebinske okvirje, v katerih naj bi se gibala stanovanjska politika vseh deležnikov na stanovanjskem področju, potrebno pa je poudariti, da v odsotnosti konkretnih zakonodajnih podlag, predvsem v smislu zagotavljanja ustreznih finančnih spodbud in podlag vseh v ReNSP15-25 predvidenih ukrepov, slednja predstavlja goli cilj – brez sredstev!

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah v prestolnici presega vse razumne meje dopustnosti in v odsotnosti konkretnih zakonodajnih ukrepov, kljub konstantnemu vlaganju sredstev JSS MOL in MOL v odpravljanje primanjkljaja, na kratki ali srednji rok predstavlja, žal, izjemno težko rešljiv problem.

Potrebno je poudariti, da je MOL ena izmed redkih lokalnih skupnosti, ki redno, sistematično in z ustreznim pravnim okvirjem umeščeno finančno podporo zagotavlja dodatna sredstva za delovanje JSS MOL in financiranje stanovanjske gradnje, s tem pa tudi omogoča ohranjanje večletnega trenda pridobivanja novih stanovanjskih enot. Brez te pomoči in zgolj s prihodki iz najemnin in (v delu) prodaje stvarnega premoženja, bi bila JSS MOL in stanovanjska politika v prestolnici obsojena na stagnacijo – minimalno obnovo stanovanjskega fonda, brez investicij v nove stanovanjske enote in v končni posledici zmanjševanje fonda stanovanj.

Po večletnem podajanju predlogov in pobud za ustrezne spremembe zakonodaje, je bil sredi leta 2017 sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C)<sup>2</sup>, ki omogoča občinskim javnim stanovanjskim skladom dodatno 10 % zadolževanje pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnemu skladu (v nadaljevanju: SSRS), kar nam sicer daje nekaj dodatnega manevrskega prostora, pa vendar – zgolj sprememba najemninske politike in zagotavljanje trajnega vira financiranja sta ukrepa, bosta po našem mnenju omogočila dostojno stanovanjsko preskrbo in kolikor toliko koherenten razvoj stanovanjske preskrbe v prestolnici in državi.

V letu 2017 smo zaznali trend ogrevanja investicijske dejavnosti, ki je posledica splošnega izboljševanja gospodarskih razmer v državi, kar v določeni meri vpliva tudi na spremembe (dvig) cen v gradbeništvu in z njim povezanih storitvenih dejavnostih, kar za JSS MOL predstavlja večjo finančno obremenitev na področju financiranja razvoja in izvedbe investicij. Na drugi strani pa se kažejo pozitivni vplivi opisanih gospodarskih trendov, kar je vidno npr. na področju učinkovitejše izterjave terjatev, večji plačilni disciplini in ustavitvi rasti števila upravičencev do subvencioniranja najemnin.

Uresničevanje ambiciozno zastavljenih ciljev je bilo po oceni JSS MOL – ob odsotnosti podlag za večje povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistema financiranja stanovanjske gradnje s strani države - učinkovito in dobro, predvsem pa ciljno usmerjeno na enega izmed najbolj občutljivih področij družbe - t.j. zagotavljanju pravice do primerne stanovanja v obliki trajnega in varnega najema.

---

<sup>1</sup> Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15)

<sup>2</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C) (Uradni list RS, št. 27/17)

## 2 TEMELJNI CILJI

V letu 2017 je JSS MOL s svojo dejavnostjo sledil s Stanovanjskemu programu 17/18 in ReNSP15-25 začrtanim temeljnim ciljem stanovanjske politike.

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo javnih najemnih stanovanjskih enot. Z oddajo stanovanjskih enot smo skrbeli za lažjo dostopnost stanovanj na najemnem trgu, hkrati pa skrbeli za dostopnost do stanovanj tudi z drugimi produkti, ki smo jih ponudili v letu 2017 (rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila, ...). Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem ustreznih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah smo skrbeli za zagotavljanje ustrezne kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter na splošno pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja. V okviru izpolnjevanja pogojev in ocene primernosti posameznega projekta smo kandidirali za črpanje nepovratnih finančnih sredstev iz strukturnih skladov, ki jih nudi Evropska unija (v nadaljevanju: EU).

Posebna skrb je bila namenjena izvajanju aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja in preprečitev odprtega brezdomstva v primerih, ko je bila odpoved najemnega razmerja neizogibna. Pri pridobivanju stanovanjskih enot s prenovami in novogradnjami je bil dan poudarek na ranljive skupine prebivalstva, to je starejše, invalide, mlade in socialno najbolj ogrožene skupine prebivalstva. Z izvajanjem zamenjav stanovanjskih enot je bilo poskrbljeno za večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

Na podlagi odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije iz maja 2016, s katero je sodišče priznalo upravičencem do subvencije najemnine v tržnih in hišniških stanovanjih tudi delež subvencije do priznane neprofitne najemnine, je bila v juniju 2017 sprejeta novela SZ-1C, ki je, poleg realizacije odločbe ustavnega sodišča, na podlagi večkrat podanih predlogov za sprejem ustreznih zakonskih sprememb, ki bi omogočale javnim stanovanjskim skladom pridobivanje dodatnih finančnih sredstev za povečevanje fonda neprofitnih najemnih stanovanjskih enot z dodatnim zadolževanjem, omogočila občinskim javnim stanovanjskim skladom dodatno zadolževanje pri SSRS v višini 10 % namenskega premoženja sklada in sicer postopno po 2 % letno. Prav tako je z navedeno novelo za potrebe vodenja postopkov na stanovanjskem področju pridobljena pravna podlaga za pridobivanje osebnih podatkov iz več zbirk podatkov. Trenutno še potekajo dogovori in usklajevanja z upravljavci posameznih zbirk osebnih podatkov. Žal pripravljavci predmetne novele niso prisluhnili veliki večini deležnikov na stanovanjskem področju in z uvedbo stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka odpravili največje ovire za kolikor toliko uravnotežen trg javnih najemnih stanovanj.

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove zakonodaje in ustreznih sprememb obstoječe zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z resornim Ministrstvom za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) in drugimi deležniki na stanovanjskem področju v več delovnih skupinah za realizacijo napovedanih pilotnih projektov, od delovne skupine za mlade, delovne skupine za starejše, delovne skupine za pripravo pilotnega projekta stanovanjske zadruge, do delovne skupine za pridobivanje podatkov po SZ-1C.

Sodelovali smo tudi z delovno skupino, ki je pri MOP imenovana za pripravo izhodišč za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek. Predloge in pripombe smo podajali v procesu oblikovanja izhodišč za novo zakonodajo na stanovanjskem področju oz. spremembo obstoječega Stanovanjskega zakona (SZ-1)<sup>3</sup>. Enako kot v preteklih letih, smo tudi v letu 2017 aktivno sodelovali pri pripravi 16-ih zakonodajnih predlogov in podajali pripombe na osnutke in predloge besedil različnih predpisov.

---

<sup>3</sup> Stanovanjskega zakona (SZ-1) – 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 in 27/17)



Uresničevanje temeljnih ciljev je bilo torej v letu 2017 skoraj v celoti odvisno od razpoložljivih lastnih finančnih sredstev in sredstev, ki jih JSS MOL zagotavlja MOL. V določeni (manjši) meri smo za financiranje uresničevanja ciljev izkoristili prej opisano možnost zadolževanja pri SSRS, medtem ko črpanje sredstev strukturnih skladov EU v letu 2017 ni bilo uresničeno, saj odločitve pristojnih organov (zaradi zahtevnih postopkov pregledovanja in obravnave vlog in njihovih prilog) žal še niso bile sprejete.

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

#### **3.1 SPLOŠNO**

Po pričakovanju v letu 2017 niso bile sprejete normativne podlage, s katerimi bi bili narejeni koraki k ustrezni podpori razvoju najemnega trga in vzpostavitvi učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe, zlasti v obliki zagotavljanja trajnega vira financiranja, ki bi na dolgi rok omogočal učinkovito izvajanje ukrepov za doseganje ciljev na stanovanjskem področju (tako na državni kot na lokalni ravni) in popravka najemninske politike v smeri z ReNSP15-25 predvidene stroškovne najemnine.

Delovanje in uresničevanje ciljev JSS MOL je bilo – tako kot v preteklih letih – tudi v letu 2017 odvisno izključno od prihodkov iz lastnih sredstev, transfernih prihodkov, ki jih JSS MOL prejema od MOL in sredstev, ki jih JSS MOL pridobiva v obliki zadolževanja. Določene možnosti za povečevanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev v obliki nepovratnih sredstev so bile ponujene s strani državnih inštitucij (EKO SKLAD, SSRS) in virov EU, vendar navedene – sicer dobre in pozitivno naravnane – možnosti predvsem zaradi strukture stanovanjskega fonda bistveno ne vplivajo na povečevanje obsega finančnih sredstev (omejena možnost črpanja sredstev s strani JSS MOL v okviru produktov EKO SKLADA, omejene možnosti dodatnega zadolževanja, časovnica postopkov kandidiranja za črpanje EU sredstev, ...).

V letu 2017 razvoja in izvajanja načrtanih projektov sicer nismo ustavljali ali upočasnjevali zaradi morebitne omejenosti razpoložljivih sredstev, kar pa bi se v odsotnosti jasnih in sistemskih podpor z državne ravni lahko zgodilo že v prihodnjih letih. Po napovedih / zavezah iz ReNSP15-25 – zagotovljen ustrezen trajni vir financiranja namreč še ni na vidiku, na podlagi obstoječe normativne ureditve pa JSS MOL ne more vplivati na povečanje obsega prihodkov iz lastnih sredstev. V tem hipu so torej zgolj dodatna sredstva ustanovitelja tista, na katera se lahko v prihodnosti naslanjamo pri uresničevanju ciljev, tudi ta pa so omejena.

Ker so načrti JSS MOL za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj ambiciozni, se bomo v okviru možnosti prizadevali, da pristojni organi in institucije prav tako ambiciozno pristopijo k sistemski ureditvi in zagotovitvi ustreznih virov, iz katerih se bo financirala stanovanjska preskrba državljanov.

Glede potrebne vzpostavitve sistema stroškovnih najemnin je bila na državni ravni imenovana delovna skupina, s katero smo aktivno sodelovali sami in tudi preko GZS-Združenja stanovanjskih skladov. Vzporedno z vzpostavitvijo sistema stroškovne najemnine teče tudi postopek za vzpostavitev stanovanjskega dodatka, ki bo nadomestil sedanji sistem subvencioniranja najemnin. Implementacija obeh ukrepov, ki bi ju po našem mnenju vsaj v delu zakonodajalec lahko uredil že do sedaj, pa se glede na bližajoče državnozborske volitve zamika v mandat naslednje vlade, s tem pa pod vprašaj postavlja tudi do sedaj zastavljene koncepte in opravljeno delo na tem področju.

V uvodu omenjeno omogočeno dodatno zadolževanje za javne stanovanjske sklade pri SSRS po SZ-1C sicer predstavlja pozitiven, ampak (pre)majhen, predvsem pa z vidika trajnostne naravnosti stanovanjske preskrbe nesistemski, korak k večanju obsega razpoložljivih sredstev in posledično (pre)malo vpliva na povečanje učinkovitosti pri doseganju zastavljenih ciljev.

### **3.2 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV**

Kot je navedeno v prejšnji točki tega poročila, je bil (sicer v manjšem – vsebinskem in finančnem – obsegu, kot je bilo zamišljeno) zakonsko urejen dvig predpisane dopustne meje zadolževanja, kar predstavlja korak, s katerim se je vplivalo na možnost povečanja obsega razpoložljivih finančnih sredstev za uresničevanje načrtovanih nalog.

Kljub precejšnji zgoraj opisani aktivnosti na področju priprave izhodišč za stroškovno najemnino – tako na strani države, kot na strani JSS MOL – v letu 2017 ni prišlo do sprejema pravnih podlag, s katerimi bi bila postopno oblikovana stroškovna najemnina (točka 3.1 Stanovanjski program MOL 17/18) oziroma na podlagi katerih bi prišlo do dviga oziroma uskladitve neprofitne najemnine (točka 3.2 Stanovanjski program MOL 17/18), kar bi bilo nujno potrebno izvesti, da bi lahko prišlo do hitrejšega zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj in se odpravile nedopustne anomalije na tem področju. Slednje namreč povzročajo tudi izrazito neenako obremenitev najemnikov stanovanjskimi stroški in izkrivljajo trg na strani povpraševanja in s tem izkazanega primanjkljaja stanovanjskih enot.

Kot v letu 2016, je bil tudi v letu 2017 dosežen dober rezultat prodaje stvarnega premoženja v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, ki za zagotavljanje poslanstva JSS MOL ni primeren, kar pripisujemo večanju aktivnosti na trgu nepremičnin in ogrevanja gospodarske klime.

V letu 2017 smo vodili postopke za oddajo parkirnih mest, ki se nahajajo v stavbah, pri katerih imamo presežek parkirnih mest.

Stanovanjske enote, ki niso primerne za bivanje in jih iz različnih razlogov ne moremo prodati ali učinkovito usposobiti za oddajo, v okviru obstoječih podlag oddamo za minimalno najemnino. S tem zagotavljamo uporabo teh prostorov, plačevanje obratovalnih stroškov s strani uporabnika in preprečujemo morebitne nasilne vselitve v slednje. V letu 2017 sta bili v veljavi dve najemni pogodbi, po katerih smo oddajali v najem po simbolični najemnici v višini 1 EUR / mesec.

Vodili smo tudi postopke petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki imajo v nekaterih primerih za posledico prehod z neprofitne na tržno najemnino, torej vplivajo na povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev. Iz tega naslova so bili prihodki v letu 2017 povečani za več kot 100% glede na leto 2016.

Ker ugotavljamo, da so nujne spremembe predpisanih krivdnih odpovednih razlogov, saj je opomin pred odpovedjo najemne pogodbe v primeru nekaterih odpovednih razlogov povsem nerazumen, in sicer v primeru, ko najemnik ne prične bivati v stanovanju po sklenitvi najemne pogodbe, v primeru oddaje stanovanja v podnajem in v primeru prenehanja uporabe stanovanja, smo že večkrat predlagali ustrezne spremembe področne zakonodaje, vendar do njih (še) ni prišlo. Ker kaže, da do sprejema nove zakonodaje ne bo prišlo v doglednem času, smo uvedli pogodbeno kazen v višini 12 najemnin, s katero najemnike, pri katerih prihaja do zgoraj navedenih krivdnih razlogov, ali zamujajo s predajo stanovanja, odvrčamo od tovrstnih dejanj in jih vzpodbujamo k vračilu stanovanjske enote.

Črpanje sredstev v obliki nepovratnih finančnih spodbud po javnemu pozivu EKO SKLADA, namenjenemu spodbujanju novih skupnih naložb v večjo energijsko učinkovitost starejših večstanovanjskih stavb, smo uresničevali v okviru izvedbe ustreznih investicijsko – vzdrževalnih del v večstanovanjskih stavbah, v katerih je JSS MOL manjšinski solastnik na skupnih delih.

JSS MOL se je (kot posojiljemalec) z vlogo z dne 25.10.2017 prijavil na javni Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020<sup>4</sup> za investicijski projekt – rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Hladilniška pot 34, Ljubljana z zunanjo ureditvijo. Ker so bili izpolnjeni vsi pogoji iz navedenega programa, je JSS MOL upravičen do najema dolgoročnega posojila (odplačilna doba 25 let) v višini do največ 50 % obračunske vrednosti investicije (kar predstavlja nekaj manj kot 600.00 EUR). Posojilna pogodba je bila sklenjena v februarju 2018.

### **3.3 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ**

Število nepremičnin, ki jih v okviru pristojnosti JSS MOL oddajamo v najem oziroma jih bomo (po ustrezni usposobitvi) oddali v najem, smo povečali tudi s prevzemom nepremičnin od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. Na ta način smo pridobili v upravljanje stanovanjsko enoto na Kunaverjevi 14 in objekte s pripadajočimi zemljišči na lokaciji Studenec 41.

Možnosti povečanja števila javnih najemnih stanovanj v obliki soinvestitorstva po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki ga je SSRS naslovil na upravičene nosilce, med katere sodi tudi JSS MOL, v letu 2017 nismo udejanjili.

V letu 2017 niso bile izkazane možnosti za izvedbo kakršnihkoli investicijskih projektov v obliki javno – zasebnega partnerstva.

V okviru aktivnega izvajanja zemljiške politike (točka 4.4.2 ReNSP15-25) je MOL na podlagi Sklepov o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev pristopila k izdelavi OPN MOL SD in OPN MOL ID (v nadaljevanju skupaj: OPN MOL), s čimer je na splošni ravni izvajala aktivnosti, ki vodijo k ustvarjanju primernih pogojev za gradnjo stanovanj (in znotraj teh tudi javnih najemnih stanovanj). Posamezne vsebine OPN MOL so spremenjene in dopolnjene zaradi občinskih razvojnih potreb, potreb prebivalcev in pravnih oseb, podanih v obliki pobud ter zaradi spremenjenih predpisov in režimov. JSS MOL je sodeloval v vseh fazah postopka opisanih sprememb in dopolnitev OPN z namenom ustvarjanja dodatnih možnosti za gradnjo lastnih javnih najemnih stanovanj.

Z namenom uvajanja novih alternativnih oblik bivanja smo v sodelovanju z SSRS in potencialno pilotno stanovanjsko zadrugo vodili aktivnosti za pripravo izhodišč in podlag za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruge, kakor je podrobneje opisano v nadaljevanju tega poročila.

Z namenom povečanja števila lastnih najemnih stanovanjskih enot smo tudi v letu 2017 objavili javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa (žal brez uspešne realizacije odkupov po tem povabilu).

Načrtovanega povabila k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih JSS MOL odda v najem upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, v letu 2017 nismo objavili, saj kljub komunikaciji s potencialnimi deležniki v procesu ni bila izkazana konkretna zainteresiranost za sodelovanje pri takem produktu.

Vse naloge opredeljene v Stanovanjskem programu 17/18 za leto 2017 smo realizirali v okviru obstoječega namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, zato povečanje namenskega premoženja z zemljišči in posameznimi deli v tem letu ni bilo potrebno, je pa načrtovano v letu 2018.

---

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 41/2016 in 88/2016

## 4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

### 4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

#### 4.1.1 PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem<sup>5</sup>.

Od leta 1995, ko je bila uzakonjeno delovanje nove lokalne samouprave in je pričela delovati MOL, do leta 2001, je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskih stanovanj v najem. Skupaj je bilo dodeljenih 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj, s čimer je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje za povprečno 11 % prosilcev.

V obdobju po letu 2004, ko je zakonodaja ukinila socialna stanovanja in je ohranila le poimenovanje neprofitna najemna stanovanja, je bilo izvedenih še 9 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Tabela: pregled zadnjih devetih javnih razpisov

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	278	8,88

Podatki iz zgornje tabele kažejo, da se število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja v zadnjih letih, upoštevaje število razpisanih stanovanj, povečuje, oziroma uspeh na razpisih stagnira. Samo število prosilcev sicer kaže na trend upadanja števila prosilcev, glede na poznavanje situacije, pa temu ne botruje zmanjševanje povpraševanja zaradi dejstva, da so si preostali samostojno rešili stanovanjsko vprašanje, temveč dejstvo, da je pričakovan uspeh na razpisih izjemno majhen oziroma so posamezniki po letih neuspešnega kandidiranja obupali in ne kandidirajo več na vsakem javnem razpisu.

Po zaključku 17. javnega razpisa smo, z željo zagotovitve učinkovitejših in še pravičnejših postopkov dodeljevanja dostopnih stanovanj, izvedli obsežno analizo vseh sodelujočih in ločeno tistih, ki so na predmetnem razpisu tudi dejansko prejeli upravičenja do neprofitnega stanovanja. Glavni poudarki analize so bili dani na preučitev prednostnih kategorij, ki jih prosilci uveljavljajo ter ugotavljanje, katere so tiste

<sup>5</sup> 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)

kategorije, ki pripomorejo k uspehu. Pod drobnogled pa je bila vzeta tudi starost in dohodki prosilcev ter njihovih družinskih članov.

Rezultati kažejo na kar nekaj področji, kjer je potreba po določenih spremembah na mestu. Primeroma, ugotovljeno je bilo, da med samskimi praktično ne uspejo mladi, da obstaja zaskrbljujoče število prosilcev, ki na razpisih kandidirajo že leta, pa brez uspeha, da ima družina, kjer sta oba zakonca zaposlena, a prejemata relativno nizke dohodke, primerjalno gledano z družino, kjer je zaposlen le en ali noben izmed zakoncev, nesorazmerno manjše možnosti za uspeh na razpisu.

Vsa dognanja, do katerih smo prišli ob analiziranju razpisa, nam bodo vodilo ob pripravi novih razpisov. Prav tako nameravamo ugotovitve v obliki pobud in predlogov za ustrezne normativne spremembe posredovati pristojnim institucijam.

V splošnem smo sicer ohranili večletno povprečje zagotavljanja 120 dodatnih stanovanjskih enot letno, kar pa glede na zgoraj izkazan primanjkljaj seveda še zdaleč ni dovolj. Na ta način smo, v povprečju, ohranjali okrog 11 % delež uspešnih prosilcev. Ob tem je potrebno poudariti, da se vsako leto povečujejo finančna sredstva za izplačila subvencij tržnih najemnin proslcem neprofitnih najemnih stanovanj, ki so kandidirali na razpisih JSS MOL in se niso uvrstili med dobitnike neprofitnih stanovanj. Tako smo z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin v letu 2017 pomagali pri reševanju stanovanjskih vprašanj dodatnim 763 upravičencem.

#### **4.1.2 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ**

##### **1. 15. javni razpis, objava 15. 12. 2012**

Ob koncu leta 2017 je ostal nerešen 1 upravičenec, pri katerem je prišlo do razpada zakonske skupnosti in sodni postopek za določitev, kdo izmed bivših zakoncev bo upravičen do neprofitnega najemnega stanovanja, še ni končan.

##### **2. 16. javni razpis, objava 21. 5. 2014**

V letu 2017 smo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj upravičencem uspelim na 16. javnem razpisu iz leta 2014. V okviru le tega je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem. Poleg starejših izpraznjenih stanovanj, so bila razpisana še stanovanja predvidena v novogradnjah sosesk Polje III, Polje IV, Dolgi most in v prenovljeni stavbi na Hladilniški poti.

Ob soglasju Nadzornega sveta JSS MOL (v nadaljevanju: NS JSS MOL), z dne 14. 5. 2015, je bilo razpisano število stanovanj povečano za okvirno 25 stanovanj, od tega 20 za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A, in 5 stanovanj za osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, uvrščene na prednostno listo A.

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 22. 7. 2015, na katerega je bilo uvrščenih 424 upravičencev, se je v letu 2016 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 16. javnega razpisa

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

Do konca leta 2016 je bilo rešenih 282 upravičencev po seznamu, 30 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

V mesecu maju 2017 smo upravičencem iz 16. javnega razpisa oddali stanovanja v celovito adaptirani stavbi na naslovu Ob Ljubljani 42, v mesecu novembru 2017 pa stanovanja na Hladilniški poti 34. Prav tako se upravičencem postopoma oddajajo vsa izpraznjena, predhodno prenovljena, stanovanja. Zaradi zamika pri izvedbi projektov, v okviru katerih bi morali pridobiti nov fond stanovanj, se je dodeljevanje stanovanj uspešnim projektem na 16. javnem razpisu nekoliko zamaknilo. Načrtujemo, da bomo vsem uspeli zagotoviti primerno stanovanje do konca leta 2018.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih kategorijah liste A in B po dokončnem seznamu upravičencev 16. javnega razpisa

PRVOTNE POTREBE	Št. upravičencev								
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	216	0	38	76	75	20	6	1	0
A samski	38	38	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	24	19	2	2	0	0	0	1	0
A okvara	6	2	1	3	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>284</b>	<b>59</b>	<b>41</b>	<b>81</b>	<b>75</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
B družina	117	0	53	48	14	2	0	0	0
B samski	19	19	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	2	1	1	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ B</b>	<b>140</b>	<b>21</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>424</b>	<b>80</b>	<b>96</b>	<b>129</b>	<b>89</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 16. javnem razpisu do konca leta 2017:

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev								
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	151	1	34	45	43	17	10	1	0
A samski	29	29	0	0	0	0	0	0	0

A invalidi	22	17	2	2	0	0	0	1	0
A okvara	4	1	0	3	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>206</b>	<b>48</b>	<b>36</b>	<b>50</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
B družina	59	0	19	24	16	0	0	0	0
B samski	14	14	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ B</b>	<b>76</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>282</b>	<b>64</b>	<b>56</b>	<b>74</b>	<b>59</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Izločeni	Skupno št.	Izločeni							
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	6	0	1	2	2	1	0	0	0
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B družina	15	0	0	4	7	3	0	0	0
B samski	4	4	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	1	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ B</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SKUPAJ DODELJENIH+IZLOČENIH</b>	<b>312</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>80</b>	<b>68</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
------------------------------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------

Ob koncu leta 2017 je ostalo nerešenih še **112** upravičencev.

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 16. javnem razpisu na dan 31 .12 .2017

TRENUTNE POTREBE PO STANOVANJIH	Skupaj	Trenutne potrebe po stanovanjih							
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	59	1	0	18	26	14	0	0	0

A samski	7	7	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	2	1	0	1	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>68</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B družina	43	2	24	15	2	0	0	0	0
B samski	1	1	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
<b>SKUPAJ B</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>112</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3. 17. javni razpis, 24. 9. 2016

Dne 24. 9. 2016 smo objavili 17. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 250 neprofitnih stanovanj v najem.

Kljub naši želji, da bi uspeli rešiti še dodatna stanovanjska vprašanja prosilcem preko oddaje stanovanj, ki bi jih pridobili po modelu javnega zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju MOL oziroma bodo na območju MOL zgradili stanovanja v določenih rokih, v letu 2017 nismo uspeli pridobiti tovrstnih stanovanj. Vse do objave 18. javnega razpisa bomo poskušali pridobiti ugodno ponudbo lastnikov, ki bi bili pripravljeni na tovrstno sodelovanje.

V razpisnem roku je prispelo **3129** vlog. 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 22. 4. 2017.

Med vlagatelji prošenj je **2398** izpolnjevalo razpisne pogoje, **731** prosilcev pa je bilo izločenih.

Ob soglasju NS JSS MOL z dne 19. 5. 2017 je bilo razpisano število stanovanj povečano za približno 30 stanovanj in sicer za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A1, družin uvrščenih na prednostno listo B1 in samskih oseb, uvrščenih na prednostno listo B2.

#### PREDNOSTNA LISTA, 22. 4. 2017

	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	1262	107	625	8,48	147	60	500	40,82	1409	167	11,85
Samski	874	30	570	3,43	82	11	515	13,41	956	41	4,29
Invalidi	24	24	250	100,00	1	1	370	100,00	25	25	100,00
Okvara	7	5	390	71,43	1	1	430	100,00	8	6	75,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>2167</b>	<b>166</b>		<b>7,66</b>	<b>231</b>	<b>73</b>		<b>31,60</b>	<b>2398</b>	<b>239</b>	<b>9,97</b>

Po objavi prednostne liste in vročitvi odločb vsem udeležencem, je potekala obravnava **194 pritožb**, o katerih odloča župan, zoper odločitve slednjega pa je možno tudi sodno varstvo.



V teh **13** primerih so bile s strani JSS MOL na podlagi pritožb izdane nadomestne odločbe in je bila potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je **8** prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj.

Med ostalimi pritožbami je bilo **10** zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih **167** pritožb, **9** pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, med njimi se **3** pritožniki uvrstijo med dobitnike stanovanja, **158** pritožb pa je bilo zavrženih.

Ker je bila tekom reševanja pritožb sprejeta odločitev, da se poveča okvirno število 250 razpisanih stanovanj za približno 30 stanovanj, za rešitev družin uvrščenih na prednostno listo A1, ki so dosegle 620 točk in več (skupaj 19, med njimi 3 pritožniki) in B1, ki so dosegle 495 točk in več (skupaj 2, med njima ni bilo pritožnikov) ter samskih oseb uvrščenih na listo B2, ki so dosegle 510 točk in več (skupaj 7, med njimi 1 pritožnik), skupaj torej 28, so bile **4** pritožbe vrnjene prvi stopnji v obnovo postopka. Vsem tem pritožnikom, kot tudi 24 upravičencem z navedenim številom točk, uvrščenim na prednostne liste A1 - družine, B1 - družine in B2 - samske osebe, so bile v obnovljenem postopku izdane nadomestne odločbe, da se glede na povečano kvoto stanovanj z doseženim številom točk uvrščajo med dobitnike stanovanj.

Tabela: pregled pritožb

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A	B
Nadomestna odločba	13	9	4
Ugodi in delno ugodi	9	9	0
<b>zavrne</b>	<b>158</b>	<b>154</b>	<b>4</b>
<b>zavrže</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
Obnova zaradi povečanja kvote stanovanj	4	4	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>194</b>	<b>186</b>	<b>8</b>

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

Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 239 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb in obnovi postopka, zaradi povečanja števila stanovanj **39** (8 nadomestna odločba + 3 ugodeno pritožbi + 28 obnova) prosilcev doseglo takšno višino točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj, 1 upravičenec, ki je bil uvrščen med dobitnike na prednostno listo pa je vlogo umaknil zaradi samostojne rešitve stanovanjskega problema, je bilo na dokončen seznam uspešnih upravičencev uvrščenih **278** prosilcev (med njimi na listo A – 193 prosilcev in na listo B - 85 prosilcev).

#### SEZNAM UPRAVIČENCEV, 23. 8. 2017

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara	SKUPAJ
A	134	30	24	5	<b>193</b>
B	64	19	1	1	<b>85</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>198</b>	<b>49</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>278</b>

Dokončen seznam uspešnih upravičencev je bil javno objavljen dne 23. 8. 2017. Na podlagi seznama upravičencev se je v letu 2017 že pričelo z dodeljevanjem stanovanj. Stanovanja, ki glede na potrebe po

velikosti oziroma prilagojenosti niso bila ustrezna za še čakajoče upravičence preteklega 16. javnega razpisa, so bila dodeljena upravičencem 17. javnega razpisa. To so bila predvsem stanovanja prilagojena za potrebe oseb, trajno vezanih na invalidski voziček ter stanovanja primerna za veččlanske družine (sedem članske) uvrščene na listo A1.

Do konca leta je bilo tako po seznamu že rešenih 14 upravičencev, med njimi sta bila 2 izločena (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe, neutemeljena zavrnitev dodeljenega stanovanja).

#### SEZNAM UPRAVIČENCEV USPELJIH NA RAZPISU – 17. JAVNI RAZPIS

PRVOTNE POTREBE	Št. upravičencev								
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	134	0	19	44	37	29	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
<b>SKUPAJ A</b>	<b>193</b>	<b>50</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>39</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
B družina	64	0	20	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
<b>SKUPAJ B</b>	<b>85</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>278</b>	<b>69</b>	<b>45</b>	<b>71</b>	<b>53</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 17. javnem razpisu do konca leta 2017:

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev								
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	2	0	0	0	0	0	0	2	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	12	7	3	2	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
B družina	0	0	0	0	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
<b>SKUPAJ B</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

	Izločeni	Skupno št.								
			1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B družina	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ B</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>SKUPAJ DODELJENIH+IZLOČENIH</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
------------------------------------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Po razdelitvi je ostalo nerešenih še 262 upravičencev.

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 17. javnem razpisu na dan 31. 12. 2017

TRENUTNE POTREBE PO STANOVANJIH	Skupaj								
		1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	132	0	19	44	36	29	4	0	0
A samski	30	30	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	12	10	2	0	0	0	0	0	0
A okvara	5	2	1	0	2	0	0	0	0
<b>SKUPAJ A</b>	<b>179</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>44</b>	<b>38</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B družina	63	0	20	24	13	6	0	0	0
B samski	19	18	1	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	0	1	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ B</b>	<b>83</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SKUPAJ A+B</b>	<b>262</b>	<b>60</b>	<b>43</b>	<b>69</b>	<b>51</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

JSS MOL je v letu 2017 razvijal oziroma izvajal večino projektov, katerih razvoj, izvedbo oziroma dokončanje je napovedal v Stanovanjskem programu 17/18.

Pri določenih projektih se je uresničilo predvidevanje, da projektov – zaradi dejavnikov, na katere JSS MOL ne more vplivati oziroma lahko na njih zelo omejeno vpliva – ni bilo mogoče razvijati in dokončati v zastavljenih časovnih okvirih. Pri vseh teh projektih smo z največjo intenzivnostjo in po najboljših močeh poskušali odpravljati dejavnike, ki otežujejo razvoj in izvedbo posameznega projekta, pri čemer smo pri projektih v izvedbi spremljali vsa potencialna tveganja in vnaprej poskrbeli za izvedbo vseh aktivnosti, s katerimi smo zmanjševali omenjena tveganja.

V vseh fazah posameznega projekta zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot smo skrbeli za spoštovanje določil relevantne področne zakonodaje, upoštevanje načel prilagojenosti stanovanjskih enot vseživljenjski uporabi, univerzalne dostopnosti (s posebnim poudarkom prilagajanja bivalnega okolja osebam z različnimi oviranostmi) ter trajnosti in varnosti najemnih razmerij. Upoštevajoč veljavno zakonodajo smo pri novogradnjah zagotavljali možnost, da se določeno število stanovanjskih enot prilagodi za osebe z gibalno in senzorno oviranostjo, dejanske prilagoditve teh enot pa smo izvajali glede na izkazane potrebe po teh enotah.

Poročila o posameznih projektih, s katerimi JSS MOL zagotavlja stanovanjske enote (t.s. projekti, s katerimi se zagotavlja izključno stanovanja in projekti, s katerimi se zagotavlja tako stanovanja kot tudi bivalne enote) so podana v nadaljevanju, v dodatni točki podpoglavja 4.1.4.3 pa so na kratko opisani projekti, ki smo jih začeli razvijati, pa v Stanovanjskem programu 17/18 še niso bili napovedani. Aktivnosti na teh projektih predstavljajo pripravljala dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju in bodo kot novi projekti stanovanjske gradnje javnih najemnih stanovanj vključeni v Stanovanjski program MOL za leti 2019 in 2020.

#### **4.1.3.1 *Ob Ljubljani 42 – 10 stanovanjskih enot***

Namembnost nekdanjega poslovno – stanovanjskega objekta, zgrajenega v letu 1961, ki ga je MOL v juniju 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL, je bila na podlagi gradbenega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno 19. 6. 2015, spremenjena v večstanovanjski objekt.

Pogodba za izvedbo rekonstrukcije in spremembe namembnosti objekta, ki je bila oktobra 2015 sklenjena z družbo NGD d.o.o., je bila aprila 2017 s strani MOL odpovedana zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti s strani izvajalca. Po opisanem odstopu od pogodbe je bilo potrebno s posameznimi podizvajalci odpraviti pomanjkljivosti in zaključiti vsa obrtniška in instalacijska dela. Investitor je objekt z uporabnim dovoljenjem, izdanim dne 21.3.2017, prevzel po opravljenem kvalitativnem pregledu v mesecu juliju 2017, ko je tudi začel z oddajo stanovanj upravičencem.

Z izvedbo prenove in rekonstrukcije stavbe se obstoječa etažnost stavbe (K + P + 2N) ni spremenila. V stavbi, ki je bila v okviru prenove tudi energetsko sanirana, je JSS MOL pridobil skupno 10 neprofitnih stanovanjskih enot s pripadajočimi shrambami v kleti. Stanovanjske enote so v stavbi razporejene tako, da se v pritličju in obeh tipičnih etažah nahajajo po 3 enote, ena stanovanjska enota pa je locirana v kletni etaži, kjer se poleg shramb nahajajo tudi tehnični prostori (plinska kotlovnica, prostor za čistila...). Vsa stanovanja v nadzemnih etažah imajo na južni fasadi balkon. Eno stanovanje je prilagojeno za uporabo gibalno ovirane osebe. Ob obstoječem stopnišču na severni strani stavbe, je bilo vgrajeno osebno dvigalo. Glavni vhod v objekt je bil, zaradi zagotavljanja neoviranega dostopa, prestavljen na dvoriščno stran. Na zemljišču južno

od stavbe, kjer je bila odstranjena nekdanja garaža, je urejena kolesarnica. Za potrebe mirujočega prometa sta na zemljišču ob stavbi, v skladu z izdelanim mobilnostnim načrtom, zgrajeni dve zunanji parkirni mesti, od katerih je eno namenjeno osebam z oviranostmi.

Skupna neto tlorisna stanovanjska površina stavbe (stanovanjska površina s shrambami, površine skupne rabe in kolesarnica), po podatkih iz PID projektne dokumentacije, znaša 536,29 m<sup>2</sup>, od tega je 406,79 m<sup>2</sup> neto uporabnih stanovanjskih površin.



Fotografija: Stavba Ob Ljubljani 42 v zaključni fazi rekonstrukcije

#### 4.1.3.2 *Ulica Vide Pregarc 34 – 19 stanovanjskih enot*

Prenova 28 stanovanjskih enot s pripadajočimi skupnimi prostori v samskem domu na lokaciji Ulica Vide Pregarčeve 34 v Ljubljani, ki jih je JSS MOL pod zelo ugodnimi pogoji kupil konec leta 2014 od družbe VEGRAD d.d. – v stečajju in v januarju 2015 prevzel v posest, je potekala v dveh fazah.

V prvi fazi prenove, ki je bila zaključena v prvi polovici leta 2015, je JSS MOL prednostno poskrbel za nujno sanacijo in ureditev 12 bivalnih enot v kletni etaži stavbe, v katere je v drugi polovici leta 2015 preselil uporabnike, ki so zasedali stanovanjske enote v 2. nadstropju stavbe. V drugi fazi prenove je JSS MOL v letu 2016 nadaljeval z aktivnostmi za preureditev in funkcionalno prilagoditev dotrajanih in nefunkcionalnih prostorov (16 obstoječih sob ter skupnih sanitarij in skupne kuhinje) v 2. nadstropju stavbe.

Po izdelavi PZI projektne dokumentacije, pridobitvi potrebnih soglasij ostalih etažnih lastnikov in družbe Elektro Ljubljana d.d., je JSS MOL, po zaključenem postopku javnega naročila za izbor izvajalca GOI del, v januarju 2017 z najugodnejšim ponudnikom razpisanih del (družba Leanže d.o.o.) sklenil Pogodbo za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za adaptacijo 2. nadstropja stavbe na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 34 in izdelavo zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj. Izvajalec je bil uveden v delo 3.2.2017. Pogodbena dela so bila zaključena 29.6.2017, čemur je sledil tudi finančni zaključek investicije.

S prenavo in preureditvijo obstoječih dotrajanih prostorov v 2. nadstropju stavbe smo pridobili skupno 7 stanovanjskih enot z lastnimi sanitarijami in kuhinjami ter pripadajočimi shrambami v isti etaži. Skupna neto tlorisna uporabna površina stanovanjskih enot znaša 264,40 m<sup>2</sup>. Vse stanovanjske enote so bile v letu 2017 tudi oddane upravičencem.



Fotografiji: Vse prenovljene enote imajo lastno kopalnico in shrambo

#### 4.1.3.3 *Hladilniška pot 34 – 23 stanovanjskih enot*

Stanovanjsko stavbo na naslovu Hladilniška pot 34 v Ljubljani (nekdanji samski dom), s pripadajočim zemljiščem in pripadajočim delom podzemnega pomožnega objekta, ki je bil tudi sestavni del predmetnega investicijskega posega, je JSS MOL pridobil v last z nakupom v postopku javne dražbe od družbe SCT d.d. – v stečaju, izvedene v februarju 2014. Preostali del podzemnega pomožnega objekta, ki je bil v lasti MOL, je JSS MOL pridobil v maju 2015, z dokapitalizacijo v postopku povečanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

Investicijska dela pri prenavi, rekonstrukciji in spremembi namembnosti objekta je na podlagi v februarju 2016 pridobljenega gradbenega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno v marcu 2016, izvajala družba VG5 d.o.o., s katero je bila pogodba za izvedbo del sklenjena 20. 9. 2016. V novembru 2017 so bile zaključene investicijske aktivnosti pri projektu prenave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječe stavbe v večstanovanjsko stavbo. Tehnični pregled objekta je bil opravljen 4. 10. 2017. Uporabno dovoljenje je bilo investitorju JSS MOL izdano 27. 11. 2017.

S prenavo in rekonstrukcijo objekta se obstoječa etažnost stavbe, K + P + 3N + M, ni spremenila. Etaže so medsebojno povezane z na novo zgrajenim osebnim dvigalom. V prenovljeni stavbi je JSS MOL pridobil 23 novih stanovanjskih enot. V kletni etaži, kjer so locirane 4 bivalne enote, se nahajajo tudi stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe in tehnični prostori. Za potrebe bivanja oseb z oviranostmi je prilagojena 1 stanovanjska enota, dodatne 3 stanovanjske enote pa je v primeru izkazanih potreb mogoče temu namenu prilagoditi.

Stavbi pripadajoči podzemni pomožni objekt, ki je v preteklosti služil kot zaklonišče, je bil prenovljen v smislu dvonamenske rabe. Ob ponovno vzpostavljeni zaščitni funkciji objekta so za mirnodobne potrebe v njem zagotovljeni kolesarnica in še preostale stanovanjskim enotam pripadajoče shrambe. Za potrebe mirujočega prometa je na obstoječem zunanjem parkirišču ob stavbi zagotovljenih 16 parkirnih mest.

V sklopu investicijskega posega je bil objekt tudi energetsko saniran z naslednjimi posegi: prenova kotlovnice, zamenjava stavbnega pohištva, toplotna izolacija ovoja stavbe, toplotna izolacija podstrešja, vgradnja prezračevanja, prenova ogrevalnega sistema in rekonstrukcija notranje razsvetljave.

Skupna neto tlorisna stanovanjska površina stavbe (površina stanovanjskih enot s shrambami in površina skupne rabe v stavbi) znaša po podatkih iz PID projektne dokumentacije 1.227,46 m<sup>2</sup>, od tega je 969,52 m<sup>2</sup> neto uporabnih stanovanjskih površin (stanovanjske enote s shrambami). Stavbi pripadajoč pomožni objekt ima 122,00 m<sup>2</sup> neto tlorisne stanovanjske oz. neto tlorisne uporabne stanovanjske površine.

JSS MOL je za (so)financiranje prenove uspešno kandidiral na razpisu SSRS za posojilo iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (pridobitev 596.972,00 EUR posojilnih sredstev). S projektom smo za financiranje energetske prenove stavbe kandidirali tudi na razpisu za pridobitev nepovratnih sredstev iz evropskih kohezijskih skladov (mehanizem CTN). V primeru uspešne kandidature na tem razpisu bomo pridobili še 97.479,00 EUR nepovratnih sredstev.

Aktivnosti v zvezi z vseljevanjem upravičencev v stanovanjske enote, začete konec leta 2017, so v zaključni fazi.



Fotografija: Stavba Hladilniška 34 po prenovi

#### 4.1.3.4 *Polje IV – 64 stanovanjskih enot*

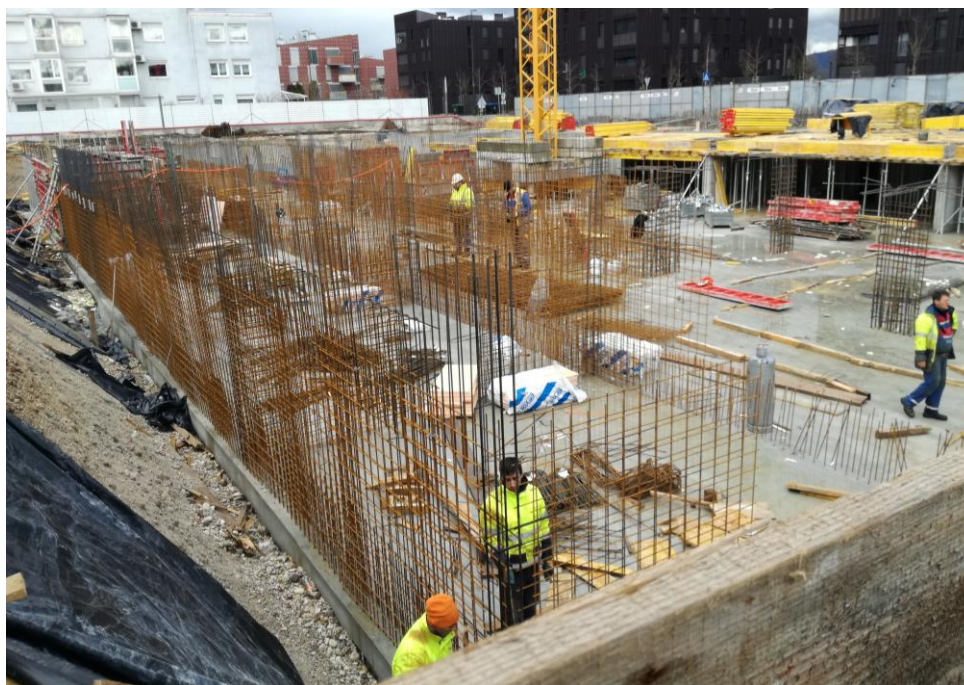
Po podpisu pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za leseno montažno gradnjo stanovanjsko poslovnega kompleksa Polje IV z izvajalcem družbo DEMA PLUS d.o.o. v mesecu juniju

2016 in potrditvi predloga sprememb z namenom racionalizacije izvedbe v novembru 2016, je izvajalec izdelal PGD projektno dokumentacijo, ki je bila z zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja 14.4.2017 vložena na pristojno upravno enoto (v nadaljevanju: UE), 25.7.2017 pa izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 23.8.2017.

Na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja izdelana PZI dokumentacija nam je bila predana v pregled, vendar potrditev te dokumentacije ni bila podana zaradi predloga JSS MOL za spremembe oz. izboljšave določenih projektnih rešitev. Zaradi večjega obsega sprememb je bil z izbranim izvajalcem podpisan dodatek za izdelavo novega projekta, ki bo vključeval vse usklajene prilagoditve.

V modificirani dokumentaciji je predvidena izvedba lesene fasade v delu obeh stanovanjskih lamel, spremenjeni (poenoteni) so bili tudi tlorisi posameznih stanovanj, prav tako so bile potrebne določene prilagoditve pritličja, ki je namenjeno javnemu programu za potrebe Javnega zavoda Lekarne Ljubljana in javnega zavoda Mestna knjižnica Ljubljana. Sicer se kapaciteta objekta po modifikaciji dokumentacije (glede na prvotno izdelano PGD in PZI dokumentacijo) ne spreminja. V stanovanjsko poslovni kompleks Polje IV, etažnosti K+P+4N, bo tako zagotovljenih 64 stanovanjskih enot, oddelek Mestne knjižnice Ljubljana in lekarna.

Izvajalec je 2.11.2017 začel z izvedbo zemeljskih in odstranjevalnih del. Zaradi sprememb, vezanih na leseni del objekta, je bilo potrebno pred nadaljevanjem del potrditi usklajenost tlorisov vseh etaž. Spremenjena projektna dokumentacija (PGD in PZI) je izdelana. Po pridobitvi soglasij k navedni dokumentaciji bo vložena zahteva za izdajo novega gradbenega dovoljenja.



Fotografija: Stanovanjsko poslovni kompleks med izvedbo del (AB klet)

#### 4.1.3.5 *Zarnikova ulica 4 – 18 stanovanjskih enot*

V okviru projekta rekonstrukcije in spremembe namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe na Zarnikovi ulici 4 v Ljubljani (s katerim bo JSS MOL pridobil 7 novih stanovanjskih enot s skupno neto tlorisno površino 189,08 m<sup>2</sup>) ter projekta funkcionalne preureditve in prilagoditve obstoječih 13



stanovanjskih enot v lasti JSS MOL, ki so locirane v različnih nadstropjih te stavbe (cilj je pridobitev skupno 11 stanovanjskih enot s skupno neto tlorisno površino 239,68 m<sup>2</sup>), je JSS MOL v juniju 2017 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje (za posege, ki se nanašajo na rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe predmetne večstanovanjske stavbe).

V oktobru 2017 je bila izdelana PZI projektna dokumentacija za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe ter dopolnjena in prilagojena že izdelana PZI projektna dokumentacija za funkcionalno preureditev in prilagoditev obstoječih stanovanjskih enot novim potrebam investitorja. Pridobljena so bila vsa potrebna soglasja s strani soglasodajalcev k PZI dokumentaciji.

V mesecu novembru 2017 je bil za izvajanje tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora izbran izvajalec IN.Co invest d.o.o., ki je pregledal izdelano projektno dokumentacijo, podal poročilo o pomanjkljivostih projektnih rešitev in predloge za izboljšave le – teh.

Konec decembra 2017 je bil objavljen javni razpis za izbiro izvajalca GOI del. V roku za oddajo (16.1.2018) smo prejeli 7 ponudb, izbrani ponudnik TRIPLAN d.o.o. pa je bil uveden v delo v začetku marca 2018.

#### 4.1.3.6 *Rakova jelša II – 156 stanovanjskih enot*

Po zaključenih aktivnostih za zaokrožitev lastništva na območju EUP TR-356 (namenska raba SSsv - splošne večstanovanjske površine, namenjene stalnemu bivanju, ki se lahko dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena) v letu 2016, je JSS MOL v prvi polovici leta 2017, v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije, izvedel javni projektni, odprti, anonimni, enostopenjski, urbanistično arhitekturni natečaj za stanovanjsko gradnjo Rakova jelša II, s pripadajočo komunalno, energetska, prometno in zunanjo ureditvijo.

V mesecu juliju je bila z avtorji prvonagrajene rešitve (NAVA arhitekti d.o.o.), podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije in izvajanje projektantskega nadzora v času gradnje objekta.

Avgusta 2017 so projektanti oddali idejno zasnovo (IDZ), v mesecu oktobru pa idejni projekt (IDP), v katerem je na obravnavanem območju načrtovana gradnja petih dvonadstropnih večstanovanjskih objektov (A1, A2, B1, B2 in B3) s skupaj 156 stanovanji. Ob Poti na Rakovo jelšo je predvidena gradnja pritličnega objekta (C), v katerega bodo umeščeni večnamenski prostor lokalne skupnosti in prostori, namenjeni gostinski in storitveni dejavnosti. Za potrebe parkiranja za celotno območje je na terenu predvidenih skupno 189 parkirnih mest.

Obravnavano območje obsega 24.366,06 m<sup>2</sup>, zato je v skladu z določili Zakona o varstvu okolja<sup>6</sup> in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih aktih, obvezen sestavni del PGD tudi Poročilo o vplivih na okolje (v nadaljevanju: PVO) in pridobitev okoljevarstvenega soglasja.

Pri izdelavi PVO se je izkazalo, da je nameravana gradnja, glede na določila veljavne Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju<sup>7</sup>, problematična zaradi preseženih dopustnih obremenitev okolice gradbišča s hrupom. V kolikor bodo sprejete in uveljavljene spremembe navedene uredbe (Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je od novembra 2016 (!!!!) v vladni proceduri), bo gradnja – ob dobrem načrtovanju izvedbe gradbenih del – mogoča. V vsakem primeru bo investitor moral poskrbeti za postavitve visoke protihrupne ograje za zaščito stanovanjskih objektov, ki se nahajajo neposredno ob gradbišču.

---

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16 in 61/17 – GZ

<sup>7</sup> Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10)

Možna tveganja za spremembo časovnice izvedbe projekta se kažejo pri pridobivanju okoljevarstvenega soglasja (v odvisnosti od uveljavitve Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju) in pri pridobivanju soglasij sosedov, kot stranskih udeležencev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V tem trenutku ocenjujemo, da bomo gradbeno dovoljenje pridobili v letu 2018, gradnjo pa zaključili v letu 2020.



Fotografija: Projektni 3D prikaz delov objektov soseske Rakova Jelša II

#### 4.1.3.7 *Pečinska ulica 2 – 6 stanovanjskih enot*

Na zemljiščih, ki jih je JSS MOL pridobil z lastniško zamenjavo v letu 2015, je predvidena gradnja stanovanjske stavbe (z neto tlorisno površino 502 m<sup>2</sup> in etažnostjo K + P + 1N + T) s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do 50 m<sup>2</sup>).

V septembru 2017 je bilo za rušenje obstoječih objektov in gradnjo novega objekta izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 23. 10. 2017.

Na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je izbrani izvajalec za rušitvena dela odstranil obstoječo stanovanjsko stavbo .

Vse stanovanjske enote so zasnovane z lastnimi sanitarijami in ložami, dostopnimi iz bivalnega prostora ter pripadajočimi shrambami v kletni etaži, kjer bodo locirani še skupna sušilnica in tehnični prostori. Za potrebe mirujočega prometa je predvidenih 6 zunanjih parkirnih mest za avtomobile in 7 parkirnih mest za kolesa v kolesarnici v pritličju.

V januarju 2018 je bila sklenjena pogodba za izvajanje gradbenega nadzora in svetovalnega inženiringa, izbira izvajalca gradbenih del pa je predvidena v marcu 2018.

Predvidevamo, da se bo gradnja začela v mesecu aprilu 2018 in bo trajala 12 mesecev, tako da je vselitev upravičencev in finančno zaključevanje investicije predvideno v maju 2019.



Fotografija: Projektni 3D prikaz objekta Pečinska 2

#### 4.1.3.8 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

V letu 2017 so bile v pretežnem delu zaključene v prejšnjih letih začete aktivnosti JSS MOL za zaokrožitev lastništva zemljišč v južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev. Realizacija zadnjih pravnih poslov, s katerimi se bo v celoti zaključilo opisano zaokroževanje lastništva zemljišč, se – predvsem zaradi nujno potrebnih parcelacij zemljišč – zamika v leto 2018. Pridobitev zadnjega sklopa zemljišč je bistvenega pomena tudi za projekt prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev, ki (med drugim) vključuje izvedbo investicijski vzdrževalnih del na stanovanjskih enotah, energetske sanacije določenih stanovanjskih enot, legalizacije, prizidave, zunanjo ureditev ter rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnjo parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (točka 8.3.6 tega poročila).

V juniju 2016 vložena pobuda JSS MOL za spremembo OPN v delu, ki obstoječo Cesto španskih borcev opredeljuje kot glavno prometno povezavo obstoječega naselja in treh predvidenih novih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini z Zaloško cesto, je bila v razgrnjenem predlogu sprememb in dopolnitev OPN MOL upoštevana.

Ker je izvedba boljše cestne povezave območja z mestnimi vpadnicami eden glavnih pogojev za začetek gradnje dveh novih stanovanjskih sosesk na tem območju, bo tudi v nadaljevanju realizacija gradnje novih sosesk odvisna oz. tesno povezana z opisano izvedbo ceste oziroma prometne ureditve.

#### 4.1.3.9 *Rakova jelša I – cca. 125 stanovanjskih enot*

Na zazidljivih zemljiščih (skupne površine 16.803 m<sup>2</sup>) v lasti JSS MOL bi bilo glede na pogoje OPN MOL po oceni JSS MOL možno zgraditi 125 stanovanj.

V letu 2017 je bila – v skladu z aktivnostmi, ki jih je vodil JSS MOL na področju reševanja stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin in alternativnih oblik bivanja – sprejeta odločitev, da se bo del stanovanj, ki se jih načrtuje zgraditi na tej lokaciji, namenilo za oddajo v neprofitni najem mladim do 29. leta starosti (po pogojih 1. javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je bil objavljen 30.9.2017), del zemljišč pa JSS MOL načrtuje nameniti za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruga (pilotni projekt je v začetnih fazah razvoja). Preostali del zemljišč oziroma stanovanj bo namenjen oddaji stanovanj v neprofitni najem (javna najemna stanovanja).

V letu 2017 so potekali intenzivni pogovori z lastnikom dveh zemljišč (s stavbami), ki se nahajata sredi območja zemljišč v lasti JSS MOL, na katerih se načrtuje gradnja na predmetni lokaciji, z namenom, da bi se na najbolj optimalni način zaokrožilo lastništvo zemljišč. Dogovora o odkupu ali zamenjavi zemljišč, s čimer bi JSS MOL postal izključni lastnik vseh zemljišč na lokaciji načrtovane gradnje, ni bilo mogoče doseči, zato so se pogovori nadaljevali v smeri menjave dela zemljišč, na podlagi katere bi JSS MOL pridobil del zemljišč, ki bi mu omogočala izvedbo širše dostopne ceste do načrtovane stanovanjske soseske. Po uspešnem zaključku opisanih pogovorov je bila naročena izdelava načrta parcelacije in na Geodetsko upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) oddana zahteva za evidentiranje parcelacije. Menjalna pogodba bo sklenjena po pravnomočnosti odločbe GURS o parcelacij in izvedbi vseh postopkov, predhodno potrebnih za sklenitev menjalne pogodbe.

Po ustrezni lastniški zaokrožitvi zemljišč bo naročena izdelava zazidalnega preizkusa, kar bo podlaga za začetek izvedbe vseh postopkov, ki bodo vodili k natečajni izbiri izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Po grobih ocenah bo natečaj in izbira arhitekturne rešitve izvedena do konca leta 2018, v letu 2019 pa načrtujemo začetek gradnje.

#### 4.1.3.10 *Jesihov štradon – cca. 60 stanovanjskih enot*

V letu 2017 je JSS MOL v skladu z načrtovanimi aktivnostmi na podlagi menjalne pogodbe, sklenjene v septembru 2017, pridobil v last zemljišče v izmeri 820 m<sup>2</sup>, s čimer je uresničil namero zaokrožitve lastništva zemljišč, ki je bila ključnega pomena za optimalno pozidavo zemljišč na predmetni lokaciji. Naknadno se je izkazalo, da bi bilo zaradi neposredne povezanosti zemljišč smiselno pridobiti v last tudi zemljišče v izmeri 596 m<sup>2</sup>, ki je bilo v lasti fizične osebe. Zaradi pripravljenosti lastnice predmetnega zemljišča za prodajo in ugodne cene zemljišča, je bila v novembru 2017 sklenjena prodajna pogodba, na podlagi katere je JSS MOL pridobil v last prej opisano nepremičnino.

V območju urejanja Galjevica (EUP RN – 408) sta tako JSS MOL in MOL (po pridobitvi zgoraj navedenih zemljišč) lastnika skupno približno 7.000 m<sup>2</sup> zemljišč, na katerih bi bilo po grobih ocenah možno okrog 60 stanovanj.

V letu 2017 je MOL naročila parcelacijo zemljišč (z namenom razmejitve javnega dobra od delov zemljišč, namenjenih za gradnjo) ter ureditev mej na obodu območja zemljišč v lasti JSS MOL in MOL. Ustrezna odločba GURS glede opisane parcelacije in ureditve mej je bila izdana, zato je JSS MOL v sodelovanju z MOL začel z urejanjem katastrskega stanja zemljišč na območju gradnje (parcelacija, združevanje parcel in ureditev mej).

Po evidentiranju parcelacije zemljišč in ureditvi mej bo MOL prenesla njena zemljišča v namensko premoženje JSS MOL. Neodvisno od navedenega prenosa zemljišč bo JSS MOL začel s postopki pridobivanja ustreznih strokovnih podlag in pripravo projektne naloge, ki bo podlaga za izbiro projektanta v postopku javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, katerega objavo načrtujemo v prvi polovici leta 2018.

#### 4.1.3.11 *Stanovanjska soseska BRDO II– 174 stanovanjskih enot*

Lokacija projekta Stanovanjska soseska Brdo je na JZ delu mesta Ljubljana, na območju Vrhovcev in obsega vzhodni del bivših glinokopov na delu Vrhovškega hriba. Skupna površina območja znaša 7,2 ha, od tega je manjši del območja v lasti JSS MOL (23%), lastnik večjega dela zemljišč je SSRS.

Po predhodno sklenjenem dogovoru o delitvi zemljišč in sodelovanju v postopku izbire izdelovalca OPPN in projektantov med JSS MOL in SSRS ter podpisu dogovora o sodelovanju pri izdelavi dokumentacije za pripravo OPPN z MOL, je bil oktobra 2016 zaključen javni projekt, odprti, anonimni, dvostopenjski natečaj za urbanistično in krajinsko zasnovo ter najprimernejšo arhitekturno rešitev in novembra 2016 sklenjena pogodba o izdelavi projektne dokumentacije z uspelim natečajnikom NAVA ARHITEKTI d.o.o. V letu 2017 je izbrani izdelovalec (LUZ d.o.o.) izdelal in predal v obravnavo usklajeni predlog OPPN 252 Brdo, ki je bil sprejet na seji MS MOL 18. 12. 2017.

Na celotnem projektu Brdo 2 so bile medsebojno usklajene obveznosti petih investitorjev, tako glede projektiranja, kot gradnje. V realizaciji projekta bodo v nadaljevanju sodelovali JSS MOL, SSRS, MOL, Elektro Ljubljana in distributerji telekomunikacij. S SSRS je bila sklenjena menjalna pogodba, s katero se je realiziral dogovor o delitvi zemljišč na predmetni lokaciji. Za potrebe po usklajenem pridobivanju gradbenih dovoljenj so v zaključnih fazah priprave služnostne pogodbe, ki jih bosta JSS MOL in SSRS sklepala z Elektro Ljubljana d.d. in MOL.

Vzporedno z vodenjem vseh zgoraj opisanih aktivnosti je potekala izdelava projektne dokumentacije. V pogodbenem roku sta bila izdelana in oddana idejna zasnova (IDZ) in idejni projekt (IDP). V teh fazah projekta je bilo povečano število stanovanj (s 172 na 174), ki jih bo JSS MOL pridobil z gradnjo na zemljiščih v tem območju in dodan paviljon, namenjen skupnemu prostoru, ki ga bo lahko uporabljala tudi četrtna skupnost.

Glede na sprejet termiski načrt bo investitor JSS MOL zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja na pristojno UE vložil v marcu 2018 oz. po pridobitvi vseh soglasij.



Fotografija: Projektni 3D prikaz objektov – Brdo II

#### 4.1.3.12 *Nad motelom – cca. 110 stanovanjskih enot*

JSS MOL je – kot lastnik zemljišč v izmeri 16.758 m<sup>2</sup> v območju OPPN 134 – Nad motelom, na katerih bi bilo, upoštevajoč za JSS MOL najprimernejšo variantno rešitev, možno zgraditi okrog 110 stanovanj, 450 m<sup>2</sup> poslovnih površin in vrtec z dvema oddelkoma – v letu 2014 vložil pobudo za začetek postopka izdelave OPPN in naročil izdelavo strokovnih podlag in variantnih rešitev.

Po izdelavi strokovnih podlag za OPPN in izdelavi variantnih rešitev (v sodelovanju z večjim zasebnim investitorjem, kot lastnikom dela zemljišč na navedenem območju) so bile v drugem tromesečju 2016 vsem lastnikom zemljišč na območju OPPN predstavljene variantne rešitve pozidave območja. Ker je zasebni investitor izkazal interes po prodaji svojega dela zemljišč v območju OPPN, je JSS MOL pripravil ponudbo za odkup teh zemljišč, ki jo je zasebni investitor (zaradi prenizke ponujene odkupne cene) zavrnil. Zasebni investitor se – kljub večkratnim nadaljnjim pobudam JSS MOL – ni več odzval vabilu za posredovanje predloga termina sestanka in izhodišč za pogovore o odkupu predmetnih zemljišč. V septembru 2017 je JSS MOL zasledil, da je zasebni investitor objavil namero za prodajo njegovih zemljišč na tej lokaciji, na katero pa se JSS MOL ni odzval, saj je v nameri objavljena pričakovana cena zemljišč občutno presežala ceno, ki bi jo bil JSS MOL pripravljen plačati za zemljišča.

Razvoj predmetnega projekta pa je v letu 2017 miroval tudi iz razloga, ker ni prišlo do napredka v zvezi z načinom in časovno dinamiko reševanja problematike (prekomerne) obremenitve območja s hrupom, ki bi se morala reševati s postavitvijo protihrupne ograje ob južni obvoznici.

#### 4.1.3.13 *Zelena jama –Zvezna ulica – cca. 105 stanovanjskih enot*

Na zemljiščih, ki so bila prenesena v namensko premoženje JSS MOL in ležijo v območju OPPN 385 ob Zvezni ulici, je po podatkih iz zazidalnega preizkusa (vključujoč zemljišča V2/F6 v lasti JSS MOL, na katerih je JSS MOL načrtoval projekt izgradnje 25 stanovanj – po zazidalnem načrtu za območje urejanja

MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama) možno zgraditi stanovanjsko sosesko s približno 80 stanovanji in javnim programom v pritličju enega od objektov.

Na sestanku predstavnikov Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OUP) in JSS MOL v začetku leta 2017 je bil potrjen način priprave in obseg potrebnega gradiva ter opisani možni načini izvedbe postopka izdelave OPPN, ki jih bo treba ustrezno prilagoditi odločitvi, ki jo bo – glede sodelovanja v postopku OPPN – sprejel zasebni lastnik zemljišč.

Za izdelavo strokovnih podlag je bila izbran izdelovalec družba Delavnica d.o.o. Strokovne podlage so bile pripravljene variantno, ob upoštevanju možnih scenarijev uskladitve z zasebnim lastnikom zemljišča v območju OPPN. Od lastnika zemljišč severno od območja OPPN, ki so zaradi veljavnosti določil zazidalnega načrta v odvisnosti od zemljišč v območju OPPN, je JSS MOL neuspešno poskušal pridobiti vpogled v projektno dokumentacijo, na podlagi katere so pridobili gradbeno dovoljenje za gradnjo objektov na zemljiščih v njihovi lasti. Upoštevanje vsebine le – te je nujno potrebno pri pripravi natečaja za območje OPPN 385 Zvezna. Konec leta 2017 smo bili obveščeni o domnevni spremembi lastništva teh zemljišč, vendar nov lastnik še ni znan.

Zaradi še nedokončanega sodnega urejanja premoženjskopравnih vprašanj, povezanih z lastništvom uvozne klančine, katere uporaba bi bila nujno potrebna za zagotavljanje dostopa do kletne etaže načrtovanega objekta na zemljiščih V2/F6 Zelena jama, obstaja velika verjetnost, da bo JSS MOL vztrajal na razširitvi območja OPPN 385 na zemljišča V2/F6 Zelena jama, s čimer je neizogibno povezana tudi vključitev vseh zemljišč v lasti zasebnega lastnika v razširjeno območje OPPN 385 in s tem nujno skupno sodelovanje v postopku natečaja.



Fotografija: Razdelitev območja OPPN na posamezne površine po lastništvu in načinu urejanja

#### 4.1.3.14 *Masarykova*

Razvoj investicijskega projekta na lokaciji Masarykova je zaradi razvijanja večjega števila investicijskih projektov JSS MOL in zaradi izkazane zainteresiranosti za morebiten odkup zemljišč na predmetni lokaciji v letu 2017 miroval.

V letu 2017 smo prejeli (nekajkrat spremenjene) ponudbe za odkup zemljišč s parc. št. 2726 in 2720, obe k.o. Tabor, v skupni izmeri 2.818 m<sup>2</sup>, na katerih bi bilo sicer možno (glede na izdelan zazidalni preizkus) zgraditi objekt z okvirno 90 stanovanjskimi enotami, vendar vsled neprimerne cene postopki prodaje niso bili sproženi.

JSS MOL ocenjuje, da bo v letu 2018, v primeru primernih ponudb izvedel konkurenčne postopke prodaje zemljišč, od kupnine pridobljena denarna sredstva pa usmeril v razvoj drugih projektov.

#### 4.1.3.15 *Studenc 41*

V skladu z določili sodne poravnave je MOL v aprilu 2017 prevzela zemljišča s pripadajočimi stavbami (stanovanjska hiša z delavnico, montažna stanovanjska hiša in samostojna delavnica) na lokaciji Studenc 41 od uporabnikov in jih – na podlagi sklepa o prenosu nepremičnin v upravljanje – takoj predala v posest JSS MOL.

Nepremičnine »Studenc 41« so v stanju potrebnem prenove, vendar jih zaradi določil veljavnih prostorskih aktov za predmetno lokacijo ni mogoče preurediti in uporabiti za stanovanjsko dejavnost JSS MOL, saj glede na minimalne tehnične standarde niso primerne za normalno uporabo.

Iz zgoraj navedenih razlogov je JSS MOL v skladu s četrto točko Sklepa o stanovanjski najemnici z dne 14. 12. 2015 (za Mestno občino Ljubljana)<sup>8</sup>, ki velja za stanovanjske enote, ki jih trenutno ni mogoče izročiti kot predmet po najemni pogodbi v stanju, ki bi najemniku omogočalo normalno uporabo, skladno z veljavnimi stanovanjskimi normativi in standardi, ter stanovanjske enote, katerih prenova ali prodaja ni možna, zaradi preprečitve propadanja, Kraljem ulice, kot društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev, ki ima status nevladne humanitarne organizacije, z nepridobitnimi cilji, v skladu s tretjim odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in lokalne samouprave<sup>9</sup> oddal nepremičnine v obstoječem stanju za določen čas enega leta in simbolično najemnino v višini 1,00 EUR mesečno ter plačilo obratovalnih stroškov ter drugih morebitnih stroškov vzdrževanja (npr. nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške dobave elektrike, odvoza smeti, čiščenja prostorov in pripadajočih parcel, porabe vode ipd.).

S predmetno najemno pogodbo je določen tudi način uporabe oddanih nepremičnin. Kralji ulice bodo tako nepremičnine uporabljali za bivanje, skladiščenje in za dnevne dejavnosti. Bivanju bodo služili stanovanjski deli nepremičnin, ki jih bodo uporabljali člani Kraljev ulice (t.i. uporabnik). Z najemno pogodbo je bivanje uporabnikov omejeno na število 12 oseb na noč. V zvezi s slednjim bo vodena evidenca, ki bo predmet mesečnega poročila o zasedenosti enot, naslovljenega na JSS MOL. Za dnevne dejavnosti in skladiščenje se bodo uporabljali preostali deli, ki niso predvideni za bivanje (npr.: v t.i. »lokalu« se bodo organizirale dnevne delavnice).

#### 4.1.3.16 *Celovška cesta 185 – 5 stanovanjskih enot*

JSS MOL ima na lokaciji Celovška cesta 185, Ljubljana v upravljanju poslovni prostor v izmeri 319,59 m<sup>2</sup> (po podatkih iz katastra stavb), ki bi ga bilo možno s spremembo namembnosti preurediti v 5 neprofitnih stanovanjskih enot.

---

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 38/2014 in 105/2015)

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 86/10 in nadaljnji



Zaradi še vedno neurejenega zemljiškoknjižnega stanja, so se tudi v letu 2017 nadaljevale aktivnosti za njegovo ureditev. Z zemljiškoknjižnim lastnikom družbo GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o., tudi v letu 2017 ni bilo mogoče doseči sklenitve vsebinsko ustreznega dogovora o priznanju lastninske pravice na predmetnem prostoru, zato je bila sprejeta odločitev, da bo JSS MOL pravno stanje nepremičnine uredil v nepravdnem postopku, ki je bil v letu 2014 začet na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine.

Po priglasitvi udeležbe JSS MOL v navedenem postopku v letu 2015, je JSS MOL v letu 2017 v istem postopku priglasil še zahtevo za vzpostavitev zemljiškoknjižnih listin, ker MOL in JSS MOL ne razpolagata z ustreznimi in overjenimi originalnimi listinami o lastništvu.

Zaradi spremenjene zakonodaje v letu 2017, ki omogoča enostavnejše, preglednejše in krajše postopke ter predvsem aktivnejšo vlogo upravnikov stavb v teh postopkih, pričakujemo hitreje reševanje, odločanje in dokončanje postopka po (novem) ZVEtL-1 in vpis etažne lastninske pravice v tej zadevi.

#### **4.1.3.17 *Nakup novih stanovanj v Zalogu – 38 stanovanjskih enot***

JSS MOL je 20. 6. 2017 sklenil prodajno pogodbo za nakup 38 stanovanj (v stavbi z etažnostjo K+P+1N+2N+3N) v skupni prodajni površini 2.050,44 m<sup>2</sup>, s pripadajočimi 29 parkirnimi mesti v kletni garaži stavbe, 13 parkirnimi mesti na nivoju terena, s skupnimi deli stavbe in pripadajočim zemljiščem. Objekt bo lociran v Zalogu. Glede na določila prodajne pogodbe in trenutno stanje izvedenih del se ocenjuje, da bo predmet prodaje dokončan v mesecu maju 2018, uporabno dovoljenje za objekt pa bo pridobljeno v juniju 2018, ko bo tudi izvedena predaja predmeta nakupa v posest JSS MOL.



Fotografija: Večstanovanjski objekt med gradnjo – lokacija Zalog

#### **4.1.4 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU**

JSS MOL se je v letu 2017 aktivno ukvarjal predvsem z lokacijo »Komunalna cona Povšetova«, saj so se v letu 2017 pokazale konkretne možnosti za zaokrožitev lastništva zemljišč na predmetni lokaciji, ki so bile zaznane že v letu 2016. Iz razlogov, na katere JSS MOL ni mogel vplivati, se niso izvajale aktivnosti na razvoju projekta Rakova jelša III.

V letu 2017 je JSS MOL aktivno iskal nove lokacije, na katerih bi lahko začel z razvojem novih projektov stanovanjske gradnje. Iskanje takih lokacij je bilo primarno vezano na zemljišča v lasti MOL, potencialne lokacije pa so bile obravnavane tudi v primeru, če je JSS MOL prejel (finančno sprejemljivo) ponudbo lastnikov (primernih) zemljišč za odkup le – teh.

Dodatne možnosti za določitev novih območij za razvoj projektov stanovanjske gradnje javnih najemnih stanovanj s strani JSS MOL so bile ustvarjene tudi zaradi načrtovanega sprejema sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL – strateški del in izvedbeni del. JSS MOL je (v prvi fazi) s pobudami oziroma (v drugi fazi) s pripombami na javno razgrnjen dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – strateški in izvedbeni del aktivno skrbel za zagotovitev sprejema ustreznih (prostorskih) pogojev za začetek razvoja novih lastnih investicijskih projektov oziroma za sprejem primernejših prostorskih rešitev za projekte v razvoju, če je to ocenil kot primerno.

##### **4.1.4.1 Komunalna cona Povšetova – cca. 350 stanovanjskih enot**

Kot lastnik več zemljišč ob Povšetovi ulici (v skupni izmeri 10.034 m<sup>2</sup>), si je JSS MOL v preteklih letih bolj ali manj neuspešno prizadeval za povečevanje obsega in zaokroževanje lastništva zemljišč v območju OPPN Novi Center ob Povšetovi cesti, v letu 2017 pa je uspešno sodeloval na dražbah dveh sklopov zemljišč v tem območju.

Na dne 20. 4. 2017 izvedeni javni dražbi smo ponudili najvišjo ceno za odkup zemljišč in pripadajočih objektov (ob Potočnikov in Povšetovi ulici), ki so bile predmet prodaje v stečajnem postopku nad družbo G Gradnje d.o.o. Opisane nepremičnine se nahajajo vzhodno od zemljišč v lasti JSS MOL. Po predaji kupljenih nepremičnin v posest JSS MOL, je bila uporabniku stavbe na Potočnikovi vročena odpoved dogovora o bivanju in uporabi s pozivom, da uporabnik stvari in oseb proste nepremičnine izprazni in jih izroči v neposredno posest JSS MOL najkasneje do konca aprila 2018. Vzporedno z opisanimi aktivnostmi so potekali postopki za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječih objektov na zemljiščih ob Potočnikovi ulici. Do konca leta 2017 je bila izdelana projektna dokumentacija za potrebe pridobitve projektnih pogojev, ki je bila tudi že posredovana v obravnavo pristojnim soglasodajalcem. Po dne 15.6.2018 izvedeni dražbi smo z družbo CPL d.d. – v stečaju sklenili prodajno pogodbo za nakup nepremičnin »Baza in zemljišče Povšetova« na predmetni lokaciji in v mesecu oktobru 2017 izvedli primopredajo kupljenih objektov in zemljišč.

JSS MOL je izdelal osnutek DIIP, v katerem je bila upoštevana površina vseh zemljišč v območju OPPN (vključno z zemljišči, ki so trenutno v lasti podjetja SNAGA d.o.o.) in začel z začetnimi aktivnostmi za izvedbo postopka priprave OPPN 139 – Novi Center. Izbrani izdelovalec je izdelal elaborat preveritve kapacitet območja, iz katerega izhaja, da bi bilo (ob upoštevanju pogojev trenutno veljavnega OPNMOL) na obravnavanem območju mogoče z gradnjo pridobiti okvirno 350 stanovanjskih enot za potrebe JSS MOL. Zaradi želje po prilagoditvi trenutno veljavnih pogojev OPN MOL, je JSS MOL (v dogovoru z OUP in javnim podjetjem Snaga d.o.o.) vložil pripombo k javno razgrnjenemu predlogu sprememb in dopolnitev

OPN z namenom, da bi se s spremembo OPN MOL za območje predmetnega OPPN omogočilo graditi večji delež stanovanjskega in manjši delež nestanovanjskega programa (glede na trenutno dopustno).

V začetku leta 2018 nam bo javno podjetje Snaga d.o.o. posredovalo vizijo in predlog umestitve svojega programa v območje OPPN Novi Center, kar bo podlaga za nadaljevanje postopka priprave OPPN.



Fotografija: Shematski prikaz umestitve različnih programov v območje OPPN Novi Cente

#### 4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Načrtovani razvoj projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Rakova jelša III je trenutno v fazi mirovanja, saj je nadaljevanje razvoja projekta pogojeno z izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane. Zemljišča v lasti MOL na tej lokaciji se nahajajo v območju srednje poplavne nevarnosti, zato so posegi v prostor na teh zemljiščih pogojeni z izvedbo navedenih ukrepov, pri čemer v tem trenutku izvedbe teh ukrepov ni mogoče terminsko napovedovati.

JSS MOL načrtuje, da bi se na delu zemljišč lokacije Rakova Jelša III gradila javna najemna stanovanja, del zemljišč pa bi se namenil za zagotavljanje prostorov za opravljanje dejavnosti nevladnih organizacij. Prav tako bi se na tej lokaciji (oziroma njeni bližini) zagotavljalo površine za športne oz. prostočasne dejavnosti (igrišče).

Iz zgoraj navedenih razlogov terminskega načrta uresničitve konkretnega projekta in stroškovne ocene investicije (še) nimamo.

#### 4.1.4.3 *Ostali projekti*

V postopku priprave gradiva za spremembo OPN MOL je JSS MOL (v sodelovanju z ostalimi oddelki MOL) v letih 2016 in 2017 predlagal in usklajeval predloge sprememb glede prostorske ureditve na

nekaterih zemljiščih v lasti MOL, ki bi bila primerna za stanovanjsko gradnjo, pa le – ta v skladu z določili veljavnega prostorskega akta ni dopustna oziroma po oceni JSS MOL ni najbolj optimalno določena.

### **GLINCE - EUP DR-617**

Za južni del zemljišča z ID oznako 1755-1573 v EUP DR-617, kjer je v OPN MOL opredeljena podrobna namenska raba SB (stanovanjske površine za posebne namene) je JSS MOL v soglasju z Oddelkom za zdravje in socialno varstvo MOL (v nadaljevanju: OZSV MOL) vložil pobudo za spremembo podrobne namenske rabe v rabo primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bi se zagotavljala javna najemna stanovanja. V dopolnjenem osnutku odloka o spremembah in dopolnitvah OPN MOL, ki je bil obravnavan na seji Mestnega sveta MOL 23. 10. 2017 in tudi javno razgrnjen, je bila na zemljišču predvidena podrobna namenska raba, ki dopušča gradnjo vrstnih stanovanjskih stavb. Na predlagane spremembe je v predpisanem roku prispela vrsta pripomb krajanov, ki so izrazili nestrinjanje z ukinjanjem območja, rezerviranega za gradnjo doma za ostarele oz. varovanih stanovanj, zato je bilo predlagano, da se dopusti možnost gradnje javnih najemnih stanovanj do največ 50% površine območja.

### **DRAVLJE – EUP DR-224**

Na zemljišču z ID oznako 1738-1146/2 je v veljavnem OPN MOL opredeljena podrobna namenska raba POg (površine za mirujoči promet). JSS MOL je predlagal spremembo podrobne namenske rabe v rabo primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bi se zagotavljala javna najemna stanovanja.

V javno razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN MOL, je bila na zemljišču predvidena podrobna namenska raba SScv (Pretežno večstanovanjske površine), s pogojem, da se v sklopu gradnje zagotovi tudi parkirišča za sosednje objekte (v EUP DR-260). Vzporedno je JSS MOL pridobil usmeritve Uprave RS za zaščito in reševanje glede spremembe namembnosti obstoječega objekta – zaklonišča v dvonamensko zaklonišče, ki bo v mirnodobni funkciji služilo kot shrambe ali parkirišče. V pripombah krajanov na razgrnjeno gradivo je bila izražena skrb zaradi zmanjšanja možnosti parkiranja na območju in želja po ureditvi prostora za dejavnosti Četrtna skupnosti Dravljje. Ustrezna ureditev obeh opisanih segmentov bo v nadaljevanju postopkov ustrezno upoštevana.

### **LITIJSKA – PESARSKA – EUP GO-297**

Zemljišči z ID oznako 1732–262/1 in 1732-265/6 ležita v enoti urejanja GO-297, kjer je v skladu z OPN MOL opredeljena podrobna namenska raba BC (športni centri). Predvideno je urejanje območja z OPPN 242. JSS MOL je predlagal spremembo podrobne namenske rabe na zemljiščih v lasti MOL v rabo primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb. Izdelan je bil zazidalni preizkus, iz katerega je razvidno, da bi na zemljiščih v lasti MOL lahko zgradili okoli 45 stanovanjskih enot, z nestanovanjskim programom v delu pritličja ob Pesarski ulici.

V razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN MOL je za obravnavano območje predvidena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti), z objekti do višine P+3. Urbanistični pogoji predvidevajo ureditev odprtih in zelenih površin, ki se navezujejo na stanovanjsko območje v zaledju. Gradnja objektov bo dopustna po rekonstrukciji zadrževalnika na Dolgem potoku.

### **TOMAČEVO – OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618**

Na 6 nepozidanih zemljiščih v EUP BE-615, BE-617 in BE-618 v območju OPPNdp Tomačevo, ki ga vodi OUP, je JSS MOL preveril možnosti izgradnje javnih najemnih stanovanjskih enot. JSS MOL je podal pripombo k javno razgrnjenemu osnutku OPPN, ki jo je utemeljeval s strokovno podlago, v kateri je bila preizkušena možnost gradnje večstanovanjskih objektov s pripadajočimi skupnimi prostori. Za namen

zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot so se – zaradi ekonomičnosti projektiranja, gradnje in vzdrževanja v času uporabe – kot primernejši od individualnih, izkazali večstanovanjski objekti. Pripomba JSS MOL je bila v predlogu navedenega OPPNdp upoštevana, tako da bo na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 Tomačevo, po prometni in komunalni ureditvi območja, možno zgraditi 37 stanovanjskih enot.

#### **4.1.5 DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ**

##### **4.1.5.1 *Nakup posameznih stanovanj na trgu***

V letu 2017 je bilo kupljenih pet starejših stanovanjskih enot, in sicer v stavbah na naslovih. Zakotnikova ulica 5, Jakčeva ulica 2, Martina Krpana ulica 1, Česnikova ulica 10 in Celovška cesta 83, Ljubljana. Prav tako je bil pridobljen solastniški delež (72,5 %) na hišniškem stanovanju v stavbi na naslovu Jakčeva ulica 39, tako da je JSS MOL sedaj lastnik tega stanovanja do celote.

##### **4.1.5.2 *Rentni odkup stanovanj***

Rentni odkup stanovanj je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, ki so starejši od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oziroma partnerjem in jim lastniško stanovanje predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za prodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na podlagi vplačila premije, ki jo predstavlja kupnina (zmanjšana za davek na promet nepremičnin), stanovanje pa bi imeli pravico uporabljati na podlagi odplačne dosmrtnosti stanovanja.

JSS MOL je v aprilu 2017 objavil javne razpise za tri produkte. Na javni razpis, s katerim je bil ponujen rentni odkup, so prispele 3 vloge oziroma ponudbe za nakup stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, vendar z nobenim upravičencem ni bila sklenjena prodajna pogodba, ker niso izpolnjevali pogojev javnega povabila (1 ponudnik ni dopolnil starostnega pogoja 65 let starosti, pri 1 ponudniku njegova zakonska partnerica še ni dopolnila starostnega pogoja, 1 ponudnica pa ni izpolnjevala kriterija lastništva bremen prostega stanovanja).

Po naših ocenah je potrebnih starejših na tem področju veliko, vendar je pri ciljni populaciji predvsem strah pred izgubo lastništva nad stanovanjem, ki jim predstavlja neko varnost in tudi želja zapustiti stanovanje dedičem, glavna ovira za večje povpraševanje po tem produktu.

##### **4.1.5.3 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj***

V letu 2017 nismo kupili nobenega stanovanja od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ker takih primerov ni bilo.

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

V juniju 2017 je JSS MOL objavil vabilo fizičnim in pravnim osebam k oddaji ponudb za prodajo stanovanj. K oddaji ponudb so bili povabljeni lastniki stanovanj, ki imajo v posamezni večstanovanjski stavbi v lasti večje število primernih stanovanj (minimalno 30 stanovanj). Za nova dokončana stanovanja, ki še niso bila vseljena, je bil določen pogoj, da tako gradbeno kot tudi uporabno dovoljenje ni smelo biti starejše od

datuma 1. 1. 2010. Prav tako so bili k oddaji ponudbe povabljeni ponudniki, ki bodo primerna stanovanja še zgradili v določenih rokih (konkretno: najkasneje do 30. 6. 2019). Ponudniki so morali v odkup ponuditi stanovanja po primerni ceni in sicer: največ po 1.550 EUR brez DDV za m<sup>2</sup> primerne stanovanjske površine, največ po 9.500 EUR brez DDV za notranje parkirno mesto in največ po 4.500 EUR brez DDV za zunanje parkirno mesto.

V roku za oddajo ponudb smo prejeli dve ponudbi. Kljub večkratnemu usklajevanju stališč, JSS MOL in ponudnika niso uspeli približati stališč do te mere, da bi bilo smiselno učinkovito nadaljevanje pogovorov o pogojih sodelovanja, tako da JSS MOL ni sklenil nobene prodajne pogodbe na podlagi navedenega vabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj.

#### **4.1.6 ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ**

Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi SZ-1 in Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana<sup>10</sup>. V letu 2017 je prišlo do spremembe Pravilnika o zamenjavah stanovanj, ki po novem, med splošne pogoje, ki jih mora najemnik izpolnjevati, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, kot izjemo dopušča uvrstitev na seznam čakajočih najemnika, ki ima del obveznosti neporavnanih in je pripravljen zamenjati sedanje stanovanje za manjše, za obstoječ dolg pa skleniti dogovor o obročnem poplačilu dolga. Skladno z novim pravilnikom se črta tudi eden od dodatnih pogojev za odobritev zamenjave in sicer kot izpolnjevanje dodatnega dodatnega pogoja se ne šteje, če je najemno stanovanje, zaradi narave dela, po lokaciji postalo neprimerno.

Zamenjave najemnih stanovanj se omogočajo v okviru možnosti s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih razmer, zagotovili primernejše stanovanje.

Intenzivno, prednostno, z zamenjavami poskušamo pomagati dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje predraga. Omogočamo namestitve v manjših, starejših in s tem tudi cenejših stanovanjskih enotah, kjer naj bi lažje zmogli plačevanje sprotih stanovanjskih obveznosti.

V letu 2017 smo prejeli 81 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 255 upravičencev.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 19 gospodinjstev. Zaradi izredno velikih potreb po stanovanjih na eni strani ter žal, premajhnega števila razpoložljivih enot na drugi strani, se je število realiziranih zamenjav, v primerjavi z letom 2016, zmanjšalo. V letu 2016 je bilo realiziranih 37 zamenjav.

Tabela: Število opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

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

## **4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA**

### **4.2.1 OSKRBOVANA STANOVANJA**

Namenska najemna - oskrbovana stanovanja so namenjena starostno ali invalidsko upokojenim osebam, ki so praviloma starejše od 65 let ter jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani

<sup>10</sup> Pravilnik o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07, 16/17)

pomoči. Oddaja se jih v neprofitni najem upravičencem, ki uspejo na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj.

#### **4.2.1.1 *Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj***

Vseh 82 oskrbovanih stanovanj je zasedenih in JSS MOL ne zaznava večjega primanjkljaja na tem področju. Opaziti pa je, da prosilci, ki so na zadnjih mestih prednostne liste za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, tam ostajajo daljši čas in se jim oskrbovano stanovanje ne dodeli v doglednem času. Razlog je v časovno neomejenem javnem razpisu in spreminjanju prednostne liste z vsako izdano odločbo, ko je prosilec upravičen do dodelitve oskrbovanega stanovanja. Zato se prosilec, ki so visoko na prednostni listi, oskrbovano stanovanje dodeli takoj, ko je le – to vseljivo, ne glede na to, kdaj je prosilec oddal vlogo.

Zaradi enakopravnega dodeljevanja oskrbovanih stanovanj vsem prosilec, ki so sedaj uvrščeni na prednostno listo, bomo preučili možnost, da bi zaključili aktualni 4. odprti javni razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj, dokler ne bodo rešeni vsi zainteresirani uvrščeni prosilci. Glede na prakso dodeljevanja oskrbovanih stanovanj (okoli 10 na leto) in glede na trenutno število čakajočih), bo za rešitev vseh prosilcev potrebno predvidoma obdobje od enega leta in pol do dveh let.

#### **4.2.1.2 *Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj***

Oskrbovana stanovanja dodeljujemo na podlagi odprtega javnega razpisa. Posebnost dodeljevanja oskrbovanih stanovanj je, da prosilec, ki pride na vrsto za dodelitev oskrbovanega stanovanja, lahko dodelitev zavrne in ohrani svoje mesto na prednostni listi. Stanovanje se dodeli naslednjemu prosilcu, ki je uvrščen na prednostno listo. Navedeno določilo javnega razpisa ima za posledico, da JSS MOL še vedno vodi prednostno listo za dodelitev oskrbovanih stanovanj po 3. javnem razpisu, ki je bil objavljen leta 2011. Na prednostni listi so še 3 prosilci, ki so že zavrnili ponujeno oskrbovano stanovanje. Na aktualni prednostni listi, ki se vodi po 4. javnem razpisu pa je trenutno 17 prosilcev.

V letu 2017 se je izpraznilo 10 oskrbovanih stanovanj, ki so bila takoj, ko so bila primerna za vselitev, dodeljena uspelim prosilec.

#### **4.2.1.3 *Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj***

Iz razloga, ker JSS MOL ne zaznava večjega primanjkljaja na področju zagotavljanja oskrbovanih stanovanj, v letu 2017 ni bilo aktivnosti za zagotavljanje oskrbovanih stanovanj.

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

Vladne in nevladne organizacije, skupaj 17, ki nudijo oskrbo in podporo posameznikom z različnimi oviranostmi, imajo v najemu skupaj 41 stanovanjskih enot, od tega 5 hiš.

V letu 2017 so bile za te namene dodeljene 3 stanovanjski enote oziroma stavbe. Društvu YHD je bilo dodeljeno stanovanje, ki je prilagojeno osebam, ki uporabljajo invalidski voziček, Zavodu gluhih in naglušnih Ljubljana pa je bilo dodeljeno večsobno stanovanje za organiziranje bivanjske skupnosti za mlade absolvente njihovih poklicnih programov. V mesecu juniju 2017 je bila dokončana Hiša Sonček na Vinčarjevi ulici 8. V hišo se je preselilo vseh 12 uporabnikov Zveze Sonček, ki so do takrat več let

uporabljali štiri prilagojena stanovanja v soseski Nove Poljane. Zveza Sonček je po preselitvi v hišo vrnila JSS MOL vsa štiri stanovanja.

V skladu z napovedjo smo v letu 2017 skrbeli za izvajanje obeh projektov s področja zagotavljanja stanovanjske preskrbe ranljivih skupin prebivalstva. Medtem ko je bil projekt izgradnje »Hiše Sonček« zaključen v načrtovanih časovnih okvirih, se je izvajanje projekta rekonstrukcije in spremembe namembnosti stavbe Vodnikova 5 časovno podaljšalo iz razlogov, na katere JSS MOL ni imel vpliva (težave s prvotno izbranim izvajalcem GOI del in nenačrtovano slabo stanje objektov in zemljišč).

V letu 2017 sicer JSS MOL ni vodil aktivnosti za razvoj novih projektov za zagotavljanje stanovanjskih stavb za bivanje ranljivih skupin prebivalstva, saj na tem področju niso bile izražene potrebe organizacij, ki skrbijo za tovrstne potrebe predmetnih ciljnih skupin.

#### 4.2.2.1 *Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica*

Na lokaciji Vinčarjeva ulica 8 v Ljubljani, v enoti urejanja prostora RD–123, na območju k. o. Vič, je bila februarja 2017 zaključena gradnja stanovanjske stavbe za posebne namene – Hiše Sonček. Stavba je bila zgrajena na zemljišču, ki ga je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Dvonnadstropna stanovanjska stavba je bila zasnovana in zgrajena v sodelovanju z Zvezo društev za cerebralno paralizo – Sonček, z namenom reševanja bivanjskih potreb oseb, obolelih za cerebralno paralizo. V dveh stanovanjih (po eno stanovanje v vsakem nadstropju) je zagotovljeno bivanje skupnosti 14 oseb s posebnimi potrebami. Poleg navedene nastanitvene kapacitete se v stavbi nahajajo še pripadajoči servisni prostori (shrambe, strojnica). Vsakemu stanovanju pripada po ena zunanja površina – pokrit balkon, vsem uporabnikom objekta pa je namenjen vrt, ki je prilagojen uporabi oseb z oviranostmi in je dostopen skozi požarni izhod v pritličju.

Glavni dostop in vhod v stavbo je v prvem nadstropju - z Vinčarjeve ulice, medtem ko je stanovanje v pritličju dostopno z dvigalom in po skupnem stopnišču. Neposredno ob vhodu v stavbo so pod nadstreškom zagotovljena tri parkirna mesta za avtomobile in dve parkirni mesti za kolesa.

Stavba je bila projektirana in izvedena z upoštevanjem standardov za nizkoenergijske stavbe in po podatkih izdelane energetske izkaznice dosega energijski razred B1.

Skupna neto tlorisna stanovanjska površina stavbe (uporabna stanovanjska površina in površina skupne rabe) znaša na podlagi podatkov iz PID projektne dokumentacije 456,01 m<sup>2</sup>, od tega je 407,69 m<sup>2</sup> neto uporabnih stanovanjskih površin.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v februarju 2015, je bila avgusta 2015 podpisana pogodba z izvajalcem del (DEMA PLUS d.o.o.).

Tehnični pregled stavbe je bil opravljen 7.2.2017, uporabno dovoljenje pa je bilo izdano dne 21.2.2017. Otvoritev in predaja objekta uporabniku (za potrebe vgradnje opreme) je bila izvedena marca 2017. V juniju 2017 pa je bil objekt (na podlagi sklenjene najemne pogodbe) zapisniško predan Zvezi društev Sonček v posest in uporabo.





Fotografija: Dokončana stanovanjska stavba »Hiša Sonček« na lokaciji Vinčarjeva

#### 4.2.2.2 *Vodnikova cesta 5*

Po odstopu od pogodbe zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti s prvotnim izvajalcem v letu 2016, je investitor JSS MOL izvedel postopek izbire novega izvajalca za dokončanje GOI del, podjetjem TGH d.o.o., ki je bilo uvedeno v delo decembra 2016. V letu 2017 so se tako intenzivno izvajala dela za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječe dotrajane poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo, primerno za potrebe bivanja 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga, ob hkratni prilagoditvi zunanje ureditve ter prometne in komunalne ureditve.

V fazi izvajanja del se je izkazalo, da je stanje glavnega objekta, kamnitega podpornega zidu na severni strani zemljišča in pomožnega objekta precej slabše, kot je bilo predvideno s projektom. Potrebno je bilo načrtovanje in izvedba dodatnih sanacijskih in konstrukcijskih ukrepov. Zaradi sprememb projektne dokumentacije med izvajanjem GOI del, so bili z izvajalcem sklenjeni dodatki k pogodbi za izvedbo dodatnih del, hkrati pa je bilo potrebno iz utemeljenih razlogov podaljšati rok za dokončanje GOI del.

Ker opisane spremembe projekta za izvedbo posegajo tudi v konstrukcijske elemente objekta in obenem pogojujejo spremembo lokacijskih pogojev, se je izkazalo, da bo potrebno pred nadaljevanjem posegov, pridobiti tudi novo gradbeno dovoljenje. Po pridobitvi soglasij pristojnih soglasodajalcev je bila v januarju 2018 na UE vložena zahteva za izdajo novega gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta.

Zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v prvi polovici leta 2018.



Fotografija: Stavba Vodnikova 5 v fazi finalizacije

#### **4.2.3 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV**

Ker je MOL sprejela odločitev, da se bivalni ateljeji v prenovljeni stavbi Pod turnom 4 – Švicarija ne bodo oddajali po stanovanjski zakonodaji in ker se v letu 2017 ni izpraznila nobena od obstoječih namenskih najemnih stanovanjskih enot – bivalnih ateljev, za te namene ni bil objavljen javni razpis.

#### **4.2.4 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV**

Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. je bila v preteklosti za reševanje mladih talentov na področju podjetništva oddana neprofitna stanovanjska enota. V letu 2017 na tem področju ni bilo zaznanih dodatnih potreb.

#### **4.2.5 STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI**

MOL se je že s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016 in nato s Stanovanjskim programom 17/18 ter z dne 23. 11. 2015 sprejeto Strategijo Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 zavezala, da bo mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pomagala pri procesu osamosvajanja in reševanju stanovanjskega vprašanja.

V MOL imajo mladi vseskozi možnost kandidirati na javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Kot prednostna kategorija imajo na vsakem javnem razpisu tudi dodatne točke, vendar imajo, glede na dejstvo, da uspemo rešiti povprečno le nekoliko več kot 10 % uspešnih prosilcev, malo možnosti za uspeh. Zato smo v sodelovanju z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL pripravili Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki ga je Mestni svet MOL sprejel v decembru 2016. Po

navedenem Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim<sup>11</sup> so namenska najemna stanovanja namenjena trem skupinam mladih, mladim posameznikom, mladim parom in mladim družinam. Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec, so starost med 18. in 29. letom, državljanstvo Republike Slovenije, stalno prebivališče v MOL in minimalno 6 let stalnega ali začasnega bivanja v MOL. Poleg tega prosilec ne sme presegati predpisanega dohodkovnega in premoženjskega cenzusa za upravičenost do pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja. Najemne pogodbe se bodo sklepale za določen čas 10 let, kar je obdobje, v katerem je pričakovati, da si bodo mladi lahko trajno rešili stanovanjsko vprašanje. Iz naslova bivanja v stanovanju za mlade bodo ob kandidiranju za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja prejeli dodatne točke.

V letu 2017 smo objavili 1. javni razpis za dodelitev 30 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, 10 za družine, 10 za pare in 10 za posameznike. Da bo besedilo javnega razpisa ter možnost prijave zajelo kar se da širok krog populacije, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, je bilo z razpisom določeno, da se rok za zbiranje vlog zaključi z dnem 30. 1. 2018. Do konca leta 2017 se je na razpis prijavilo skupaj 144 prosilcev, do končnega roka pa smo prejeli 398 vlog.

#### 4.2.6 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem<sup>12</sup> je bilo dodeljeno službeno stanovanje delavcu zaposlenemu v Muzeju in galerijah mesta Ljubljana.

#### 4.2.7 TRŽNA STANOVANJA

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 (stopnja 5,85%), so skladno z določbami SZ-1 opredeljena kot tržna najemna stanovanja. Na podlagi Sklepa o stanovanjski najemnini<sup>13</sup> smo v letu 2017 preverili 110 najemnikov takih tržnih stanovanj. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. Ob koncu leta 2017 je bilo tovrstnih najemnikov 108, namreč dva sta tekom leta 2017 stanovanje izpraznila in vrnila v posest JSS MOL. Pregled višine tržne najemnine ob koncu leta 2017 je razviden iz spodnje tabele:

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno (tržno) najemnino (stopnja 5,85%) in višina tržne najemnine konec leta 2017

leto	skupno število najemnikov	stopnja 5,85%	4,8 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>
2017	108	68	10	4	20	6

Najemnikom, pri katerih je v upravnem postopku po 90. členu SZ-1 ugotovljeno, da ne izpolnjujejo več pogojev za pridobitev oziroma nadaljevanje neprofitnega najemnega stanovanja, ali se je to ugotovilo ob prenosu najemnega razmerja ali zamenjavi stanovanja, se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino. V letu 2017 je bilo takih najemnikov skupaj 225.

Tabela: Število najemnikov neprofitnih najemnih stanovanj in višina tržne najemnine konec leta 2017

<sup>11</sup> Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16)

<sup>12</sup> Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (uradni list RS, št. 41/07)

<sup>13</sup> Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, 41/14 in 105/14)

leto	skupno število najemnikov	4,4 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	7 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>
2017	225	84	24	93	24

### 4.3 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

#### 4.3.1 PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

V letu 2017 smo, z namenom preprečevanja brezdomstva, nadaljevali z zagotavljanjem bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb.

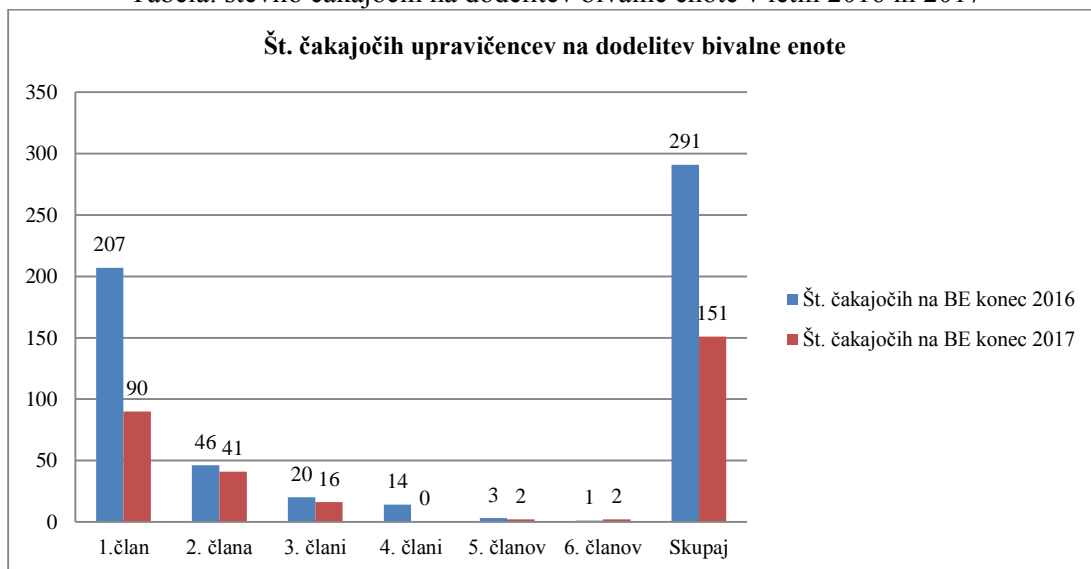
Iz spodnje preglednice je razvidno število čakajočih upravičenih prosilcev za bivalno enoto, struktura gospodinjstev in čakalna doba na dodelitev bivalne enote konec leta 2017:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Povpr. čakalna doba
1. član	90	do 3 leta
2. člana	41	do 3,5 leta
3. člani	16	do 3,5 leta
4. člani	0	sprotno reševanje
5. članov	2	do 2,5 leti
6. članov	2	do 2 leti
<b>Skupaj</b>	<b>151</b>	

Na dodelitev bivalne enote čaka trenutno še 151 prosilcev.

V spodnji preglednici je razvidno bistveno, skoraj za polovico, zmanjšanje števila čakajočih prosilcev na dodelitev bivalne enote v primerjavi s koncem leta 2016:

Tabela: število čakajočih na dodelitev bivalne enote v letih 2016 in 2017



### 4.3.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

Skladno z 88. členom SZ-1 smo bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oddajali v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot po letih:

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	SKUPAJ	
Št. oddanih BE (po redni poti)	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	37	89	23	80	656	
Št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno														6	6	7	8	3	12	2	3	47
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	4	4	47	
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	103	29	87	750	

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	7	9	9	3	6	60
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	24	28	22	28	20	363

Bivalne enote smo dodeljevali na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, OZSV MOL ter predstavnikov JSS MOL. Pri vsakem upravičencu smo pred dodelitvijo ponovno preverili upravičenost do dodelitve bivalne enote. Posamezno bivalno enoto smo oddali v najem tistemu upravičencu, katerega socialna problematika je bila najtežja in je bila površina primerna glede na število družinskih članov.

Za preprečitev odprtega brezdomstva smo dodelili 3 bivalne enote v primerih, ko je bilo v sodnih postopkih, ki jih vodimo, odločeno, da je uporabnik dolžan izprazniti stanovanje.

Trenutno je sklenjenih 394 najemnih pogodb za bivalne enote.

Znižanje števila čakajočih prosilcev v primerjavi s koncem leta 2016 za 50 % gre pripisati naslednjim dejstvom.

JSS MOL je leta 2017 pridobil na novo 71 bivalnih enot, ki so namenjene začasni nastanitvi socialno najbolj ogroženih oseb, in sicer s prenovo in preureditvijo stavbe na Knobleharjevi ulici 24 v Ljubljani. S prenovo nekdanjega samskega doma na Hladilniški poti 34 smo, poleg neprofitnih stanovanj, v kleti objekta pridobili 4 bivalne enote (gre za zaključene enote z lastno kopalnico in kuhinjo, namenjene 3 in 4-članskim družinam). S preureditvijo samskega doma na Ulici Vide Pregarčeve 34 v Ljubljani je bilo na novo izdelanih 7 stanovanjskih enot, od tega je 6 zaključenih bivalnih enot z lastno kopalnico in kuhinjo, namenjenih družinam.

Z ureditvijo novih bivalnih enot smo uspešno znižali število čakajočih upravičencev in čakalne dobe na dodelitev bivalne enote. Tako smo z dodeljevanjem na novo urejenih bivalnih enot samskim prosilcem, znižali število čakajočih samskih za več kot 50%, pri zaključenih enotah, ki smo jih dodeljevali večinoma 4-članskim družinam, pa v celoti rešili vse 4- članske družine, ki so čakale predhodno na dodelitev bivalne enote do 3,5 leta.

Pri reševanju prosilcev se je v postopkih preverjanja dejanskega stanja pred dodelitvijo bivalne enote izkazalo, saj je šlo za dodeljevanje bivalnih enot v večjem obsegu, kot je bila to praksa do sedaj, da imajo samski prosilci prevelika pričakovanja glede tega, kaj v naravi dejansko predstavlja bivalna enota. Ker je

bivalna enota namenjena reševanju najtežjih stanovanjskih stisk oseb, ki se nahajajo v izredni socialni stiski, se samskim osebam nudi pomoč praviloma z dodelitvijo sobe s souporabo sanitarij in kopalnice. Izkazalo pa se je, da kar nekaj čakajočih prosilcev želi samostojno manjše stanovanje, kljub temu, da so bili vseskozi seznanjeni, da bivalna enota ni stanovanje. Iz tega razloga je odklonilo bivalno enoto 25 samskih prosilcev, ki so bili posledično črtani iz seznama upravičencev. Hkrati je bilo ugotovljeno, da je glede na dolgo čakalno dobo, pri nekaterih prosilcih prišlo tudi do drugih sprememb (sklenjena zakonska zveza, pridobitev zaposlitve, rešeno stanovanjsko vprašanje na drug primeren način ...), ki so imele za posledico, da čakajoči prosilci bodisi do enote niso več upravičeni zaradi preseganja dohodkovnega cenusa ali drugih okoliščin, bodisi so podali odstop od vloge, saj imajo sedaj rešeno stanovanjsko vprašanje na drug primeren način. Pri 4-članskih družinah se je veliko prosilcev odločilo, da ostanejo v tržnem najemu in od vloge za bivalno enoto odstopijo, ker prejemajo za tržno najemno stanovanje subvencijo tržne najemnine in imajo na ta način trenutno primerno rešeno svoje stanovanjsko vprašanje.

V povprečju prevzamemo letno s strani dosedanjih najemnikov 36 bivalnih enot, ki jih sprotno oddajamo upravičencem.

Najemniki, ki so večinoma nezaposleni invalidi, uporabnice varnih hiš, deložirani iz neprofitnih stanovanj, starejši z nizkimi dohodki, žrtve nasilja v družini, v bivalni enoti v povprečju ostanejo tri leta in pol. Najemna pogodba je skladno s SZ-1 sklenjena za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer.

Ob sklepanju najemnih pogodb za Knobleharjevo 24 smo dosednji čas sklenitve najemne pogodbe, ki je bil omejen na določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, določili na novo, in sicer za določen čas 1 leta. Razlog je v koncentraciji najemnikov na enem mestu, skupnih kuhinjah in kopalnicah ter posledično večji možnosti kršenja določil najema. Na ta način bo mogoče tudi bolj sprotno spremljati spremembe socialno-ekonomskega stanja najemnikov bivalnih enot. Najemniki lahko 30 dni pred potekom najemne pogodbe podajo vlogo za podaljšanje pogodbe. Menimo tudi, da smo s pogodbo za določen čas enega leta najemnike dodatno spodbudili k spoštovanju določil najemne pogodbe in hišnega reda. S hujšimi kršitelji hišnega reda in kroničnimi neplačniki najemne pogodbe ne bomo podaljšali. Na ta način želimo najemnikom enot v objektu vzdrževati mirne in primerne pogoje za bivanje.

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

Z namenom pridobivanja 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.

Pri prosilcih za bivalno enoto smo v letu 2016 uvedli vodenje 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: Preglednica prikazuje razvrstitev in število čakajočih upravičencev na dodelitev bivalne enote po ETHOS klasifikaciji

KONCEPTUALNA TEORIJA	OPERACIONALNA TEORIJA	Št. prosilcev	Podkategorija	Generična definicija	Samski	2 in več čl.	Skupaj		
Brez strehe (roofless)	1 Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	6	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	5	1	6		
			1.2	Dostopni s terenskim delom	0	0	0		
Brez stanovanja (houseless)	2 Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih	0	2.1	Nizkopržna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	0	0	0		
			2.2	Poceni penzion	0	0	0		
			2.3	Kratkotrajne hotelske nastanitve	0	0	0		
			3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	2	0	2		
Brez stanovanja (houseless)	3 Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih nastanitvah	3	3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	0	0	0		
			3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	1	0	1		
			3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	0	0	0		
	4 Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	14	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše	4	10	14		
			4.2	Podprte (razpršene) nastanitve	0	0	0		
	5 Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence	9	5.1	Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili)	0	0	0		
			5.2	Nastanitve za repatriiranje	0	0	0		
			5.3	Bivališča za priseljenke delavce (* samski domovi)	9	0	9		
	6 Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	4	6.1	Kazenske institucije (pripori, zapori)	2	0	2		
			6.2	Medicinske institucije	2	0	2		
	7 Ljudje s specializirano podporo v zvezi z nastanitvijo (zaradi brezdomstva)			7.1	Skupinske podprte (varovane) nastanitve	3	1	4	
				7.2	Individualne podprte (varovane) nastanitve	0	0	0	
				7.3	Nastanitve v foajehih	0	0	0	
				7.4	Nastanitve za najstniške starše	0	0	0	
Negotovo	8 Ljudje, ki bivajo v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	40	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/ prijatelji (ne po svoji izbiri)	26	13	39		
			8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	1	0	1		
	9 Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo	3	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	1	1	2		
			9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	1	0	1		
	10 Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	1	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	1	0	1		
Neprimerno	11 Začasne strukture	2	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolicah, kolibi, vagonu)	0	2	2		
			11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	0	0	0		
			11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku)	0	0	0		
	12 Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	1	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	0	1	1		
13 Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0	0	0			
		<b>SKUPAJ</b>	<b>87</b>			<b>SKUPAJ</b>	<b>58</b>	<b>29</b>	<b>87</b>
Tržni najem (ni po ETHOS)	Najem	64		Najem	32	32	64		
		<b>SKUPAJ</b>	<b>151</b>			<b>SKUPAJ</b>	<b>90</b>	<b>61</b>	<b>151</b>

V letu 2017 je bilo oddanih v najem skupno **87** bivalnih enot, od tega:

- 80 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 4 enote so bile dodeljene kot nadomestne bivalne enote za porušeni zadnji dve baraki v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska,
- 3 enote so bile dodeljene zaradi deložacije oziroma preselitve dolžnikov iz neprofitnih stanovanj.

Poleg tega je bilo opravljenih 6 zamenjav bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 22,53 m<sup>2</sup>. Konec leta 2017 je bilo za bivalne enote sklenjenih skupno 394 najemnih pogodb, s čimer je z zagotovitvijo bivalne enote rešenih skupno 794 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 12,55 m<sup>2</sup> bivalne površine.

### 4.3.3 ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

#### 4.3.3.1 *Splošno*

JSS MOL iz leta v leto povečuje število bivalnih enot namenjenih socialno ogroženim osebam. Z bivalnimi enotami pridobljenimi v letu 2017 smo število enot povečali na okrog 10 % glede na število vseh stanovanjskih enot, kot je bilo načrtovano.

Iz spodnje preglednice je razvidno, kako se je povečeval fond stanovanjskih enot v lasti JSS MOL in MOL:

Datum	Skupaj št. stanovanjskih enot JSS MOL in MOL	Od tega št. BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.12.2016	4.123	323	7,83
31.12.2017	4.184	426	10,18

Število bivalnih enot smo skozi leta povečevali na več načinov, od gradnje v okviru večjih stanovanjskih sosesk z neprofitnimi stanovanji, celovitih prenov stavb in tudi delov stavb, ki so v mešani lasti, prenov obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, prenov ter modernizacij posameznih obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah, do nakupov na trgu.

Z že začetimi projekti smo do konca leta 2017 delež bivalnih enot namenjenih socialno ogroženim, v razmerju do stanovanj povečali na dobrih 10 %. Glede na dejstvo, da so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema, bomo trend rasti števila bivalnih enot postopno zmanjševali ter vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. V skladu z ReNSP15-25 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

#### 4.3.3.2 *Knobleharjeva ulica 24 – 71 bivalnih enot*

V oktobru 2017 je JSS MOL zaključil investicijska dela, ki so predstavljala celovito prenovo stavbe na lokaciji Knobleharjeva ulica 24 v Ljubljani, vključno z vsemi instalacijami in energetske sanacije stavbe



(zamenjava in toplotna izolacija strehe in ovoja stavbe). Stavbo, nekdanji samski dom, ki leži na zemljišču s parcelno številko 1396, k.o. Bežigrad in pripadajoči zemljišči s parcelnima številka 1395 in 1393, obe k.o. Bežigrad, je investitor JSS MOL pridobil v last na podlagi prodajne pogodbe, ki jo je z družbo Cestno podjetje Ljubljana d.d. - v stečaju, na podlagi izvedene javne dražbe, sklenil v oktobru 2015.

Obstoječa etažnost stavbe K + P + 2N se z investicijskimi posegi ni spremenila, enake so ostale tudi bruto (2.442,30 m<sup>2</sup>) in neto tlorisne (1.996,00 m<sup>2</sup>) stanovanjske površine. V stavbi je skupno pridobljenih 71 novih bivalnih enot (s skupno 77 ležišči), ki so namenjene za začasno nastanitev socialno najbolj ogroženih oseb. Neto tlorisna uporabna površina bivalnih enot znaša 1.099,20 m<sup>2</sup>. V pritličju stavbe se – poleg novo urejenih skupnih prostorov – nahaja 21 bivalnih enot s souporabo skupnih sanitarnih prostorov in skupnih sanitarnih prostorov za osebe z oviranostmi ter prenovljena skupna kuhinja. V 1. in 2. nadstropju je na novo urejenih po 25 bivalnih enot s souporabo obnovljenih skupnih sanitarnih prostorov in skupne kuhinje. V kletni etaži prenovljene stavbe se nahajajo bivalnim enotam pripadajoče shrambe, nova skupna pralnica in sušilnica, skupni prostor z manjšo kuhinjo in sanitarijami, prostor, namenjen shranjevanju in parkiranju koles in prostor za čistila. Za potrebe mirujočega prometa je na zunanjem parkirišču ob stavbi zagotovljenih 10 parkirnih mest in ob glavnem vhodu v stavbo prostor za parkiranje koles.

Prenovo stavbe je v skladu s Pogodbo za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za prenovo in energetske sanacije predmetne stavbe, za izdelavo požarnega izkaza in evakuacijskega načrta, izdelavo energetske izkaznice in zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj, sklenjeni 18.3.2017, izvedel izvajalec VG5 d.o.o., ki je bil kot najugodnejši ponudnik izbran v postopku javnega naročanja. V delo je bil uveden 3.4.2017. Objekt je bil na podlagi zapisnika o primopredaji izvedenih del predan JSS MOL 27.10.2017.

Vse stanovanjske enote v prenovljenem objektu so večinoma že oddane v najem upravičencem.

JSS MOL je za financiranje dela stroškov, ki se nanašajo na energetske prenovo stavbe, kandidiral na razpisu za pridobitev ustreznega deleža nepovratnih sredstev iz evropskih kohezijskih skladov (mehanizem CTN), vendar dokončna odločitev pristojnega organa glede upravičenosti do teh sredstev še ni bila sprejeta.





Fotografije: Samski dom na Knobleharjevi 24: Opremili smo posamezne stanovanjske enote in uredili skupne kopalnice ter kuhinje

#### 4.3.3.3 *Ostali projekti*

Glede na dejstva, ki so navedena v 4.3.3.1 tega poročila (dosežen načrtovan delež bivalnih enot v lastnem stanovanjskem fondu, načrtovanje postopnega zmanjševanja trenda rasti števila bivalnih enot in usmeritev ReNSP15-25 glede vloge SSRS pri pridobivanja bivalnih enot) JSS MOL v letu 2017 ni načrtoval razvoja investicijskega projekta, v okviru katerega bi zagotavljal izključno bivalne enote.

Poročila o aktivnosti na projektih, v okviru katerih zagotavljamo tako stanovanja, kot bivalne enote, so podana v posameznih točkah podpoglavja 4.1.3 tega poročila.

### **4.4 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE**

Aktivnosti za odpravo barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva ob pokopališču Žale so se začele pred več leti za potrebe širitve pokopališča Žale. Gradbeno dovoljenje za rušenje objektov je bilo izdano leta 2009. Barakarsko naselje je v začetku obsegalo skupno 13 objektov. Odstranjevanje je potekalo fazno glede na razpoložljiva finančna sredstva in možnosti za preselitev stanovalcev v nadomestne stanovanjske enote. Zadnji dve baraki sta bili porušeni sredi leta 2017. Za preselitev stanovalcev navedenih dveh barak smo zagotovili 6 stanovanj, 4 bivalne enote in izplačali 7 odškodnin v zameno za izpraznitev prostorov, ki so bili prvotno dodeljeni z odločbami. Za odstranitev celotnega barakarskega naselja je bilo zagotovljenih skupaj 98 stanovanjskih enot in izplačanih 15 odškodnin za izpraznitev prostorov brez zagotovitve nadomestne stanovanjske enote. Vzporedno z rušenjem je bila izvedena tudi sanacija okolja.

Glede zagotavljanja nadomestnih stanovanjskih enot za dve družini v baraki Peruzzijeva 164, za katero načrtovano rušenje v okviru projekta Center barje – Ižanska cesta 303, je prišlo do spremembe, po kateri bo barako treba izprazniti predvidoma v letu 2019. Drugih potreb iz naslova razvojnih projektov MOL in JSS MOL v letu 2017 ni bilo.

## **5 POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI**

V aprilu 2017 smo v okviru te pristojnosti objavili tri javne razpise in sicer: (1) za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva, (2) stanovanjska posojila in (3) rentni odkup stanovanj od občanov starejših od 65 let. Za vse tri razpise je bilo namenjenih 300.000 evrov, vendar zagotovljena sredstva niso bila porabljena.

### **5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA**

Pomoč občanom pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva smo izvedli po že utečenem modelu razpisa v okviru razpoložljivih finančnih sredstev.

Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, smo želeli omogočiti pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % morajo upravičenci odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje ima v posesti zasebni partner oziroma kupec, ki bi moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino (plačevanje nadomestila za uporabo solastniškega deleža se ne vševa v kupnino za odkup solastniškega deleža JSS MOL). Poglavitni pogoji za vstop v model so bili poleg državljanstva in premoženjske meje, stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B, prav tako pa veljajo omejitve pri izbiri stanovanja, ki bi ga upravičenec predlagal v odkup.

Rok za oddajo vlog se je iztekel dne 15. 7. 2017. Upravičenci za vstop v deljeno lastništvo so bili dolžni predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 15. 9. 2017. V letu 2017 smo prejeli 6 vlog za nakup stanovanja po modelu deljenega lastništva. Od teh so bile 4 vloge zavrnjene, vse zaradi neizpolnjevanja razpisnega cenzusa (pri vseh 4 so bili dohodki prenizki), 2 prosilca sta pogoje razpisa izpolnjevala, od tega pri nobenemu ni prišlo do nakupa stanovanja, saj noben izmed teh 2 prosilcev ni niti podal vloge o izbiri primerne stanovanja.

### **5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH**

V okviru skrbi za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah, je JSS MOL po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, objavil javni razpis. Prednost so imele stanovanjske stavbe, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana – moje mesto«. Razpisana 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, z dodeljenim posojilom JSS MOL reševali ali izboljševali stanovanjsko vprašanje. Prispela je ena vloga, ki jo je stranka kasneje umaknila.

### **5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE**

Delovna skupina Pilotnega projekta stanovanjske zadruga in izhodišč zakonske ureditve stanovanjskega združništva, ki jo je ustanovilo resorno ministrstvo, in v katero so bili imenovani predstavniki MOP, kabineta predsednika vlade, SSRS, Mreže za prostor, Zadrugatorja in JSS MOL, je imela nalogo pripraviti izhodišča za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruga v danih okoliščinah. Trenutno ni konkretne zakonske podlage za ustanavljanje in poslovanje stanovanjske zadruga, ki bi lahko bile deležne ugodnosti s strani javnega sektorja, in kot so jih lahko deležne na primer neprofitne stanovanjske organizacije. Dodatni namen delovne skupine je bil na podlagi izkušenj v zvezi s pripravo projekta pilotne stanovanjske zadruga pripraviti izhodišča za zakonsko ureditev področja stanovanjskih zadrug v okviru SZ-1.

JSS MOL je v delovni skupini zasledoval predvsem vidike, da je s primernimi kvantitativnimi potrebami potrebno na eni strani jasno zavarovati javni interes za podelitev spodbud, na drugi strani pa tudi omejiti svobodo stanovanjskih zadrug v razmerju do najemnikov. Nadaljnje normativno urejanje stanovanjskih zadrug pa ne bi smelo pretirano ukalupiti oblik oziroma načinov bivanja (sobivanja), kot ga dejansko lahko ponudijo stanovanjske zadruga.

Zadruga, deležne javne podpore, bi bile najemne zadruga z nedeljivim premoženjem, ki bi ponujale članom stanovanja za stroškovno najemnino, zakonodajni okvir pa mora omogočiti stanovanjskim zadrugam dostop do ugodnih in kakovostnih zemljišč, pri čemer se daje prednost podeljevanju dolgotrajne stavbne pravice, ki omogoča javnim akterjem nadzor, stanovanjski zadrugi pa pocenitev investicije. Splošni okvir prejemanja ugodnosti pa naj se določi v SZ-1 oz. novi stanovanjski zakonodaji, medtem ko se naj podrobnejša razmerja, ki so vezana na lokalno okolje, urejajo med stanovanjsko zadrugo ter javnimi akterji.

V okviru delovne skupine so bila usklajena naslednja priporočila:

1. Javni interes, ki ga naj zasleduje urejanje področja stanovanjskih zadrug, je zagotavljanje kakovostnih najemnih stanovanjskih enot po dostopni (stroškovni) najemnini.
2. Zakonodajni okvir naj bo dovolj širok, da omogoči ustanavljanje zadrug različnih velikosti in statusnih oblik.
3. Javnih ugodnosti naj bodo deležne predvsem najemne stanovanjske zadruga z nedeljivim premoženjem, ki oddajajo stanovanja po stroškovni najemnini, pri čemer so ostale stanovanjske zadruga lahko deležne manjših ugodnosti s strani javnega sektorja.

Delovna skupina je pripravila končno Poročilo o delu, ki obsega predlog izhodišč za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruga ter predlog izhodišč zakonske ureditve stanovanjskega združništva.

Projekt pilotne SZ naj bi izvedla SSRS (zagotavljanje finančnih spodbud) in JSS MOL skupaj z izbrano pilotno stanovanjsko zadrugo, pri čemer JSS MOL ravno za namen zadruške gradnje že predvideva zemljišče na območju Rakove Jelše (konkretno Rakova Jelša I) in aktivno usklajuje pravni okvir, ki bo podlaga za nadaljnje postopanje v predmetnem projektu.

## **6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ**

### **6.1 VIŠINA NAJEMNINE**

Administrativno določene neprofitne najemnine se vse od leta 2007 niso spremenile, na kar opozarjamo že več let. Neprofitne najemnine ne omogočajo pokrivanja dejanskih stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov opravljanja upravnih storitev, amortizacije v predpisani življenjski dobi 60 let in

stroškov financiranja vloženih v stanovanja in pripadajoče skupne dele ter zemljišče posamezne stanovanjske stavbe. Najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih ter bivalnih enotah, namenjenih socialno ogroženim osebam, so se zaračunavale po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin<sup>14</sup> ter Sklepu o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel MS MOL in NS JSS MOL.

Z ReNSP15-25 je predviden prehod na stroškovno najemnino ob vzporedni uvedbi stanovanjskega dodatka, za kar je potrebno pripraviti ustrezno zakonodajno podlago, bodisi s spremembo SZ-1, bodisi z novo zakonodajo na stanovanjskem področju. V letu 2017 je bila na državni ravni imenovana delovna skupina za pripravo izhodišč za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek, s katero smo konstruktivno sodelovali in večkrat izpostavili, da je pri pripravi nove ureditve treba zasledovati temeljni cilj, da se neto obremenitev najemnikov z najmanjšimi dohodki ne bi smela povečati, najemniki z višjimi dohodki pa bi plačevali višjo najemnino, s čimer bi bila dosežena sorazmerna obremenjenost najemnikov s stanovanjskimi stroški.

Za tržno najemnino za najemnike stanovanj, ki so bila oddana v preteklosti (za 25 % višja od neprofitne najemnine), je bilo s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 določeno, da se spremeni na 7 EUR/m<sup>2</sup>, če se ugotovi, da dohodki najemnikove družine presegajo predpisan dohodkovni cenzus. Enaka višina je bila določena za najemnike neprofitnih stanovanj, pri katerih se je v upravnem postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem ugotovilo, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja. V decembru 2015 je bila sprejeta dopolnitev Sklepa o stanovanjski najemnini v delu, ki se nanaša na določitev višine najemnine za tržna najemna stanovanja tako, da se pri določitvi višine najemnine upošteva poleg dohodkovnega tudi ostalo premoženjsko stanje najemnikove družine. Za tržna najemna stanovanja iz preteklosti je v primeru presežanja predpisanega premoženjskega cenzusa, v odvisnosti od vrednosti premoženja, predvidena tržna najemnina v razponu od 4,8 do 7 EUR/m<sup>2</sup>. V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, se določi tržno najemnino v višini 9 EUR/m<sup>2</sup>.

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo v letu 2017 preverili 110 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja posamezne družine. Ob koncu leta 2017, ko je bilo še 108 najemnikov tovrstno tržno najemnino, smo 82 najemnikom zaračunavali tržno najemnino v višini, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, kot je bilo določeno ob sklenitvi najemne pogodbe, 20 najemnikom v višini 7 EUR/m<sup>2</sup> in 6 najemnikom v višini 9 EUR/m<sup>2</sup>.

Najemnikom službenih stanovanj, ki ne presegajo dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, smo zaračunavali neprofitno najemnino, tistim, ki so navedeni cenzus presegali pa tržno najemnino. Tako je 14 najemnikov plačevalo neprofitno, 2 najemnika pa tržno najemnino.

Najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj je po sedaj veljavnem 90. členu SZ-1 dolžan vsakih 5 let zahtevati od najemnikov, z izjemo najemnikov bivših imetnikov stanovanjske pravice, predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se, poleg SZ-1, uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Skladno z mnenjem Ministrstva za okolje in prostor iz leta 2015 se preverja dohodkovno in premoženjsko stanje najemnika in oseb, vpisanih v najemno pogodbo.

V upravnih postopkih petletnega preverjanja smo v letu 2017 nadgradili računalniški program in izdali 1143 odločb, v 98 primerih pa postopki niso bili zaključeni, ker se roki iz pozivov za predložitev ustrezne

---

<sup>14</sup> Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 - ZUPJS, 40/11, 79/15 in 91/15)

dokumentacije še niso iztekli. V postopkih petletnega preverjanja je bilo ugotovljeno v 888 primerih, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 221 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino. Poleg tega so bile v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja ob prenosu najemnega razmerja, ali zamenjavi stanovanja sklenjene 4 najemne pogodbe s tržno najemnino, kar pomeni, da je bilo skupaj v 225 primerih ugotovljeno, da najemnik ne izpolnjuje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in se mu je začela zaračunavati tržna najemnina.

Novela SZ-1C je prinesla tudi dobrodošlo spremembo na področju pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc. Podatke iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom v podatkovne baze Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in GURS. Sami smo pridobivali tudi podatke od Finančne uprave RS, centrov za socialno delo, Okrajnih sodišč na območju RS, Zavoda RS za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, finančnih institucij in ostalih upravnih organov. JSS MOL je po sprejetju SZ- 1C na vse upravljalce zbirk osebnih podatkov naslovil dopis z željo, da bi pridobivanje podatkov iz obstoječih zbirk podatkov potekal ažurno in s čim manj obremenitvami in s skupno ustrežno rešitvijo. Z večino upravljalcev zbirk podatkov smo že sklenili dogovor o sodelovanju (FURS, AJPES, VSRS), z nekaterimi še potekajo dogovori o sodelovanju (ZPIZ), pri ostalih pa podatke pridobivamo na podlagi pisnih poizvedb. Za čim bolj učinkovito in ažurno pridobivanje podatkov JSS MOL sodeluje v delovni skupini pri GZS Združenju stanovanjskih skladov in v delovni skupini za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje.

## **6.2 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ**

Socialno vzdržnost najemnih razmerij smo zagotavljali z več različnimi instrumenti:

- izplačevali subvencije najemnin po odločbah centrov za socialno delo;
- najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, enako kot najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi bivalnih enot;
- uporabnikom stanovanjskih bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, po posebnem sklepu MS MOL, odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- v primeru sklenitve nove najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze z enim od zakoncev ali enim od zunajzakonskih partnerjev, ko je bila plačana lastna udeležba po prejšnji zakonodaji (vračilo po 25-ih letih), vrnilo lastno udeležbo pred potekom pogodbeno določenega roka, s čimer se za takega najemnika, poleg ureditve novega najemnega razmerja, na novo uredi tudi vračilo lastne udeležbe (po sedaj veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se plačana lastna udeležba vrača po 10-ih letih);
- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnilo pred potekom pogodbeno določenega roka, če so postali upravičenci do subvencije najemnine in so bili pripravljene stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine.

### 6.3 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. »ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST«

V okviru antideložacijske dejavnosti, ko so vse aktivnosti usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je **sodelovanje s Centri za socialno delo**, predvsem zaradi denarne pomoči, in z Društvom Kralji ulice, zaradi osebne podpore najemnikom, je to še vedno ena izmed prioritet sodelovanja z zunanji izvajalci. Za ohranjanje varnega najema pa 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.

Kot ustaljeno, smo 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, ki se znajdejo v teh postopkih. Med dejavnostmi usmerjenimi k najemnikom, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je JSS MOL v tem delu umikal tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko je bil dolg poplačan v celoti. V sodnih postopkih odpovedi najemnega razmerja smo **sklepali 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 uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo.

Nadalje smo najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči in tudi v obliki **izplačevanja izredne pomoči** po določilih SZ-1.

V okviru programa Kraljev ulice **osebna podpora najemnikom** je bilo obravnavanih 54 najemnikov, od tega 24 najemnikov, ki bivajo v bivalnih enotah, 29 najemnikov v neprofitnih stanovanjih in eden v namenskem najemnem – oskrbovanem stanovanju. Skupno je bilo obravnavanih 119 oseb/družinskih članov (79 odraslih oseb in 40 mladoletnih otrok). V okviru preventivne antideložacijske dejavnosti na Pipanovi poti, v Polju in na Knobleharjevi so bile obravnavane skupno 204 osebe. Na Pipanovi poti 39 oseb (19 odraslih in 20 otrok), v Polju 109 oseb (27 odraslih in 82 otrok) ter na Konbleharjevi 56 odraslih oseb.

Enoletni **projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve«** za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV v izgradnji ter za stanovalce stanovanjske stavbe na Pipanovi poti 28 se je izkazal kot pozitiven, predvsem zaradi animacije velikega števila otrok v novi soseski in posredno vključevanja staršev/najemnikov neprofitnih stanovanj v različne informativne programe, tudi s ciljem ozaveščanja stanovalcev pri pravilni in odgovorni uporabi stanovanjskih enot.

Ob oddaji 71 bivalnih enot na Knobleharjevi je bil zaradi velikega števila uporabnikov bivalnih enot v eni stavbi in specifikam samih bivalnih enot uveden **projekt podpore najemnikom** tudi na tem naslovu, hkrati pa se je izkazalo, da v prihodnje ne bo več potrebna tako aktivna prisotnost članov Društva Kralji ulice na Pipanovi, kjer bo izpraznjena stanovanjska enota lahko namenjena izključno za potrebe bivanja.

V letu 2017 je bilo, po vložnem izvršilnem predlogu, vrnjenih v posest JSS MOL 5 stanovanj. Stanovanja so bila vrnjena bodisi preko izvršene deložacije, bodisi so stanovanjske enote vrnilo uporabniki sami, ker so si drugače rešili stanovanjsko vprašanje.

Kot je vidno iz spodnje tabele, smo glede na prejšnja leta trend števila deložacij obrnili, kar kaže izjemno na uspešnost izvajanja vseh ukrepov:

Leto	Število izpraznitev in deložacij	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
2016	10	0
2017	5	3

#### 6.4 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

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

Po prejemu obvestilu 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 poplačila ni prišlo, smo poravnali terjatve. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, smo preverili možnost pomoči pri poplačilu tudi pri centrih za socialno delo. Zgolj, ko poplačilo resnično ni bilo mogoče, smo sprožili postopek sodne izterjave terjatve oziroma v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

Število dolžnikov, ki ne poravnajo obratovalnih stroškov upravnikom in jih slednji terjajo od lastnika, se je, v primerjavi z letom 2016, v letu 2017 zmanjšalo, enako tudi skupen znesek plačil iz naslova subsidiarne odgovornosti. V letu 2017 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik plačali 135.041,00 EUR. Kot je razvidno iz spodnje table, smo bili v letu 2017 uspešni pri izterjavi subsidiarno plačanih terjatev. Uspeli smo izterjati kar 70,93 % terjatev plačanih v letu 2017.

Tabela: Zneski plačil ter uspešnost izterjave po letih

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2013	110.008,87	17.835,83	16,21
2014	310.762,60	66.156,61	21,29
2015	233.463,45	123.804,68	53,03
2016	150.563,57	72.985,37	48,47
2017	135.040,82	95.790,36	70,93



## **6.5 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1**

Veljavni SZ-1 predvideva, da lahko občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

JSS MOL je že vrsto let priča trendu, da so socialno najbolj ogroženi najemniki bivalnih enot, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, zato smo enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot. Med drugim pa omenjeni zakon predvideva samo subvencioniranje najemnikov, kar pomeni, da uporabniki niso upravičeni do subvencije najemnine. Zato smo, tako kot v preteklih letih, na podlagi Sklepa o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, ki ga je MS MOL sprejel dne 19.11.2011, iz razloga, ker zaradi posebnih potreb del občanov MOL ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, odobrili izredne pomoči.

V okviru navedenega smo v letu 2017 obravnavali skupaj 36 vlog in odobrili 33 izrednih pomoči. Od odobrenih izrednih pomoči je bilo 28 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu MS MOL kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine, v 5 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine. Zavržena je bila 1 vloga, iz razloga, ker stranka ni dopolnila vloge, 2 vlogi sta ostali nerešeni. V 1 primeru se je stranka pritožila na pozitivno odločbo, iz razloga nestrinjanja z višino izredne pomoči v višini 10 % od višine najemnine, ki je bila določena na podlagi ugotovljenih dohodkov gospodinjstva. Drugostopenjski organ je pritožbo na izpodbijano odločbo zavrnil. 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.

## **7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE**

### **7.1 SPLOŠNO**

Skladno z veljavnim SZ-1 lahko občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, ki zagotavlja stanovanjske enote, za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja neprofitnih stanovanj ali bivalnih enot, preverjanja izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, odobritve izredne pomoči, zamenjave stanovanj, izdaje mnenja centrom za socialno delo, brezplačno pridobiva o najemnikih in drugih udeležencih, podatke potrebne za izvedbo postopka, od upravljavcev obstoječih zbirk podatkov in točno določene osebne podatke. Določbe SZ-1 v povezavi z določbami ZUP predstavljajo zakonsko pravno podlago JSS MOL do brezplačnega pridobivanja osebnih podatkov iz uradnih zbirk upravljalcev naštetih v 11. a členu SZ-1. Za potrebe vodenja navedenih postopkov smo sami pridobivali podatke iz uradnih evidenc, bodisi z računalniškim vpogledom v podatkovne baze, bodisi s pisnimi vlogami

### **7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA**

JSS MOL je na podlagi odločitve Ustavnega sodišča RS z dne 9.3.2017, ki je razveljavila prvi odstavek 195. člena veljavnega SZ-1, zaradi česar se je lahko začel 90. člen SZ-1 uporabljati za vse najemne pogodbe

za neprofitna stanovanja v občinah, ki so bila oddana na javnem razpisu, lahko začel s postopkom preverjanja o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja tudi pri najemnikih, ki so najemne pogodbe za neprofitna stanovanja sklenili pred letom 2003 in ki so bila oddana na javnem razpisu.

Nadalje je JSS MOL, po uveljavitvi SZ-1C, dolžan vsakih pet let pri vseh najemnikih preveriti izpolnjevanje splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, razen pri najemnikih – bivših imetnikih stanovanjske pravice. Skladno z določilom sedaj veljavnega 90. člena SZ-1 je dolžnost najemodajalca neprofitnega stanovanja vsakih pet let od najemnika zahtevati dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Splošni pogoji za upravičenost do neprofitnega stanovanja, opredeljeni v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, so med drugim državljanstvo RS, stalno prebivališče na območju občine ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada, dohodkovni in premoženjski cenzus, pri čemer mesečni dohodki najemnikovega gospodinjstva ne smejo presegati predpisanih dohodkovnih mej ter da najemnikovo gospodinjstvo nima (nepremičnega, premičnega) premoženja, ki presega vrednost 40% primerne stanovanja.

JSS MOL vseskozi kontinuirano, skladno z veljavno zakonodajo in po uradni dolžnosti, preverja upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, sedaj po noveli SZ-1C, pri vseh najemnikih, z izjemo najemnikov-bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki jih je zakonodajalec iz preverjanja izvzel. V primeru neizpolnjevanja splošnih pogojev, JSS MOL najemniku določi tržno najemnino, v višini, ki je določena s Sklepom o stanovanjski najemnini in v primeru preseganja dohodkovnega cenzusa znaša 7 EUR/m<sup>2</sup>, v primeru preseganja premoženjskega cenzusa pa v odvisnosti, v kakšnem odstotku premoženje najemnikovega gospodinjstva presega mejo vrednosti 40% primernosti stanovanja (4,40 EUR/m<sup>2</sup>, 5,50 EUR/m<sup>2</sup>, 7 EUR/m<sup>2</sup>), v primerih preseganja tako dohodkovnega kot premoženjskega cenzusa za več kot 130% vrednosti primerne stanovanja, se določi tržna najemnina v višini 9 EUR/m<sup>2</sup>. Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Praksa kaže, da večina trenutno preverjanih najemnikov izpolnjuje splošne pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja, ob dejstvu, da na JSS MOL vodimo več kot 3900 neprofitnih najemnih razmerij, sicer pa ugotavljamo, da gre v primerih neizpolnjevanja splošnih pogojev za najemnike, ki v večini presegajo premoženjski cenzus, manjši delež je tistih, ki presegajo dohodkovni cenzus, pri čemer zaznavamo, da je večina najemnikov z določeno tržno najemnino sklenila najemne pogodbe pred letom 2003.

V okviru preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja smo v letu 2017 nadgradili računalniški program in vodili 1241 postopkov po uradni dolžnosti. Zaključenih je bilo 1143 postopkov, v 98 primerih pa postopki še niso bili zaključeni, ker se roki iz pozivov za predložitev ustrezne dokumentacije še niso iztekli, 34 postopkov pa je bilo ustavljenih. V navedenih postopkih petletnega preverjanja je bilo ugotovljeno v 888 primerih, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 221 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino, od tega 40 najemnikov presega tako dohodkovni kot premoženjski cenzus (16 jih ima najemnino v višini 7 EUR/m<sup>2</sup>, 24 pa 9 EUR/m<sup>2</sup>), 155 jih presega premoženjski cenzus, 26 pa jih presega dohodkovni cenzus.

Glede na zakonsko določilo SZ-1, da v kolikor se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino spremeni oziroma poslabša, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. V letu 2017 smo obravnavali 21 takih vlog in izdali

18 odločb, 3 zahtevki strank pa so še nerešeni. V 13 primerih smo izdali odločbo o spremembi tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino, v 1 primeru je ostala tržna najemnina enaka, v 4 primerih se je stopnja tržne najemnine znižala.

Na odločbo, s katero je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno, je bilo vloženih 37 pritožb, je bila v 25 primerih pritožba zavržena, v 1 primeru je bilo pritožbi delno ugodeno, v 3 primerih je bilo pritožbi v celoti ugodeno, 2 pritožbi sta bili umaknjeni, 6 pritožbenih postopkov pa je še v teku.

### **7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA**

Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja je mogoče, če etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobi soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvesti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo v letu 2017 izdali 69 takih dovoljenj, pri čemer smo upoštevali, 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.

### **7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM**

Soglasja za podnajem je JSS MOL izdal predvsem v primerih, ko niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo, ter ko gre za primere združitve družine oz. ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe. Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2017 izdali 45 najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL. 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**

Skladno z določbo SZ-1, po kateri 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, je JSS MOL obravnaval 3 zahteve najemnikov.

### **7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

S sodbo Vrhovnega sodišča Republike Slovenije opr. št. X Ips 313/2014 z dne 15. 2. 2017 in sodbo Upravnega sodišča Republike Slovenije opr. št. IU 1850/2015 z dne 26. 4. 2017, je bilo zavzeto stališče, da je vodenje registra upravnikov državna pristojnost, kar pomeni, da v primerih, kjer vodijo te postopke občine, kar je po samem SZ-1 v primeru vseh mestnih občin, izvajanje teh upravnih nalog šteti kot preneseno državno pristojnost, ki jo mora mestna občina izvajati sama. Ker JSS MOL ni organ MOL, posledično ne more biti pristojen organ za upravne postopke vodenja registra upravnikov. Resorno ministrstvo je bilo dolžno sprejeti sistemsko rešitev, ki bi veljala za podobne primere (možnost, da prevzame vodenje registra upravnikov UE Ljubljana ali pa organ MOL).

Na JSS MOL ocenjujemo, da smo do navedene odločitve Vrhovnega sodišča na predmetnem področju vodili upravne postopke zakonito, saj je skladno z Odločbo Ustavnega sodišča RS, št. U-I-98/95 z dne 11. 7. 1996, ki je vsebinsko urejala ravno predmetno področje in v kateri je utemeljeno, da vodenje registra upravnikov ni državna, temveč izvirna občinska pristojnost, MOL z odlokom podelila JSS MOL javno pooblastilo za izvajanje vseh upravnih nalog na stanovanjskem področju. Od sprejetja navedene odločitve Vrhovnega sodišča v letu 2017 se vloge za vpis in izbris iz registra upravnikov stavb ne rešujejo, pred Ustavnim sodiščem Republike Slovenije pa poteka spor glede pristojnosti vodenja registra upravnikov stavb. MOL je v avgustu 2017 na Ustavno sodišče Republike Slovenije namreč vložila zahtevo za odločanje o sporu glede pristojnosti vodenja registra upravnikov stavb, ki vključuje upravni postopek vpisa in izbrisa iz registra upravnikov stavb, pri čemer je utemeljila, da gre v predmetnih upravnih postopkih za izvirno občinsko in ne državno pristojnost. Posledično MOL lahko z odlokom podeli javno pooblastilo JSS MOL za vodenje teh upravnih postopkov. Ustavno sodišče Republike Slovenije zahtevo MOL obravnava sicer prednostno po vrstnem redu istovrstnih prednostnih zadev, vendar do sedaj še ni sprejelo odločitve.

Tako smo do 29.5.2017, ko smo zadeve predali na MOL, tekoče ažurirali, glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov, vzpostavljen in računalniško voden register upravnikov stavb za območje MOL. V zvezi s tem smo do 29.5.2017 vodili 50 upravnih postopkov, v katerih je bilo izdanih 23 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb, 26 zadev je bilo odstopljenih v pristojno reševanje drugemu upravnemu organu, 1 zadeva pa je še v postopku na drugi stopnji. V register upravnikov je bilo na dan 29. 5. 2017 skupaj vpisanih 119 upravnikov za 4.218 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 58 primerih (pisni odgovori) 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**

Centri za socialno delo so s 1.1.2012 postali pristojni za vodenje upravnih postopkov ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, za račun MOL naloge izplačevalca subvencij. V okviru nalog izplačevalca subvencij najemnin JSS MOL izdaja, na zahtevo centrov za socialno delo, mnenja po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva.

Po zakonu so upravičenci do subvencije najemnine najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. V zvezi s subvencijo k plačilu tržne najemnine je sedaj v noveli SZ-1 C določeno, da subvencija najemnine pripada prosilcem, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Upravičen prosilec je najemnik ali član gospodinjstva, ki se je skupaj z najemnikom uvrstil na prednostno listo. Subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejenočasno prebivališče.

V primerih, ko je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, pa mora center za socialno delo pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer lokalna skupnost upošteva razmere ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine. V takem primeru je do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičen prosilec, ki plačuje tržno najemnino in

izpolnjuje pogoje po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja ob upoštevanju razmer ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine.

V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine smo tekoče izdajali mnenja, pri čemer smo tudi ustrezno prilagodili izdana mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V letu 2017 smo pripravili 1.946 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih za stanovanja, last MOL ali JSS MOL, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

JSS MOL je dolžan izplačevati subvencije najemnin na podlagi vpogleda v informacijski sistem centrov za socialno delo in sicer v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila. Glede na navedeno smo tekoče izplačevali subvencije najemnin.

V letu 2017 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.204 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1.630 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 574 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 9 odločb. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 21 odločb, s katerimi je odločilo o pritožbah na odločbe iz obdobja pred letom 2017. 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, taki nadomestni odločbi sta bili 2.

Ker veljavna zakonodaja predvideva samo subvencioniranje najemnikov, ne pa uporabnikov stanovanj, smo, enako kot v preteklih letih, na podlagi Sklepa MS MOL iz leta 2011 o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, odobrili izredne pomoči. V te namene smo v letu 2017 izdali 28 odločb o večmesečni pomoči za plačilo najemnine.

Po zadnji noveli ZUPJS pa je dolžan JSS MOL, kot izplačevalec od 1.9.2014 voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko centri za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično pride do neupravičeno izplačanih javnih sredstev. Na podlagi navedenega je bilo v letu 2017 obravnavanih 53 prošenj za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. Najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva – tržno subvencijo in le teh niso vrnilo oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis sredstev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 66.

## **7.8 SODNE ZADEVE**

Na JSS MOL smo nadaljevali s samostojnim vodenjem sodnih postopkov iz najemnih razmerij, brez pooblaščenih odvetnikov oziroma odvetniških pisarn, prav tako smo poskrbeli za kadrovske vire, katerim so bila podeljena ustrezna pooblastila, prav tako smo ves čas skrbeli, da se delavce na tem področju usposablja.

Tako smo sami pripravljali in vlagali tožbe, pripravljali odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge in druge vloge za sodišče, vključno z zastopanjem MOL in JSS MOL na sodišču. Pripravljali smo prijave terjatev v postopkih osebnih stečajev in nadaljevali z elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. Prav tako smo v primerih za izterjavo neplačane upravne takse, elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa smo začeli v primerih, ko dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi centra za socialno delo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih

kot je npr. subvencija tržne najemnine, slednjih ne vrne, z vlaganjem predlogov za izvršbo nedavčnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe FURS. JSS MOL je vse dolžnike, pred vložitvijo izvršbe preko FURS, pozval k prostovoljnemu plačilu, omogočil obročno vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev v skladu z zakonodajo, v nasprotnem pa smo ažurno predlagali terjatve v izterjavo.

V teku je skupno 725 aktivnih sodnih zadev, in sicer od tega 101 pravnih (85 pravnih postopkov in 16 upravnih sporov), 81 nepravdnih, 414 izvršilnih zadev (245 izvršb na podlagi verodostojne listine in 169 na podlagi izvršilnega naslova), 48 stečajnih in 81 upravnih oziroma davčnih izvršb (66 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 15 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine). V letu 2017 je bilo vloženih 237 novih zadev, od tega novo vloženih 40 pravnih postopkov (vloženih 20 tožbenih zahtevkov za izpraznitev in izročitev predmetnega stanovanja oziroma plačila denarne terjatve, 2 tožbi izhajata iz ugovora na podlagi izvršbe po verodostojni listini, 17 upravnih sporov in 1 spor zaradi vknjižbe lastninske pravice), 95 izvršilnih postopkov (10 na podlagi izvršilnega naslova in 85 na podlagi verodostojne listine), 30 nepravdnih postopkov, 15 postopkov iz naslova osebnega stečaja fizičnih oseb ter 57 postopkov iz naslova davčne izvršbe (12 postopkov zaradi neupravičeno pridobljene subvencije in 45 postopkov iz naslova neplačane upravne takse).

V letu 2017 je bilo 9 postopkov povezanih z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja, vendar je samo v 2 primerih imenovani izvršitelj deložacijo izvedel v celoti ter JSS MOL predal predmetno enoto, v ostalih primerih pa se je v 3 primerih sklenila nova najemna pogodba v obliki notarskega zapisa, 3 dolžniki so sami predali stanovanje in tako prisilna izpraznitev ni bila potrebna, v 1 primeru pa je bil predlagan odlog deložacije.

V teku je 5 pravnih postopkov iz naslova plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (v nadaljevanju ZDen)<sup>15</sup>, ki jih vodi JSS MOL v sodelovanju s Službo za pravne zadeve MOL. Ker je rok za vložitev tožb na izplačilo odškodnine po 2. odst. 27. čl. ZDen pet let po pravnomočnosti odločbe o vrnitvi premoženja, še vedno obstaja možnost začetka še kakšnega takega pravnega postopka, verjetnost tega pa ni velika iz razloga, ker so postopki denacionalizacije v veliki večini že zaključeni.

V pravnih zadevi, začeti na podlagi tožbe JSS MOL na ugotovitev lastninske pravice na podlagi priposestevanja (v zvezi z lastništvom stavbe Rečna 5), je sodišče izdalo zamudno sodbo, s katero se je tožeči stranki JSS MOL priznala lastninska pravica na predmetni stavbi. Vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo na podlagi navedene zamudne sodbe še ni pravnomočno zaključena. Pravni postopek v zvezi z ugotovitvijo ničnosti pogodbe (Giposs) je še vedno v teku (trenutno je v fazi priprave in izdelave mnenja sodnega izvedenca).

Odločitvi pristojnih sodišč o revizijah, ki sta bili vloženi:

1. zoper pravnomočno sodbo v pravdi za priznanje obstoja prerekanе terjatve, prijavitelne v stečajnem postopku, in
2. zoper pravnomočno sodbo v pravnih zadevi za priznanje lastninske pravice in izbris hipoteke, ki sta bili izdani v korist JSS MOL, v letu 2017 še nista bili sprejeti.

JSS MOL je redno spremljal stanje stečajnih postopkov, v katerih je prijavil svoje terjatve do stečajnih dolžnikov. Ker so bile vse prijavitelne terjatve s strani stečajnih upraviteljev priznane, druge aktivnosti v teh postopkih niso bile potrebne.

---

<sup>15</sup> Uradni list RS, št. 27/91-I s spremembami in dopolnitvami

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

### **8.1 UVODNO**

V skladu z napovedjo v Stanovanjskem programu 2017/2018 je JSS MOL v letu 2017 zasledoval cilj zagotavljanja kvalitetnih, energetske učinkovitih in funkcionalni stanovanjskih enot, saj le taka bivališča ustrezajo potrebam uporabnikov in omogočajo kvalitetno življenje s čim manjšimi stroški bivanja.

Medtem kot je zagotavljanje kakovosti in funkcionalnosti novogradenj zagotovljeno že v fazi razvoja posameznega investicijskega projekta novogradnje ali celovite prenove, je pomembnost zagotavljanja opisanih lastnosti v stanovanjih, ki se nahajajo v starejših stavbah, pri katerih so posegi za doseg zasledovanega cilja običajno še težje izvedljivi, kot pri novogradnjah, še posebej pomembna. Skrb za prenavo starejših stanovanjskih enot je pomembna tudi zaradi ohranjanja fonda stanovanjskih enot, namenjenih oddaji v neprofitni najem.

Z zagotavljanjem prenove starih stanovanj in stanovanjskih stavb se zasleduje tudi druge (bolj) strateške cilje kot so npr. zagotavljanje poselitvenih možnosti brez novih posegov v prostor (pomemben vidik urbanizacije okolja) in povečevanje energetske učinkovitosti (tudi pomemben okoljevarstveni vidik).

V letu 2017 so se tako izvajali različni obnovitveni posegi v (praznih in zasedenih) stanovanjskih enotah in skupnih delih večstanovanjskih stavb, med te posege pa prištevamo tudi celovite prenove in nadomestne gradnje. Stroški obnovitvenih del so se zagotavljali iz lastnih sredstev, JSS MOL pa je možnost (so)financiranja stroškov teh del iskal tudi v drugih virih (s kandidiranjem za sofinanciranje energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb oziroma s koriščenjem sredstev iz nacionalnih finančnih mehanizmov).

Pri odločanju o obsegu in načinu prenov smo zasledovali finančno in vsebinsko najoptimalnejše rešitve ob hkratnem upoštevanju vseh bistvenih vidikov skrbi za trajnostni razvoj.

### **8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT**

Vzdrževalna oziroma prenovitvena dela so se – upoštevajoč veljavni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj<sup>16</sup> in nujnost izvedbe posameznih del – izvajala v praznih in zasedenih stanovanjskih enotah. Čeprav se je izvedba vzdrževalnih oziroma prenovitvenih del prilagajala obsegu razpoložljivih finančnih sredstev, so se – z namenom zagotavljanja primerne bivalnega okolja in možnosti normalne rabe stanovanjskih enot – vedno izvedla vsa nujna in potrebna dela.

Dinamika prenov izpraznjenih stanovanjskih enot je bila odvisna od prevzemanja stanovanj od najemnikov. V letu 2017 so bili zaključeni in plačani investicijsko vzdrževalni posegi v 92 praznih stanovanjskih enotah. Najpogosteje izvedeni posegi pri prenovi praznih stanovanj so bili: menjava stavbnega pohištva, obnova sanitarij, vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo, slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji, ventili...) in menjava električne napeljave.

---

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11

V postopku izvedbe prenov praznih stanovanjskih enot je (kot tudi leta prej) sodeloval (zunanji) izvajalec svetovalnega inženiringa in nadzora, s katerim je sklenjena letna pogodba za izvajanje opisanih storitev. V okviru pogodbenih obveznosti izvajalec svetovalnega inženiringa izvaja naslednje naloge: pregled praznih stanovanjskih enot, priprava elaborata o obstoječem stanju s foto dokumentacijo, izdelava tehničnih risb in florisov novega in obstoječega stanja, izdelava popisov za GOI dela z ocenjeno vrednostjo, nadzor nad izvedbo GOI del, izdelava prevzemnega zapisnika in priprava obračuna, reševanje zahtevkov za odpravo napak v garancijski dobi. Izvedba GOI del v posameznih praznih stanovanjskih enotah se je izbranemu izvajalcu oddala v postopku javnega naročanja, pri čemer je posamezni izvajalec prevzel celotno izvedbo prenovitvenih del v stanovanjski enoti.

V okviru najbolj pogostih rednih, investicijsko – vzdrževalnih in intervencijskih del v zasedenih stanovanjskih enotah smo izvajali: menjavo stavbnega pohištva, prenovo elektroinštalacij, vzdrževanje plinskih preči, boilerjev, radiatorjev, prenovo kopalnic, kjer so okoliščine to dopuščale, ...

V letu 2017 so bili tako izvedeni redni, investicijsko – vzdrževalni in intervencijski posegi v skupno 136 zasedenih stanovanjskih enotah. Opisana dela so bila izvedena z zunanjimi izvajalci, s katerimi imamo sklenjene letne pogodbe za izvedbo del (t.s. slikopleskarska dela, tlakarska dela, dobava stavbnega pohištva, mizarska dela, elektroinštalacijska dela, ključavničarska dela, servis plinskih peči, vzdrževalna in intervencijska dela na vodovodnih in strojnih instalacijah).

V določenih primerih smo na podlagi ogleda stanja posamezne stanovanjske enote v naravi ugotovili, da je stanovanjska enota dotrajana do te mere, da bi bila usposobitev za oddajo v najem negospodarna. V takih primerih smo sprejeli odločitev, da se dotrajano stanovanjsko enoto proda (npr. enota v stavbi Tesarska ulica 12, enota v stavbi Jesenkova ulica 4, več enot v stavbi Križevniška ulica 2, več enot v stavbi Hrvatski trg 1, enota v stavbi Breg 22, enota v stavbi Na jami 5, enota v stavbi Savlje 40, enota v stavbi Ciril Metodov trg 17, enota v stavbi Petkovškovo nabrežje 67).

### **8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

V letu 2017 smo v primeru večstanovanjskih stavb v razdrobljenem lastništvu skrb za redno in investicijsko vzdrževanje prepuščali upravnikom oziroma etažnim lastnikom, na način kot je opisano v točki 8.4 tega poročila. Pri odločanju smo podprli vse predloge glede posegov na skupnih delih stavb, ki so (bodo) po naši oceni koristili skupnim delom stavb in v tem smislu predstavljajo nujne in koristne izboljšave.

Poleg posegov, ki so bili namenjeni zagotavljanju energetske učinkovitosti in so podrobneje opisani v točki 8.5 tega poročila, smo podpirali izvedbo vzdrževalno – investicijskih posegov na fasadah, strehah, instalacijskih sistemih, ...

V manjšem številu primerov smo – kot lastnik ali upravljavec stanovanjskih enot – sodelovali v okviru projekta »Ljubljana – moje mesto«, v okviru katerega MOL v obliki sofinanciranja zagotavlja del sredstev za celovite obnove uličnih pročelij in streh.

Za celovite prenove objektov, ki smo jih razvijali, izvajali oziroma dokončali v letu 2017 in za katere smo se odločili iz razloga, ker zgolj z izvedbo investicijsko – vzdrževalnih del ne bi dosegli predpisane bivanjske standarde (Pečinska 2, Zarnikova ulica 4, Vodnikova cesta 5, Ulica Vide Pregarc 34, Hladilniška pot 34, ob Ljubljani 42, Knobleharjeva ulica 24) so poročila podana v točkah podpoglavij 4.1, 4.2 in 4.3 tega poročila.



Poročila o obširnejših prenovah stavb v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL, ki smo jih izvajali v letu 2017 so podana v naslednjih točkah.

### **8.3.1 Bobrova ulica 5 in 7**

V letu 2017 smo spremljali, analizirali in preverjali učinke sanacijskih del, ki so bila v letu 2016 izvedena na objektu z naslovom Bobrova ulica 3.

Na podlagi zaznanih rezultatov prej navedene analize in preveritev smo začeli s pripravo dokumentacije, ki bo podlaga za določitev obsega sanacijskih del ter izbor izvajalca sanacijskih del. Začetek izvedbe sanacijskih del na objektu z naslovom Bobrova ulica 5 načrtujemo v spomladanskih mesecih leta 2018.

### **8.3.2 Polje 374, 375 in 376**

Leta 2017 smo dokončali načrtovano prenovno fasadnih ovojev na zadnjih treh stolpičih soseske Polje I (stavbe z naslovi Polje 374, Polje 375 in Polje 376).

### **8.3.3 Cesta v Zgornji log 1**

V letu 2017 je bil po opravljeni termografiji objekta s strani izvedenca gradbene stroke opravljen ogled objekta in pregled do tedaj izdelane dokumentacije v zvezi s pojavom plesni na različnih delih objekta. Okvirno so bili definirani potrebni sanacijski ukrepi.

Sprejeta je bila odločitev, da se bo na podlagi ugotovljenih napak – ob pomoči izvedenca gradbene stroke – pripravila projektna naloga za izdelavo PZI projekta, v katerem bodo podrobno vsebinsko in tehnično (izvedbeno) opredeljeni potrebni sanacijski posegi in pripravljen popis del, ki bo v nadaljevanju podlaga za izbiro izvajalca sanacijskih del.

Še pred izvedbo sanacijskih del bodo v 4 stanovanja vgrajeni rekuperatorji, ki bodo pripomogli k zmanjšanju pojava lokalizirane zidne plesni.

Začetek izvedbe opisanih del načrtujemo v prvi polovici leta 2018.

### **8.3.4 Cesta v Gorice 23 do 29**

V letu 2017 smo podrobno analizirali reklamacijske zahtevke oziroma vloge najemnikov zaradi nezaželenih pojavov v obliki zidne in stropne plesni v stanovanjskih enotah.

Na podlagi analize prispelih zahtevkov smo izdelali dokumentacijo za izvedbo sanacijskih del, z izvedbo katerih bi preprečili nastajanje opisanih neželenih pojavov, ki so posledica tehničnih značilnosti stavb oz. konstrukcijskih sklopov ter izvedenih detajlov.

Konec leta 2017 smo začeli z izvajanjem sanacijskih del na fasadnem ovoju stavbe na naslovu Cesta v Gorice 23 in sicer na naslednjih segmentih: ureditev fasadnih coklov, ureditev AB konzolnih nadstreškov, odpravi linijskih toplotnih mostov ter ureditvi pohodnih tlakov, ki so izvedeni iz litega betona ter finalno obdelani z brušenjem. Dela bodo dokončana spomladi 2018.

### **8.3.5 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja**

Po uveljavitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj v oktobru 2016, je JSS MOL, kot lastnik 45 od skupno 92 stanovanjskih enot, ki so razporejene v štiri nize pritličnih verižnih hiš, začel s postopki izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo nelegalnih prizidav in izvedbo novih prizidkov.

Na podlagi terenskih ogledov in pogovorov z najemniki je bil izdelan seznam vseh hiš in evidentirane vse želje najemnikov glede prizidkov. Opredeljene so bile vse hiše, pri katerih je mogoče izvesti dozidave pred izdelavo dokumentacije za rekonstrukcijo ceste in komunale, v kateri bo med drugim projektno obdelana prestavitve posameznih komunalnih vodov, ki potekajo pod obstoječimi ali predvidenimi objekti, v območja javnih površin.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za sedem objektov, pri katerih je možna pridobitev gradbenega dovoljenja za dozidavo oziroma legalizacijo neodvisno od prestavitve javnih komunalnih vodov. Dokumentacija je bila vložena na UE v januarju 2018. Ostali objekti bodo lahko projektno obravnavani po pridobitvi soglasij pristojnih soglasodajalcev k PGD dokumentaciji za rekonstrukcijo ceste in komunale, predvidoma v mesecu maju 2018.

JSS MOL je v letu 2017 na podlagi Povabila 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 2014-2020« na 1. stopnji oddal vlogo za sofinanciranje prenove 30 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev. Končno odločitev o sofinanciranju pričakujemo v letu 2018, v kolikor bodo pravočasno pridobljena vsa potrebna gradbena dovoljenja, ki so pogoj za oddajo vloge na 2. stopnji.

Tudi v letu 2017 je JSS MOL aktivno sodeloval pri projektu rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnjo parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste, katerega nosilec je Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet MOL. Po neuspešno zaključenem javnem razpisu za izbiro izvajalca projektne dokumentacije za rekonstrukcijo obodne ceste in ureditve komunalne infrastrukture, ki je bil objavljen v juliju 2017 in na katerem ni bilo prispelih ponudb, je bilo dne 23.10.2017 ponovno objavljeno javno naročilo, z uspešnim ponudnikom pa v januarju 2018 sklenjena pogodba za projektiranje. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo obodne ceste in ureditev komunalne infrastrukture izdano v mesecu juniju oziroma juliju 2018, izbor izvajalca GOI del pa izveden septembra 2018.

## **8.4 UPRAVLJANJE**

JSS MOL je okviru sodelovanja z upravniki uresničeval zastavljene (operativne in strateške) cilje.

V stavbah, v katerih ima JSS MOL zgolj manjši vpliv na sprejemanje odločitev etažnih lastnikov, ki se tičejo upravljanja skupnih delov stavbe (oziroma je ta vpliv celo neznaten), smo redno spremljali predloge upravnika in etažnih lastnikov glede upravljanja, do odločitev v zvezi z upravljanjem skupnih delov pa se v načelu nismo opredeljevali in smo v tem smislu prepuščali tozadevne odločitve etažni lastnikom. Vedno pa smo v postopkih sprejemanja odločitev glede upravljanja s svojim glasom podprli tiste odločitve, za katere smo ocenili, da so za posamezno stavbo dobre (oziroma odločitvi nasprotovali, v kolikor smo ocenili, da za stavbo (glede na finančna sredstva, ki bi jih bilo potrebno vložiti) niso potrebna oziroma koristna).

Aktivno smo posredovali pri upravnikih, v kolikor smo prejeli pobude oziroma pripombe posameznih subjektov (največkrat naših najemnikov), ki so se nanašale na upravljanje posamezne stavbe. Na ta način

smo krepili odnose na relaciji uporabniki stanovanjskih enot – lastnik – upravnik in skrbeli za učinkovitejšo upravljanje posamezne stavbe.

Pred dokončanjem (t.j. pred prevzemom izvedenih del od izvajalca) posameznih projektov (novogradenj, večjih prenov praznih stavb) smo izbrali upravnika stavbe, ki je prevzel skupne dele in naprave teh novozgrajenih oziroma prenovljenih stavb, s čimer smo zagotovili, da so bile lahko stanovanjske enote v najkrajšem času po prevzemu del tudi oddane najemnikom.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe smo tudi v letu 2017 zasledovali temeljno usmeritev zagotavljanja stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja (t.j. ugodne cene opravljanja upravnških ob hkratnih nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). Posledično smo v vsako razpisno dokumentacijo, ki je bila podlaga za izvedbo postopka izbire upravnika, kot dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika, postavili višino cene stroškov obratovanja (seveda za tiste storitve, na višino katerih je možno vplivati z vodenjem konkurenčnih postopkov za izbiro izvajalca teh storitev).

Na sistemski ravni smo izvajali tudi naslednje aktivnosti, katerih glavni namen je bil (bo) optimizirati izvajanje nalog in stroškov na področju upravljanja:

- izvedba analize cen upravnških storitev na vzorcu več kot 40 % lastnine JSS MOL in premoženja v upravljanju, v okviru katere smo preverili zlasti starejše še veljavne pogodbe o opravljanju upravnških storitev, ki so sklenjene za nedoločen čas,
- vsebinski pregled in preveritev skladnosti (starejših) pogodb o opravljanju upravnških storitev z veljavnimi predpisi, ki urejajo stanovanjsko področje,
- na podlagi opisane analize in pregleda pogodb, smo pozvali upravnike, da nam posredujejo predloge novelacije medsebojnih razmerij glede upravljanja teh stavb;
- novelacija (splošnega) hišnega reda večstanovanjskih stavb, ki je bila izvedena upoštevajoč področne predpise, tehničnih lastnosti zgradb s pripadajočimi napravami in vsakodnevnih praks dejanske rabe, s katerimi se srečujemo pri vsakodnevem delu,
- pregled načinov in režimov delovanja in upravljanja garažnih hiš v lasti JSS MOL z namenom poenotenja opremljenosti garažnih hiš in zagotavljanja enakovrstnih storitev v le – teh, ustrezne ureditve pristopno – izstopnih kontrol in oddajanja presežka parkirnih mest.

V majhnem obsegu smo sodelovali v postopkih sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih.

## **8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA**

Zavedajoč se dejstva, da so večstanovanjske stavbe starejšega letnika gradnje ((1) tako tiste, ki so v lasti JSS MOL oziroma v lasti MOL in z njimi upravlja JSS MOL, (2) kot tiste, v katerih je JSS MOL lastnik ali upravljavec zgolj posameznih stanovanj in kot tak manjšinski lastnik) večinoma energetske neučinkovite in tozadevno potrebne energetske prenove je v letu 2017 JSS MOL (z načrtovanjem in izvedbo) skrbel za zagotavljanje energetske učinkovitosti v obeh navedenih segmentih večstanovanjskih stavb.

Cilj opisnih aktivnosti in ukrepov bil zagotovitev kakovostnejših bivalnih pogojev in zmanjševanje stroškov uporabe stanovanjskih enot.

Ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb so bili v pretežni meri financirani iz lastnih sredstev (stavbe v izključni oziroma večinski lasti ali upravljanju JSS MOL) ter s koriščenjem finančnih instrumentov, ki jih ponuja Eko sklad (stavbe, v katerih se JSS MOL pojavlja kot manjšinski lastnik oziroma upravljavec).

JSS MOL je v letu 2017 (po predhodni preveritvi, da načrtovani upravičeni ukrepi dosegajo zahtevane energijske prihranke) oddal tudi vlogo za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb, ki so v naši izključni ali večinski lasti, in sicer v okviru sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti. Oddana vloga se nanaša na energetske prenove večstanovanjskih stavb na naslovih: Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58. Vloga je bila oddana v 2. stopnjah, in sicer najprej v mesecu aprilu na 1. stopnji na Združenje mestnih občin Slovenije, kjer je bila vloga pozitivno ocenjena, in v mesecu oktobru 2017 na 2. stopnji na Ministrstvo za infrastrukturo, ki po pregledu in potrditvi vloge le – to odstopijo v potrditev Službi Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko. Sklep o potrditvi vloge in pogodbo o sofinanciranju pričakujemo v prvih mesecih leta 2018.

V primerih, ko so se na pobudo posameznega upravnika ali etažnih lastnikov vodile različne aktivnosti za energetske prenove določene večstanovanjske stavbe, ki ni v izključni lasti oziroma upravljanju JSS MOL, smo se vključevali v opisane aktivnosti.

Skupni obseg izvedenih investicijsko – vzdrževalnih del, katerih cilj je bil povečanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb, je razviden iz spodnje tabele:

Skupno število	število posegov
<b>Investicijska obnovitvena dela</b>	
fasada - energijska sanacija	34
prenova toplotne postaje	4
sanacija strehe skupaj s toplotno zaščito	10
zamenjava stavbnega pohištva	25
zamenjava stavbnega pohištva na skupnih delih	7
delna obnova fasade	3
<b>SKUPAJ</b>	<b>83</b>

V primerih, ko so bili v okviru opisanih investicijsko-vzdrževalnih del izpolnjeni pogoji za koriščenje nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe večje energetske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb, smo sodelovali pri pripravi in oddaji posamezne vloge na EKO sklad.

## **8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL**

JSS MOL je imel v letu 2017 lastno premoženje in premoženje v upravljanju zavarovano po Okvirnem sporazumu za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanovitelj in / ali lastnik je MOL.

V letu 2017 je bilo obravnavanih skupaj 40 škodnih primerov.

V 36 primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V okviru teh primerov je JSS MOL poskrbel za redno prijavo škode, ustrezno sodelovanje pri obravnavi odškodninskega zahtevka in pravočasno izplačilo odškodnine.

V 4 primerih je šlo za prijavo škode zaradi odgovornosti, pri čemer je škoda nastala na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL. JSS MOL je v vseh teh primerih oškodovanemu subjektu nudil vso potrebno podporo in informacije za popolno prijavo škodnega dogodka in dosego plačila (ustrezne in utemeljene) odškodnine.

JSS MOL je poskrbel, da so bili v zavarovanje pravočasno prijavljeni vsi v letu 2017:

- na novo zgrajeni oziroma prenovljeni objekti (Vinčarjeva ulica 8, Ob Ljubljani 42, Knobleharjeva ulica 24, Hladilniška pot 34) in
- z nakupom pridobljeni deli stavb oziroma objekti s pripadajočimi zemljišči (kupljena stanovanja, stavba Potočnikova 12 s pripadajočimi zemljišči in »Baza in zemljišča ob Povšetovi«).

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

JSS MOL aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiških, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in upravljanju JSS MOL.

Eden glavnih poudarkov dela v letu 2017 je bilo usklajevanje podatkov in povezovanje posameznih nepremičnin z identifikacijskimi oznakami delov stavb (ID znaki), kot so evidentirani oz. vpisani v uradnih katastrskih evidencah. V letu 2017 smo uspeli uskladiti večino identifikacijskih podatkov posameznih delov s katastrom stavb pri Geodetski upravi RS, kar bistveno olajša druge postopke pri našem poslovanju, kot so npr. poslovanje in povezovanje z lokalnimi in državnimi institucijami, urejanje poslov rednega in investicijskega vzdrževanja nepremičnin, upravljanja z nepremičninami ali poslovanja z različnimi dobavitelji toplotne energije in druge komunalne infrastrukture.

Drug glavni poudarek v letu 2017 je bilo lastninsko pravno urejanje v zvezi s postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v upravljanju JSS MOL, v zemljiško knjigo.

Del obsega zemljiškoknjžnega urejanja v letu 2017 se je nanašalo na prenos premoženja MOL v namensko premoženje JSS MOL v letih 2015 in 2016, ki je obsegal pridobivanje ustreznih zemljiškoknjžnih dovolil MOL za vpis lastninske pravice na posameznih enotah v korist JSS MOL. Večino vknjižb lastninske pravice zemljiškoknjžno urejenih nepremičnin iz tega naslova smo smo uspešno realizirali.

Sprotno urejanje zemljiškoknjžnega stanja nepremičnin obsega tudi naloge pridobivanja pravnih listin za izkazovanje pravnih podlag za pridobitev lastništva nepremičnin v verigi vseh pravnih poslov s prometom za posamezne nepremičnine, pridobivanja novih uskladitvenih pogodb o dejanskem stanju ali pogodb o priposestvanju lastninske pravice. V primerih, ko je bilo to mogoče, smo postopke evidentiranja lastninskega stanja nepremičnin urejali tudi s pridobivanjem notarsko overjenih izjav lastnikov sosednjih nepremičnin o lastniški posesti in upravljanju s posameznimi nepremičninami, ki predstavljajo zakonske pravne podlage za začetek sodnih postopkov vzpostavitve manjkajočih vmesnih listin (nepopolne verige vseh pravnih poslov za posamezne nepremičnine).

Predhodni postopki za ureditev lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo zajemajo skrb za izvedbo vseh nalog, ki predstavljajo pogoje za nadaljnje pravno in zemljiškoknjžno urejanje stanja nepremičnin (postopek naročanja in izvedba ustreznih meritev nepremičnin pri pooblaščenih geodetskih podjetjih, naročanje geodetskih posnetkov stanja v naravi, pregled elaboratov izrisov stavb in delov stavb in izvajanje vpisov stavb in njihovih delov v kataster stavb). Po uspešni ureditvi katastrskega vpisa posameznih stavb urejamo tudi lastninskopravno stanje (priprava aktov o oblikovanju etažne lastnine) ali

pristopamo k skupnemu urejanju lastninsko pravnih razmerij (usklajevanje in sklepanje sporazumov o oblikovanju etažne lastnine), za vpis etažne lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo. V letu 2017 pa smo v sodelovanju s pristojnimi službami MOL večjo pozornost in skrb namenili tudi vzporedni ureditvi pripadajočih (skupnih) zemljišč stavbam, tudi zaradi večjega zanimanja in interesa drugih etažnih lastnikov ter tudi zahtev upravnikov stavb, ki so zakonsko zavezani h upravljanju skupnih delov stavb in skupnih zemljišč.

Zaradi potrebnih predhodnih postopkov tehnične ureditve etažne ureditve nepremičnin, smo skupaj in po ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL v letu 2017 pregledovali in usklajevali elaborate za izmere stavb in posameznih delov stavb v kataster stavb in povezano drugo listinsko dokumentacijo, ki je potrebna za pripravo pravnih podlag, za vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo. V tem delu ugotavljamo upad novih zadev zaradi vse večjega števila že urejenih oz. končanih postopkov, ki so odraz večjega zavedanja pomembnosti urejene lastniške dokumentacije na tem področju in nove aktivnejše vloge upravnikov stavb pri njihovem urejanju. Tako smo v letu 2017 v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 6 novih elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS in 5 novih pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine v zemljiško knjigo. Pri vseh postopkih smo se redno udeleževali razpisanih ogledov izmer in meritev posameznih in skupnih delov stavb ter skupnega (pripadajočega) zemljišča. Pri pregledu druge gradbeno tehnične dokumentacije pa smo redno in uspešno sodelovali s strokovnimi pripravljavci teh podlag za ureditev katastrskega vpisa stavb in etažne lastninske pravice na posameznih nepremičninah. V tem delu smo zaznali večje število spornih medsebojnih lastniških razmerij med etažnimi lastniki ter uporabniki stavb, zato smo se redno udeleževali vseh razpisanih obravnav na terenu in aktivno sodelovali pri reševanju spornih vprašanj in zagotavljanju zakonitosti, transparentnosti in pravne pravilnosti postopkov, varovanju lastnine in interesov JSS MOL ter reševanju ureditve medsebojnih nejasnosti ali konfliktov med etažnimi lastniki v teh postopkih.

Z enako skrbnostjo smo v letu 2017 urejali tudi katastrske evidence in zemljiškknjižno urejanje tistih nepremičnin in zemljišč, ki so v izključni lasti JSS MOL, in, ki jih je JSS MOL pridobil za razvoj lastnih investicij.

Z uvedbo elektronskega poslovanja ob koncu leta 2017 smo začeli tudi z novim sistematičnim urejanjem in evidenco lastninskih spisov za vse lastniške enot JSS MOL, katerih urejanje bomo nadaljevali tudi še v letu 2018. S preglednejšo razvrstitvijo in učinkovitejšim evidentiranjem lastninskih spisov in s tem povezanih pravnih dokumentov o izkazovanju lastništva ali povezanih z lastninsko pravico, bo nadaljnje poslovanje in upravljanje z lastnimi nepremičninami na tem področju bistveno lažje, učinkovitejše in hitrejše.

Poleg navedenih aktivnosti smo v letu 2017 lastništvo na nepremičninah uspešno reševali tudi v postopkih na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, ki so bili v teku še iz preteklih let in pa tudi novo začetimi postopki po ZVEtL-1. Tako imamo v teh postopkih v obravnavanju in teku odprtih 158 nepravdnih postopkov. V 70 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo pooblaščen odvetniki ali upravniki, v 88 postopkih, pa postopke vodimo sami. Zaradi spremenjene zakonodaje v teh postopkih v letu 2017, se je obseg vloženih zadev postopkov po ZVEtL-1, na pobudo in zakonske možnosti upravnikov stavb in skupnosti lastnikov povečal, predvsem iz razlogov, ker so postopki enostavnejši, preglednejši in predvsem krajši. Posledično pričakujemo hitrejše reševanje zadev že začetih in novih postopkov po ZVEtL-1.

V primerjavi z lanskim letom se je odstotek zemljiškknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 2%, kar predstavlja 82% vseh nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL.

## 10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2017 je bila v letu 2017 realizirana naslednja prodaja:

- prodaja 13 stanovanj s pripadajočimi shrambami v skupni izmeri 478,80 m<sup>2</sup> v stavbi Križevniška ulica 2,
- prodaja solastniškega deleža do ½ na treh stanovanjih v skupni izmeri 203,56 m<sup>2</sup> v stavbi Čevljarska ulica 2.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2017:

Realizirana menjava:

- menjava stanovanja na Kremžarjevi ulici 24 v skupni izmeri 44,9 m<sup>2</sup> za stanovanje na naslovu Kremžarjeva ulica 20 v skupni izmeri 54,5 m<sup>2</sup>,
- menjava zemljišča parc.št. 350/1120 k.o. 1695-Karlovško predmestje in solastniškega deleža do 1/6 zemljišča parc.št. 350/568 k.o. 1695-Karlovško predmestje za zemljišče parc.št. 384/5 k.o. 1695-Karlovško predmestje.

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišč parc. št. 123/3, 123/4, 124/6, 124/7, 125/3 in 125/4, vse k.o. Poljansko predmestje, na javni dražbi v stečajnem postopku,
- nakup solastniškega deleža do 725/1000 na hišniškem stanovanju v izmeri 21,35 m<sup>2</sup> v stavbi Jakčeva ulica 39,
- nakup stanovanjske enote v skupni izmeri 53,4 m<sup>2</sup> v stavbi Zakotnikova ulica 5,
- nakup zemljišč parc. št. 93/7 in 93/8, obe k.o. 1727-Poljansko predmestje, s stavbami z ID št. 1727-199, 1727-238 in 1727-340 ter premičnim premoženjem, na javni dražbi v stečajnem postopku,
- nakup zemljišč parc. št. 2361/4 in 2355/7, obe k.o. 1770-Kašelj,
- nakup štirih stanovanjskih enot, in sicer: stanovanja v skupni izmeri 45,10 m<sup>2</sup> v stavbi Jakčeva 2, stanovanja v skupni izmeri 54,11 m<sup>2</sup> v stavbi Martina Krpana ulica 1, stanovanja v skupni izmeri 68,3 m<sup>2</sup> v stavbi Česnikova 10 in stanovanja v skupni izmeri 43,2 m<sup>2</sup> v stavbi Celovška 83,
- nakup zemljišča parc. št. 384/22, k.o. 1695-Karlovško predmestje.

Realizirana prodaja:

- prodaja stanovanjske enote v skupni izmeri 21,76 m<sup>2</sup> v stavbi Tesarska ulica 12,
- prodaja stanovanjske sobe v izmeri 16,81 m<sup>2</sup> v stavbi Ulica Vide Pregarčeve 34,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 57,10 m<sup>2</sup> v stavbi Jesenkova ulica 4,
- prodaja solastniškega deleža do 2721/100000 na hišniškem stanovanju Ob sotočju 6,
- prodaja 3 stanovanj s pripadajočimi shrambami v skupni izmeri 162,20 m<sup>2</sup> v stavbi Križevniška ulica 2,
- prodaja parkirnega mesta z ID št. 2636-7797-264 v izmeri 12,50 m<sup>2</sup> v II. kleti garaže Štihova 19,
- prodaja stanovanjske sobe v izmeri 18,45 m<sup>2</sup> v stavbi Ulica Vide Pregarčeve 34,
- prodaja stanovanja v izmeri 22,10 m<sup>2</sup> v I. nadst. stavbe Hrvatski trg 1,
- prodaja stanovanja v izmeri 26,10 m<sup>2</sup> v I. nadst. stavbe Hrvatski trg 1,
- prodaja stanovanja v izmeri 25,50 m<sup>2</sup> v mansardi stavbe Hrvatski trg 1,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 58,60 m<sup>2</sup> v pritličju stavbe Breg 22,
- prodaja solastniškega deleža do 37/1000 na podstrehi v stavbi Ptujška 26,
- prodaja solastniškega deleža do 37/1000 na pralnici v stavbi Ptujška 26,

- prodaja poslovnega prostora št. 1 v skupni izmeri 74,01 m<sup>2</sup> v pritličju stavbe Zadobrovska 10 in tri pripadajoča zunanja parkirna mesta parc.št. 715/42, 715/43 in 715/44, vse k.o. 1772-Slape,
- prodaja dveh kletnih prostorov v skupni izmeri 12,7 m<sup>2</sup> v kleti stavbe Resljeva 23,
- prodaja stanovanjske enote v skupni izmeri 12,5 m<sup>2</sup> v stavbi Na jami 5,
- prodaja solastniškega deleža do 27/1000 na hišniškem stanovanju v stavbi Ulica Jana Husa 3,
- prodaja stanovanjske enote v skupni izmeri 14,4 m<sup>2</sup> v stavbi Savlje 40,
- prodaja stanovanjske enote v skupni izmeri 27,0 m<sup>2</sup> v stavbi Ciril Metodov trg 17,
- prodaja stanovanjske enote v skupni izmeri 31,7 m<sup>2</sup> v stavbi Petkovškovo nabrežje 67.

V okviru modela »Deljeno lastništvo« je bila realizirana prodaja solastniškega deleža do 3/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Rusjanov trg 5.

## 11 ORGANIZACIJA JSS MOL

Glede na spreminjanje in nadgrajevanje delovnih procesov je danes na JSS MOL zaposlenih 60 javnih uslužbencev za nedoločeno in en za določen čas. S pridobivanjem novega kadra, se nam je spremenila tudi izobrazbena struktura, saj smo tako pridobili še enega magistra znanosti ter nekaj sodelavcev z visoko strokovno izobrazbo.

V letu 2017 smo organizirali in izvedli številne interne delavnice, na katerih smo zaposlene seznanili z našimi projekti, načrti dela, novostmi na področju zakonodaje ter ostalimi temami s katerim se soočamo pri našem delu. Zaradi same specifikke našega dela, pa smo zaposlenim omogočili tudi udeležbo na delavnicah, seminarjih in konferencah s posameznega delovnega področja, kakor tudi ogled dobrih praks na Dunaju in izmenjavi znanj in vedenj z drugimi stanovanjskimi skladi v Sloveniji. Udeleženci izobraževanj so vsebine predstavili sodelavcem v obliki poročil ali pa na internih kolegijih oz. delavnicah. Na takšen način smo pridobljena znanja in vedenja obnovili in jih delili s sodelavci.

V preteklem letu, smo zagotovili tudi boljše delovne pogoje s prenovo Glavne pisarne ter uvedbo novega informacijskega sistema – dokumentarnega sistema. Nov sistem nam tako omogoča elektronski zajem pošte – dokumentov, obdelavo in pregled slednje, spremljanje in ravnanje z slednjo ter na enak način tudi z dokumenti, ki nastanejo pri posameznem uslužbencu JSS MOL. Na takšen način smo vzpostavili enoten pregled nad dokumenti in skrbno ravnanje z slednjimi. Vse ostale programe, ki jih uporabljamo za naše delovanje pa smo glede na potrebe in spremembe zakonodaje ustrezno nadgrajevali ter tako smotrno nadaljevali dosednji razvoj informacijske podpore na JSS MOL.

## 12 ZAKLJUČEK

Kljub izjemnemu trudu zaposlenih na JSS MOL in odličnem sodelovanju vseh deležnikov v okviru MOL in javnih podjetij, katerih ustanoviteljica je lokalna skupnost, izkazan primanjkljaj stanovanjskih enot in s tem povezane stiske meščanov in meščank kažejo na potrebo po resnih premikih okvirjev, v katerih delujemo vsi deležniki na stanovanjskem področju. Stroškovna najemnina, stanovanjski dodatek in sistemski vir financiranja so zgolj nujni ukrepi, ki jih bo, upajmo, prihajajoča vladna garnitura zmoгла v najkrajšem času uresničiti. Ne glede na slednje pa smo lahko ponosni, da ohranjamo trend pridobivanja novih enot, zmanjšujemo število prisilnih izpraznitev stanovanjskih enot in s pomočjo motiviranih sodelavcev proaktivno, četudi z majhnimi koraki, izboljšujemo stanovanjsko preskrbo v prestolnici.

Sašo RINK  
DIREKTOR