

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



Številka: 014-14/2019-1
Datum: 18-03-2019

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: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana
2019 – 2022

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 Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 060-1/19-25 (15.2.2019) Nadzornega sveta JSS MOL
- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022

Številka: 060-1/19-25

Datum: 15. 2. 2019

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 25. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 25. seji dne 15. 2. 2019 ob obravnavi točke

Ad 4.

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 - 2022

sprejel

SKLEP 25/4:

Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z vsebino Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 - 2022 in ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton POLJOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

**STANOVANJSKI PROGRAM
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2019 – 2022**

Ljubljana, februar 2019

1	UVOD	7
2	TEMELJNI CILJI	8
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	9
3.1	SPLOŠNO	9
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	11
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	12
3.3.1	Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina	12
3.3.2	Povečanje možnosti zadolževanja	12
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	13
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	13
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	14
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	14
3.4.1	Prostorsko urejanje	14
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	14
3.4.3	Soinvestitorstvo	15
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	15
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	15
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	15
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	16
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	16
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	16
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	19
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)	20
4.1.3.1	Polje IV	22
4.1.3.2	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	23
4.1.3.3	Rakova jelša II	24
4.1.3.4	Pečinska ulica 2	25
4.1.3.5	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	26
4.1.3.6	Rakova jelša I	26
4.1.3.7	Jesihov štrdon	27
4.1.3.8	Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466	28
4.1.3.9	Nad motelom	29
4.1.3.10	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	29
4.1.3.11	Litijska – Pesarska (EUP GO-297)	30
4.1.3.12	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	31
4.1.3.13	Dravlje (EUP DR-224)	32
4.1.3.14	Glince (EUP DR-617)	32
4.1.3.15	Celovška cesta 185	33
4.1.3.16	Kunaverjeva ulica 12 in 14	33
4.1.4	Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	33
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	33
4.1.4.2	Rakova jelša III	34
4.1.4.3	Stanežiče	35
	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj	35
4.1.4.4	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	35
4.1.4.5	Rentni odkup stanovanj	36
4.1.4.6	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	36
4.1.4.7	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	37

4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	37
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	37
4.2.2	Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)	38
4.2.2.1	Zavetišče	39
4.2.3	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	39
4.2.4	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	39
4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	40
4.4	TRŽNA STANOVANJA	40
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	40
4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	41
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	41
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	42
4.6.3	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	43
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	44
5	POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	44
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	44
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	45
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	45
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	46
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	46
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	48
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDeložACIJSKA DEJAVNOST	48
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	50
6.6	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	51
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	51
7.1	SPLOŠNO	51
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	52
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	52
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	53
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	53
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	53
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	54
7.8	SODNE ZADEVE	55
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA	56
8.1	UVODNO	56
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	57
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	59

8.3.1	Bobrova ulica 7	60
8.3.2	Polje 377 – 382 (soseska Polje III)	60
8.3.3	Cesta v Zgornji log 1	60
8.3.4	Cesta v Gorice 23 do 29	60
8.3.5	Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c	61
8.3.6	Poljanska cesta 66a	61
8.3.7	Bavdkova 1	61
8.3.8	Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec	61
8.3.9	Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah	62
8.3.10	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	62
8.4	UPRAVLJANJE	63
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	64
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	64
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	65
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	66
11	ORGANIZACIJA JSS MOL	67
12	ZAKLJUČEK	68

1 UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) za obdobje od 2019 do 2022 je 12 zaporedni stanovanjski program MOL od ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL), ki je kot samostojna pravna oseba začel delovati 1.7.2002. Skozi vsa leta od začetka delovanja JSS MOL pa do danes, se preko vseh stanovanjskih programov in poročil o njihovih uresničevanjih – tako po vsebini, kot po obsegu – vidi, da je ravno področje stanovanjske politike in njenega konkretnega uresničevanja tisto področje, ki se z leti srečuje s čedalje večjimi izzivi.

V omenjenem obdobju so bili (gospodarsko) boljši in slabši časi, v katerih pa se – gledano z vidika področja, na katerem JSS MOL deluje kot osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni – kot stalnica kaže občutni presežek povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah nad njihovo ponudbo.

Kljub izdatni – tako finančni, kot vsebinsko programski – podpori MOL, kot ustanoviteljice JSS MOL, ki je širše gledano na lokalni ravni na območju Republike Slovenije prej svetla izjema, kot pravilo, zaznavamo, da brez sprejetja sistemskih ukrepov na področju stanovanjske politike na državni ravni, ki bodo zagotavljali sistemski vir financiranja na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, že srednjeročno ne bo mogoče učinkovito reševati potreb na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Dosedanje uspešno ohranjanje trenda pridobivanja novih stanovanjskih enot s strani JSS MOL je torej v veliki meri tudi zasluga MOL, glede na trenutno stanje na področju stanovanjske politike, pa se postavlja precej konkretno vprašanje, ali bo – ob odsotnosti sistema financiranja in uvedbe stroškovne najemnine – mogoče ohraniti dosednji večletni trend pridobivanja novih najemnih stanovanjskih enot s strani JSS MOL.

Žal lahko namreč ugotovimo, da po treh letih, odkar je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25), ki sicer predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, še vedno niso sprejete tiste izvedbene podlage, ki bi omogočale operativno in učinkovito uresničitev ciljev stanovanjske politike, kot so opredeljeni v ReNSP15-25.

Programi, cilji in strategije so sicer pomembni, ne smejo pa biti sami sebi namen. Najbolj pomembno je, da se s konkretnimi aktivnostmi reši konkretno stanovanjsko vprašanje konkretnega subjekta. To bi moral biti temeljni cilj in namen delovanja organov (na vseh nivojih), ki se neposredno ali posredno ukvarjajo s stanovanjskim področjem. Vse, kar se dogaja pred tem »zaključnim dejanjem« in z njim v zvezi, je za subjekt, ki nima rešenega stanovanjskega vprašanja, pomembno samo v načelu in posredno.

V smislu zgoraj navedenega je vsebina tega stanovanjskega programa (kot tudi vseh prej sprejetih) prilagojena finančnim zmožnostim, ki jih načrtujemo v obdobju, za katerega se sprejema ta stanovanjski program. Gospodarska rast in z njo povezana krepitev investicijske dejavnosti je v splošnem gledano pozitivno dejstvo, vendar pa na drugi strani le – ta za JSS MOL v posledici predstavlja večje finančne obremenitve na področju financiranja razvoja in izvedbe investicij.

Ne glede na opisane okoliščine, pa se JSS MOL ne prepušča melanholičnemu občutku in stihiji na področju zagotavljanja pravice do primerne stanovanjske enote v obliki trajnega in varnega najema, ampak si s tem programom optimistično zastavlja visoke konkretne cilje, ki si jih bo – v sodelovanju in s podporo MOL in tudi v upanju na podporo države – v zastavljenih rokih in v največji možni meri prizadeval uresničiti.

2 TEMELJNI CILJI

»Ex lege« se z občinskim stanovanjskim programom na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine. Logična izpeljava navedenega dejstva je, da so načela nacionalnega stanovanjskega programa temeljna izhodišča za vodenje (konkretne) stanovanjske politike občine. JSS MOL je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe JSS MOL spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo predvsem neprofitnih in tudi drugih javnih najemnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Temeljne cilje stanovanjske politike (neposredno) na ravni države (in posredno ravni lokalnih skupnosti) opredeljuje ReNSP 15-25¹. Preko vsebine ciljev stanovanjske politike, kot so opredeljeni v ReNSP 15-25, lahko zaključimo, da je MOL že pred sprejemom ReNSP 15-25 – preko pravilno zaznane problematike na stanovanjskem področju – vodila aktivno in trajnostno naravnano stanovanjsko politiko na območju MOL, kot je za obdobje 2015 – 2025 načrtovana z ReNSP 15-25.

JSS MOL se v celoti strinja z ugotovitvami iz ReNSP 15-25 o situaciji², v kateri se nahajamo na stanovanjskem področju, in da je kot taka nesprejemljiva, nezavidljiva, predvsem pa brez učinkovitih sistemskih ukrepov in podpor dejansko tudi nerešljiva. Do sedaj – na račun v preteklosti predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti prebivalstva usmerjene aktivnosti države na področju stanovanjske politike – zapostavljen gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike, bo moral postati temeljno vodilo.

Poleg temeljnih načel, ki so zapisana v ReNSP 15-25, so temeljne usmeritve stanovanjske politike občine predpisane preko pristojnosti občine na stanovanjskem področju, ki pa se ne uresničujejo izključno preko JSS MOL, ampak tudi preko drugih oddelkov in služb mestne uprave MOL, ki se na ta način povezujejo v skupni mehanizem reševanja stanovanjske problematike na območju MOL.

Z namenom zagotavljanja uravnotežene in pestre ponudbe primernih stanovanj bo MOL spodbujala različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljala pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove, z ustrežno zemljiško in normativno politiko omogočala izvajanje ukrepov, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini ter na splošno vzpodbujala razvoj stanovanjske infrastrukture.

Na opisan način bosta MOL in JSS MOL skrbela za zagotavljanje možnosti in pogojev, da si bodo meščani v različnih življenjskih obdobjih priskrbeli primerno stanovanje. Preko (1) aktivne zemljiške politike, (2) ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja in (3) ustreznega komunalnega opremljanja zemljišč, bo MOL ustvarjala pogoje in spodbujala gradnjo tako zasebnih, kot javnih stanovanj.

S prostorskim umeščanjem stanovanjske gradnje na zemljišča v lasti MOL, bo MOL skrbela za zagotavljanje primernih zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih enot, namenjenih javni najemni stanovanjski oskrbi, kar je primarni cilj JSS MOL.

¹ Cilji stanovanjske politike so opredeljeni v točki 3. ReNSP 15-25 in so: (1) uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot, (2) lažja dostopnost do stanovanj, (3) kakovostna in funkcionalna stanovanja in (4) večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

² Povzeto iz točke 3. ReNSP 15-25: (1) primanjkljaj stanovanja na lokacijah, kjer je povpraševanje po le-teh največje, (2) primanjkljaj najemnih stanovanj, zlasti za potrebe ranljivejših skupin, (3) visok delež zasebnih stanovanj, (4) staranje stanovanjskega fonda, (5) nezainteresiranost investitorjev za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu, (6) veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga, zakonodaja ne omogoča uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe, (7) nizka mobilnost prebivalstva

JSS MOL bo v okviru lastnih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb namenil reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin: (1) mlade generacije – mladi in mlade družine, (2) starejši, (3) invalidi in (4) najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja začasnih bivalnih enot.

V obdobju, za katerega se sprejema ta program, bomo vse napore vložili tudi v zagotavljanje alternativnih oblik stanovanjske preskrbe – uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruge. Ob tem velja pripomniti, da glede na resurse, s katerimi razpolagata MOL in JSS MOL, ostaja pod vprašajem replikabilnost tovrstnega zagotavljanja stanovanjskih enot. Že v tem hipu se – vsled manjka za gradnjo primernih zemljišč – JSS MOL poslužuje nakupov le – teh na trgu in, kolikor uspe, tudi v stečajnih postopkih, stroški povezani s tem pa vsekakor niso zanemarljivi. Stalen vir financiranja stanovanjske preskrbe državljanov in povečanje proračunskih sredstev države za to področje³, s tem pa tudi jasno izkazana namera države, da s programskimi dokumenti (ReNSP 15-25) misli resno, bo šele omogočil dolgoročno in koherentno vodenje stanovanjske politike vseh deležnikov, ki se bodo finančno krepili iz tega vira.

Tudi v prihodnjem obdobju bo – tako na področju novogradenj in nakupov, kot na področju prenov obstoječega stanovanjskega fonda – temeljno vodilo JSS MOL zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetske učinkovitih in potrebam uporabnikom prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko uporabo. Varčnejšo rabo energije in s tem povezanim nižanjem stroškov uporabe samih stanovanjskih enot, bomo dosegali tudi s celovitimi (energetskimi) prenovami stanovanjskih stavb, pri čemer se bomo za sofinanciranje izvedbe teh ukrepov v največji možni meri posluževali črpanja finančnih virov iz Eko Sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

Pri investicijah v stanovanjsko gradnjo bomo posebno pozornost namenili aktivaciji in revitalizaciji degradiranih urbanih področij in tako skrbeli za trajnostno urbano politiko, pri tem pa, glede na razpoložljiva sredstva iz kohezijskih skladov, poizkušali črpati kar največji delež le-teh.

Rešitev stanovanjskega vprašanja z najemom je vsekakor trajnostno najbolj učinkovita izraba stanovanjskega fonda in resursov družbe vsled česar bomo z zamenjavami stanovanjskih enot skrbeli, da bodo najemniki bivali v stanovanjskih enotah, ki prostorsko in lokacijsko odgovarjajo njihovim potrebam kar v največji možni meri.

Ker želimo, da bi se ustvarili čim boljši pogoji za učinkovito izvajanje nalog in pristojnosti lokalne skupnosti na stanovanjskem področju, se bomo aktivno vključevali v postopke priprave pravnih predpisov in nadaljevali z naporom za sprejem tistih pravnih podlag, ki bodo omogočile vzdržno in trajnostno naravnano stanovanjsko politiko.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Uresničevanje zastavljenih ciljev JSS MOL je v veliki meri odvisno od razpoložljivosti finančnih sredstev, ki so potrebna za delovanje JSS MOL in za izvajanje vseh »programov« JSS MOL, vsled česar je skrb za racionalno poslovanje na eni strani in čim večje pridobivanje finančnih sredstev iz različnih virov na drugi, nedvomno ena izmed prioritet delovanja sklada.

³ Veljavna Koalicijska pogodba predvideva dvig le-teh na 0,4% BDP

V Sklepem poročilu »Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO⁴«⁵ je posebej poudarjeno, da glede na izračun kazalnika »Primanjkljaj stanovanj (D2-1)«⁶ izrazito izstopa ocenjeni stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani, ki (do leta 2025) presega 16.000 stanovanj. Iz rezultatov Ankete o potrebah po javnih najemnih stanovanjih 2016 – 2017, ki jo je izvedel Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS), izhaja, da na ravni države obstaja primanjkljaj javnih najemnih stanovanj v višini nekaj manj kot 9200 stanovanj, od katerih kar 4200 stanovanj predstavlja primanjkljaj v MOL. Omenjeni presežek povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah na območju MOL nad njihovo ponudbo bi ob trenutni dinamiki povečevanja fonda lastnih neprofitnih stanovanjskih enot (okvirno 100 stanovanjskih enot / leto) in javnofinančnih pogojih, v katerih poslujemo, odpravljali kar 40 let. Iz opisanega dejstva lahko zaključimo predvsem to, da je nujno potrebno nekaj storiti na strani virov sredstev, iz katerih se financira JSS MOL, če želimo učinkovito reševati opisano problematiko.

Potrebno je izpostaviti, da razvoj projektov JSS MOL vseskozi poteka pod predpostavko optimalnega financiranja in uresničevanja finančnih načrtov sklada, za razliko od večine deležnikov pa nam, kar je vsekakor hvale vredno, lokalna skupnost izdatno pomaga krpiti finančne konstrukcije delovanja sklada in posameznih projektov. V skladu z ustanovitvenim aktom nam ustanoviteljica namreč zagotavlja sredstva za delo (brezplačna uporaba prostorov v katerih delujemo, kritje sredstev za plače uslužbencev, IT podpora ipd.), poleg tega pa z dokapitalizacijami z zemljišči in finančnimi sredstvi zagotavlja kolikor toliko vzdržno poslovanje. Glede na podcenjene neprofitne najemnine bi financiranje sklada zgolj s prihodki iz lastnega premoženja vodilo najmanj v zmanjševanje in odprodajo stanovanjskih enot, če ne že v zmanjševanje obsega ostalih produktov, ki jih sklad na predmetnem področju nudi. Kljub temu, da MOL vedno prisluhne potrebam JSS MOL in v največji možni meri poskuša zagotoviti JSS MOL potrebna sredstva, pa je potrebno upoštevati dejstvo, da so proračunska sredstva MOL omejena, s tem pa je omejena tudi višina transfernih prihodkov, ki jih MOL lahko namenja za potrebe JSS MOL.

JSS MOL je velike upe polagal v pravočasno uvedbo napovedanega prehoda na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, ki – po oceni JSS MOL – predstavlja bistven element t.i. Nove najemninske politike, ki jo je napovedala ReNSP 15-25. Trenutno prenizke najemnine, ob odsotnosti dodatnega financiranja, izčrpavajo obstoječi stanovanjski fond, saj ne zadoščajo niti za vzdrževanje stanovanjskih enot in za amortizacijo stanovanjskega fonda, hkrati s tem ustvarjajo tudi izrazito nestimulativno podlago za vlaganje sredstev v javna najemna stanovanja, ob tem pa ustvarjajo tudi izrazite neenakosti v stroškovni obremenitvi gospodinjstev.

Upoštevajoč Akcijski načrt izvajanja projektov 2015-2025⁷ bi morale biti s tem povezane aktivnosti izvedene in dokončane najkasneje v letu 2017. JSS MOL se sicer zaveda, da je sistemska ureditev prehoda na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine zahtevna naloga in priznava, da pristojno ministrstvo dela v smeri realizacije zastavljenega projekta, vendar hkrati poudarja, da bi morala biti realizacija tega projekta prioriteta naloga, če želimo čim hitrejšo vzpostavitev učinkovitega sistema, ki bo omogočal ohranjanje obstoječega fonda javnih najemnih stanovanjskih enot in zagotavljal ustrezne (boljše) možnosti za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanjskih.

⁴ ReNSP15–25 opredeljuje PROSO kot prednostna območja za stanovanjsko oskrbo, t.j. območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. Opredelitev PROSO se vključuje tako v prostorsko kot tudi stanovanjsko politiko države. Predvideno je namreč, da bo MOP usmerjal izvajanje obeh politik tako na lokalni kot na regionalni ravni v območja, kjer je izkazana potreba po stanovanjih največja. SSRS pa naj bi najmanj 60 % sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO.

⁵ Sklepno poročilo sta v novembru 2016 (po naročilu Ministrstva za okolje in prostor) izdelala Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje, Petra Pogačar s.p. in Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo.

⁶ Kazalnik podaja oceno absolutnega števila stanovanj, ki bi ga bilo potrebno zgraditi glede na demografsko projekcijo do leta 2025.

⁷ Priloga 1 ReNSP 15-25.

V zvezi z možnostmi dolžniškega financiranja smo zadovoljni z napovedjo o dolgoročni krepitvi vloge SSRS na področju financiranja stanovanjske oskrbe in z napovedjo o dopolnitvi spektra že obstoječih različnih finančnih instrumentov in modelov z namenom zagotavljanja finančne podpore za gradnjo. Glede na to, da je območje MOL eno izmed prednostnih razvojnih območij stanovanjske oskrbe, računamo na učinkovito sodelovanje SSRS in JSS MOL na navedenem področju.

Brez jasnih in sistemskih podpor z državne ravni se namreč že v prihodnjih letih lahko zgodi, da bomo morali ravno zaradi omejenosti razpoložljivih sredstev ustavljati ali upočasnjevati razvoj in izvajanje načrtovanih projektov, s katerimi smo načrtovali povečati fond lastnih javnih najemnih stanovanjskih enot. Posledično bodo (vsaj v določenem obsegu) trpele tudi prenove in nujne energetske sanacije stanovanjskih enot in stavb, katerih izvedba učinkovito pripomore k zmanjševanju t.i. energetske revščine.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

Ne glede na to, da v okviru svojega poslovanja JSS MOL zasleduje širšo trajnostno politiko, bomo v okviru možnosti razvijali dodatne ukrepe za pospeševanje trajnostnega razvoja mesta in uresničevanje Trajnostne urbane strategije MOL 2014 - 2020 ter tako poskušali prebivalcem stanovanjskih sosesk zagotavljati kar najboljše pogoje za življenje v smislu dodatnih storitev in funkcionalnosti:

ALTERNATIVNE OBLIKE MOBILNOSTI:

- **BicikelJ** – izposoja mestnih koles BicikelJ se je izkazala za zelo uspešno obliko prevoza meščanov in obiskovalcev, pri čemer bomo v sodelovanju s pristojnimi oddelki mestne uprave in upravljalcem sistema BicikelJ poskušali vzpostaviti učinkovito mrežo, ki bo kar najboljše zadostila potrebam prebivalcev.
- **Elektro mobilnost in souporaba električnih vozil** – v okviru novih investicijskih vlaganj zagotavljamo predinstalacije za polnjenje električnih vozil, saj imajo prihajajoče tehnologije vsekakor potencial, da temeljito spremenijo in izboljšajo promet z osebnim avtomobilom ter ga tako uspešno integrirajo v celostno podobo trajnostnega prometa. Poleg slednjega bomo skušali s ponudniki souporabe električnih vozil doseči dogovor o umeščanju njihove ponudbe v večje soseske in stanovalce osveščali o prednostih souporabe vozil, v čim večji meri pa zagotavljati tudi mesta za polnjenje tovrstnih vozil na javnem prostoru.

SKUPNOSTNE PRAKSE: V okviru novogradenj že sedaj zagotavljamo t.i. skupnostne prostore, ki so na voljo stanovalcem večstanovanjske stavbe in širši soseski za uporabo v kar najširšem smislu. S pomočjo nevladnih organizacij, ki delujejo na predmetnem področju, pa bomo vzpodbujali tovrstne prakse in dejavnosti v mestu.

PONOVNA UPORABA: Z namenom nepotrebnega kopičenja stvari, predmetov, oblačil,... ki jih posamezniki ne potrebujejo več, in z namenom preprečevanja odlaganja takih stvari na skupnih prostorih, se bomo povezali s centri ponovne uporabe in na oglasne deske posamezne večstanovanjske stavbe izobesili obvestilo o potencialnih lokacijah, kamor se nepotrebne stvari lahko odpeljejo (npr. Zbirni center Povšetova, Kralji ulice, azilni dom, materinski dom...). Prav tako bodo stanovalcem omogočene objave in informacije o predmetnih, ki jih ti ne potrebujejo več in so jih pripravljeni oddati (knjige, igrače, otroška oprema, obutev, oblačila,...). V okviru možnosti bomo poskrbeli za morebiten prevzem pohištva v stanovanjih, ki je uporabno, s strani novih najemnikov.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina

Z namenom povečanja prihodkov iz lastnih virov bo JSS MOL še naprej zelo aktivno spodbujal vse deležnike k sprejemu nujnih sprememb obstoječe zakonodaje oziroma k sprejemu nove zakonodaje na stanovanjskem področju (in s tem neposredno povezanih ostalih zakonodajnih področjih), s katerim se bo s spremembo trenutno veljavnega (neustreznega) sistema oblikovanja neprofitnih najemnin vzpostavila – že z ReNSP 15-25 napovedana – nova najemninska politika z vzpostavitvijo podlage za ustrezno uskladitev najemnin in za prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine ter vpeljavo stanovanjskega dodatka. Z navedenimi ukrepi bi se vzpostavil vzdržen sistem najemninske politike javnih najemnih stanovanj, s katerim bi se tudi izboljšale možnosti za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj, deležnike na predmetnem področju pa vzpodbudilo za gradnjo in pridobivanje novih javnih najemnih enot.

Uvedba stroškovne najemnine je prav tako nujen ukrep za zagotavljanje enakomerne obremenitve najemnikov s stanovanjskimi stroški in za zagotavljanje normalnega poslovanja lastnikov javnih najemnih stanovanj.

Neprofitna najemnina se je od uveljavitve Stanovanjskega zakona⁸ (v nadaljevanju: SZ-1) v letu 2003 do uvedbe evra mesečno spreminjala glede na gibanje valutnega tečaja, od leta 2007 pa je vsled nominalno določene vrednosti točke in njene nevezanosti na kakršen koli indeks najemnina povsem nespremenjena.

Vsem deležnikom na stanovanjskem področju v državi je že dalj časa jasno, da do hitrejšega zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj ne bo prišlo brez bodisi povišanja/revalorizacije vrednosti točke in posledično neprofitne najemnine ali celovite spremembe stanovanjske politike – uvedbe stroškovne najemnine, ki jo predvideva ReNSP15-25. Do povišanja vrednosti točke, kljub večkratnim predlogom s strani različnih deležnikov na stanovanjskem področju, vsaj za delno uskladitev z rastjo stroškov in kupno močjo prebivalstva ni prišlo, spremembe pa so vsekakor nujne.

Ker gre v praksi za zelo neenakomerno oziroma nepravilno obremenitev najemnikov s stanovanjsko najemnino, to dejstvo predstavlja enega tehtnejših razlogov za uvedbo nove najemninske politike. Poleg tega je seveda treba vzporedno uvesti stanovanjski dodatek tako, da socialno šibkejši najemniki zaradi uvedbe stroškovne najemnine ne bodo dodatno finančno obremenjeni, tisti z višjimi dohodki pa bodo plačevali višjo najemnino.

3.3.2 Povečanje možnosti zadolževanja

Zaradi v celoti dosežene zakonske dopustne meje zadolževanja, določene z veljavnim ZJS-1, si je JSS MOL več let prizadeval za sprejem sprememb določil področne zakonodaje (v smislu dviga zakonsko dopustne meje zadolževanja), s katero bi bilo možno zagotoviti znatno več sredstev namenjenih povečevanju fonda javnih najemnih stanovanjskih enot. Z v letu 2017 sprejetimi in uveljavljenimi spremembami SZ-1 omogočeno dodatno zadolževanje za javne stanovanjske sklade pri SSRS⁹ sicer predstavlja pozitiven, ampak (pre)majhen – z vidika trajnostne naravnosti stanovanjske preskrbe – pa tudi nesistemski korak k večanju obsega razpoložljivih sredstev in posledično (pre)malo vpliva na povečanje učinkovitosti pri doseganju zastavljenih ciljev. Iz navedenih razlogov si bomo prizadevali za sprejem ustreznih pravnih

⁸ Uradni list RS, 69/2003; s spremembami in dopolnitvami

⁹ V juniju 2017 sprejeta novela SZ-1C je omogočila občinskim javnim stanovanjskim skladom dodatno zadolževanje pri SSRS v višini 10 % namenskega premoženja sklada in sicer postopno po 2 % letno.

podlag, ki bodo omogočale zadolževanje v višini 50 % namenskega premoženja javnega sklada, s tem pa v odsotnosti sistemskih virov omogočanje vsaj začasnega likvidnostnega manevrskega prostora za financiranje. Upoštevajoč navedene omejitve, bomo pri SSRS kandidirali za odobritev ugodnih dolgoročnih posojil po vsakokrat veljavnemu Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

V okviru postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem bomo dodatna finančna sredstva zagotavljali s prenosom lastninske pravice na stvarnem premoženju na druge fizične ali pravne osebe v obliki prodaj. Zaradi aktivnega trga nepremičnin, ki se kaže tudi v dobrih rezultatih prodaje v preteklem srednjeročnem obdobju, bomo intenzivno nadaljevali z aktivnostmi za prodajo tistega stvarnega premoženja, ki bi ga glede na njegovo naravo in poslanstvo JSS MOL ne bilo racionalno obdržati v lasti. Odsvojili bomo tiste prostore (s poslovno namembnostjo ali za izvajanje javnega programa), ki smo jih bili dolžni pridobiti v okviru posameznih projektov in po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oziroma kako drugače ne koristijo konkretnemu projektu stanovanjske gradnje. Če bomo zaznali, da bo potrebno take prostore zagotavljati tudi pri drugih projektih, bomo že v fazi razvoja posameznega projekta preverili, za kakšno poslovno dejavnost ali javni program na konkretni lokaciji obstaja interes in poskrbeli, da se bodo do določene gradbene faze izvedeni prostori (običajno do 3. podaljšane gradbene faze) v najkrajšem času po zaključku projekta prodali in z dokončanjem usposobili za začetek opravljanja take dejavnosti, s tem pa tudi doprinesli k kvaliteti bivanja stanovalcev posamezne gradnje ali soseske.

Oddaja stvarnega premoženja v najem je eden od pomembnejših segmentov upravljanja s stvarnim premoženjem, s katerim bomo v prihodnjem štiriletnem obdobju skrbeli za gospodarno rabo tistega segmenta stvarnega premoženja, ki ga iz različnih razlogov ne moremo oddati v neprofitni najem. Tako bomo nadaljevali s tržno oddajo (začasno ali trajno) presežnih¹⁰ neoddanih parkirnih enot in oddajo tistih enot, katerih dejansko stanje je tako, da ni omogočena njihova normalna raba po veljavnih normativih in standardih. Slednje enote bomo oddajali za določen čas in najemnino v višini 1 EUR/mesečno, saj že s prenosom obveznosti plačevanja obratovalnih stroškov na najemnika zmanjšujemo stroške, ki bi jih sicer moral plačevati JSS MOL (kot lastnik ali upravljavec teh enot), s čimer skrbimo za gospodarno poslovanje s takim premoženjem. V kolikor bo izkazan interes za najem tistega premoženja (stavb, prostorov, zemljišč), ki bo v določenem trenutku neoddano iz razloga, ker za lokacijo razvijamo projekt, bomo tako premoženje oddali za določen čas (običajno do rušenja objektov oziroma začetka izvajanja del) in za plačilo tržne najemnine.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

Tudi v obdobju 2019 do 2022 bomo vodili aktivnosti za čim bolj uspešno izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

V SZ-1 predpisani krivdni odpovedni razlogi so v določenem delu nerazumni, saj opomin pred odpovedjo najemne pogodbe ni smiseln 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. Ustrezne spremembe smo predlagali že večkrat, tudi v okviru priprave nove zakonodaje. Ker do sprememb ni prišlo, smo v okvir najemnih razmerij 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

¹⁰ Presežek parkirnih mest nastaja iz razloga, ker začasno ni potrebe najemnikov po parkirnih enotah na posamezni lokaciji oziroma, ker je bilo zaradi zahtev prostorskega akta v določenem objektu ali soseski zgrajenih več parkirnih mest, kot je potreb najemnikov, kar predstavlja trajni presežek.

dejanj in jih vzpodbujamo k vračilu stanovanjske enote ter nenazadnje tudi minimalno povečamo razpoložljiva finančna sredstva. Navedeni ukrep bomo izvajali tudi v obdobju 2019 do 2022.

Na večanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev vplivajo tudi postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino v višini določeni s sklepom Mestnega sveta MOL oziroma Nadzornega sveta JSS MOL v primeru, ko je lastnik stanovanja JSS MOL. Tudi v prihodnje bomo skrbeli za tekoče preverjanje navedenih pogojev.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

Za financiranje programov se bomo posluževali tudi koriščenja drugih nacionalnih finančnih mehanizmov (npr. EKO SKLAD) in koriščenja evropskih sredstev (zlasti iz mehanizma celotnih teritorialnih naložb), kar se povezuje zlasti s področjem energetskih sanacij, prenov stavb in njihovih delov ter gradnje stanovanjskih stavb oziroma prenov obstoječih stanovanjskih stavb na degradiranih in nerevitaliziranih urbanih območjih.

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

V tej točki se omejujemo na oris ukrepov, s katerimi bomo vplivali na povečanje fonda lastnih javnih najemnih stanovanj, saj bomo pomoči MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji nekoliko podrobneje opisali v nadaljevanju tega programa.

3.4.1 Prostorsko urejanje

V letu 2018 so bile s strani MOL sprejete spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL), v okviru katerih so bile upoštevane nekatere bistvene pobude JSS MOL, ki bodo olajšale izvedbo gradnje novih lastnih najemnih stanovanjskih enot, katerih razvoj in izvedbo načrtujemo v prihodnjih letih. Ker bo v štiriletnem obdobju, za katerega se sprejema ta stanovanjski program MOL, verjetno prišlo do novih sprememb in dopolnitev OPN MOL, bomo na JSS MOL skrbeli, da bomo v tem obdobju skrbno spremljali stanje v prostoru in skrbeli za pravočasno pripravo vseh morebitnih pobud, ki jih bomo podali v naslednjem postopku sprejemanja sprememb in dopolnitev OPN MOL. V primerih, ko OPN predpisuje, da je potrebno v zvezi z določenim območjem, na katerem razvijamo posamezni projekt, sprejeti OPPN, bomo poskrbeli za izvedbo vseh potrebnih aktivnosti, da bo sprejet vsak posamezen OPPN po časovno in stroškovno najoptimalnejši plati.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

Če bomo zaznali, da ima MOL v lasti zemljišča z ustrežno namembnostjo, bomo izvedli vse potrebno, da se taka zemljišča prenese v namensko premoženje JSS MOL in na njih začeli razvijati projekte gradnje javnih najemnih stanovanj. V sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL bomo redno preverjali tudi, ali je smotrno določene prostore, ki so zaradi svoje namenske rabe v upravljanju drugih oddelkov MOL, pa temu namenu več ne služijo, prenesti v namensko premoženje JSS MOL in jim spremeniti namembnost ter jih preurediti v stanovanjske enote, ki bodo služile oddaji v neprofitni najem.

Z rednim spremljanjem ponudbe na trgu in morebitnih prodaj zemljišč v stečajnih postopkih bomo pridobivali zemljišča primerna za gradnjo stanovanjskih enot.

3.4.3 Soinvestitorstvo

Druga oblika sodelovanja s SSRS po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih je t.i. soinvestitorstvo, v okviru katerega SSRS, skupaj z upravičenimi prosilci, investira v nove javne najemne stanovanjske enote in bivalne enote. V kolikor razpoložljiva finančna sredstva ne bodo omogočala, da se določen projekt izvede z lastnimi sredstvi oziroma s sredstvi, pridobljenimi z zadolževanjem, bo JSS MOL kandidiral za sodelovanje s SSRS v obliki soinvestitorstva. Glede na vsebino sodelovanja v primeru opisanega soinvestitorstva, SSRS (kot soinvestitor) postane lastnik stanovanjskih enot, katerih oddajo pa – z ustreznim prenosom razpolagalne pravice – prenese na JSS MOL, ki rešuje upravičence, ki so uspeli na njegovem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

JSS MOL bo – v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev, dinamike razvoja in izvedbe posameznih projektov ter zaznanih potreb – izvedel tudi druge aktivnosti, ki so v obliki različnih partnerstev (javno – zasebno partnerstvo, javno – javno partnerstvo, mešana oblika prejšnjih dveh) usmerjene k povečanju števila javnih najemnih stanovanj (npr. v nadaljevanju predstavljen model »rent to rent«¹¹, ...)

V obdobju, za katerega se sprejema ta program, bomo (v sodelovanju s SSRS) intenzivno nadaljevali z uresničitvijo pilotnega projekta stanovanjske zadruge, ki kot alternativna oblika bivanja prispeva k izboljšanju stanovanjske oskrbe. S sprejemom ustreznih pravnih podlag, v kombinaciji z zagotovitvijo ustreznih finančnih spodbud, bi se vzpostavili temelji za razvoj stanovanjskih zadrug, kot pomembnih pobudnic za zagotavljanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj.

V skladu z že nekaj zaporednih let uveljavljeno prakso, bo JSS MOL v vsakem od naslednjih štirih let objavil javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa, ki predstavlja produkt, s katerim sicer ne rešujemo čakajočih na listi uspelih upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ampak lajšamo bivanjske situacije starostnikov, ki se želijo (z odtujitvijo nepremičnine) v določeni meri razbremeniti določenih stroškov, povezanih z lastništvom stanovanja.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Glede na dejstvo, da naj bi bilo okrog 20 odstotkov stanovanjskega fonda v državi nenaseljenega¹², aktivacija katere koli za bivanje primerne stanovanjske enote pa glede na primanjkljaj najemnih stanovanj zelo dobrodošla, bomo v primeru vzpostavitve ustreznih pravnih okvirjev, predvsem pa vzpodbud s strani države, aktivno sodelovali pri vzpostavitvi javne službe za najemniško posredovanje.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Nesporno dejstvo je, da je oddaja nastanitev za krajši čas (npr. preko airbnb.com, booking.com, vrbo.com) v Sloveniji vedno bolj popularna. Prvotni namen sobodajalstva je bila oddaja lastnega stanovanja, nepremičnine v času odsotnosti gostitelja, hitro pa je prerasla v širši komercialni namen. To je mogoče zaključiti tudi na podlagi podatkov iz Registra nastanitvenih obratov pri AJPESU¹³, kjer je mogoče pridobiti le podatke o naslovih, na katerih sobodajalci opravljajo svoje storitve. Tako je bilo leta 2017 registriranih le 89 sobodajalcev, januarja 2019 pa že 196 sobodajalcev. Ob tem tudi ni mogoče spregledati podatkov iz

¹¹ Model javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

¹² ReNSP15-25

¹³ <https://www.ajpes.si/RNO/Ajpes.RNO/vpogledIskanje>

spleta, ki kažejo, da je trenutno v MOL na razpolago za oddajo v turistične namene prostih cca. 1.500 stanovanj oz. sob. Posledica navedenega je, da na trgu najema nepremičnin prihaja do sprememb pri dolgoročnem najemu, saj sobodajalstvo kot gostinska storitev zmanjšuje prosto ponudbo nepremičnin za dolgoročni najem, kar posledično povišuje cene dolgoročnemu najemu nepremičnin.

Namreč – kolikor je tovrstno kratkotrajno oddajanje nastanitvenih kapacitet resnično lahko v pomoč posameznemu lastniku stanovanja in prispeva tudi k pestrosti turistične ponudbe mesta, se postavlja vprašanje namenske uporabe stanovanj. Stanovanjski zakon (SZ-1) definira stanovanje¹⁴ kot skupino prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota. Že na splošno pojmujeemo stanovanje kot prostor, kjer živimo, prebivamo in večini pomeni tudi dom. Kljub temu pa je lahko tudi prostor, kjer se (v delu) opravlja dovoljena poslovna dejavnost, ne da bi s tem izgubil svoj status stanovanja. Splošno pravilo je, da je treba nepremičnino uporabljati skladno z njenim namenom in stanovanja so namenjena najprej oz. predvsem prebivanju.

Glede na dejstvo, da je oddajanje stanovanjskih enot preko različnih platform v prestolnici v konstantnem porastu, njihova regulacija pa poteka predvsem v smeri urejenega stanja v smislu plačevanja različnih pristojbin (turistična taksa, davek od dohodka iz oddajanja premoženja v najem...), bo z željo po uravnoteženem razvoju mesta na sistemski ravni opravljana razprava o možnostih in smiselnosti omejevanja tovrstne turistične ponudbe v določenih predelih mesta. Pri uvidu, kaj na stanovanjskem področju povzroča sobodajalstvo, so nam lahko pri razpravi v pomoč tudi izkušnje drugih velikih mest, kjer cele ulice in celo predeli mest postajajo turistična območja, brez prebivalcev, ki tvorijo skupnost ter blaginjo, razvoj, kulturo in seveda čar oz. duh mesta.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹⁵ sta krovna pravna akta, ki predpisujeta način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj.

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

Naslednjih 9 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je bilo izvedenih po letu 2004, ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj:

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31

¹⁴ 4.čl. SZ-1

¹⁵ 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)

2010	450	3985	456	11,44
2012	390	4028	392	9,73
2014	425	3432	424	12,35
2016	280	3129	279	8,92

Iz zgornje tabele je razvidno, da se število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja, kljub rednemu dodeljevanju stanovanj, ni zmanjšalo. Odstotek rešenih prosilcev tako ostaja v zadnjem obdobju nekako konstanten in žal v povprečju dosega zgolj okrog 11 %.

Ne glede na (pre)majhne možnosti za uspeh, vseskozi stremimo k temu, da razpis doseže vse tiste, ki potrebujejo pomoč pri rešitvi stanovanjskega vprašanja ter da z dodelitvijo stanovanj pomagamo širokemu sloju prebivalstva.

Celoten potek in same rezultate zadnjega, to je 17. javnega razpisa, smo celovito analizirali. Že tekom priprave in izvedbe razpisa smo ugotavljali, ali so zakonsko predpisani postopki res ustrezni, ali so prednostne kategorije v delu dokazovanja odraz ažurne zakonodaje na drugih področjih, ali predpisi ponujajo učinkovito obdelavo vlog, ali so prednostne kategorije oblikovane na način, da zagotavljajo ustrezno razpršeno dodeljevanje stanovanj ter ali katero določilo dopušča zlorabe.

Po zaključku razpisa je bila izvedena analiza vseh sodelujočih in ločeno tistih, ki so se na predmetnem razpisu uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Glavni poudarki analize so bili dani na preučitev prednostnih kategorij, ki jih prosilci uveljavljajo ter ugotavljanje, katere so tiste kategorije, ki pripomorejo k uspehu. Pod drobnogled pa je bila vzeta tudi starost in dohodki prosilcev ter njihovih družinskih članov.

Rezultati analize so razvidni iz spodnje tabele.

	ŠT. PROSILCEV	ŠT. USPELJIH	% USPELJIH OD ŠT. PROSILCEV NA POSAMEZNI LISTI
A1	1268	135	10,65%
A2	873	30	3,44%
A3	24	24	100,00%
A4	7	5	71,43%
A SKUPAJ	2172	194	8,93%
B1	149	65	43,62%
B2	82	19	23,17%
B3	1	1	100,00%
B4	1	1	100,00%
B SKUPAJ	233	86	36,91%
A1+B1	1417	200	14,11%
A2+B2	955	49	5,13%
A3+B3	25	25	100,00%
A4+B4	8	6	75,00%
A+B SKUPAJ	2405	280	11,64%

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci, glede na nekoliko višji dohodek gospodinjstva, dolžni plačati lastno udeležbo, je tako kot pri preteklih razpisih manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Kot opazamo, kljub zaposlenosti staršev ter prejetemu skoraj povprečnim plač, družine le težko dosegajo

spodnjo mejo za uvrstitev na to listo. Namreč, iz analize izhaja, da dohodki družin/posameznikov, ki se uvrstijo na listo B, zgolj nekoliko presegajo spodnje postavljen dohodkovni cenzus. Na listi B je tako kandidiralo 150 družin, kar predstavlja 4,80 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 42,95 %. Na listi B je kandidiralo 83 samskih oseb, kar predstavlja 2,65 % vseh prosilcev, ki so dosegli 24,10 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid vezan na invalidski voziček in 1 prosilec z okvaro čuta) na listi B sta na razpisu dosegla 100 % uspeh.

Rezultati kažejo 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.

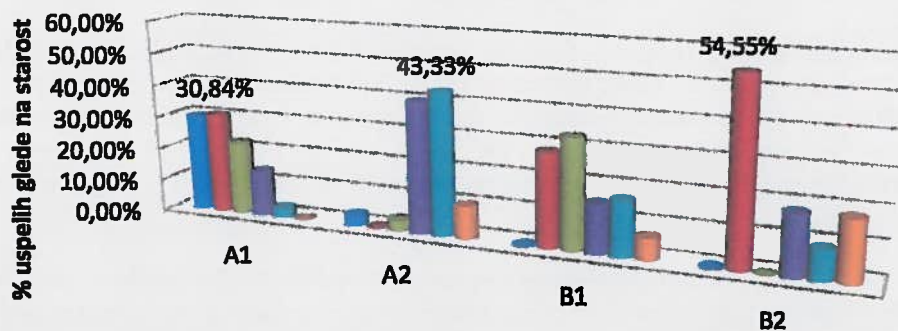
Vsa dognanja, do katerih smo prišli ob analiziranju razpisa, nam bodo vodilo ob pripravi novih razpisov. Na podlagi navedenega ažurno oblikujemo pobude in predloge za ustrezne normativne spremembe, ki jih posredujemo pristojnemu ministrstvu in drugim deležnikom na stanovanjskem področju.

Opravljalni bomo tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin na podlagi odločb centrov za socialno delo. Subvencije najemnin naj bi bile z novo zakonsko ureditvijo nadomeščene s stanovanjskim dodatkom. Do subvencije najemnine so upravičeni tudi najemniki tržnih stanovanj, ki ne uspejo pridobiti neprofitnega najemnega stanovanja izključno iz razloga znanega manka te vrste najemnih stanovanj. Izplačevanje subvencij tržnih najemnin tako predstavlja pomoč pri reševanju stanovanjskih vprašanj najemnikov, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Na ta način je bila v letu 2017 nudena pomoč 763 upravičencem, v letu 2018 pa 895 upravičencem.

Izplačane subvencije v znesku in številu po letih				
Vsebina	2015	2016	2017	2018
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.502.618	1.661.398	1.685.877	1.663.485
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	144.819	165.557	174.317	171.054
Subvencije tržnih najemnin	1.211.436	1.423.025	1.638.123	2.123.436
Skupaj subvencije	2.858.873	3.249.979	3.498.318	3.957.975
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS	1.240	1.331	1.322	1.405
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik	113	125	136	137
Prejemniki subvencije tržne najemnine	649	758	763	895
Skupaj prejemniki:	2.002	2.214	2.221	2.437

Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj ocenjujemo na okrog 4000 in sicer na podlagi podatkov javnih razpisov, evidentiranih potreb po bivalnih enotah in dejstva, da številni prosilci, ki bi sicer bili upravičeni do neprofitnega najemnega stanovanja, vsled velikega deleža neuspešnih kandidatur, niti ne kandidirajo na vsakokratnih razpisih. Iz spodnje tabele je razvidno, da je primanjkljaj zaznan v vseh starostnih skupinah, kar kaže na dejstvo, da so v stanovanjski stiski prebivalci različnih starostnih skupin in ne samo npr. mladi.

Starostna porazdelitev na listah A1, A2, B1, B2



	A1	A2	B1	B2
od 18 do 30	29,91%	3,33%	0,00%	0,00%
od 31 do 35	30,84%	0,00%	28,33%	54,55%
od 36 do 45	22,43%	3,33%	33,33%	0,00%
od 46 do 55	14,02%	40,00%	15,00%	18,18%
od 56 do 65	2,80%	43,33%	16,67%	9,09%
nad 65	0,00%	10,00%	6,67%	18,18%

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2019 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj upravičencem uspelim na 16. javnem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem (objavljen leta 2014) in vzporedno dodeljevali stanovanja upravičencem po 17. javnem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem (objavljen leta 2017). Upravičenci po 17. javnem razpisu bodo rešeni predvidoma do konca leta 2020.

Dodeljevali bomo nova stanovanja, zagotovljena v okviru izvedenih stanovanjskih projektov iz tega stanovanjskega programa, in stanovanja, ki se bodo sprostila v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve in stanovanja, ki bodo pridobljena od zasebnikov po navedenem modelu javno zasebnega partnerstva.

Enako kot do sedaj, bo dodeljevanje stanovanj upravičencem potekalo po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki je primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in v okviru možnosti tudi primernost glede na premoženjski položaj upravičenca in njegove družine.

Naslednji javni razpis bo objavljen v prvi polovici leta 2019 in sicer kot javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, saj sprememba oz. nova zakonodaja na stanovanjskem področju še ne bo sprejeta. V primeru spremembe oz. nove zakonodaje pa bomo prihodnje javne razpise objavili po novi zakonodaji. Objavljanje javnih razpisov je načrtovano predvidoma vsake dve leti.

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

Proti koncu leta 2018 je imel JSS MOL v različnih fazah preverjanja, razvoja oziroma izvedbe okvirno 14 projektov, z uresničitvijo katerih načrtuje zagotavljati okvirno 1500 stanovanj.

Žal se dokončanje nekaterih projektov – po pričakovanjih in iz razlogov, na katere JSS MOL v načelu ni mogel vplivati – ni uresničilo v časovnih okvirih, ki so bili navedeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018, zato bomo dokončanje teh projektov zagotovili v najkrajšem možnem času. Ocenjujemo tudi, da se je pri več projektih v razvoju uredila večina odprtih vprašanj, ki so pomembno vplivala na počasnejši razvoj teh projektov, tako da na področju investicijske dejavnosti pričakujemo veliko aktivnost v obdobju 2019 - 2022.

V Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2017 smo izpostavili, da smo do konca leta 2017 delež bivalnih enot namenjenih socialno ogroženim, v razmerju do stanovanj povečali na dobrih 10 %. Ker so bivalne enote (drugače kot stanovanja) namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema, bomo trend rasti števila bivalnih enot postopno zmanjševali in vzdrževali v tem deležu, pretežni del aktivnosti pa usmerili v zagotavljanje stanovanj, ki predstavljajo trajno obliko reševanja stanovanjskih potreb posameznikov. V skladu z ReNSP15-25 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS.

To poglavje posledično zajema opis projektov zagotavljanja novih lastnih javnih najemnih stanovanj v obdobju 2019 - 2022 (in nadaljnjih let). V kolikor se bo v okviru določenega projekta vendarle zagotavljalo tako stanovanja, kot bivalne enote, bo to v opisu projekta posebej poudarjeno, za stanovanja in bivalne enote pa bomo uporabili termin »stanovanjske enote«.

V splošnem gledano, bomo zagotavljali kakovostne, funkcionalne (primerno velike in potrebam uporabnikov prilagojene) in energetske učinkovite stanovanjske enote, s čimer bomo poskrbeli za ustrezen standard kakovosti bivanja, manjše stroške vzdrževanja in bivanja ter z vsem tem vplivali na trajnost in varnost najemnih razmerij.

Pri načrtovanju bivalnega okolja (tako na ravni posameznih stanovanjskih enot, kot na ravni sosesk) se bomo posluževali paradigme »univerzalnega oblikovanja«, s katerim bomo zagotavljali univerzalno, dostopno, ovir prosto in vseživljenjsko okolje. Zlasti »vseživljenjskost« okolja, s katerim zagotavljamo čim daljše bivanje posameznega subjekta v »domačem« okolju, vpliva na trajnost najemnih razmerij in tako vpliva na občutek varnosti uporabnikov stanovanjskih enot. Na ta način zagotavljamo primerno bivalno okolje za širok spekter ljudi. Načelo »dostopnega okolja« namreč ni namenjeno zgolj peščici posameznikov (npr.: invalidov), saj se v raznoliki družbi v različnih življenjskih obdobjih pojavlja veliko oblik oviranosti, kar pomeni, da se (bo) prav vsak izmed nas v določenem življenjskem obdobju sreča(l) z nekakšno obliko oviranosti pri rabi prostora. Po potrebi bomo tako že v samo fazo načrtovanja vključili predstavnike različnih invalidskih organizacij oziroma drugih skupin oseb z oviranostmi.

Pri vsaki novogradnji bomo zagotavljali predpisano število stanovanjskih enot, prilagojenih osebam z oviranostmi. Graditev bo v največji možni meri načrtovana po načelu »prilagodljive graditve«, ki bo – glede na zaznane potrebe – omogočala prilagoditve enot posebnim potrebam funkcionalno oviranih oseb brez večjih in dragih gradbenih posegov. Z namenom zagotavljanja univerzalnega bivalnega okolja bomo pri novogradnjah – poleg zahtev področne zakonodaje – v čim večji meri upoštevali priporočila, standarde, usmeritve. Pri rekonstrukcijah bomo slednje upoštevali v okviru danih možnosti ob hkratnem upoštevanju načela gospodarnosti.

V zgoraj opisanem smislu bo v okviru posameznega projekta del stanovanjskih enot v celoti prilagojen osebam z gibalno in senzorno oviranostjo (ustrezne širine prehodov, prostori z dovolj manevrskega prostora,

najvišje višine pragov, ustrezni nakloni poti in višinske razlike, oprema za gluhe in naglušne, osvetlitev, kontrasti, primerne talne obloge, višina okovja na stavbnem pohištvu, ...). Za primerno in varno dostopnost do objektov in za primerno dostopnost in uporabo skupnih delov objekta bomo poskrbeli za primerne mreže poti in njihovo tlakovanost, ustrezne širine, naklone in robove poti, namestitev taktilnih oznak, zaščito vhodov pred vremenskimi vplivi, ustrezno osvetlitev, varno zasteklitev,).

PREGLEDNICA NAČRTOVANEGA ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ V OBDOBJU 2019-2024

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
POLJE IV	OPN	2019	64
PEČINSKA	OPN	avg.19	6
SKUPAJ			70

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	OPPN	2022	2026	350
Jesihov štrardon	OPN	avg.20	2022	44
Rakova jelša I	OPN	2021	2023	110
Nad motelom	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob J obvoznici)		110
Brdo	OPPN	mar.19	2021	174
Zelena jama - Zvezna	OPPN	2021	2023	100
Rakova jelša II	OPN	nov.19	konec 2021	156
Litijska - Pesarska	OPN	2020	2022	90

Tomačevo	OPPNdp	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture)	37
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)	100
SKUPAJ			1361
Glince	OPPN	nedoločeno (vezano na dogovor o menjavi zemljišč z lastniki zemljišč)	50
Dravljje	OPN	nedoločeno (vezano na rezultate geomehanskih raziskav)	40
Rakova jelša III	OPN	nedoločeno (vezano na izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov)	ni podatka
Stanežiče	OPPN	nedoločeno (zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) obravnavati kot del celotne oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč)	ni podatka

4.1.3.1 Polje IV

Stanovanjsko poslovni kompleks Polje IV, v katerem bo po dokončanju gradnje, nad pritličjem z javnim programom (knjižnico, lekarno in večnamensko dvorano), 64 stanovanjskih enot, je bil zasnovan kot dopolnitev vrzeli med obstoječimi tremi stanovanjskimi soseskami (Polje I, Polje II in Polje III). Kompleks z etažnostjo K + P + 4N je bil že v idejni zasnovi iz leta 2014 zamišljen v tehnologiji montažne lesene gradnje nad armirano betonskim pritličjem.

V mesecu juniju 2016 je JSS MOL podpisal pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za leseno montažno gradnjo stanovanjsko poslovnega kompleksa Polje IV z izvajalcem, izbranim v postopku javnega naročanja.

V projektni fazi za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je JSS MOL potrdil določena odstopanja od idejne zasnove, ki jih je – z namenom racionalizacije investicije – predlagal izvajalec. Namesto prvotno predvidenih dveh garažnih klet, je bila v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidena samo ena klet, v kateri bodo urejena parkirna mesta in shrambe. Primanjkljaj parkirnih mest, zaradi opustitve izgradnje 2. kletne garaže, bo JSS MOL zagotavljal na lastnih prostih parkirnih kapacitetah v bližini. Posledica druge večje spremembe (opustitev dveh stopniščnih jeder) je povečanje števila stanovanjskih enot (iz v IDZ predvidenih 56 na izvedenih 64 enot).

Tako v fazi projektiranja, kot tudi v fazi izvedbe, je JSS MOL aktivno sodeloval z javnima zavodoma Mestna knjižnica Ljubljana in Lekarna Ljubljana, ki bosta za del investicije prispevala ustrezni del finančnih sredstev, dokončanje njunih prostorov v objektu pa realizirala v lastni izvedbi.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja (s pravnomočnostjo 23.8.2017) izdelana projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) ni bila potrjena zaradi naknadnega predloga JSS MOL za spremembe oziroma izboljšave določenih projektnih rešitev. Spremembe (med drugim) vključujejo izvedbo lesene fasade v delu obeh stanovanjskih lamel in optimizacijo tlorisov (tako posameznih stanovanj, kot pritličja). Kapaciteta objekta je ostala nespremenjena. Zaradi obsega in narave zahtevanih sprememb je bilo potrebno izdelati novo projektno dokumentacijo (PGD in PZI), na podlagi katere je Upravna enota Moste dne 27.9.2018 izdala novo gradbeno dovoljenje.

Izvajalec je z izvedbo zemeljskih in odstranjevalnih del začel konec leta 2017. Dokončanje objekta in vselitev upravičencev do stanovanj, ki je bilo predvideno za konec leta 2018, bo zaradi zgoraj opisanih prilagoditev in z njimi povezanih usklajevanj, možno šele junija 2019. Javna zavoda Mestna knjižnica Ljubljana in Lekarna Ljubljana bosta po pridobitvi uporabnega dovoljenja začela z dokončanjem njima pripadajočih delov kompleksa, ki bodo v sklopu veljavne pogodbe z izvajalcem, izdelani do 3. gradbene faze.



Fotografija: Stanovanjsko poslovni kompleks med izvedbo del - lesena konstrukcija (arhiv JSS MOL)

4.1.3.2 Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)

Na območju med Poljansko in Povšetovo cesto, ki leži v enoti urejanja prostora NP-17, kjer je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) 139 – Novi Center, je JSS MOL – po zaokroževanju zemljišč z nakupi v prejšnjih letih – lastnik zemljišč s površino 17.146 m².

V skladu z določili OPN ID, ki so bila spremenjena na podlagi pobude JSS MOL in pobude družbe Snaga d.o.o., bo na območju OPPN 139 – Novi Center pretežno stanovanjski program, dopolnjen z javnimi vsebinami v delu pritličja stavb ob Povšetovi cesti in z zbirnim centrom Snage. Glede na izdelano preveritev kapacitet območja (ob upoštevanju dejstva, da bo del zemljišč namenjen zbirnemu centru Snaga) bo na območju možno zagotoviti okvirno 350 javnih najemnih stanovanj.

V postopku priprave OPPN 139 – Novi center je Oddelek za urejanje prostora MOL – po že izvedenem sestanku z lastniki nepremičnin v predmetnem območju – pridobil stališča oziroma pobude lastnikov ostalih zemljišč v območju OPPN, ki bodo v največji možni meri upoštevani v vsebinskih izhodiščih za natečajno nalogo, ki jo bo v nadaljevanju pripravil JSS MOL.

V letu 2019 bo potekalo usklajevanje izhodišč in priprava gradiva (strokovne podlage, natečajna naloga) za objavo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja in izbor najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije. Glede na obsežnost območja, različne vsebine, ki so tam predvidene in s tem povezano obširnost gradiva načrtujemo, da bo natečaj objavljen v začetku leta 2020. Izbrana natečajna rešitev bo podlaga za izdelavo OPPN 139-Novi Center, ki bo sprejet v drugi polovici leta 2021. Vzporedno s postopkom OPPN bomo pripravljali dokumentacijo za gradbeno dovoljenje (DGD). Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo v prvi polovici leta 2022 projektiranje zaključeno s projektom za izvedbo, ki bo podlaga za objavo javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del. Predvidevamo, da bomo z gradnjo lahko začeli že konec leta 2022, če bodo predhodni postopki potekali brez večjih odstopanj od predvidne časovnice. V naslednjih treh letih (do leta 2026) bodo vsa nova najemna stanovanja vseljiva.



Fotografija: Del območja OPPN 139 – Novi Center, kjer je predvidena umestitev novih vsebin (Delavnica d.o.o., 2018)

4.1.3.3 Rakova jelša II

Na zemljiščih s skupno površino 24.340 m², ki jih je JSS MOL pridobil na podlagi postopkov prenosov zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL ter z zamenjavo in odkupi zemljišč zasebnih lastnikov, JSS MOL na lokaciji Rakova jelša II (EUP TR 356 in del EUP TR-345) razvija projekt izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II, s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.

V letu 2017 je bila na podlagi urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro najustrežnejše rešitve ter izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za načrtovano stanovanjsko gradnjo, podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije z izbranim projektantom.

V zaključenih fazah projektiranja je predvidena gradnja petih dvonadstropnih večstanovanjskih objektov (P+2N) s skupno 156 stanovanji, pritličnega objekta z javnim zasebnim programom ob cesti Pot na Rakovo jelšo ter ureditev pripadajoče komunalne, energetske, prometne in zunanje ureditve. Vsa parkirna mesta bodo urejena na terenu. Neto tlorisna površina vseh objektov bo znašala 14.535 m².

Zaradi velikosti območja gradbišča se načrtovana gradnja uvršča med objekte z vplivi na okolje, iz česar izhaja zahteva po integralnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, katerega del je tudi izdaja okoljevarstvenega soglasja. JSS MOL načrtuje, da bo v prvem trimesečju leta 2019 izdelana dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), vključno s presojo vplivov na okolje, in vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja na pristojni organ (Ministrstvo za okolje in prostor). Pod pogojem, da v postopku izdaje okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja ne bo pritožb stranskih udeležencev, bi bilo gradbeno dovoljenje lahko pridobljeno v drugem trimesečju leta 2019. Po zaključenih postopkih izbire izvajalca GOI del v tretjem trimesečju leta 2019 je predviden začetek gradnje konec leta 2019, zaključek gradnje in vselitev upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja pa v letu 2021.



Fotografija: Pogled s Poti na Rakovo jelšo proti trgu pred javnim delom soseske Rakova jelša II (Nava d.o.o., 2019)

4.1.3.4 Pečinska ulica 2

Pečinska ulica se nahaja v Kašlju, na vzhodnem delu Ljubljane. Na zemljiščih v izmeri 679 m², ki jih je JSS MOL pridobil z lastniško zamenjavo v letu 2015 in ležijo med Pečinsko ulico in Kašelsko cesto, jugovzhodno od križišča teh dveh cest, je predvidena gradnja stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine z neto tlorisno površino 502 m² in etažnostjo K + P + 1N + T, v kateri bo 6 stanovanjskih enot s površino do 50 m².

Po izdelavi projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje (PGD) je bilo za odstranitev obstoječe dotrajane enostanovanjske stavbe in gradnjo nove večstanovanjske stavbe v septembru 2017 izdano gradbeno dovoljenje.

V času izdelave projekta za izvedbo (PZI) in priprave javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del so bila konec leta 2017 izvedena rušitvena dela in priprava zemljišča za začetek gradnje. Sredi leta 2018 je bila podpisana pogodba z izvajalcem GOI del, ki je bil julija 2018 uveden v delo. Izvedba GOI del je teku. Dejansko in finančno zaključevanje investicije in vselitev upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem je predvideno poleti 2019.



Fotografija: Pečinska ulica 2 med gradnjo (arhiv JSS MOL)

4.1.3.5 Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk

Na dveh sklopih zemljišč (s skupno površino ok. 13.000 m²), ki ležijo v enoti urejanja prostora PO-713, južno in vzhodno od obstoječega naselja verižnih enostanovanjskih hišic, bi bilo v skladu z OPPN za del območja urejanja MS8/5 Zgornji Kašelj, možno zgraditi 90 stanovanj.

V letu 2018 je JSS MOL zaključil z vsemi postopki za zaokrožitev lastništva zemljišč na tej lokaciji. Ker je celotno območje prometno slabo povezano z mestnimi vpadnicami, je osnovni pogoj za realizacijo projekta gradnje dveh novih stanovanjskih sosesk zagotovitev ustrezne prometne ureditve in zagotovitev redne povezave z javnim potniškim prometom. Razvoj projekta stanovanjske gradnje novih javnih najemnih stanovanj bo tako potekal v odvisnosti od dinamike prometnega urejanja ustrezne dostopnosti do lokacije.

4.1.3.6 Rakova jelša I

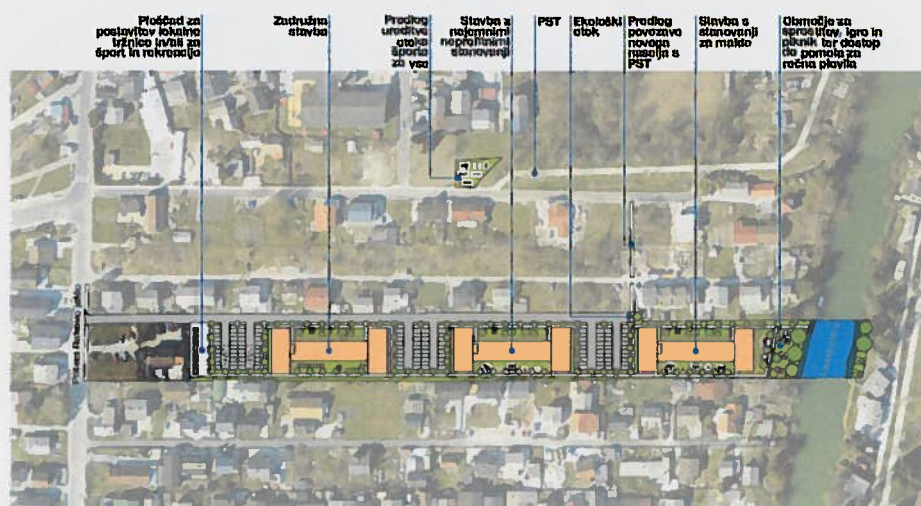
Zemljišča v lasti JSS MOL, na katerih načrtujemo gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I, ležijo v enoti urejanja prostora EUP TR-355, kjer je opredeljena podrobna namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine.

Prvotna skupna površina zazidljivih zemljišč se je v letu 2018 zmanjšala za del zemljišča, ki je bil fizično ločen od preostanka (glavnine) zemljišč v območju in je bil odsvojen v postopku prodaje po metodi javne dražbe in po realizirani menjalni pogodbi z lastnikom sosednjega zemljišča. Za izvedbo projekta je tako na

voljo okvirno 15.000 m² zemljišč. Glede na pogoje OPN MOL in na podlagi izkušenj s sosednje lokacije (projekt Rakova jelša II) ocenjujemo, da bi bilo na teh zemljiščih možno zgraditi okvirno 110 stanovanj.

JSS MOL bo del stanovanj, ki bodo zgrajena v okviru projekta Rakova jelša I, dodelil v najem mladim do 29. leta starosti (po pogojih 1. javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je bil objavljen leta 2017). Del zemljišč bo namenjen uresnitvi pilotnega projekta stanovanjske zadrge. Tretji del zemljišč bo namenjen gradnji stanovanj za oddajo v najem upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

JSS MOL načrtuje, da bo za celotno območje Rakova jelša I v sodelovanju z izbrano stanovanjsko zadrugo, katere izbor se pričakuje jeseni 2019, proti koncu leta 2019 objavljen javni urbanistično arhitekturni natečaj in izbor najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije. Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskih enot, katerih investitor bo JSS MOL, bi lahko bilo pridobljeno v drugi polovici leta 2020, gradnja pa bi se v tem primeru začela v letu 2021.



Fotografija: Situacija pozidave območja Rakova jelša I iz zazidalnega preizkusa (December 2018 I Urbs d.o.o.)

4.1.3.7 Jesihov štraton

Na območju Galjevice (med Jurčkovo ceto in Jesihovim štratonom) v enoti urejanja prostora EUP RN-408, JSS MOL načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štraton. Po pridobitvi dveh zemljišč (v izmeri 820 m² in 596 m²), ki sta bili v zasebni lasti, in posledični zaokrožitvi lastništva zemljišč na območju, so bili v letu 2018 izvedeni postopki parcelacije zemljišč in ureditve mej, ki so potrebni pred realizacijo prenosa zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL.

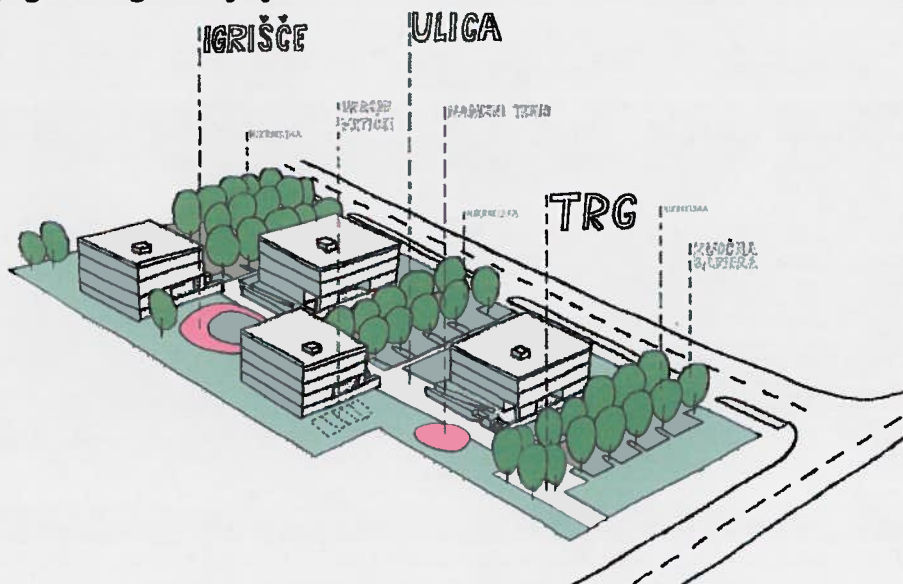
V prvi polovici leta 2018 je JSS MOL začel s postopki pridobivanja ustreznih strokovnih podlag in izdelavo projektne naloge, ki so bile podlaga za objavo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za pridobitev najustrežnejše rešitve ter izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za načrtovano stanovanjsko gradnjo v mesecu avgustu 2018. Po predhodno izdelanem zazidalnem preizkusu se je izkazalo, da bi bilo na obravnavanem območju mogoče zgraditi okoli 45 stanovanj, s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.

Obvestilo o izidu natečaja je bilo objavljeno dne 10.12.2018, pogodba za izdelavo projektne dokumentacije pa je bila sklenjena dne 18.1.2019. Iz zmagovalne rešitve izhaja, da bo na obravnavanem območju mogoče

zgraditi 44 stanovanj (predvidena so večja družinska stanovanja in prilagojena stanovanja), s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.

Ocenjujemo, da bo po izdelavi dokumentacije za gradbeno dovoljenje (DGD) in vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja v zadnjem trimesečju leta 2019, gradbeno dovoljenje lahko izdano v prvem trimesečju leta 2020. Na javnem razpisu izbrani izvajalca GOI del bi z izvedbo GOI del lahko začel v drugi polovici leta 2020. Gradnja bo predvidoma trajala 18 mesecev in bo zaključena sredi leta 2022.

V zvezi z zemljišči, na katerih je predvidena gradnja soseske, so lastniki sosednjih nepremičnin vložili – po mnenju JSS MOL neutemeljen – predlog za določitev pripadajočih zemljišč po določilih ZVEtL. JSS MOL se bo aktivno vključil v nepravdni postopek in argumentirano nasprotoval vloženemu predlogu lastnikov sosednjih nepremičnin. Ne glede na sprožen nepravdni postopek bomo nadaljevali z vsemi načrtovanimi postopki za uresničitev gradnje soseske, saj opisan predlog in z njim v zemljiški knjigi zaznamovan spor ni ovira za izdajo gradbenega dovoljenja.



Fotografija: Skica soseske iz natečajne rešitve (Nava d.o.o., 2018)

4.1.3.8 Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466

Na območju Vrhovcev, na zemljiščih v skupni površini 7,2 ha, JSS MOL (kot lastnik 23% zemljišč) in SSRS (kot lastnik 77% zemljišč) razvijata projekt večstanovanjske soseske z javnimi najemnimi stanovanji.

Novembra leta 2016 je bila za del projekta, katerega investitor je JSS MOL, sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije s projektanti, ki so bili izbrani na javnem projektne, dvostopenjskem natečaju za urbanistično in krajinsko zasnovo ter najprimernejšo arhitekturno rešitev.

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 dne 18. 12. 2017.

Vzporedno z izdelavo OPPN je potekala izdelava projektne dokumentacije. V idejni fazi projekta je bila natečajna rešitev prilagojena tako, da se je število stanovanj, ki jih bo JSS MOL pridobil z gradnjo na zemljiščih v tem območju, povečalo s 172 na 174, in dodal paviljon, namenjen četrti skupnosti in skupni rabi stanovalcev.

Po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja (7.7.2018) sta bili v oktobru 2018 izdelani PZI in PZR dokumentacija in pridobljena vsa soglasja na dokumentacijo.

JSS MOL je v novembru leta 2018 objavil javni razpis za izvedbo zemeljskih in GOI del. Podpis pogodbe z izbranim izvajalcem se načrtuje v februarju leta 2019 in začetek izvedbe del v marcu 2019. Ocenjujemo, da bodo dela zaključena v 24 mesecih in bodo stanovanja oddana upravičencem v začetku leta 2021.

4.1.3.9 *Nad motelom*

JSS MOL je ob Cesti dveh cesarjev lastnik več zemljišč v skupni izmeri 16.758 m². Za navedeno območje, ki je lastniško mešano, je predviden sprejem OPPN 134 – Nad motelom. Glede na že izdelano (za JSS MOL najprimernejšo) variantno rešitev, bi bilo možno na zemljiščih v lasti JSS MOL zgraditi okrog 110 stanovanj, 450 m² poslovnih površin in vrtec z dvema oddelkoma.

V drugi polovici leta 2018 smo od zasebnega investitorja prejeli obvestilo, da je (zopet) zainteresiran za prodajo njemu lastnega kompleksa zemljišč v območju navedenega OPPN. Na vabilo zasebnega investitorja, da izrazimo interes za nakup kompleksa zemljišč, smo se odzvali z nezavezujočo ponudbo. Prodajna pogodba za odkup zemljišč v skupni izmeri 14.893 m² od zasebnega investitorja je bila sklenjena konec januarja 2019. Po izpolnitvi vseh obveznosti pogodbenih strank navedene prodajne pogodbe, bo JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri več kot 31.000 m². V nadaljevanju se bomo povezali s ostalimi lastniki nepremičnin (fizičnimi osebami) v območju OPPN in ugotovili, kakšen je njihov interes glede sodelovanja v postopku sprejemanja OPPN.

Ker je razvoj predmetnega projekta odvisen tudi od reševanja prekomerne obremenitve območja s hrupom in poplavno ogroženostjo, ki pa sta v pristojnosti države, v tem trenutku ni mogoče napovedati konkretnije časovne dinamike razvoja projekta. Reševanje navedene problematike (s postavitvijo protihrupne ograje ob južni obvoznici) je z vidika MOL in JSS MOL eno od prioritarnih odprtih vprašanj v razmerju do države, za katerega bomo (skupaj z drugimi takimi vprašanji) predlagali, da se ga konkretno in operativno rešuje v sodelovanju s pristojnim ministrstvom.



Fotografija: Maketa variantne rešitve pozidave območja (Šabec Kalan Šabec – arhitekti, 2016)

4.1.3.10 *Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica*

Na zemljiščih v lasti JSS MOL, ki ležijo v območju OPPN 385 – Zvezna ulica, bi bilo – glede na izdelano preveritev kapacitet območja – možno zgraditi stanovanjsko sosesko s približno 100 stanovanji in javnim programom v pritličju enega od objektov.

Območje OPPN v tem trenutku zajema tudi zemljišča v lasti zasebnega lastnika, zato je v preteklem obdobju potekalo usklajevanje načina sodelovanja v postopku OPPN in pridobivanje strokovnih podlag za pripravo natečajne naloge.

Ker sodno urejanje premoženjskopravnih vprašanj, povezanih z lastništvom uvozne klančine, po kateri je predviden dostop do kletne etaže večstanovanjske stavbe na zemljiščih v lasti JSS MOL, na katerih veljajo določila zazidalnega načrta za območje V2/F6, MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama, še ni zaključeno, je JSS MOL predlagal razširitvi območja OPPN 385 na predmetna zemljišča V2/F6 Zelena jama, s čimer je bila neizogibno povezana tudi vključitev vseh preostalih zemljišč v lasti zasebnega lastnika v območje urejanja z OPPN. Po večkratnih usklajevalnih sestankih sta JSS MOL in zasebni lastnik zemljišč dosegla dogovor o zamenjavi zemljišč, s čimer bo JSS MOL postal izključni lastnik zemljišč v območju OPPN, zasebni lastnik za lastnik zemljišč, ki so trenutno v lasti JSS MOL in na katerih veljajo določila zazidalnega načrta za območje V2/F6, MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama. Ocenjujemo, da bodo pravni posli z zasebnim lastnikom realizirani v prvem trimesečju leta 2019.

Deloma v odvisnosti od končnega dogovora z zasebnim lastnikom bodo potekale nadaljnje aktivnosti za pripravo in sprejem OPPN in priprava podlag za izvedbo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro ustrezne rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije. Izbrana natečajna rešitev bo podlaga za izdelavo OPPN. Načrtujemo, da bodo podlage za natečaj pripravljene v prvi polovici leta 2019, ko bo natečaj tudi razpisan. Natečajna rešitev bo predvidoma izbrana v juliju leta 2019, OPPN pa izdelan v prvi polovici leta 2020 in sprejet v mesecu juliju tega leta. Projektiranje (IDP, DGD) bo potekalo vzporedno z izdelavo OPPN.

V zadnjem trimesečju leta 2020 načrtujemo pridobitev gradbenega dovoljenja, začetek gradnje pa v drugem trimesečju leta 2021. Po zaključku gradnje, ki bo predvidoma trajala 18 mesecev, bomo stanovanja predali v najem upravičencem konec leta 2022.

4.1.3.11 Litijska – Pesarska (EUP GO-297)

Na zemljiščih z ID oznako 1732–262/1 in 1732–265/5, ki sta v lasti MOL in na sosednjem zemljišču z ID oznako 1732–264, ki ga je JSS MOL v letu 2018, z namenom zaokrožitve lastništva kompleksa zemljišč v enoti urejanja GO-297, pridobil v last z nakupom od fizičnih oseb, je po uveljavitvi sprememb OPN ID MOL (v mesecu juniju 2018) opredeljena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti). Dopustna je gradnja objektov do višine P+3 s faktorjem izrabe 1,6. Ob upoštevanju urbanističnih pogojev, ki zahtevajo navezavo odprtih in zelenih površin na stanovanjsko območje v zaledju in regulacijskih elementov (varovalni pas ceste, zeleni klin,...), smo ocenili, da bi bilo možno na navedenem sklopu zemljišč (s površino 5.450 m²) zgraditi okoli 90 javnih najemnih stanovanj z javnim (nestanovanjskim) programom v delu pritličja ob Pesarski ulici in Litijski cesti.

V letu 2019 bosta, na podlagi javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, izbrana najprimernejša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije. Začetek izvedbe GOI del predvidevamo konec leta 2020. Gradnja bo trajala predvidoma 18 mesecev, tako da zaključek projekta in vselitev upravičencev do najema neprofitnega stanovanja načrtujemo v prvi polovici leta 2022.



Fotografija: Prikaz območja projekta (Strokovne podlage, Delavnica d.o.o., 2019)

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

MOL je lastnik zemljišč na območju enot urejanja prostora BE-615, BE-617 in BE 618, z namensko rabo SSse (splošne eno in dvostanovanjske površine), za katere je bil izdelan OPPN za delno prenovu 428 Tomačevo (OPPNdp). Območje v Tomačevem je pozidano z nelegalno zgrajenimi objekti, ki nimajo urejenega priključevanja na električno omrežje, niso ustrezno komunalno opremljeni, nimajo urejenih dovoznih poti in podobno. Zaradi samograditeljstva so v območju predvidenega OPPNdp ostala prosta stavbna zemljišča, ki jih je možno pozidati.

Glede na navedeno, je JSS MOL v letu 2017 pridobil prostorsko zasnovo, ki je bila tudi strokovna podlaga pripombi k javno razgrnjenemu osnutku OPPNdp, in bi ob upoštevanju urbanističnih zahtev za predmetno območje, omogočila izgradnjo čim večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj skladu z OPPNdp 428, ki je stopil v veljavo konec junija 2018 in je upošteval prej navedeno pripombo JSS MOL, je na nepozidanih zemljiščih med obstoječo pozidavo dopustno zgraditi 12 tristanovanjskih verižnih stavb in en dvostanovanjski dvojček, s skupno 37 neprofitnimi najemnimi stanovanji.

V letih 2019 in 2020 bo JSS MOL nadaljeval s pripravo potrebne dokumentacije za uresničitev opisane gradnje. Glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezna etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture. V letih 2021 in 2022 bomo, v odvisnosti od prej naštetih pogojev, posamezne skupine objektov predali v uporabo upravičencem do najema.



Fotografija: Zazidalna situacija (Strokovne podlage Šabec Kalan Šabec – arhitekti, 2017)

4.1.3.13 Dravlje (EUP DR-224)

Na zemljišču z ID oznako 1738-1146/2, ki je v lasti MOL, je po uveljavitvi sprememb OPN ID MOL v mesecu juniju 2018, opredeljena podrobna namenska raba SScv (pretežno večstanovanjske površine). Dopustna je gradnja objektov z etažnostjo do P+4 in največja izraba zemljišča s faktorjem 1,2. V okviru načrtovanja gradnje večstanovanjske stavbe bo potrebno, ob upoštevanju urbanističnih pogojev, v sklopu gradnje zagotoviti parkirišča tudi za obstoječe sosednje objekte (v EUP DR-260), dodatno omejitev pa predstavlja obstoječe zaklonišče, ki ga bo potrebno rekonstruirati in prilagoditi na način, da bo v mirnodobni funkciji služilo za shrambe ali parkirišče (po potrebi pa izpolnilo tudi svojo primarno zaklonilno funkcijo).

JSS MOL se bo v prvih mesecih leta 2019 – glede na rezultate geomehanskih in hidroloških preiskav – odločil o ekonomski upravičenosti predvidene gradnje ocenjeno 40 neprofitnih najemnih stanovanj in bo, v primeru, da bodo rezultati preiskav ugodni, nadaljeval s postopkom prenosa zemljišča v namensko premoženje JSS MOL in s pridobivanjem potrebne dokumentacije za gradnjo.

4.1.3.14 Glince (EUP DR-617)

Na južnem delu zemljišča z ID oznako 1755-1573 v EUP DR-617, katerega lastnica je MOL in na delu sosednjega zemljišča z ID oznako 1755-677/1, v lasti zasebnih lastnikov, je v veljavnem OPN ID MOL opredeljena podrobna namenska raba SB (stanovanjske površine za posebne namene). Pobuda, ki jo je JSS MOL, v soglasju z Oddelkom za zdravje in socialno varstvo MOL (v nadaljevanju: OZSV), vložil za spremembo podrobne namenske rabe v rabo, primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bi se zagotavljala javna najemna stanovanja, je bila delno upoštevana, saj je z urbanističnimi pogoji na podlagi izdelave OPPN dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL, ki lahko obsegajo največ 50% vseh BTP v enoti urejanja prostora.

JSS MOL bo v letu 2019 poskusil zaokrožiti lastništvo zemljišč z odkupom zemljišča od zasebnih lastnikov in, glede na uspešnost pri tem, začel s pripravo vseh potrebnih podlag za izdelavo OPPN. Glede na ostale predpisane urbanistične pogoje bomo preverili, ali je kakšen od potencialnih javnih oziroma zasebnih partnerjev pripravljen prevzeti izgradnjo doma za starejše oziroma oskrbovanih stanovanj.

4.1.3.15 Celovška cesta 185

Kljub upanju, da se bo sodni postopek po ZVEtL-1 in vpis etažne lastninske pravice za stavbo Celovška cesta 185 dokončal v letu 2018, se to ni uresničilo. Zaradi velikega števila udeležencev je navedeni sodni postopek še vedno v začetni fazi, zato JSS MOL ne more nadaljevati s projektom spremembe namembnosti poslovnega prostora (v izmeri 319,59 m², ki je v lasti MOL) in izvedbo 5 neprofitnih stanovanjskih enot.

JSS MOL bo razvoj opisanega projekta nadaljeval po ureditvi etažne lastnine po ZVEtL-1 za stavbo Celovška 185.

4.1.3.16 Kunaverjeva ulica 12 in 14

V pritličju večstanovanjske stavbe Kunaverjeva ulica 12 in 14 s skupno 145 stanovanji v zasebni lasti je MOL lastnica poslovnih prostorov s površino 203,79 m², za katere je bilo odločeno, da se prenesejo v upravljanje JSS MOL z namenom, da se bo opisane prostore preuredilo v javna najemna stanovanja. Po preureditvi poslovnih prostorov v javna najemna stanovanja bodo novo nastale enote prenesene v namensko premoženje JSS MOL. Po prenosu poslovnih prostorov v upravljanje JSS MOL je bilo najprej potrebno preveriti, ali je sprememba namembnosti iz poslovne v stanovanjsko dopustna. Pooblaščen projektant je pripravil dokumentacijo in izpeljal vse potrebne postopke (vključno s pridobivanjem soglasij vseh solastnikov skupnih delov stavbe), da je bilo na podlagi popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, leto tudi pravnomočno pridobljeno. Glede na izkazane potrebe JSS MOL bo v nekdanjih poslovnih prostorih možno zagotoviti 3 stanovanjske enote s površino okvirno 70 m², ki bodo primerne za 3 – 4 članske družine.

JSS MOL bo v prvem tromesečju leta 2019 – po izvedbi natančnejših pregledov posameznih konstrukcijskih sklopov – pridobil PZI dokumentacijo, na podlagi katere bo objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del. Začetek gradbenih del predvidevamo v juniju 2019, zaključek le-teh pa v roku štirih mesecev od uvedbe v delo.

4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

V nadaljevanju tega razdelka programa so predstavljeni tisti projekti, ki jih zaradi določenih specifičnih okoliščin (še) ne moremo uvrščati med tekoče projekte zagotavljanja neprofitnih stanovanj, ki so predstavljeni v točki 4.1.3 tega programa. Te specifične okoliščine vplivajo zlasti na časovno komponento možnosti razvoja posameznega projekta (npr.: sprejem prostorskega akta, s katerim je predpisano urejanje območja, potreba po ureditvi pravnega stanja nepremičnin, pridobitev za projekt koristnih zemljišč), včasih pa je razrešitev določenih okoliščin nujno potreben pogoj, da z razvojem posameznega projekta sploh nadaljujemo (npr.: pridobitev za projekt nujno potrebnih zemljišč, izvedba drugih ukrepov v prostoru, ki v tem trenutku onemogočajo izpolnitev pogojev za gradnjo).

4.1.4.1 Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)

Za območje Razvojne cone Bizovik je v OPN MOL ID predvidena izdelava OPPN 203. Območje OPPN zajema zemljišča (v mešani lasti) v velikosti preko 30 ha. Na skrajnem jugozahodnem delu območja OPPN

(med Litijsko cesto in Gramozno potjo) je MOL lastnica cca. 14.000 m² strnjenih zemljišč. Z ustrezno zaokrožitvijo lastništva zemljišč bi lahko – po grobih ocenah – na omejenem območju OPPN zgradili okvirno do 100 javnih najemnih stanovanj.

V ta namen je JSS MOL konec leta 2018 začel s postopki pridobivanja zemljišč, ki so sosednja zemljiščem v lasti MOL. JSS MOL želi z odkupi pridobiti dodatnih okvirno 20.000 m² zemljišč. JSS MOL ocenjuje, da bi bil lahko pretežen del odkupov realiziran v prvem trimesečju 2019, v zvezi z določenimi zemljišči pa bo glede na lastniško strukturo postopek pridobivanja nekoliko daljši in težavnejši.

Glede same časovnice razvoja projekta je potrebno izpostaviti, da je potrebno pri pripravi in sprejemanju OPPN 203: Razvojna cona Bizovik upoštevati določila OPN MOL ID, ki v pomembni meri vplivajo na hitrost razvoja konkretnega projekta. Po podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih (PPIP) OPN MOL ID je zahtevana predhodna izdelava strokovnih podlag z vidika urbanističnih usmeritev za posege v prostor za celotno območje OPPN in izvedba javnega natečaja za celotno območje OPPN. OPN MOL ID gradnjo stavb v območju pogojuje s predhodno izvedbo podaljška Chengdujske ceste do Litijske ceste in rekonstrukcijo Litijske ceste med Štepanjskim naseljem in avtocesto. Za načrtovanje komunalne infrastrukture je postavljena zahteva za zadostne zmogljivosti pri oskrbi vseh novo načrtovanih območij med Golovcem in Ljubljano. Sočasno z gradnjo stanovanjskih stavb je zahtevana tudi gradnja vrtca, osnovne šole, zdravstvenega doma in stavb osnovne oskrbe. Poleg tega je v zasnovi območja potrebno predvideti javne površine za trge, parke, otroška igrišča in povezovalne zelene pasove med Litijsko cesto in Ljubljano.

Vsa v prejšnjem odstavku navedena dejstva so podlaga, da smo izgradnjo stanovanj v konkretnem (po OPN MOL ID kot razvojno opredeljenem) območju uvrstili v to poglavje stanovanjskega programa.

4.1.4.2 Rakova jelša III

Po pričakovanjih JSS MOL konkretni projekt v letih 2017 in 2018 ni prešel iz faze mirovanja v fazo razvoja, saj niso bili izvedeni državni protipoplavni ukrepi, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane, s katerimi bi se zmanjšala trenutna srednja poplavna ogroženost konkretnih zemljišč, ki v tem trenutku preprečuje gradnjo na le-teh.

V letu 2018 je bila v okviru sprejetih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID sprejeta (v letu 2016 podana) pobuda JSS MOL o prilagoditvi poteka regulacijske linije, s čimer je omogočen ustrezen prenos predmetnih zemljišč, ki so v lasti MOL, v namensko premoženje JSS MOL, kar je tudi eden od pogojev za začetek razvoja posamezne investicije.

V zvezi s stanjem poplavne ogroženosti zemljišč na lokaciji Rakova jelša III so bile izdelane nove poplavne karte, ki so v usklajevanju in potrjevanju na DRSV. Iz navedenih poplavnih kart izhaja, da se bo poplavna nevarnost (ogroženost) konkretnih zemljišč zmanjšala s »srednje nevarnosti« na »preostalo nevarnost«, kar pomeni, da bo možna gradnja na predmetnih zemljiščih. Potrditev in uveljavitev opisanih sprememb se pričakuje v letu 2020. Ker je za izvedbo javnega urbanističnega in arhitekturnega natečaja potrebno izdelati hidrogeološko strokovno podlago, bomo z začetkom razvoja projekta počakali na uveljavitev novih pogojev gradnje na konkretnih zemljiščih, ki bodo temeljili na novih poplavnih kartah.

JSS MOL na predmetnih zemljiščih načrtuje gradnjo javnih najemnih stanovanj, prostorov za opravljanje dejavnosti nevladnih organizacij in izvedbo površin za športne oz. prostočasne dejavnosti.

4.1.4.3 *Stanežiče*

Že v prostorski zasnovi mesta (MOL 2002) je imelo območje Stanežič značaj lokalnega središča. Razvojno območje Stanežič predstavlja eno večjih razvojnih območij MOL, v katerega se bo usmerjala stanovanjska gradnja s spremljajočimi dejavnostmi. Zaradi dobre prometne dostopnosti se poleg stanovanjskega naselja v območju pričakuje tudi razvoj območij za zaposlitev (npr... poslovni prostori raznih dejavnosti, dejavnosti oskrbe in storitev, druge oblike zaposlitve).

Za območje v Stanežičah OPN MOL ID je predvidena izdelava OPPN 249: STANEŽIČE. Celotno območje OPPN 249 zajema približno 46 ha zemljišč, od katerih je okvirno 45 ha v lasti MOL. V celotnem območju OPPN je okvirno 23 ha zemljišč opredeljenih z namensko rabo SSsv (splošne večstanovanjske površine), na katerih bi bilo mogoče zagotavljati javna najemna stanovanja.

Vsa območja v OPPN 249: STANEŽIČE so opredeljena kot razvojna območja, zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture, pa OPN MOL ID predpisuje vrsto urbanističnih pogojev ter zahtev glede okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske infrastrukture. V območju je treba obvezno zgraditi dom za starejše do 150 oskrbovancev, dopustna je gradnja oskrbovanih stanovanj (za največ 80 oskrbovancev). Zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) obravnavati kot del celotne oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Za zaokroženo celoto vseh območij je treba izdelati skupno strokovno podlago za oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne komunalne vode, zadrževanje in odvajanje odpadne padavinske vode, oskrbo s toploto, hladom in zemeljskim plinom ter oskrbo z električno energijo, ki bo predstavljala zasnovo infrastrukturnih sistemov na območju Stanežič. Posebno pozornost je treba nameniti ustrezni oskrbi s pitno vodo, vnaprejšnji izgradnji kanalizacijskega zbiralnika C0, ureditvi večgeneracijskega energetskega postrojenja za daljinsko oskrbo za ogrevanje, hlajenje, toplo sanitarno vodo in tehnološke potrebe ter vnaprejšnji gradnji razdelilne transformatorske postaje Stanežiče.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da se bo območje OPPN 249 urejalo celovito in sistematično in da brez predhodnega načrtovanja in zagotovitve ustrezne komunalne infrastrukture ni mogoče konkretnije razvijati projekta stanovanjske gradnje znotraj obravnavanega območja. Zaradi velikosti površin, namenjenih stanovanjski gradnji na tem območju in začetka urejanja komunalne infrastrukture, gradnjo na tej lokaciji znova vključujemo kot (dolgoročni) projekt stanovanjske gradnje v prihodnjem obdobju.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

4.1.4.4 *Nakup starih ali novih stanovanj na trgu*

Kot že napovedno v zgornjih točkah, bomo v letu 2019 začeli z gradnjo stanovanjske soseske Brdo II, načrtujemo pa tudi večjo intenzivnost pri razvoju drugih projektov lastnih novogradenj, zato bodo v nakupe stanovanj na trgu usmerjene aktivnosti (finančno in prioriteto) podrejene prej navedenim aktivnostim.

V kolikor se bomo odločili za izvedbo nakupa starih (rabljenih) stanovanj na trgu, bomo odločitve glede nakupov sprejemali upoštevajoč kakovost gradnje in primernost cene, vse pa v odvisnosti od razpoložljivosti finančnih sredstev, zaznanih potreb in ustreznosti ponudbe z vidika površinskih normativov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Iz zgoraj opisanih izhodišč bomo izhajali tudi pri odločanju o morebitnem nakupu novih stanovanj na trgu s to razliko, da bomo na potencialne ponudnike naslovili javno povabilo k izstavitvi ponudb za prodajo novih stanovanj. Ponudnike bomo zavezali, da so dolžni ponuditi določeno (minimalno) število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pri čemer bo ključnega pomena primerna cena in površina stanovanj. Cilj

nakupa novih stanovanj na trgu je pridobiti taka stanovanja, s katerimi bomo zagotovili dodelitev stanovanj tistim upravičencem, ki najdalj čakajo na dodelitev stanovanja. V tem trenutku si JSS MOL še ni postavil zgornjega limita cene za m² površine stanovanja in zgornjega limita cene za parkirna mesta (zunanja in notranja), saj bo v tem segmentu vsebino javnega povabila prilagodil stanju na nepremičninskem trgu na dan objave javnega povabila.

4.1.4.5 Rentni odkup stanovanj

V letih 2019 do 2022 bomo vsako leto objavili javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtna služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (t.i. projekt rentnega odkupa stanovanj). Opisan produkt je namenjen tistim lastnikom stanovanj, ki se želijo z odsvojitvijo lastninske pravice na stanovanju, razbremeniti tistemu delu stroškov, ki so neposredno ali posredno povezani z lastništvom nepremičnine (npr. javne dajatve, investicijski stroški, ki bremenijo lastnika, ...).

Z navedenim povabilom, katerega objava je sedaj že ustaljena vsakoletna praksa, JSS MOL povabi subjekte (posameznike, pare), starejše od 65 let, ki so lastniki stanovanj, da – pod pogoji iz povabila – prodajo stanovanje JSS MOL. Prosilci, ki se odločijo za oddajo ponudbe in izpolnjujejo pogoje¹⁶, na podlagi prodajne pogodbe prenesejo na JSS MOL lastninsko pravico na stanovanju, istočasno pa se v korist prodajalca / prodajalcev ustanovi dosmrtna služnost na prodanem stanovanju, za uporabo katerega se služnostni upravičenec zaveže plačevati mesečno nadomestilo, ki je po višini enako neprofitni najemnini, ki bi bila določena za konkretno stanovanje.

Med upravičencem, JSS MOL in izbrano zavarovalnico se – tako s prodajno pogodbo, kot s pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente – dogovori, da se kupnina (v celoti ali določenem delu) nakaže sodelujoči zavarovalnici, ki v zameno za prejem kupnine (kot zavarovalne premije) zagotovi izplačilo doživljenjske mesečne rente, iz katere se plačuje prej omenjeno mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja (kot nadomestilo za ustanovljeno služnost). Presežek mesečne rente nad višino nadomestila se izplačuje neposredno upravičencu.

V zvezi s predmetnim produktom ugotavljamo, da kljub že v letu 2017 – na predlog potencialnih ponudnikov – uveljavljeni spremembi, da se upravičenec lahko odloči, da se zavarovalnici nakaže samo del kupnine, preostali del kupnine pa JSS MOL nakaže neposredno prodajalcu¹⁷, produkt še vedno ni zelo zanimiv za ciljno skupino, kar je po oceni JSS MOL posledica želje, da lastniki zapustijo svoje premoženje dedičem oziroma posledica strahu pred izgubo lastnine, ki predstavlja zavarovanje v materialnem smislu.

4.1.4.6 Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj

Upravičencem do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva (zanje in za njihove družinske člane) neprimernih stanovanjskih enot, ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati ne bodo imeli finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, bomo tudi v okviru 18. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (in v nadaljnjih razpisih) dali možnost, da od njih odkupimo enoto v kateri bivajo, po vrednosti, ki bo izhajala iz cenoizračuna oziroma po vrednosti, ki bo sporazumno določena.

¹⁶ Poleg pogojev, ki se nanašajo na samo dejansko in pravno stanje stanovanja, je eden izmed bistvenih pogojev, da prihodki upravičencev ne presegajo meje, kot je predpisana za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, brez plačila lastne udeležbe

¹⁷ Prvotno je bilo določeno, da če zavarovalnici nakaže celoten znesek kupnine, zmanjšan za davek na promet nepremičnin.

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

JSS MOL poskuša vrzel med povpraševanjem po neprofitnih stanovanjih na območju MOL, ki se kaže v številu prosilcev na vsakokratnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in ponudbo le-teh, ki se (v končni fazi) odraža v številu dodeljenih stanovanj po posameznem omenjenem razpisu, zapolnjevati tudi z iskanjem alternativnih načinov za povečanje fonda stanovanj, ki jih bo lahko oddal v najem upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Že v letu 2015 je bil tako izveden poskus, da bi fond neprofitnih stanovanj (nelastniško) povečali s t.i. modelom »rent to rent«. Cilj navedenega modela pridobivanja dodatnih stanovanjskih najemnih enot je aktivirati zainteresirane zasebne lastnike stanovanj, da oddajo njihova stanovanja JSS MOL (po določeni navzgor limitirani tržni najemnini), JSS MOL pa ima pravico tako najeta stanovanja oddati v neprofitni najem tistim upravičencem po vrstnem redu uvrstitve, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, vendar jim zaradi nezadostnega števila točk neprofitno stanovanje v lasti JSS MOL ne more biti dodeljeno. Razlika med pogodbeno dogovorjeno najemnino, ki bi jo JSS MOL plačeval lastniku stanovanj, in prejeto neprofitno najemnino, predstavlja nekakšno obliko subvencije MOL.

Na izvedbeni ravni bo JSS MOL predvidoma ohranjal okvirno iste pogoje in izhodišča, kot jih je postavil v vabilu v letu 2015. K oddaji ponudb bodo tako povabljeni lastniki, ki imajo v lasti večje število primernih stanovanj, in ponudnike, ki bodo sposobni (še nezgrajena) stanovanja zagotoviti v določenem roku. Z najugodnejšim ponudnikom bi se sklenila najemna pogodba za dolgoročni najem (najmanj za dobo 20 let) in za plačilo nadomestila v višini določene navzgor limitirane tržne najemnine. Pogodbeno bi se uredila tudi pravica JSS MOL do uveljavitve odkupnega upravičenja za odkup stanovanj (posameznih, po sklopih, vseh) po vnaprej dogovorjeni ceni za m² stanovanjske površine ter ceni parkirnega mesta.

Posledično bo JSS MOL v okviru 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem (in v nadaljnjih razpisih) ponovno predvidel možnost (sicer) tržne oddaje stanovanj v najem za določen čas, a za najemnino v višini neprofitne najemnine, ki se bo lahko uresničila s tistimi uspešnimi upravičenci, ki se bodo strinjali z najemom stanovanja po takem modelu.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

Starostno ali invalidsko upokojenim osebam, ki so praviloma starejše od 65 let ter jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči so namenjena oskrbovana stanovanja. Oddaja se jih v neprofitni najem upravičencem, ki uspejo na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj.

JSS MOL ima v lasti 82 oskrbovanih stanovanj na lokacijah v Trnovem, Murglah in v Dravljah.

JSS MOL ne zaznava večjega primanjkljaja oskrbovanih neprofitnih stanovanj iz razloga, ker določeno število čakajočih iz osebnih razlogov odlaga najem oskrbovanega stanovanja. Trenutno je vseh upravičencev na prednostni listi 20.

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. Do sedaj je bila namreč praksa, da so bili javni razpisi za tovrstna stanovanja odprti in so prosilci lahko kadarkoli oddali vlogo in se uvrstili na seznam upravičencev glede na doseženo število točk. Imeli so tudi možnost odkloniti

ponujeno stanovanje, če so ocenili, da še ni prišel pravi čas za selitev v oskrbovano stanovanje, pri čemer so ohranili uvrstitev na listi upravičencev. Posledično nekateri upravičenci daljše obdobje niso rešeni.

Glede na navedeno bomo v letu 2019 zaključili sedaj odprti 4. javni razpis za oskrbovana stanovanja in objavili 5. javni razpis, po katerem bi stanovanja začeli dodeljevati šele po tem, ko bodo stanovanja zagotovljena vsem upravičencem iz 4. javnega razpisa. 5. javni razpis se bo objavil kot odprti javni razpis, upravičenci, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, pa se bodo, z namenom enakopravne obravnave upravičencev, uvrščali na listo upravičencev po datum vloge. Glede na sedanji trend izpraznitve oskrbovanih stanovanj (okoli 10 na leto) in glede na trenutno število čakajočih (20), bo za rešitev vseh prosilcev potrebno predvidoma obdobje od enega leta in pol do dveh let.

V preteklem osemletnem obdobju je JSS MOL oskrbovana stanovanja (skupno 22) pridobil z izvedbo dveh javno zasebnih partnerstev, kar pravzaprav predstavlja edini način (model) zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Izoblikovani model zagotavljanja oskrbovanih stanovanj je torej zlasti logična posledica specifične narave storitev, ki jih je potrebno (vsaj v minimalnem obsegu) zagotavljati najemnikom takih stanovanj.

V primeru, da bi se v obdobju 2019/2022 pojavila večja potreba po zagotavljanju dodatnih oskrbovanih stanovanj, bo JSS MOL nastali primanjkljaj pokrili z nakupom oskrbovanih stanovanj na trgu. Nakupi primernih oskrbovanih stanovanj bi se v takem primeru izvedli upoštevajoč obseg razpoložljivih finančnih sredstev.

V primeru nastanka večjega primanjkljaja oskrbovanih stanovanj v obdobju 2019/2022 in izkazane možnosti (vsaj srednjeročne) pridobitve takih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva ali javno javnega partnerstva, bi fond lastnih oskrbovanih stanovanj povečali z izvedbo projekta v takšnem partnerstvu, vse pa v odvisnosti od razvijanja in izvajanja ostalih projektov.

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

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki nudijo svojim članom, ki niso sposobni samostojnega bivanja, poleg možnosti bivanja, širšo podporo. Dodelitev stanovanja organizaciji se opravi po predhodnem soglasju Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL, ki konkretne organizacije tudi dobro pozna. V primeru organizacij oziroma institucij, ki nimajo socialno varstvenega poslanstva, pa pred dodelitvijo stanovanja poda soglasje oddelek pristojen za področje, iz katerega izhaja poseben namen. V primeru rejništva, ko se stanovanje dodeli rejniku, poda predlog in soglasje pristojen center za socialno delo.

JSS MOL oddaja v najem 19 organizacijam 43 stanovanjskih enot, od tega je 6 samostojnih hiš.

Razvoja oziroma izvedbe konkretnih projektov za potrebe ranljivih, za samostojno bivanje nesposobnih skupin prebivalstva, ki smo jih v preteklih obdobjih uresničevali v sodelovanju z nevladnimi organizacijami¹⁸, ki prevzemajo skrb za omenjene skupine prebivalstva, v letih 2019 do 2022 ne načrtujemo, ne glede na to pa bomo v primeru utemeljene in smiselne pobude potencialno razvijali tudi tovrstne vsebine.

Kot razvojni projekt zagotavljanja stanovanj oziroma stanovanjskih stavb za bivanje ranljivih skupin prebivalstva štejemo projekt zagotovitve zavetišča za brezdomce.

¹⁸ v letu 2017 dokončan projekt »Hiša Sonček« na Vinčarjevi, v letu 2018 dokončan projekt »Vodnikova 5«.

4.2.2.1 Zavetišče

Trenutno zavetišče za brezdomce deluje v stavbi, ki se nahaja ob Poljanski cesti v Ljubljani. Zavetišče je (po lastnem opisu) izrazito "nizkopražni" program, ki naj bi omogočal preživetje ljudem, ki so socialno povsem na dnu. Z izvajanjem programov se poskuša ustvariti pogoje, na katerih si lahko ljudje, ki poiščejo pomoč v zavetišču, začnejo aktivno urejati svoj položaj. Zavetišče za brezdomce v okviru svoje osnovne dejavnosti izvaja tri programe in sicer: program zagotavljanja (celodnevne) bivanja, program razdeljevanja prehrane in program zagotavljanja prenočišč.

Zagotavljanje zavetišča za brezdomce je v javnem interesu MOL, selitev zavetišča za brezdomce na drugo lokacijo pa je zaradi kompleksnosti tematike zelo malo verjetna. Iz navedenega razloga se je začelo z iskanjem rešitve za dolgoročno ohranjanje lokacije zavetišča na trenutni lokaciji, ki je sicer namenjena uresničitvi projekta Upravnega središča, ki pa (trenutno) ne vključuje umeščanja sedanjih programov v koncept ureditve Upravnega središča. Za omogočanje dolgoročnega delovanja zavetišča na sedanji lokaciji bi bilo potrebno prilagoditi določila OPN MOL ID in prilagoditi projekt Upravnega središča.

V ta namen bo v letu 2019 izvedena preveritev možnosti umeščanja sedanjih programov v koncept ureditve Upravnega središča in pripravljenih nekaj primerov sodobnih modularnih gradenj. Istočasno se bodo vodili postopki za izbiro izdelovalca elaborata lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora, s katero bi bilo omogočeno delovanje zavetišča na sedanji lokaciji in njegovi podlagi vložena pobuda za izvedbo postopka lokacijske preveritve.

V naslednjem postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, ki naj bi se predvidoma začel v letu 2019, se bo predlagala obravnavna možnosti dolgoročnega delovanja zavetišča na sedanji lokaciji.

4.2.3 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

JSS MOL v letih 2019 do 2022 ne načrtuje pridobitve novih prostorov, ki bi jih oddajali za namen umetniškega ustvarjanja ter hkrati bivanja. V primeru izpraznitve katerega izmed obstoječih bivalnih ateljejev, bomo le tega oddali preko javnega razpisa.

V primeru zaznane potrebe bomo tudi v prihodnje, z dodelitvijo stanovanjske enote, sodelovali pri razvoju mestnih projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih in v okviru katerih se bodo izkazale potrebe po stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente. JSS MOL trenutno oddaja 1 stanovanjsko enoto za potrebe zagotavljanja stanovanjske oskrbe mladih talentov in sicer mladim talentom, ki delujejo na področju podjetništva pod okriljem Tehnološkega parka Ljubljana d.o.o..

4.2.4 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

V septembru 2017 je JSS MOL objavil 1. javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, katerega temelji so bili postavljeni v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018 ter v Strategiji Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025. S temi dokumenti se je MOL med drugim zavezala, da bo mladim, kot posebej ranljivi skupini prebivalstva, pomagala pri rešitvi stanovanjskega vprašanja. Po aktivnem sodelovanju JSS MOL z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL je bil v letu 2016 sprejet Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim¹⁹.

¹⁹ Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16)

Namenska najemna stanovanja za mlade z najemnino v višini neprofitne, so bila v okviru 1. razpisa ponujena mladim od 18. do 29. leta starosti oziroma manj kot 30 let v letu objave javnega razpisa, ki imajo stalno prebivališče v MOL in 6 let stalnega ali vsaj začasnega bivanja v MOL. Da bo mogoče pomagati čim večjemu številu mladih, je predvideno, da se bodo sklepale najemne pogodbe za dobo 10 let. Stanovanja so bila razpisana za tri skupine in sicer za mlade posameznike – skupina M1, mlade pare – skupina M2 ter mlade družine – skupina M3.

Na razpis je prispelo 400 vlog prosilcev, pogoje je izpolnjevalo 271 prosilcev. Ker se je na sezname prosilcev, v vse posamične skupine (M1, M2, M3), uvrstilo več prosilcev, kot je bilo razpisanih stanovanj je bil, skladno z določili navedenega pravilnika, opravljen javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, za vsako skupino posebej. Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma, s pričetkom konec leta 2018, 2019 in 2020 po vrstnem redu, kot so bili za posamezno skupino izžrebani upravičenci. Dodeljevanje bo potekalo vzporedno vsem trem skupinam.

Glede na to, da je bil 1. javni razpis zaključen v letu 2018, bomo 2. javni razpis objavili predvidoma v letu 2020 in nato vsaki dve leti.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Službena stanovanja se bodo dodeljevala skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem²⁰, hišniška stanovanja pa skladno s Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem²¹.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

Kot tržna stanovanja so opredeljena stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 oddana v najem za profitno najemnino.

JSS MOL od leta 2014, po sprejetju Sklepa o stanovanjski najemnini²², vsako leto preverja vse najemnike, ki imajo sklenjene najemne pogodbe za tržna stanovanja (pred uveljavitvijo SZ-1 poimenovana kot profitna stanovanja). V letu 2018 je bilo 106 najemnikov tržnih stanovanj pozvanih k predložitvi dokazil o dohodkovnem in premoženjskem stanju njihovega gospodinjstva. Preveritve se bodo izvajale tudi v prihodnje.

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s SZ-1 in na podlagi Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana²³, ki ga je sprejel Mestni svet MOL v aprilu 2007. Aprila 2017 je stopil v veljavo Pravilnik o spremembah in dopolnitvah navedenega pravilnika, ki je prinesel spremembe za najemnike, ki so dolžniki in soglašajo s preselitvijo v manjše, cenejše stanovanje, s predpostavko, da sklenejo dogovor o obročnem odplačilu dolga. Takega najemnika dolžnika se uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja, ter se mu prednostno ponudi preselitev v manjše in cenejše stanovanje. Če najemnik z dolgom odkloni ponujeno stanovanje, se ga črta s seznama čakajočih za zamenjavo stanovanja.

²⁰ Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07)

²¹ Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 31/10)

²² Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 s spremembami)

²³ Pravilnik o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17)

Večini čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja je skupno to, da si želijo stanovanje z dobro razporeditvijo prostorov, torej več manjših sob, da si želijo dostopno lokacijo stanovanja, torej z dobrim javnim potniškim prometom ter ugodno najemnino.

Kot je razvidno iz spodnje tabele, letno v povprečju prejmemo okrog 80 vlog za zamenjavo stanovanja. Ob reševanju prosilcev, ki uspejo preko javnega razpisa, kjer gre za primarno reševanje stanovanjskega problema, zaznavamo, da je število realizacij primerjalno po letu 2013 nekoliko upadlo in se tako povprečje zadnjih let giblje okrog številke 30.

Leto	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prejete vloge	76	80	77	90	81	102
Realizacija	61	24	24	37	19	38

Trenutna čakalna doba za realizacijo zamenjave stanovanja je odvisna od želje čakajočega, povprečno pa traja tri leta, da ponudimo primerno stanovanje v zamenjavo. Ocenjujemo da bo potrebno, če želimo ohraniti ali celo zmanjšati čakalno dobo, ter s tem ohraniti smisel zamenjav stanovanj, letno realizirati okrog 40 do 50 zamenjav.

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Ko se je zaznalo, da obstajajo potrebe po takojšnjem reševanju stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih z eno od oblik brezdomstva, se je leta 1997 razvilo in nato uzakonilo reševanje takih stanovanjskih vprašanj z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas.

Glede na dejstvo, da so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema, bomo trend rasti fonda bivalnih enot zmanjševali, saj je njihov delež, v razmerju do neprofitnih stanovanj presegel 10 %. Tako bomo vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot naj bi v prihodnje, v skladu z ReNSP15-25, 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.

Iz spodnje preglednice je razviden trenutni primanjkljaj oz. čakalna doba glede na strukturo gospodinjstev:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Okvirna čakalna doba na dodelitev BE (v letih)
1 član	130	3,5
2 člana	40	4
3 člani	14	3
4 člani	3	2
5 članov	3	1
6 članov	2	2
Skupaj	192	

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Dodeljevanje bivalni enot poteka skladno z 88. členom SZ-1 na podlagi posebnega seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote. Bivalne enote se oddajajo v najem upravičencem za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodeljenih bivalnih enot:

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	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	55	711
Št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	3	12	2	3	7	54
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	4	4	0	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	62	812

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	7	9	9	3	6	6	66
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	26	389

Ko je na voljo prosta, po površini primerna bivalna enota, se jo, glede na število družinskih članov in veljavne površinske normative, po ponovni preveritvi upravičenosti prosilca do dodelitve, odda v najem tistemu upravičencu, katerega socialna problematika je najtežja.

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

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

Razlogi za nerešeno stanovanjsko vprašanje in socialno stisko so različni in specifični od primera do primera. Med prosilci za bivalne enote opazimo trend povečevanja samskih prosilcev in prosilcev državljanov tretjih držav, ki imajo status rezidenta za daljši čas, nimajo pa državljanstva R Slovenije in posledično ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Med družinami prevladujejo enostarševske družine, in sicer matere z enim ali več mladoletnimi otroci. Vsem je skupno to, da si zaradi nizkih dohodkov samostojno ne morejo zagotoviti najema stanovanja na prostem trgu. Prosilci za bivalno enoto so tako večinoma nezaposlene osebe, kot tudi invalidsko upokojeni, osebe s težavami v duševnem zdravju, v primeru zaposlenosti prejema minimalne dohodke, ki jim ne omogočajo plačila tržnega najema, prav tako imajo zdravstvene težave, se nahajajo v eni od oblik brezdomstva, ženske po izkušnji nasilja v družini, uporabnice materinskih domov in varnih hiš, praviloma po razpadu partnerskih zvez, pa tudi osebe po odpustu s prestajanja kazni zavora in podobno.

Pri prosilcih za bivalno enoto smo v letu 2016 uvedli vodenje prosilcev 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.

Z namenom pridobivanja dobrih praks, uveljavljenih v drugih evropskih mestih, JSS MOL aktivno sodeluje v delovni skupini, ki deluje pod imenom »WG Homelessness« pod okriljem Eurocities-a, združenja evropskih mest. Videne projekte reševanja problematike brezdomstva v tujih mestih, ki so se izkazali za učinkovite, se bomo trudili aplicirati na stanje v MOL.

4.6.3 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Glede na zaznano revščino ter posledično različne oblike stisk ljudi so se v preteklosti večale potrebe po bivalnih enotah in posledično smo število le-teh povečevali. Sedaj predstavlja fond bivalnih enot več kot 10 % celotnega stanovanjskega fonda, last MOL in JSS MOL. V bodoče bomo vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot naj bi v prihodnje, v skladu z ReNSP15-25, 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.

Iz spodnje preglednice je razvidno, kako se je povečeval fond bivalnih enot glede na celoten fond stanovanjskih v lasti JSS MOL oz. MOL:

Datum	Št. stanovanjskih enot	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	4.202	324	7,71
31.12.2017	4.184	426	10,18
31.12.2018	4.212	442	10,49

V letih 2019 do 2022 bomo bivalne enote pridobivali predvsem v okviru celovitih prenov delov stavb v mešani lasti, s prenovo obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu, s prenovo in modernizacijo posameznih obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah, pri čemer bomo tempo pridobivanja, kot že navedeno, postopno zmanjševali.

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

JSS MOL bo zagotavljal stanovanjske enote za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Glede na terminski potek izvedbe razvojnega projekta MOL Center barje – Ižanska cesta 303, v okviru katerega bo porušena baraka Peruzzijska 164, v katerem bivata 2 družini, bo zagotovljena preselitev vseh uporabnikov prostorov navedene barake.

Druge potrebe po zagotovitvi stanovanjskih enot za realizacijo razvojnih projektov MOL in JSS MOL trenutno niso znane.

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

Glede na to, da je temeljna naloga JSS MOL zagotavljanje javnih najemnih stanovanjskih enot, je izvajanje aktivnosti v obliki ustvarjanja možnosti za meščane in meščanke MOL, da si stanovanjsko vprašanje rešijo z lastnimi stanovanji (na lokalni ravni) pretežno v domeni MOL.

Opisane aktivnosti MOL predstavljajo del zagotavljanja pestre stanovanjske oskrbe na območju MOL in se bodo v konkretni obliki (med drugim) izrazile predvsem kot vodenje ustrezne aktivne zemljiške politike in ustreznega prostorskega načrtovanja, aktivno vodenje postopkov sprejemanja podrobnejših prostorskih aktov, zagotavljanje primerne komunalne infrastrukture, širše gledano pa tudi kot skrb za zagotavljanje storitev, ki so potrebne zaradi dodatnega poseljevanja posameznih območij (vrtci, šole, ...).

Po že ustaljeni praksi bo JSS MOL v okviru njegovih pristojnosti in možnih oblik pomoči pri oskrbi meščank in meščanov MOL z lastnimi stanovanji zainteresiranim subjektom v letih 2019 do 2022 (zopet) ponudil:

- možnost sodelovanja v modelu deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva,
- rentni odkup stanovanj z izplačevanjem doživljenjske mesečne rente ob hkratni ustanovitvi odplačne služnosti stanovanja,
- možnost kandidiranja za najem ugodna stanovanjska posojila za obnovo večstanovanjskih stavb.

Kot posebno obliko pomoči, ki jih obravnavamo v okviru tega poglavja, štejemo tudi izvedbo pilotnega projekta zadružne stanovanjske zadruga, ki ga bomo poskusili uresničiti kljub temu, da niso bila v nikakršni meri uresničena priporočila, ki so bila vključena v Poročilo o delu delovne skupine 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. Odsotnost ustrezne zakonske ureditve stanovanjskega združništva in sistemska neurejenost (odsotnost) finančnih in drugačnih spodbud, ki bi pospeševale razvoj stanovanjskega združništva, namreč znatno vplivata že na zmožnost uresničitve pilotnega projekta, kaj šele za (uspešen) sistemski zagon stanovanjskega združništva.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Z možnostjo nakupa stanovanj po modelu deljenega lastništva bo JSS MOL ponudil priložnost, da tisti segment fizičnih oseb, ki si želi rešiti stanovanjsko vprašanje s pridobitvijo lastninske pravice na stanovanju, pa ne razpolaga z denarnimi sredstvi za takojšnje enkratno plačilo celotne kupnine, v sodelovanju z JSS MOL uresniči svojo željo s postopnim pridobivanjem lastništva na stanovanju.

Namen sodelovanja JSS MOL – kot javnega partnerja v odkupu – je, da:

- v prvi fazi, s finančno participacijo v obliki nakupa manjšinskega solastniškega deleža od prodajalca, delno finančno razbremeni fizične osebe, kot kupce večinskega solastniškega deleža,
- v drugi fazi, z vzpostavitvijo možnosti odkupa solastniškega deleža JSS MOL v 15 letnem obdobju, omogoči fizičnim osebam postopno pridobitev izključne lastnine na stanovanju.

Dosedanjih temeljnih pogojev za ugotavljanje upravičenosti do sodelovanja po obravnavanem modelu ne bomo spreminjali. Prosilci bodo morali (med drugim) izpolnjevati pogoje glede državljanstva, premoženjskih meja, stalnega prebivališča v MOL in pogoja višine dohodkov, ki je predpisan za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B (t.j. z obveznim plačilom lastne udeležbe). Ohranili bomo tudi dosedanje pogoje, ki jih bo moralo izpolniti stanovanje, ki bo s strani fizične osebe predlagano za odkup po obravnavanem modelu (lokacija na območju MOL v večstanovanjski stavbi, pravna urejenost, primerna velikost). Zgornja meja cene za m² stanovanja, ki se bo še štela kot sprejemljiva za nakup stanovanja v prvi fazi, bo določena ob smiselnem upoštevanju razmer na trgu nepremičnin v času objave razpisa.

V prvi fazi (t.j. fazi nakupa stanovanja s strani fizične osebe in JSS MOL, kot kupcev) bo fizična oseba dolžna odkupiti najmanj 60 % stanovanja, preostali delež do celote pa bo odkupil JSS MOL. Celoten solastniški delež JSS MOL bo dolžna fizična oseba odkupiti od JSS MOL (po delih ali naenkrat) v roku 15 let od skupnega nakupa stanovanja. Pogoji in višina kupnine za odkup solastniškega deleža bodo določeni v razpisu in pogodbi, ki jo bosta sklenila fizična oseba in JSS MOL.

Fizična oseba bo imela stanovanje v izključni posesti, za uporabo solastniškega deleža JSS MOL pa bo zavezana plačevati JSS MOL mesečno nadomestilo v višini neprofitne najemnine, pri čemer se plačevanje nadomestila za uporabo solastniškega deleža ne bo vštevvalo v kupnino za odkup solastniškega deleža JSS MOL.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

Z namenom izboljšanja in ohranjanja bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah v MOL je JSS MOL v preteklem obdobju izvajal javne razpise za ugodna stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. Z navedeno prakso bo, v okviru razpoložljivih finančnih sredstev, nadaljeval tudi v letih 2019 do 2022. Prednost bodo imeli prosilci, ki bodo stanovanjsko posojilo namenili rekonstrukciji, vzdrževalnim delom ali investicijskim posegom, s katerimi bodo rešili ali izboljšali stanovanjsko problematiko. Poleg tega bodo posojila namenjena tudi lastnikom stanovanjskih enot v stavbah, ki bodo vključena v program »Ljubljana moje mesto«, da bodo lahko s posojilom pokrili lastni prispevek za obnovo stavbnih lupin.

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

JSS MOL bo v letih 2019 – 2022 nadaljeval z uresničevanjem pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje. Na podlagi v letu 2018 objavljenega javnega poziva promotorjem za oddajo vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno - zasebnega partnerstva za izgradnjo najemnih stanovanj z ustanovitvijo stanovanjske zadruga sta prispeli dve vlogi. Namen poziva je bil javnosti predstaviti namene JSS MOL, kot javnega partnerja glede izvedbe projekta, in pridobiti odziv potencialnih zasebnih partnerjev in njihovo videnje izvedbe pilotnega projekta.

Javni partner je v pozivu poudaril, da načrtuje, da bo pomemben del tveganj v projektu prenesen na zasebnega partnerja. Zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, bi predvidoma prevzel tveganje projektiranja, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, tveganje gradnje objekta (vključno z vso pripadajočo infrastrukturo), vsa tveganja, vezana na gradnjo (ureditev okolice objekta, dostopnih poti, parkirišč ob objektu, ...), tveganje financiranja in tveganje upravljanja s stanovanji. Od pomembnih tveganj bo javni partner v celoti prevzel obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta.

JSS MOL načrtuje, da bo za gradnjo namenil del zemljišča (cca 5.000 m²) na lokaciji Rakova jelša I v k.o. Trnovsko predmestje. Breme javnega partnerja bodo: zagotovitev sredstev, potrebnih za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja, strošek investicijske dokumentacije (izdelava DIIP) in drugi stroški projektnega vodenja. Javni partner bi, odvisno od izbranega končnega modela javno – zasebnega partnerstva, lahko delno ali v celoti prevzel tudi tveganja nadzora nad kvaliteto gradnje in druga projektna tveganja, v kolikor bo navedeno potrebno za uspešno realizacijo projekta. V zvezi s tem bo javni partner izhajal iz uravnotežene razdelitve tveganj, na način, da se zagotovi, da vsak izmed partnerjev prevzema tista tveganja, ki jih lahko najbolj racionalno in kvalitetno upravlja, seveda ob upoštevanju vložkov partnerjev v projektu.

JSS MOL že pripravlja investicijsko dokumentacijo, ki bo podlaga za pripravo gradiva za sprejem akta o javno – zasebnem partnerstvu na MS MOL. Sprejem akta o javno zasebnem – partnerstvu in objava javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja se načrtuje v sredini leta 2019.

Predvidoma proti koncu leta 2019 se načrtuje, da bosta JSS MOL in izbrani zasebni partner objavila javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše urbanistične in arhitekturne rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za lokacijo Rakova jelša I, katere del bo namenjen združni gradnji, preostali del pa gradnji neprofitnih najemnih stanovanj. V letu 2020 načrtujemo izdelavo projektne dokumentacije. Gradbeno dovoljenje bi lahko bilo pridobljeno v drugi polovici leta 2020, gradnja pa bi se v tem primeru začela v letu 2021.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

V stanovanjskih enotah v lasti MOL in JSS MOL se najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin²⁴ ter Sklepom o stanovanjski najemnini²⁵, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Sklepom o stanovanjski najemnini²⁶, ki ga je sprejel Nadzorni svet JSS MOL. Sklepa sta po vsebini identična. Tako se najemnine neprofitnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene ter bivalnih enot zaračunava v višini kot jo predpisuje uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

Po Sklepu o stanovanjski najemnini iz leta 2014 se tržna najemnina za najemnike stanovanj, ki so bila oddana v preteklosti s profitno najemnino, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, spremeni na 7 €/m², če se ugotovi, da dohodki najemnikov družine presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do

²⁴ 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, 79/15 in 91/15)

²⁵ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15)

²⁶ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 in 105/15)

pridobitve neprofitnega stanovanja v najem. 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 (oddana po prejšnji zakonodaji za profitno najemnino) je v primeru preseganja predpisanega premoženjskega cenusa, v odvisnosti od vrednosti premoženja, predvidena tržna najemnina v razponu od 4,8 do 7 €/m².

JSS MOL bo tekoče preverjal najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti, ali izpolnjujejo dohodkovne in ostale premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Najemnik pa lahko kadarkoli zaprosi za spremembo višine najemnine nazaj na prvotno najemnino, če se mu dohodkovno in premoženjsko stanje poslabša. Glede na to, da so se že sedaj nekateri najemniki, ki presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus, odločili za vrnitev stanovanja, je tudi v bodoče pričakovati izpraznitve stanovanj iz tega naslova.

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

Na podlagi 90. čl. SZ-1 je najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj dolžan vsakih 5 let zahtevati od najemnikov, z izjemo najemnikov bivših imetnikov stanovanjske pravice, predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Po ReNSP15-25 je predvideno redno letno preverjanje. V letih 2019 do 2022 bomo nadaljevali s postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Tudi iz tega naslova je pričakovati nekaj izpraznitvev stanovanj. Z dopolnitvijo Sklepa o stanovanjski najemnini je določena tržna najemnina v razponu 4,4 do 7 €/m² za primere, ko najemnik izpolnjuje dohodkovne pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ne izpolnjuje pa ostalih premoženjskih pogojev. V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, je določena tržna najemnina v višini 9 €/m².

Za bivalne prostore v barakah je s Sklepom o stanovanjski najemnini določena uporabnina v višini 1€/m², za uporabnike stanovanjskih enot, ki so se vselili brez pravne podlage, pa uporabnina v višini, ki je za 50 % višja od neprofitne najemnine, in iz razlogov gospodarnosti simbolična najemnina 1 € mesečno za stanovanjske enote, ki trenutno niso v stanju, ki bi omogočalo normalno uporabo in iz različnih razlogov (neurejeno lastninsko stanje, nesoglasje ostalih lastnikov glede adaptacije,...) prenova ali pa prodaja ni možna.

Na podlagi novele SZ-1C je bilo, z namenom ažurnega pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc in s čim manj obremenitvami, že sklenjenih nekaj dogovorov o sodelovanju, nekaj pa jih je še v fazi usklajevanja. Za čim bolj učinkovito in ažurno pridobivanje podatkov je JSS MOL sodeloval v delovni skupini pri GZS Združenju stanovanjskih skladov in v delovni skupini za vzpostavitev elektronskega posredovanja podatkov s strani bank in družb za upravljanje. Tako pridobivamo podatke iz uradnih evidenc z računalniškimi vpogledi v podatkovne baze, z zaprosili po elektronski poti in tudi s pisnimi vlogami. Iz ReNSP15-25 izhaja, da bo vzpostavljena povezava, ki bo omogočala lastniku stanovanja pridobivanje podatkov, potrebnih za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema.

Glede na že omenjeno dejstvo o podcenjenosti neprofitne najemnine se bomo še naprej prizadevali za njeno revalorizacijo in vezanost na ustrezen indeks oziroma uvedbo z ReNSP15-25 predvidne stroškovne najemnine.

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

V okviru dolgoletnih izkušenj iskanja optimalnih rešitev za posameznike, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti samostojno, je podpirajoče in usklajeno delovanje različnih javnih institucij lahko vodilo do učinkovitejših in dolgoročnejših rešitev.

Z namenom iskanja najoptimalnejših rešitev bomo organizirali srečanja, na katerih bodo dana javnim institucijam, kot so centri za socialno delo, Policija, zdravstvene organizacije, ... možnost, da prislusnejo ena drugi ter spodbujali oblikovanje protokolov reševanja kompleksnih težav posameznikov. O oblikovanih protokolih, predvsem pa o zaznanih težavah, za katere znotraj veljavne zakonodaje ni predvidenih rešitev, bomo obveščali vsa pristojna ministrstva ter jim predlagali potrebne rešitve.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

JSS MOL je izoblikoval več instrumentov namenjenih ohranjanju socialne vzdržnosti najemnih razmerij. Tako bomo tudi v prihodnje izvajali sledeče aktivnosti:

- izplačevali subvencije najemnin po odločbah pristojnih 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 enot;
- uporabnikom 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, po posebnem sklepu Mestnega sveta MOL odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnilo pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do subvencije najemnine in so pripravljeni 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.

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

Obstoj krivdnih razlogov in njihova ne odprava lahko privedejo do odpovedi najemnega razmerja, izpraznitve in izselitve iz stanovanjske enote.

Z namenom preprečitve najhujšega – to je brezdomstva posameznika ali cele družine – v okviru strokovnih služb JSS MOL, izvajamo in bomo tudi v prihodnje nadaljevali z naslednjimi dejavnostmi:

- sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov;
- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočili preselitev v manjše in cenejše stanovanje;
- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga,
- v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja sklepali sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se izkaže volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo;
- ponovno sklepali najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ko so dolg uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo;

- vsem, ki nezakonito zasedajo neprofitna stanovanja je v okviru desetletnega zastaralnega roka dana možnost, da si ob rednem plačevanju stanovanjskih stroškov zagotovijo drugo primerno stanovanje ali pa uspejo na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
- najemnikom stanovanj v lasti JSS MOL oz. MOL, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ob izpolnjevanju pogojev, dodelili bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo zaradi preprečitve brezdomstva;
- najemnikom enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči in v obliki izplačevanja izredne pomoči po določenih SZ – 1;
- z namenom, da najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ne bi povzročali dodatnih stroškov s plačevanjem odvetniških storitev v sodnih postopkih, ki smo jih dolžni sprožiti v zvezi s tem, samostojno vodimo te postopke ter jih bomo tudi v prihodnje.

Vzpostavljen je sistem sodelovanja z vladnimi in nevladnimi organizacijami z namenom ohranitve varnega bivalnega okolja naših najemnikov. Tako bomo:

- Nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv, pri čemer je poudarek na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Oblikovan je bil protokol, v katerem je določena meja dolga, ki je še obvladljiva za poplačilo, to je dolg v višini 500 € pri najemnikih neprofitnih stanovanj, za najemnike bivalnih enot, kjer so najemnine nižje, pa je meja za poplačilo dolga nižja. Še posebej je tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja še kršitve hišnega reda, neprimerna raba in s tem povezanih pritožb stanovalcev), če gre za družine z mladoletnimi otroci, starostnike, odvisnike itd., ko je potrebna skupna aktivnost tudi v povezavi z drugimi službami (bolnišnice, Zavod za oskrbo na domu, patronaža, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije...). Posebno pozornost namenjamo primerom, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo.
- Sodelovali pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.
- Ker v brezdomstvo lahko vodijo tudi dolgotrajni medsosedske spori in nagajanja, smo najemnikom ponudili tudi možnost brezplačne mediacije, ki jo bomo ob zaznani potrebi ponudili tudi v prihodnje.
- Pri najemnikih, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja ter imajo iz različnih vzrokov težave v razumevanju obveznosti iz najemnega razmerja in postavljanja prioritet pri porabi omejenih sredstev, bomo nadaljevali z izvajanjem dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja preko zunanjih izvajalcev – trenutno nevladne organizacije Društvo za pomoč in samopomoč Kralji ulice (v nadaljevanju: Društvo Kralji ulice).

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

V letih 2019 do 2022 bomo nadaljevali z izvajanjem projekta »Podpora pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV v izgradnji. Društvu Kralji ulice, ki z različno ponudbo za otroke in odrasle, poleg preventivnih dejavnosti, omogoča stanovalcem dvigniti kvaliteto socialnega življenja, smo za izvajanje dejavnosti oddali v brezplačno uporabo stanovanjsko enoto v stavbi Polje 378. Po dokončanju soseske Polje IV se bo bodo dejavnosti preselile v ne stanovanjske prostore nove soseske, saj želimo sedaj dodeljeno stanovanje vrniti v fond stanovanj namenjenih za bivanje. V novih prostori bodo lahko tudi druge organizacije organizirale dejavnosti za stanovalce širšega območja Polja.

Zaradi specifične populacije, večinoma dolgoletnih brezdomcev s ceste, je bil že v času prenove samskega doma na Knobleharjevi ulici 24 v kletnih prostorih predviden skupnostni prostor, namenjen druženju stanovalcev. V prostoru s kuhinjsko nišo strokovni delavci Društva Kralji ulice nudijo individualno pomoč posameznikom pri urejanju osebnih stvari, organizaciji zdravstvene nege, obiskov v bolnišnici in drugo. Nudijo jim pomoč pri uveljavljanju različnih pravic in zagovorništvo. V »Knobli«, kot so prostor poimenovali, pa se odvijajo tudi ustvarjalne delavnice ter družabne igre.

Rezultati pozornega in aktivnega spremljanja najemnikov bivalnih enot in neprofitnih stanovanj so potrdili vrednost naših prizadevanj, da ohranimo čim več najemnih razmerij. Uspešnost vseh naporov vloženih v zagotavljanje varnega najema se kaže tudi v podatkih vsebovanih v spodnji tabeli:

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
2018	7	0

6.5 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. Zato je JSS MOL dolžan plačati obratovalne stroške, ki zagotavljajo osnovni namen večstanovanjske stavbe, kot celote ter uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe v primerih, ko jih najemnik ne plača. Terjatve, plačane iz naslova subsidiarne odgovornosti, poskušamo izterjati od najemnika, v primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, pa preverimo možnost pomoči pri poplačilu tudi pri centrih za socialno delo. Če plačilo po izvedenih postopkih ni mogoče, sprožimo tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

Zneski plačil ter uspešnost izterjave v zadnjih letih:

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2014	310.762,60	66.156,61	21,29
2015	233.463,45	123.804,68	53,03
2016	150.563,57	72.985,37	48,47
2017	135.040,82	95.790,36	70,93
2018	139.803,18	97.984,71	70,09
Skupaj	969.633,62	456.721,73	

6.6 IZREDNE POMOČI PO 104. ČL. SZ-1

Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko 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, na podlagi 104. čl. SZ-1 začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Ob sprejemu ZUPJS je bilo večkrat poudarjeno, da bo z novo zakonsko ureditvijo zagotovljeno bolj pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev in da bodo te pravice zagotavljale potrebna sredstva za dostojno življenje, kamor spada tudi kritje stroškov za stanovanje. Glede na navedeno pravica do izredne pomoči po SZ-1 izstopa iz sistemske ureditve pravic iz javnih sredstev, na kar je bilo pristojno ministrstvo v preteklosti večkrat opozorjeno, vendar do spremembe še ni prišlo.

Iz določb Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem izhaja, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Izkazalo se je, da v teh primerih nastane utemeljena potreba po izredni pomoči. Verjetno je v SZ-1 pomotoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL, enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

Ker zakon predvideva samo subvencioniranje najemnikov, uporabniki niso upravičeni do subvencije najemnine, del občanov MOL pa, zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, je Mestni svet MOL dne 19. 11. 2011 sprejel Sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, in sicer v višini največ do 80 % neprofitne najemnine.

JSS MOL bo v okviru možnosti, ki jih ima lokalna skupnost, skrbel za takšno najemninsko politiko, ki bo, upošteva dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, ohranjala socialno vzdržnost najemnih razmerij in najbolj ogroženim in uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, vključno s stanovanjskimi stavbami za posebne namene, pri uporabi odobril izredno pomoč.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

V MOL je JSS MOL osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL. Skladno s sprejetim stanovanjskim programom vodi različne upravne postopke in kot lastnik ali kot upravljavec izvaja ostale upravne naloge na stanovanjskem področju.

Upravne naloge bomo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način. Za stranke bomo tudi v bodoče pripravljali obrazce vlog in po potrebi dodatna pojasnila, ki bodo na voljo na večih mestih, kakorkoli oviranim pa v okviru možnosti zagotavljali ustrezno asistenco. Tako bo strankam lažje oddajati popolne vloge, kar bo prispevalo k hitrejšemu reševanju upravnih zadev. Informacije bomo strankam posredovali v osebnih in telefonskih razgovorih, po elektronski pošti, pisno po klasični pošti in s posredovanjem informacij preko svetovnega spleta.

Skladno z odločbami centrov za socialno delo bomo opravljali naloge izplačevalca subvencije najemnine.

Samostojno bomo opravljali vse naloge potrebne za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij, s čimer najemnikom ne bodo nastajali stroški zastopanja.

Na podlagi novele SZ-1C iz leta 2017 bomo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc.

Skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin²⁷ in Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin²⁸, ki predpisuje obveznost pošiljanja podatkov o najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na Geodetsko upravo RS, bomo podatke pošiljali po predpisan način. Eden od ciljev ReNSP15-25 je tudi izboljšanje evidence najemnih pravnih poslov. Predvideva se vzpostavitev povezave različnih baz podatkov GURS, saj naj bi boljše evidence omogočale lažje spremljanje in oblikovanje državnih politik na stanovanjskem področju.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Po SZ-1 se najemna pogodba za neprofitno stanovanje se sklepa za nedoločen čas, pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja pa morajo biti izpolnjeni ves čas trajanja najema. Od uveljavitve novele SZ-1 iz leta 2017 najemodajalec neprofitnega stanovanja nima le pravice, temveč je dolžan vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V kolikor se ob preverjanju izkaže, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba spremeni v delu, ki določa višino najemnine, tako, da je najemnik dolžan plačevati tržno najemnino. Če se takšnemu najemniku socialno stanje spremeni na slabše, lahko od lastnika kadarkoli zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. Po 90. čl. SZ-1 se preverja vse najemnike neprofitnih stanovanj, izvzeti so samo najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice. Po ReNSP15-25 bo s spremembo veljavne zakonodaje uveljavljena obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Na podlagi navedene resolucije pa je z novelo SZ-1C iz leta 2017 že uzakonjeno pridobivanje osebnih podatkov za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema iz uradnih evidenc. Poleg preverjanja, ki ga je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan opraviti vsakih 5 let, bomo preverjanje opravili tudi ob vsakem zaznanem lastništvu premoženja, ki pomeni neizpolnjevanje premoženjskega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Preverjanje bo opravljeno na podlagi podatkov o premoženju in dohodkih pridobljenih iz uradnih evidenc.

Z izvajanjem preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja bomo nadaljevali v letih 2019 do 2022 in najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali navedenih pogojev, začeli zaračunavati tržno najemnino v višini in na način, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL v sklepu o stanovanjski najemnini.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, pri čemer se ne spremeni namembnost stanovanja, je po SZ-1 dopustno samo v primeru, da lastnik ali najemnik pridobi soglasje solastnikov, najemnik pa mora

²⁷ Uradni list RS, št. 77/2017

²⁸ Uradni list RS, št. 35/2018

poleg soglasij pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Prav tako dejavnost ne sme povzročati prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja.

JSS MOL bo tako najemniku izdal dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti, predvsem mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajeme pogodbe za določen čas in pod zakonskimi pogoji, če se lastnik s tem strinja. Po 84. čl. SZ-1 je odločitev o izdaji soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem tako prepustil lastniku stanovanja.

V letih 2019 do 2022 bo JSS MOL, enako kot do sedaj, izdajal soglasja za podnajem predvsem v primerih, ko niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo, ko gre za primere združitve družine oz. ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe. Soglasje bomo izdajali za določen čas enega leta in pod pogojem, da se tudi iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Najemnik stanovanja ima na podlagi 120. čl. SZ-1 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. Če JSS MOL v postopku preveritve ugotovi, da je najemnina glede na zakonske predpise in najemno pogodbo previsoka, lahko najemnik po sodni poti od lastnika zahteva znižanje najemnine na ustrezno višino ter vračilo preveč plačane najemnine.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov morajo, na podlagi določb SZ-1 in Stvarnopravnega zakonika²⁹, določiti upravnika. Vpis v register upravnikov večstanovanjskih stavb predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Register upravnikov stavb smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in ga tekom let prilagajali določbam SZ-1. Za vpis v register upravnikov se vodi upravni postopek. Na podlagi izdane odločbe se vpiše v register identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut skupnosti lastnikov. JSS MOL bo računalniško voden register upravnikov stavb tekoče dopolnjeval s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Ker je po zakonu register upravnikov stavb javen, bomo podatke iz navedenega registra posredovali zainteresirani javnosti.

Nadaljevali bomo s prizadevanji za spremembo zakonodaje v smeri, da bi se sistem vpisa v register upravnikov spremenil in namesto deklaratornega (evidenčnega) vpis postal konstitutiven ter prenesen na upravne enote.

²⁹ Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

Upravne postopke ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, vodijo centri za socialno delo. JSS MOL opravlja 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)³⁰ in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva. Po noveli ZUPJS iz leta 2014 pa je dolžan JSS MOL, kot izplačevalec 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.

Upravičenci do subvencije najemnine so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Finančna sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin zagotavlja občinski proračun v celoti, za subvencije tržnih najemnin pa sredstva med letom zagotovi v celoti občinski proračun, po izteku koledarskega leta pa se iz državnega proračuna povrne polovica založenih sredstev. Z uveljavitvijo ZUPJS so se subvencije tržnih najemnin povečale tako, da se poleg zneska, ki se izračuna po SZ-1, izplača še znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine.

Subvencije najemnin se izplačujejo 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. Odločbe prejemamo le od nekaterih centrov za socialno delo. Glede na navedeno bomo na podlagi podatkov iz t. i. distribucijskega modula tekoče izplačevali subvencije najemnin. V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine bomo, skladno z določbami zakona, tekoče izdajali mnenja pri čemer smo tudi ustrezno prilagodili računalniško aplikacijo in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V primerih, ko bomo prejeli odločbe in ugotovili napake, ki imajo za posledico oškodovanje javnih sredstev, bomo vlagali ustrezna pravna sredstva.

Zakonodaja predpisuje subvencije najemnin samo za najemnike stanovanj, ne pa za uporabnike, ki prebivajo v stanovanju. Da bi lahko v MOL nudili ustrezno pomoč pri plačevanju uporabe stanovanj uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, je kot že omenjeno Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči tem uporabnikom, ki živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Izredna pomoč se odobri v enaki višina kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

V primeru, da center za socialno delo oz. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti izda odločbo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev (subvencija najemnine) ter dolжник po izvršljivi in pravnomočni odločbi ne vrne denarnih sredstev, smo na JSS MOL ustrezno dopolnili postopek davčne izvršbe v okviru Finančne uprave RS, tako da je sedaj omogočena izterjava nedavčnih obveznosti in sicer subvencije najemnine in pripadajočih zamudnih obresti po ZUPJS, preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Skladno z veljavno zakonodajo pa se vodijo tudi postopki odpisov terjatev v primerih, ko mora najemnik vrniti že izplačano subvencijo najemnine.

³⁰ Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS (Uradni list RS, št. 62/2010, 40/2011, 40/2012 - ZUJF, 57/2012 - ZPCP-2D, 3/2013 - ZŠolPre-1, 14/2013, 56/2013 - ZŠtip-1, 99/2013, 14/2015 - ZUUJFO, 57/2015, 90/2015, 38/2016 - odl. US, 51/2016 - odl. US)

7.8 SODNE ZADEVE

V času gospodarske krize se je socialna stiska ljudi povečala in posledično se je povečalo tudi število dolžnikov iz naslova neplačanih stanovanjskih obveznosti. Poleg izvajanja številnih aktivnosti za ohranitev varnega najema najemnikov, je dolžan JSS MOL ravnati kot dober gospodar in sodno terjati plačilo dolgov najemnikov. V sodne postopke gremo samo v primerih, ko so izčrpane vse možnosti za ohranitev najemnega razmerja.

Že v letu 2015 smo prevzeli od odvetniških pisarn vse sodne zadeve povezane z najemnimi razmerji iz preteklih let ter pričeli s samostojno izvajati vse potrebne aktivnosti, od priprave in vlaganja tožb do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, vlaganja predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in na podlagi izvršilnega naslova ter prijav terjatev v postopkih osebnih stečajev in e-vlaganjem upravnih oz. davčnih izvršb na Finančno upravo RS. Na ta način so se zmanjšali odvetniški stroški in posledično sodni stroški toženih najemnikov. Poleg tega je bila na podlagi dolgoletnih predlogov JSS MOL v letu 2016 sprejeta novela ZST, po kateri je JSS MOL, kot posredni proračunski uporabnik, ki je v celoti v lasti samoupravne lokalne skupnosti (MOL), oproščen plačila sodnih taks, kar pomeni da so toženi najemniki razbremenjeni tudi tega stroška. JSS MOL v sodnih postopkih, ki so predvsem v tožbah na odpoved najemne pogodbe, izpraznitev in izročitev nepremičnine obsežni (dokazni postopek), tudi ne zahteva materialnih stroškov, temveč so ti stroški vključeni v okvir rednih stroškov dela JSS MOL.

Po utečeni praksi bomo tudi v prihodnjih letih vse potrebne naloge za uspešne sodne postopke opravljali sami. Vseskozi bomo vodili aktivnosti v duhu ohranitve varnega najema in preprečevanja deložacij. Ko je sodni postopek (pravdni, izvršilni) že v teku, bomo nadaljevali s sledečimi ukrepi:

- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga;
- v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja sklepali sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se izkaže volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo;
- v primeru poplačila, ko je najemna pogodba že sodno odpovedana, najemnik pa je svoj dolg prostovoljno poravnal ali pa ga je v celoti poravnal po vložnem predlogu za izvršbo, prav tako pa tekoče poravnava vse obveznosti iz naslova uporabe stanovanja, na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL, sklenili najemno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Za čim lažje in nemoteno delo preko informacijskega sistema e-sodstvo, smo računalniško aplikacijo in uporabo obstoječih aplikacij zasnovali tako, da se je zmanjšalo število možnih napak ob vnosu v aplikacijo portala e-sodstva Vrhovnega sodišča RS. Elektronsko vlagamo predloge izvršb in vse vloge na podlagi izvršilnega naslova, verodostojne listine in priglašamo terjatve v postopkih osebnega stečaja.

Za izterjavo neplačane upravne takse bomo elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa 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, predlagali izvršbo nedavčnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Tudi v prihodnje bo JSS MOL vse dolžnike, pred vložitvijo izvršbe preko Finančne uprave RS, pozval k prostovoljnemu plačilu, omogočil obročno vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev v skladu z zakonodajo, v nasprotnem pa ažurno predlagal terjatve v izterjavo.

JSS MOL aktivno sodeluje in bo sodeloval v pravnih postopkih iz naslova plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji³¹ (v nadaljevanju: ZDEN), ki ji vodi Služba za pravne zadeve MOL, in sicer v delu tožb, ki se nanašajo na denacionalizirana stanovanja. JSS MOL v tem trenutku sodeluje v šestih tovrstnih pravnih postopkih, pri čemer pripravlja vso potrebno dokumentacijo, odgovore na tožbo, pregleduje in daje odgovore na pripravljalne vloge, pregleduje in daje pripombe na izvedeniška mnenja (v

³¹ Uradni list RS, št. 27/1991, s spremembami in dopolnitvami

delu, ki se nanaša na vrnjena stanovanja). Glede na to, da je denacionalizacija nepremičnin v veliki večini že zaključena, v letih 2019 do 2022 ne pričakujemo večjega števila novo vloženih tožb³². Te so sicer še možne, saj je rok za vložitev tožb zaradi plačila odškodnine po 2. odstavku 72. člena ZDEN še pet let po pravnomočnosti odločbe o vrnitvi premoženja.

Še vedno ostajata odprta pravdna postopka s področja urejanja lastninskopravnega položaja (tožba za ugotovitev lastninske pravice JSS MOL na podlagi priposestvovanja ter tožba za ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe). Pri vseh udeleženih strankah bomo (preko pooblaščenca) preverili, ali obstaja možnost in interes, da dolgo časa trajajoči pravdi zaključimo z sklenitvijo poravnave.

Pravde, ki so tekle v zvezi s spori iz pravno – poslovnih razmerij, ki so bili podlaga za izvajanje posameznih investicij, so se pravnomočno zaključile. V zvezi z neplačano pogodbeno kaznijo, ki smo jo obračunali glavnemu izvajalcu zaradi odstopa od pogodbe za izvedbo GOI del v okviru enega od projektov, smo pridobili izvršilni naslov, zato bomo v letu 2019 nadaljevali z izvršilnim postopkom z namenom poplčila naše terjatve, ki jo imamo do glavnega izvajalca.

V postopku revizije sta bili razveljavljeni – sicer v korist JSS MOL izdani – sodbi višjega in okrožnega sodišča zaradi ugotovitve lastninske pravice in izbrisa hipoteke, zadeva pa je bila vrnjena v novo sojenje sodišču prve stopnje. JSS MOL je s prvotoženo stranko sklenil izvensodno poravnavo, na podlagi katere je bila JSS MOL v stečajnem postopku priznana izločitvena pravica, kar pomeni, da bo pred sodiščem prve stopnje dosežena ugotovitev obstoja lastninske pravice JSS MOL na nepremičnini. Pravda se bo posledično – za del, ki se nanaša na izbris hipoteke – nadaljevala samo zoper sedaj drugotoženo stranko.

Poplačil v stečajnih postopkih nad pravnimi osebami prijavljenih terjatev še nismo dosegli, zato bomo nadaljevali z rednim spremljanjem sprejetih odločitev v teh stečajnih postopkih. Upoštevajoč dejstvo, da so vse prijavljene terjatve navadne terjatve, poplčila teh terjatev ne pričakujemo.

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

8.1 UVODNO

Dejstvo, da je v Slovenji velik delež starejših stanovanj, nujno pomeni, da je potrebno posebno pozornost posvečati tudi temu segmentu stanovanjskega fonda. Pomembnost skrbi za starejši stanovanjski fond reflektira tudi iz vsebine RENS15-25, ki v program projektov 2015-2025 vključuje tudi prenovalo (starejšega) stanovanjskega fonda. Ukrepi države na stanovanjskem področju bodo prioriteto usmerjeni v prenovalo stanovanjskega fonda, z namenom njegove aktivacije za kakovostno bivanje, povečanje mobilnosti prebivalstva in doseganje zastavljenih podnebnih ciljev.

Star, energetsko potraten in nefunkcionalen fond stanovanj, ki ne ustreza sodobnim energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe, ključno vpliva na (ne)kvaliteto samega bivanja in pomeni stroškovno potratnost bivališč, ki se posledično odraža v obstoju energetske revščine in povzročanju negativnih vplivov na okolje.

³² V zadnjih dveh letih (2017 in 2018) je bila na primer vložena ena tovrstna tožba, v kateri aktivno sodeluje tudi JSS MOL, ker je predmet tožbenega zahtevka med drugim tudi povrnitev koristi za denacionalizirana stanovanja.

Medtem ko sodobni načini gradnje, ozaveščenost investitorjev ter uporabnikov in okoljski standardi že sami po sebi predstavljajo dobra izhodišča za gradnjo novih kakovostnih, funkcionalnih ter energetske učinkovitih bivališč, pa je potrebno pri skrbi za starejši stanovanjski fond z različnimi ukrepi spodbujati aktivnosti, ki bodo vodile do prenovljenih večstanovanjskih stavb in tudi samih stanovanj.

Nesporno dejstvo je, da je načelo zagotavljanja funkcionalnosti, kakovosti in energetske varčnosti potrebno uveljaviti tako pri novogradnjah, kot pri prenovah starejših stanovanjskih stavb in stanovanj. Z ustreznimi prenovami stanovanj se namreč zagotavlja potrebna kakovost obstoječega (starega) stanovanjskega fonda, ki vpliva na ohranjanje obstoječih bivalnih površin (kar posledično pomeni manjši obseg posegov v prostor z novimi gradnjami) in oživlja degradirana urbana območja.

Vse navedeno pomeni, da prenove niso samo dolžnost in pravica lastnikov stanovanj, ampak so v javnem interesu in jih je kot take potrebno ustrezno finančno stimulirati (koriščenje evropskih sredstev, koriščenje sredstev iz nacionalnih finančnih mehanizmov) in njihovo izvedbo (tudi pravno in organizacijsko) operacionalizirati.

Kot lastnik večjega števila stanovanjskih enot, se JSS MOL srečuje z različnimi situacijami, v okviru katerih se izvajajo prenove skupnih delov stavb in samih stanovanjskih enot.

V stavbah s t.i. razdrobljenim lastništvom, v katerih ima JSS MOL majhen (neznaten) vpliv na odločitve glede izvedbe prenovitvenih posegov, se bodo le-ti (ne glede na to, ali so investicijske ali vzdrževalne narave) izvajali na podlagi večinsko izražene volje etažnih lastnikov stanovanj in operativno preko upraviteljev stavb. V postopke odločanja za izvedbo prenov se bo v teh primerih JSS MOL vključeval kot eden od solastnikov skupnih delov, ki bo soglašal z izvedbo nujnih posegov in tistih prenovitvenih posegov, ki pomenijo zagotavljanje ustrezne energetske učinkovitosti in funkcionalnosti skupnih delov. V primeru odločanja o drugih posegih bo JSS MOL odločitve prepuščal večinski volji ostalih etažnih lastnikov.

V stavbah, ki so v izključni lasti JSS MOL oziroma v njegovi večinski lasti, se bodo odločitve o izvedbi prenov skupnih delov sprejemale (primarno) v odvisnosti od dejanskega stanja posamezne stavbe in s tem stanjem povezanih težavah, ki jih zaznavamo, ter (sekundarno, vendar ne nepomembno) od razpoložljivosti denarnih sredstev. JSS MOL bo v vsakem konkretnem primeru iskal (po kakovosti in obsegu) primerno sanacijsko rešitev, ki bo najoptimalnejša tudi ob upoštevanju finančnih vidikov, pri čemer pa bo pristopil k prenovam ob upoštevanju sodobnih trendov tehnične izvedbe, vključevanju sodobnih energetskih rešitev in spoštovanju okoljskega vidika.

Že zgoraj je bilo izpostavljeno, da se odločitve o izvedbi prenovitvenih posegov sprejemajo tudi v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev. Pretežni del stroškov izvedbe prenovitvenih posegov (zlasti tistih, ki se nanašajo na izvedbo prenovitvenih del v stanovanjskih enotah in na določene segment posegov na skupnih delih) bo JSS MOL (tako kot v preteklosti) zagotavljal iz lastnih virov sredstev. V primerih, ko bo posamezen načrtovan prenovitveni poseg (v celoti ali deloma) po vsebini ustrezal pogojem za kandidiranje za koriščenje drugih virov sredstev, bo JSS MOL poskrbel za pravočasno prijavo na ustrezne razpise in poskrbel za pravočasno dokončanje projekta, da bo lahko taka sredstva tudi ustrezno črpal.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot³³ bo JSS MOL izvajal tako v zasedenih, kot v nezasedenih stanovanjskih enotah. JSS MOL bo sam skrbel za organizacijo izvedbe vzdrževalnih del v stanovanjskih enotah, pri čemer bo vodenje in sama izvedba konkretnih postopkov prenov odvisna od vrste

³³ JSS MOL ima v lasti oziroma v upravljanju približno 38 % stanovanjskih enot, ki so starejše od 30 let.

in obsega potrebnih vzdrževalnih del. Formalni vsebinski okviri za sprejem odločitve o vrsti in obsegu vzdrževalnih del, ki se bodo izvedla, so določeni s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj³⁴, pri čemer pa se bo končna odločitev o obsegu prenove sprejela tudi ob upoštevanju obsega razpoložljivih finančnih sredstev.

Od prej omenjenih formalnih vsebinskih okvirov in pravila vrstnega reda po datumu prejema vloge za izvedbo vzdrževalnih del bomo odstopali, ko bo to nujno potrebno zaradi preprečevanja nastajanja škode na naši ali tuji lastnini, zaradi zagotavljanja normalne rabe stanovanjskih enot oziroma, ko bodo to narekovali razlogi ekonomičnosti.

Glede na zgoraj opisana izhodišča bomo izvajali redna in investicijska vzdrževalna dela ter intervencijska dela v zasedenih stanovanjskih enotah. Vse tri navedene kategorije del v zasedenih enotah zajemajo širok spekter posegov, ki so raznoliki po vsebini, obsegu in ceni. V glavnem navedena dela vključujejo menjavo ali popravilo zunanjega stavbnega pohištva in pripadajoče opreme, delno ali celovito prenovu kopalnic in kopalniške sanitarne opreme, ter vodovodne in kanalizacijske instalacije, urejanje ogrevalnih sistemov (menjava radiatorjev in termostatskih ventilov, redni servisi plinskih peči), popravila ali zamenjava električnih instalacij, slikopleskarska dela, sanacije tlakov in finalnih tlakov, itd.

Glede na izkušnje iz preteklih obdobij ocenjujemo, da bomo v zasedenih stanovanjskih enotah v posameznih letih, za katera se sprejema ta program izvedli:

- intervencijska - vzdrževalna strojno instalacijska dela, ter spremljajoča gradbena in obrtniška dela v približno 350 stanovanjskih enotah,
- dobavo, montažo oz. popravilo PVC stavbnega pohištva v približno 50 enotah,
- intervencijska in vzdrževalna elektro instalacijska dela v približno 140 enotah,
- razna mizarska dela (menjava vhodnih vrat, razna večja oz. manjša mizarska popravila,...) v približno 30 enotah,
- različna druga intervencijsko vzdrževalna dela (slikopleskarska dela, tlakarska, vzdrževanje oz. menjava plinskih peči....) v približno 40 enotah.

Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot bodo potekale tekoče in skladno z dinamiko prevzemanja stanovanjskih enot, ki jih bomo dobili po prenehanju najemnega razmerja ali pa jih bomo v posest dobili v postopku deložacije. Obseg prenove praznih enot bo odvisen od starosti in stanja posamezne izpraznjene enote ter upoštevajoč prej naveden pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, vedno pa v obsegu, da bo novemu najemniku omogočena normalna raba stanovanjske enote.

Po izkušnjah sodeč bodo najpogostejši izvedeni vzdrževalni posegi v praznih stanovanjskih enotah menjava stavbnega pohištva, obnova sanitarij (vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo), slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji/ventili) in obnova električne napeljave.

Upoštevajoč večletno povprečje ocenjujemo, da bomo vzdrževalne posege izvedli v okvirno 100 praznih stanovanjskih enotah v posameznem letu.

V odvisnosti od stanja in lastnosti posamezne stanovanjske enote (npr.: dotrajanost, lokacija, potrebni stroški za usposobitev enote za normalno rabo, neugodna ocena tveganja z vidika dolgotrajnosti prenove, ...) bomo v primeru neugodnih rezultatov izvedene »analizi stroškov in koristi«, tako stanovanjsko enoto uvrstili v načrt razpolaganja in jo prodali na trgu z izvedbo ene od javnih metod prodaje (javna dražba ali javno zbiranje ponudb). V primeru, da bi se izkazalo, da je stanovanje sicer negospodarno prenoviti za nadaljnjo oddajo kot stanovanje, da pa je enoto smiselno prenoviti po nekoliko nižjem standardu, bo imela preureditev takega stanovanja v bivalno enoto prednost pred njegovo prodajo.

³⁴ Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Načina sodelovanja JSS MOL v postopkih sprejemanja odločitev v zvezi z vzdrževanjem skupnih delov stavb v primeru večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom, smo se dotaknili že v uvodnem delu tega poglavja (točke 8.1). JSS MOL bo s soglašanjem z izvedbo nujnih in / ali ključnih vzdrževalnih del – v funkciji solastnika skupnih delov – aktivno izvajal upravičenja, ki izhajajo iz naslova solastništva na skupnih delih in s tem aktivno sodeloval pri upravljanju posamezne večstanovanjske stavbe. Ker bo za realizacijo sprejetih odločitev etažnih lastnikov zadolžen upravnik posamezne večstanovanjske stavbe, JSS MOL v teh primerih v nadaljevanju ne bo nastopal kot aktivni deležnik, vsekakor pa bo do zaključka del spremljal ustrezno uresničenje volje etažnih lastnikov (tako formalno, kot tudi vsebinsko in finančno). Za tiste naložbe, za katere JSS MOL (kot javnopravni lastnik stanovanj) ni upravičen do uveljavljanja finančnih spodbud, ki jih ponuja EKO SKLAD, bo JSS MOL stroške za izvedbo takih vzdrževalnih del plačal iz lastnih virov (brez predhodnih vplačil v obvezni rezervni sklad posamezne stavbe oziroma brez sodelovanja pri najemanju dolgoročnih posojil, ki se jih kot obliko financiranja stroškov izvedbe del poslužujejo ostali etažni lastniki).

Opisani finančni mehanizmi, ki se jih lahko poslužujejo ostali etažni lastniki, pa tudi ozaveščenost lastnikov, da je energetska učinkovitost (in z njo povezani nižji stroški uporabe stanovanj) pomemben dejavnik, ki vpliva na kvaliteto bivanja, vplivajo na večji obseg investicij v smeri energetske sanacije skupnih delov stavb, zato tudi v prihodnjem štiriletnem obdobju pričakujemo, da se bodo izvajale celovite prenove fasad in streh. Zaradi medsebojne povezanosti del in multipliciranja učinkov sistemske energetske sanacije skupnih delov se bodo po naših ocenah izvajala tudi dela na sistemih ogrevanja, sistemih odvodnjavanja odpadnih vod, prenove stavbnega pohištva, ipd.

Kot poseben produkt, ki ga bo MOL še naprej izvajala tudi v prihodnjem obdobju, izpostavljamo Program "Ljubljana - moje mesto", ki je zasnovan vzporedno z načrtovanjem in izvajanjem prenov določenega segmenta stavb. Pri obnovah tako MOL v skladu s Programom "Ljubljana - moje mesto" (v obliki sofinanciranja) sodeluje pri obnovi pročelij in streh, sicer pa MOL hkrati tudi celovito ureja javne površine in jih z odstranjevanjem arhitektonskih in komunikacijskih ovir prilagaja za gibanje invalidov. JSS MOL se bo v navedeni program vključeval kot eden od lastnikov stanovanjskih enot v stavbah, ki se po merilih uvrstijo na javnih razpisih MOL v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana – moje mesto«. Tudi v prihodnje pričakujemo, da se bodo istočasno s prenovo pročelij in streh izvajala tudi druga obnovitvena in vzdrževalna dela (npr. zamenjava stavbnega pohištva, ipd.).

V obdobju 2019 - 2022 – v tem trenutku – ne načrtujemo novih celovitih sistemskih prenov posameznih objektov ali nadomestnih gradenj, za katere se sicer odločamo v primerih, ko je stanje objektov takšno, da samo z izvedbo vzdrževalnimi deli ne moremo zagotoviti predpisanih standardov za oddajo takih stavb v najem. Dokončali bomo z v letu 2018 začeto nadomestno gradnjo na lokaciji Pečinska.

JSS MOL bo v obdobju 2019-2022 izvajal obširnejše prenove v večstanovanjskih stavbah, v katerih ima večinski solastniški delež oziroma stavbah, ki so v njegovi izključni lasti oziroma upravljanju:

- Bobrova ulica 7 (v okviru soseske Bobrova),
- Polje 377-382 (soseska Polje III),
- Cesta v Zgornji log 1,
- Cesta v Gorice 23 do 29,
- Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c (v okviru soseske Zelena jama),
- Poljanska cesta 66a,
- Bavdkova 1,
- na lokaciji v Tomačevem (Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec) in
- sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah.

V okviru tega poglavja je predstavljen tudi pomembnejši in večji projekt celovite prenove naselja Cesta španskih borcev, ki smo ga v sodelovanju z drugimi oddelki MOL razvijal že v letih 2017 in 2018, do začetka njegove dejanske izvedbe pa bo prišlo v letu 2019.

8.3.1 Bobrova ulica 7

V stavbah soseske Bobrova so se v času njihove uporabe začele kazati določene napake, ki so v znatni meri vplivale na kakovost bivanja zlasti v najvišji (mansardni) etaži stavb. Po obširni sanaciji stavb na naslovu Bobrova 3 (v letu 2016) in Bobrova 5 (v letu 2018) bomo v letu 2019 izvedli – po tehnični plati dosedanjim sanacijam podobno – sanacijo stavbe Bobrova 7. Sanacijski posegi na navedeni stavbi bodo zajemali sanacijo ostrešja stavbe (zamenjava strešne kritine, sanacija pomanjkljivo izvedene in mestoma neizvedene toplotne izolacije), ureditev estrihov in finalnih oblog na balkonih mansardnih stanovanj ter prenovo sistema prezračevanja skupnih delov (stopnišče in svetlobna kupola).

8.3.2 Polje 377 – 382 (soseska Polje III)

Po predaji stanovanj in stavb soseske Polje III v uporabo najemnikom se pokazale določene pomanjkljivosti, ki smo jih odpravljali in jih še vedno odpravljamo iz naslova odprave napak v garancijskem roku (težave z zamakanji v stanovanja in skupne dele stavb, težave na sistemih varstva pred požarom in s tem povezane težave na sistemu ogrevanja,...).

Kot posebej težavna se je izkazala nefunkcionalnost zunanjih pohodnih površin soseske, saj je pohodne površine težko vzdrževati, hkrati pa so izrazito neugodne za gibanje oseb z oviranostmi in otrok. V letu 2018 je JSS MOL pridobil projektantsko rešitev oziroma predlog sanacije ter pripravil ustrezno dokumentacijo za izvedbo javnega naročila. Ker v postopku oddaje javnega naročila nismo prejeli ponudbe za izvedbo omenjenih del v okviru zagotovljenih sredstev, smo v zaključku leta 2018 ponovno objavili javno naročilo za oddajo opisanih del. Po uspešnem izboru izvajalca del, s katerim smo tudi že sklenili gradbeno pogodbo, bomo predvidoma v prvi polovici leta 2019 izvedli sanacijo omenjenih površin.

8.3.3 Cesta v Zgornji log 1

Zaradi pojava težav z vlago in plesnijo v določenih stanovanjih predmetne stavbe (mansarda, pritličje) je bil izveden termografski pregled stavbe, na podlagi katerega je bilo ugotovljeno, da so vzrok za nastanek težav toplotni mostovi, ki se pojavljajo zlasti okoli stavbnega pohištva, neustrezna toplotna izolacija ostrešja in neustrezno izvedeni stiki s temelji objekta.

V letu 2018 smo naročili vgradnjo rekuperatorskih enot v stanovanja, v katerih se je na podlagi omenjenega pregleda ugotovilo največ težav povezanih z vlago. Vgradnja rekuperatorskih enot bo predvidoma dokončana v prvih mesecih leta 2019. Ocenjujemo, da bomo z opisano vgradnjo zagotovili delno rešitev opisanih težav. Po pridobitvi ustrezne projektne rešitve bomo v letu 2019 pristopili k izvedbi sanacije fasadnega ovoja stavbe.

8.3.4 Cesta v Gorice 23 do 29

Prvi sanacijski posegi na objektih soseske Cesta v Gorice segajo v leto 2014. Prvotna sanacijska dela so bila usmerjena sanacijo montažne fasade vseh karejev soseske. Kljub temu, da so izvedena popravila delno izboljšala bivalne razmere v stanovanjih, se je na določenih mestih v stanovanjih še vedno pojavljala vlaga

in plesen. Navedene okoliščine so bile indic, da vzroki za nastanek težav niso bili samo v montažni fasadi, ampak tudi v drugih konstrukcijskih elementih objektov (vidni betoni kot estetski element fasade).

Posledično je bil spomladi 2017 izdelan detajlni pregled objektov in izoblikovan predlog sanacije vseh štirih karejev soseske. Na podlagi ugotovljenih dejstev je bila naročena izdelava PZI dokumentacije za izvedbo sanacije. Spomladi 2018 je bila končana sanacija kareja Cesta v Gorice 23, ki je obsegala posege na vidnih betonih (AB cokel stavbe, konzole II. nadstropja, stene stopnišč), odpravo poškodb betonskih tlakov na zunanjih hodnikih in odpravo toplotnih mostov.

V zimskih mesecih leta 2019 bomo izvedli monitoring stanja saniranega kareja Cesta v Gorice 23 z namenom evalvacije učinkov sanacijskih del. Ker smo prepričani, da bodo učinki monitoringa pozitivni, načrtujemo, da bomo na vsebinsko enak način v letu 2019 in 2020 izvedli sanacijska dela še na preostalih treh karejih soseske. Zaradi sorazmerno velike finančne obremenitve predvidevamo, da bomo sanacijo karejev razdelili na dve fazi. V letu 2019 načrtujemo sanacijo kareja Cesta v Gorice 25, v letu 2020 pa sanacijo karejev Cesta v gorice 27 in 29.

8.3.5 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

V letih 2019 in 2020 bomo izvedli sistemsko sanacijo stavbnega pohištva (neustrezno izvedene okenske police), medtem ko so bile ostale sistemske napake, ki so bile posledica neustrezne izvedbe del, sanirane. Strošek sanacije bomo poravnali iz sredstev unovčene bančne garancije.

8.3.6 Poljanska cesta 66a

V večstanovanjski stavbi Poljanska cesta 66A s 50 stanovanjskimi enotami, ki je bil leta 1997 preurejena iz samskega doma, je oprema v kotlovnici dotrajana, zastarela in energetske neučinkovita. Za atmosferski plinski kotel, ki je na koncu svoje ekonomske in življenjske dobe, ni več na voljo rezervnih delov.

V letu 2018 smo pridobili projektno dokumentacijo za zamenjavo obstoječega kotla, z določitvijo potrebne toplotne moči in potrebna soglasja. V letu 2019 bomo izvedli javno naročilo za dobavo in vgradnjo novega kotla in vse potrebne dodatne opreme.

8.3.7 Bavdkova 1

Večstanovanjska stavba na naslovu Bavdkova ulica 1 je bila v letih 1996 – 1997 preurejena iz samskega doma v večstanovanjski objekt s 50 stanovanjskimi enotami. V obdobju uporabe stavbe je bila streha večkrat poškodovana, sama strešna kritina pa je že presegla življenjsko dobo uporabe. V letu 2018 smo pridobili oceno potrebne investicije za zamenjavo strešne kritine. V letu 2019 bomo izvedli javno naročilo za izvedbo del za zamenjavo strešne kritine in izvedbo dodatne izolacije proti neizoliranemu podstrešju.

8.3.8 Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec

Na območju Tomačevega (stavbe na naslovih Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec) je JSS MOL lastnik 98 vrstnih hiš. V zadnjih letih se je v mansardah hiš pojavila plesen na stičiščih sten in stropov. V izogib nastajanju vlage in plesni v mansardah stavb je bila v preteklosti sprejeta odločitev, da se bo v vseh stavbah izvedla sanacija mansard z namestitvijo dodatne toplotne izolacije v ostrešjih.

Od leta 2012 do danes je bilo saniranih 33 mansard. V skladu z dosedanja dinamiko izvajanja sanacij (letno se sanira 4 do 5 mansard), ki je pogojena tudi z razpoložljivimi finančnimi sredstvi, bomo v obdobju 2019 - 2022 sanirali skupno 16 do 20 mansard stavb.

8.3.9 Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah

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

V letu 2018 so se zamakanja začela pojavljati tudi na drugih mestih. Iz razloga, ker se kaže sistemska problematika zamakanja skozi opečnato fasado na stavbah soseske, je bila sprejeta odločitev, da dosedanja (zgolj kratkoročno učinkoviti) načini lokalne sanacije niso sprejemljivi ne s tehničnega, ne s finančnega vidika. Glede na že izbrano varianto izvedbe sanacijskih del, ki temelji na izdelanem strokovnem poročilu, bomo po izdelavi PZI načrtov in popisov del, predvidoma v prvi polovici leta 2019, začeli s sistemsko izvedbo celovite sanacije fasade.

8.3.10 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

JSS MOL, ki je lastnik 46 od skupno 92 stanovanjskih enot v obstoječem naselju na lokaciji Cesta španskih borcev (EUP PO-713), v sodelovanju z MOL OGDPA izvaja aktivnosti za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, v sklopu katere bodo za vse stanovanjske enote zagotovljena parkirna mesta z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste. Na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja in izdelanega projekta za izvedbo, bo – predvidoma v prvem trimesečju leta 2019 – na javnem razpisu izbran izvajalec rekonstrukcijskih del, ki bodo predvidoma zaključena v zadnjem trimesečju leta 2019.

Poleg omenjenih aktivnosti je JSS MOL, na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, v preteklih letih začel s pridobivanjem gradbenih dovoljenj za legalizacijo nelegalnih gradenj pri 6 že obnovljenih objektih, za legalizacijo in prenovo preostalih 19 enot z nelegalnimi prizidki ter za izvedbo dopustnih novih prizidkov pri vseh objektih, katerih najemniki so se za to odločili.

Po izboru izdelovalca projektne dokumentacije v mesecu oktobru 2018, načrtujemo oddajo zahtev za izdajo gradbenega dovoljenja najkasneje v mesecu marcu 2019. Pred oddajo vlog za gradbeno dovoljenje bomo poskrbeli za ureditev lastništva na pripadajočih funkcionalnih zemljiščih in za pridobitev soglasij vseh strank v postopku, s čimer bomo pospešili postopek izdaje gradbenih dovoljenj.

JSS MOL je, po neizpolnitvi pogojev za prijavo na 2. stopnji v letu 2017, na podlagi ponovnega 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« tudi v letu 2018 na 1. stopnji oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk naselja Cesta španskih borcev. V kolikor bodo pravočasno pridobljena vsa potrebna gradbena dovoljenja, ki so pogoj za oddajo vloge na 2. stopnji v mesecu juniju 2019, pričakujemo končno odločitev o sofinanciranju v letu 2019.

Celotna operacija bo potekala postopno, v dogovoru z najemniki stanovanj in bo končana najkasneje do 31.12.2023, ko se izteče obdobje upravičenosti, določeno v Povabilu k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3.

8.4 UPRAVLJANJE

JSS MOL bo tudi v prihodnjem štiriletnem obdobju upravljanje skupnih delov stavb, v katerih se nahajajo stanovanjske enote v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, prepuščal upravnikom. Obseg sodelovanja z upravniki skupnih delov večstanovanjskih stavb je odvisen od deleža solastništva na skupnih delih stavb, ki ga ima JSS MOL, kot lastnik oziroma upravljevec stanovanjskih enot.

Glede na dejstvo, da so že v točki 8.3 tega programa opisani načini ravnanja JSS MOL v zvezi z upravljanjem skupnih delov stavb v primeru stavb v t.i. razpršenem lastništvu, se bomo v tej točki omejili na predstavitev načinov urejanja upravljanja in vključevanja v zadeve upravljanja skupnih delov stavb v večinski ali izključni lasti oziroma upravljanju JSS MOL.

Ker so bile v preteklem obdobju – z namenom uskladitve vsebine starejših pogodb o opravljanju upravniških storitev z veljavno zakonodajo in z namenom sidranja (omejevanja višine) določenih stroškov, ki so jih dolžni plačevati najemniki – novelirane starejše pogodbe o opravljanju upravniških storitev, sistemskih prilagoditev obstoječih pogodb o opravljanju upravniških storitev v obdobju 2019 - 2022 ne načrtujemo. V kolikor pa bi se potreba po opisanih novelacijah vendarle pokazala, bomo posamezne pogodbe o opravljanju upravniških storitev ustrezno novelirali.

V primeru, ko bomo za določeno stavbo oziroma sosesko prvič izbirali upravnika stavbe (t.j. v primerih novozgrajenih stavb oziroma sosesk), bomo upravnika take stavbe oziroma soseske izbrali pred prevzemom stavbe oziroma soseske od izvajalca GOI del oziroma prodajalca. Taka časovna komponenta izbire upravnika je ključna iz razlogov, ker upravnik prevzema skupne dele stavbe neposredno od izvajalca oziroma prodajalca in ker upravnik poskrbi za funkcioniranje skupnih delov in naprav z začetkom oddaje stanovanjskih enot najemnikom. Vse take pogodbe o upravljanju bomo sklepali za določen čas predvidoma dveh let.

V primerih stavb, v zvezi s katerimi je sklenjena pogodba o opravljanju upravniških storitev za določen čas, katere veljavnost se bo iztekla, bomo poskrbeli za pravočasno podaljšanje pogodbenega razmerja z upravnikom za določen čas, pri čemer bomo pri podaljšanju pogodbenega razmerja zasledovali v nadaljevanju opisane temeljene usmeritve.

Upoštevajoč zgoraj navedeno bomo tako pri prvih izbirah upravnikov, kot pri podaljševanju pogodbenih razmerij z dosedanjimi upravniki, sledili naslednjim temeljnim usmeritvam oziroma ciljem:

- zagotavljanje in dvigovanje kvalitete izvajanja upravniških storitev,
- doseganje čim ugodnejših cen opravljanja upravniških storitev,
- doseganje čim nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike,
- uvajanje preizkušenih dobrih praks v upravljanje,
- spodbujanje upravnikov in najemnikov k aktivnemu sodelovanju in izmenjavi pobud oziroma predlogov za izboljšanje upravljanja in funkcioniranja stavb in sosesk.

V skrbi za ustrezen položaj najemnikov v razmerju do upravnika, bo še vedno velik poudarek dan cilju doseganja čim nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike, in sicer na način, da bomo v postopkih izbire izvajalca storitev upravljanja (poleg glavnega merila, ki je cena opravljanja upravniških storitev) nadaljevali z vključevanjem dodatnega merila – višino stroškov obratovanja (npr.: različni stroški čiščenja, stroški hišniških del, ...). Cene teh storitev, ki se oblikujejo tržno, bodo tako ostale

pomemben dejavnik, ki bodo vplivale na (ne)ugodnosti posamezne ponudbe v postopkih javnega naročanja izbire upravnika.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

Pomembnost posvečanja posebne skrbi zagotavljanju energetske varčnosti, kakovostnega in funkcionalno učinkovitega stanovanjskega fonda je bilo – na splošni ravni – izpostavljeno že večkrat v besedilu tega programa, saj je dejstvo, da je velik delež stanovanjskega fonda v lasti oziroma upravljanju JSS MOL star in podhranjen z vidika energetske učinkovitosti.

Sprejemanje odločitev glede izvedbe konkretnih celovitih ali delnih energetskih prenov stavb je (med drugim) odvisno od (1) deleža lastništva JSS MOL oziroma MOL na skupnih delih posamezne stavbe, (2) težav, ki se pojavljajo v posamezni stavbi zaradi njenih tehničnih značilnosti in stanja ter (3) razpoložljivih finančnih sredstev.

V primeru stavb v razdrobljenem lastništvu se bomo v obdobju 2019 - 2020 (kot eden od etažnih lastnikov) aktivno vključevali v postopke sprejemanja odločitev glede energetskih obnov posameznih stavb in obsega le- teh. Podprli bomo tako odločitve za izvedbo tistih prenovitvenih del, ki bodo deležne finančnih ugodnosti, ki so na voljo za izvedbo konkretnih ukrepov, kot tudi odločitve za izvedbo tistih del, ki takih ugodnosti sicer ne bodo deležne (in jih bomo v našem delu financirali iz lastnih sredstev), pa bodo pomembno prispevale k še boljšemu doseganju pozitivnih učinkov energetske prenove posamezne stavbe. V izvedbeni fazi prenovitvenih del bomo v potrebni meri sodelovali z upravniki stavb oziroma ostalimi etažnimi lastniki, ki bodo prevzeli aktivno vlogo pri vodenju izvedbe del oziroma spremljanju investicije. Kot v preteklem obdobju bomo (skupaj z ostalimi etažnimi lastniki) uveljavljali pravico do nepovratnih finančnih spodbud, do katerih smo upravičeni po Javnem pozivu 41SUB-OBPO16 – Nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb. V obdobju 2019/2022 ocenjujemo, da bomo na opisan način sodelovali pri energetski sanaciji okvirno 100 večstanovanjskih stavb.

Eden od virov financiranja izvajanja teh ukrepov bodo v letih 2019 in 2020 evropska sredstva iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN). JSS MOL je dne 6.8.2018 z Ministrstvom za infrastrukturo sklenil Pogodbo o operaciji »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL«, na podlagi katere je JSS MOL upravičen do sofinanciranja energetskih prenov iz mehanizma CTN. V letu 2019 bodo izvedene energetske prenove še preostalih treh večstanovanjskih stavb, ki so vključene v sofinanciranje iz evropskih sredstev, in sicer: Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58, Ljubljana. Pri vseh treh večstanovanjskih stavbah bodo izvedeni naslednji ukrepi:

- toplotna izolacija zunanjih zidov stavbe,
- toplotna izolacija medetažne plošče proti kleti,
- vgradnja prezračevalnega sistema z rekuperacijo,
- zamenjava stavbnega pohištva,
- toplotna izolacija strehe,
- toplotna izolacija medetažne plošče proti podstrešju.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

V skladu z načelom gospodarnosti in načelom skrbi za funkcionalno urejenost premoženja bo JSS MOL v obdobju 2019 - 2022 poskrbel za zavarovanje premoženja v lasti in upravljanju JSS MOL za vsa

najpogostejša tveganja, ki se pojavljajo v zvezi s takim premoženjem (požarno zavarovanje, potresno zavarovanje, vlomsko zavarovanje, zavarovanje strojeloma v določenih stavbah, ...).

Opisano premoženje se bo zavarovalo v okviru zavarovanja oseb, premoženja in premoženjskih interesov za Mestno občino Ljubljana in pravne osebe, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Ljubljana in druge pravne osebe, v katerih ima Mestna občina Ljubljana prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzoru, v obliki okvirnega sporazuma, ki bo veljalo za obdobje 2019 – 2022.

V primeru nastanka škodnega dogodka na zavarovanem premoženju bo JSS MOL primarno poskrbel za preprečitev nastajanja nadaljnje škode in takojšnjo odpravo vzrokov za nastanek škode. Z ustrezno notifikacijo zavarovalnice bo JSS MOL poskrbel za zavarovanje dokazov o škodi in vzrokih za nastanek le-te, kar je pogoj za uspešno obravnavo odškodninskih zahtevkov in za izplačilo primerne odškodnine s strani zavarovalnice.

Če bo prišlo do zavarovalnih primerov, ko bo iz sfere premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL nastala škoda na nepremičnem premoženju tretjih oseb, bomo poskrbeli, da bo oškodovani lastnik v celoti seznanjen z njegovimi možnostmi glede uveljavljanja odškodninskih zahtevkov iz naslova zavarovanja, pri čemer pa bomo – z aktivnim vključevanjem v take primere – skrbno varovali tudi koristi JSS MOL in MOL. Najemnike neprofitnih stanovanjskih enot bomo ob sklepanju najemnih pogodb oziroma ob oddaji stanovanjskih enot v njihovo posest seznanili, za katera tveganja je zavarovano nepremično premoženje po omenjenem okvirnem sporazumu in jim svetovali, da se pred ostalimi tveganji na premoženju zavarujejo sami.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MOL je imel na dan 1.1.2018 v lasti 5986 posameznih delov in v upravljanju MOL še 63 posameznih delov, skupaj torej 6049 posameznih delov. Glede na skupno število vseh nepremičnin ima JSS MOL zemljiškoknjižno urejenih 82 % vseh posameznih delov (4969 posameznih delov). Še neurejene nepremičnine predstavljajo starejši fond, ki ga je JSS MOL pridobil v preteklih letih od MOL, v obliki povečanega namenskega premoženja JSS MOL. Glavni razlog zemljiškoknjižne neurejenosti teh nepremičnin je odsotnost ustrezne dokumentacije, ki bi bila podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist JSS MOL. JSS MOL bo tako aktivno poskušal v naslednjih štirih letih zmanjšati delež še neurejenih nepremičnin.

Urejanje lastništva na nepremičninah poteka sicer v dveh fazah in sicer, v prvi fazi z vzpostavitvijo etažne lastnine za večstanovanjske stavbe in njihove posamezne dele, v drugi fazi pa z vpisi lastninske pravice na posameznih delih v korist JSS MOL. Način zemljiškoknjižnega urejanja nepremičnin poteka sporazumno in pogodbeno v soglasju z vsemi etažnimi lastniki ali pa v nepravdnih postopkih, ko soglasja etažnih lastnikov ni mogoče doseči.

Postopki sporazumnega urejanja etažne lastnine za večstanovanjske stavbe in njihove posamezne dele zajemajo izdelavo elaborata (načrta) za vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb, ki se začne na zahtevo upravnika ali večine etažnih lastnikov, v nekaterih primerih pa tudi na iniciativo JSS MOL (npr. pri nameri o prodaji posamezne nepremičnine v lasti JSS MOL). Po katastrski ureditvi večstanovanjskih stavb bo potrebno pogodbeno urediti vpis etažne lastnine za stavbe, posamezne in skupne dele stavb ter skupna zemljišča, v zemljiško knjigo. Vpis lastninske pravice na teh posameznih etažnih delih v korist JSS MOL (in tudi drugih etažnih lastnikov) poteka ločeno, in sicer je potrebno predložiti verige vseh pravnih poslov od zemljiškoknjižnega lastnika dalje. Ravno zaradi pomanjkljive listinske dokumentacije bo

potrebno v večini teh primerov sklepati še dodatne uskladitvene listine z zemljiškoknjižnimi lastniki in njihovimi pravnimi nasledniki.

V primerih, ko med etažnimi lastniki večstanovanjskih stavb ni sporazumnega dogovora za ureditev etažne lastnine, se mora le-ta urejati v nepravdnih postopkih. Ti se začnejo na predlog upravnika ali posameznega etažnega lastnika. V večini primerov takih stavb, kjer ima JSS MOL svojo lastnino ali lastnino MOL v upravljanju, smo v preteklih letih že začeli s postopki za vzpostavitev etažne lastnine v nepravdnih postopkih. Ti nepravdni postopki so dolgotrajnejši, reševanje v le-teh pa bo potekalo še v nekaj naslednjih letih. Trenutno kot predlagatelj vodimo postopke v 199 nepravdnih zadevah za vzpostavitev etažne lastnine oziroma določitev pripadajočega zemljišča k objektom po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča³⁵ (v nadaljevanju: ZVEtL-1). Zaznavamo, da se število teh zadev za ureditev vsako leto povečuje, saj tudi drugi etažni lastniki vse bolj razumejo pomen urejenosti lastništva in zahtevajo pravno ureditev svoje lastnine v zemljiško knjigo. Tudi v teh zadevah, začeti na predlog drugih predlagateljev, JSS MOL prijavlja svojo udeležbo v nepravdnih postopkih za tiste stavbe in zemljišča, kjer razpolagamo z nepremičninami ter aktivno sodeluje v opisanih postopkih.

Zaradi razpolaganja z večjim številom zemljišč, potrebnih za razvoj lastnih projektov gradnje, je JSS MOL začel s sistematičnim urejanjem evidenc zemljiških parcel v lasti JSS MOL. Pri različnih fazah aktivnosti projektov in v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj, potrebnih za gradnjo, potekajo tudi delitve in združitve posameznih parcel, in ravno zaradi zagotavljanja ažurnih evidenc in podatkov o stanju posameznih zemljiških parcel, je potreben sistematičen pristop ureditve evidenc zemljiških parcel. Vzporedno se izvaja tudi sistematično urejanje evidenc drugih zemljišč, ki so v lasti JSS MOL, in ki predstavljajo predvsem posameznim delom pripadajoče atrije ali zunanja parkirna mesta.

Za vse na novo pridobljene nepremičnine, tako zemljišča kot posamezne dele, se zemljiškoknjižno urejanje izvaja sproti.

Temeljni cilj na področju zemljiškoknjižnega urejanja nepremičnin v letih 2019 do 2022 je nadaljevanje in uspešna zaključitev postopkov zemljiškoknjižnega urejanja, ki so v teku, ažurno izvajanje vpisov lastninske pravice na lastnih nepremičninah in nepremičninah v upravljanju, ter skrb za ažuriranje računalniške in listinske evidence lastninske dokumentacije.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

V obdobju 2019 do 2022 bo JSS MOL vodil postopke prodaje lastnih nepremičnin in tudi nepremičnega premoženja MOL, ki ga ima v upravljanju. Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo vodeni v skladu z vsakokratno veljavnim Načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL ter na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti³⁶ (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti³⁷.

V Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL za leto 2019 imamo v tem trenutku vključeno prodajo 9 stanovanj v stavbi na naslovu Čopova ulica 7 in 9a. V kolikor bo v letu 2019 urejeno zemljiškoknjižno stanje za nepremičnine na naslovu Vidovdanska cesta 1 in Pod ježami 20, bodo v letu

³⁵ Uradni list RS, št. 34/17

³⁶ Uradni list RS, št. 11/2018

³⁷ Uradni list RS, št. 31/2018

2019 začeti postopki prodaje tudi teh nepremičnin, v nasprotnem primeru pa bodo slednje uvrščene v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2020. Prav tako JSS MOL v letu 2019 načrtuje prodajo celotne stavbe na naslovu Hrenova ulica 8a, skupaj s tremi okoliškimi parcelami in (ponovno) prodajo stanovanja na naslovu Gestrinova 5. Prodaja stavbe na naslovu Hrenova ulica 8a s pripadajočimi zemljišči bo realizirana v primeru, da ne bo sprejeta odločitev, da se stavba nameni (1) za druge programe ali (2) za gradnjo neprofitnih stanovanj s strani JSS MOL. V Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2019 so uvrščene tudi prodaje solastniških deležev na skupnih delih stavb, ki se bodo izvedle, če bo prišlo do ustrezne ureditve zemljiškoknjižnega stanja predmeta prodaje in izvedbe potrebnih aktivnosti ostalih solastnikov. V novo zgrajeni soseski Polje IV bosta do 3. podaljšane gradbene faze zgrajena tudi dva poslovna prostora. Eden od teh je namenjen Mestni knjižnici Ljubljana, drugi pa Lekarni Ljubljana. JSS MOL bo v letu 2019 prenesel lastninsko pravico na teh poslovnih prostorih na navedena subjekta.

JSS MOL bo v vsakokratne načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL in MOL uvrščal še morebitne druge nepremičnine, in sicer zlati tiste, za katere bo pri prevzemih stanovanjskih enot od najemnikov oziroma pravnih naslednikov pokojnih najemnikov, ugotovljeno, da iz različnih razlogov niso primerne za nadaljnje oddajanje v neprofitni najem.

Na sprejem odločitve za prodajo posamezne enote nepremičnega premoženja bodo vplivale zlasti naslednje okoliščine: nesorazmerno veliki (ocenjeni) stroški prenove, neprimerna funkcionalnost, lega, velikost ali struktura posamezne stanovanjske enote, nesorazmerno veliki stroški za izvedbo vzdrževanja stanovanjske enote oziroma skupnih delov stavbe, v kateri se enota nahaja, ipd.. V izjemnih, utemeljenih in natančno preučenih primerih bo (lahko) razlog za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem tudi reševanje stanovanjske problematike, povezane z zdravstvenimi oziroma socialnimi težavami občanov oziroma neugodna ocena verjetnosti uveljavitve lastninskih upravičenj s strani JS SMOL v sodnih postopkih.

Prav tako bo JSS MOL na pobudo drugih solastnikov skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, prodajal solastniške deleže MOL in JSS MOL.

Sredstva od prodaje nepremičnin se bodo uporabila za nakup novjših oziroma primernejših stanovanj izven mestnega jedra.

Postopke zamenjave nepremičnega premoženja, ki jih vključujemo med postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem in jih kot take vključujemo tudi v načrte razpolaganja s takim premoženjem (v primerih, ko je vnaprejšnje načrtovanje menjav možno), bomo izvajali v primerih, ko bo ugotovljeno, da so take menjave nepremičnin nujne oziroma koristne za najoptimalnejši razvoj in izvedbo oziroma uresničenje določenega projekta.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

JSS MOL je bil s strani MOL ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana³⁸ zaradi zagotovitve enotnega izvajanja stanovanjske politike na ozemlju MOL. Z delovanjem je JSS MOL pričel s 1.7.2002. Ob ustanovitvi je bilo na JSS MOL zaposlenih 53 uslužbencev, leta 2010 66 uslužbencev, danes pa je na JSS MOL zaposlenih 61 javnih uslužbencev, ki so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

³⁸ Uradni list RS, št. 109/2001, 18/2008, 53/2009, 24/2015, 50/2016

Kot že omenjeno je na JSS MOL danes zaposlenih 61 javnih uslužbencev, od katerih je 12 moških. Izobrazbena struktura javnih uslužbencev se je zaradi spodbujanja k pridobitvi višje formalne izobrazbe spreminjala in tako sta danes na JSS MOL zaposlena dva magistra znanosti, večina (27) zaposlenih ima univerzitetno izobrazbo, 22 zaposlenih ima visoko strokovno izobrazbo, šest zaposlenih ima višjo izobrazbo in štirje zaposleni srednjo izobrazbo. Med poklici prevladujejo diplomirani upravni organizator, univerzitetni diplomiran pravnik ter ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo. Izmed dvanajstih pravnikov ima šest pravnikov opravljen pravniški državni izpit.

Poleg skrbi za formalno izobrazbo, skrbimo na JSS MOL tudi za neformalne oblike izobraževanja. Tako na letni ravni organiziramo številne interne delavnice, na katerih zaposlene seznanimo z našimi projekti, načrti dela za v prihodnje, novo zakonodajo in spremembami le-te, z novimi računalniškimi programi, kakor tudi z izvajanjem projekta družini prijazno podjetje in zdravju prijazna organizacija. Pridobljena znanja, pa enkrat letno na skupnem srečanju, delimo z zaposlenimi v ostalih stanovanjskih skladih v Republiki Sloveniji. Posebne delavnice pa izvajamo predvsem na področjih, kjer se zahtevajo dodatna znanja, kot so recimo specifična znanja za ravnanje s strankami, medsebojna komunikacija, supervizija, računalniška znanja (npr.: program Excel) ali pa recimo izobraževanje za točkovanje stanovanj, s katerim olajšamo delo zaposlenim in obenem prihranimo sredstva, ki bi jih drugače morali nameniti zunanjim izvajalcem. Zaradi specifične narave našega dela zaposlenim omogočimo tudi udeležbo na delavnicah, seminarjih in konferencah s svojega delovnega področja z zavezo, da o vsebini le-teh seznani svoje sodelavce bodisi v obliki poročil ali predstavitev na interni delavnici. Dosedanja praksa je pokazala, da na navedene načine izobraževanja uspešno širimo znanja in dosegamo dobre rezultate, zato bomo s tem nadaljevali tudi v prihodnje.

Področje stanovanjskega gospodarstva se je z informacijskega vidika začelo urejati leta 1998, v letih 2004/2005 pa se je na JSS MOL pričelo s postavljanjem novega sistem Pris, ki danes pokriva ključna področja upravljanja nepremičnin: urejanje lastnine, urejanje najemnih razmerij, postopke petletnega preverjanja po 90. členu SZ-1, postopke opominjanja in izterjave najemnikov po 103. čl. SZ-1, subvencije najemnin, vodenje postopkov javnih razpisov ter celotno finančno področje. V letu 2017 je JSS MOL uvedel nov program za evidentiranje dokumentarnega gradiva, s čimer se je zagotovila preglednost in transparentnost celotnega pisarniškega poslovanja. Poleg navedenih programov pa na JSS MOL uporabljamo tudi programe za javna naročila, vodenje evidence osnovnih sredstev, evidentiranje zaposlenih, upravljanje kadrovskih podatkov in obdelavo plač. V prihodnje planiramo še preoblikovanje spletnih strani ter nadgraditev obstoječih sistemov v delih, kjer je to potrebno zaradi sprememb zakonodaje ali drugih dejavnikov. Razvoj informacijske podpore na JSS MOL tako sledi spremembam poslovnih procesov JSS MOL (glede na spremembe in zahteve tako s strani zakonodaje, kakor tudi internih navodil JSS MOL). Brezhibno delovanje informacijskih sistemov zagotavlja strežniška infrastruktura, ki je nameščena na MOL. Slednja je visoko razpoložljiva in razširljiva. Prav tako so centralizirana tudi orodja za nadzor in upravljanje, ki omogočajo enostavno izvajanje osnovnih administrativnih posegov in imajo možnost obveščanja skrbnikov o delovanju sistema.

12 ZAKLJUČEK

Udejanjanje stanovanjskega programa za naslednje štiri letno obdobje bo od vseh deležnikov terjala veliko energije, zavzetosti, odločnosti in ciljne naravnosti, pa vendar – brez ustreznih zakonodajnih sprememb, ki bodo vzpostavile ustrezno podporno okolje za učinkovito in koherentno stanovanjsko politiko na državni ravni, se bo, žal, nadaljevala trenutna stihija, neusklajenost, predvsem pa počasno a vztrajno propadanje javnega najemnega fonda v državi. Prestolnica je sicer ena izmed redkih izjem, kjer se slednje predvsem na račun izjemne pozornosti ustanovitelja še ne dogaja, ker pa je delitev kolača sredstev odvisna od razmerij moči in politične volje vsakokratne lokalne oblasti, pa je dolgoročno tveganje preveliko, da bi ga lahko spregledali. Iskreno verjamemo, da so sredstva, ki so s sedaj veljavno koalicijsko pogodbo srednjeročno

predvidena za stanovanjsko politiko, tista, ki bodo v primeru njene realizacije omogočila skladen in trajen razvoj predmetnih politik v vseh lokalnih skupnostih in, upajmo, nekoč na regionalni ravni.

