

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



Številka: 014-15/2016
Datum: 22. 3. 2016

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015

POROČEVALCA: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Aleš Tomažin, vodja Sektorja za investicije JSS MOL

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep Nadzornega sveta JSS MOL št. 8/3
- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2015

Številka: 0603-977/16
Datum: 22. 3. 2016



Zadeva: Izpisek 8. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 8. seji dne 22. 3. 2016 ob obravnavi točke

Ad 3.

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2015

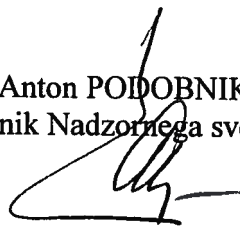
sprejel

SKLEP 8/3:

Nadzorni svet JSS MOL je potrdil Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015, ki se ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

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



**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2015**

Ljubljana, marec 2016

Vsebina

UVOD.....	6
1. STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ.....	7
1.1. Statistični podatki o gibanju prebivalstva	7
1.2. Statistični podatki o številu dokončanih stanovanj v MOL po posameznih letih od leta 1995 dalje	10
1.3. Stanovanjski primanjkljaj MOL.....	12
1.3.1. Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj.....	12
1.3.2. Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj	13
1.3.3. Primanjkljaj bivalnih enot	14
2. DOSEGANJE CILJEV	14
2.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju	15
2.1.1. Povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj	16
2.1.2. Stanovanja za mlade do 29. leta starosti z neprofitno najemnino.....	18
2.1.3. Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	18
2.1.4. Stanovanjska preskrba za starostnike	19
2.1.5. Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin	19
2.1.6. Stanovanjski in delovni prostori umetnikov	19
2.1.7. Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	19
2.1.8. Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostjo in zagotavljanje univerzalne dostopnosti	19
2.1.9. Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene.....	20
2.1.10. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	20
2.1.11. Odprava barakarskega naselja	21
2.1.12. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja.....	21
2.1.13. Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova	21
2.2. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij.....	21
2.3. Dodeljevanje in oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj.....	22
2.4. Sodne zadeve	22
2.5. Upravne naloge	22
2.6. Ustvarjanje primernih delovnih pogojev	23
3. UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	23
3.1. Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev	23
3.2. Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj	24
3.3. Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij in preventivni programi za ohranitev najema	24
4. OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNH STANOVANJ.....	25

5.	ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	26
5.1.	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo, prenovo ali nadomestno gradnjo.....	26
5.1.1.	Polje III (PO – 218).....	27
5.1.2.	Dolgi most (VI - 398).....	29
5.1.3.	Ob Ljubljani 42	31
5.1.4.	Samski dom Hladilniška pot 34	32
5.1.5.	Polje IV (PO – 898)	33
5.1.6.	Rakova jelša II	33
5.1.7.	Rakova jelša I	33
5.1.8.	Jesihov štrdon (RN-408).....	34
5.1.9.	Cesta španskih borcev – izgradnja soseske (PO-713)	34
5.1.10.	Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364).....	35
5.1.11.	Slape (PO-843)	35
5.1.12.	Celovška 185 (ŠI – 441).....	35
5.1.13.	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713).....	36
5.1.14.	Zelena jama (JA – 391)	36
5.1.15.	Nad motelom (TR-358, TR-405, TR-425).....	37
5.1.16.	Križevniška 2.....	37
5.2.	Nakupi stanovanj	38
5.2.1.	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	38
5.2.2.	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL.....	38
5.2.3.	Rentni odkup stanovanj	39
5.2.4.	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	39
5.3.	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	40
5.4.	Oskrbovana stanovanja.....	40
5.4.1.	Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26).....	40
5.4.2.	Nakup oskrbovanih stanovanj na trgu	41
5.5.	Stanovanjske stavbe za posebne namene.....	42
5.5.1.	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123).....	42
5.5.2.	Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji	42
5.5.3.	Vodnikova cesta 5.....	42
5.5.4.	Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov	43
5.5.5.	Lokacija Studenec 41	43
5.6.	Bivalne enote za socialno ogrožene	44

5.6.1.	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	44
5.6.2.	Cesta 24. Junija 32	44
5.6.3.	Ulica Vide Pregarčeve 34	44
5.6.4.	Zarnikova ulica 4	45
5.6.5.	Nakupi na trgu	45
5.7.	Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva	45
6.	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	46
6.1.	RAKOVA JELŠA III	46
6.2.	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA	46
7.	POMEMBNEJŠI NOVI PROJEKTI, ZAČETI V LETU 2015	46
7.1.	STANOVANJSKA SOSESKA BRDO (OPPN 252; območje urejanja RD-466).....	46
7.2.	PEČINSKA ULICA 2 (enota urejanja prostora EUP PO 718).....	47
7.3.	SOSESKA CESTA ŠPANSKIH BORCEV – urbana in socialna regeneracija naselja	47
8.	POSOJILA	48
9.	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI 48	
9.1.	Najemninska politika.....	48
9.2.	Izplačevanje subvencij najemnin	50
9.3.	Subsidiarna odgovornost	51
9.4.	Odpust dolgov.....	52
9.5.	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja.....	52
9.6.	Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL.....	53
9.7.	Energetska sanacija	54
9.8.	Upravljanje	55
9.9.	Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL	55
10.	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	56
10.1.	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem	57
10.1.1.	15. javni razpis, 15.12.2012.....	57
10.1.2.	16. javni razpis, 21.5.2014.....	59
10.2.	Dodeljevanje bivalnih enot.....	64
10.3.	Dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti	66
10.4.	Dodeljevanje službenih stanovanj.....	66
10.5.	Dodelitev bivalnega ateljeja v najem	66
10.6.	Dodeljevanje stanovanj za mlade talente.....	66
10.7.	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj.....	66

10.8.	Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj	67
10.9.	Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	68
10.10.	Zamenjave stanovanj.....	68
11.	OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ	68
11.1.	Mediacija.....	68
11.2.	Antideložacijski program	69
12.	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU ..	70
12.1.	Registri.....	70
12.2.	Druge upravne naloge	70
13.	SODNE ZADEVE	71
14.	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	72
15.	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA	73
16.	ZAKLJUČEK	75

UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) za leti 2015 in 2016 (v nadaljevanju Program¹), bi v skladu z določili Stanovanjskega zakona moral upoštevati načela in usmeritve nacionalnega stanovanjskega programa, ki pa je bil v trenutku priprave in sprejema Programa zgolj v pripravi, njegov sprejem in vsebina pa v tistem trenutku nejasna oziroma neopredeljena. Iz navedenega razloga ni bilo jasno, kakšne bodo naloge države oziroma Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) na stanovanjskem področju in še posebej, v kolikšnem obsegu bodo podprte naloge, ki so pomembne za izvajanje stanovanjske politike občine. V tem smislu je bil Program sprejet brez načrta sodelovanja med državo oziroma SSRS in MOL in v odsotnosti vidnejšega medsebojnega sodelovanja tudi uresničevan.

V odsotnosti nacionalnega stanovanjskega programa je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) v letu 2015 pri uresničevanju Programa zasledoval vsebino sprejetega Programa in s tem vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski plan MOL in Strategijo trajnostnega razvoja MOL 2014-2020, kar so bila temeljna izhodišča za pripravo Programa in s tem temeljna izhodišča za njegovo uresničevanje. Uresničevanje Programa v letu 2015 so usmerjali tudi podrobni izvedbeni prostorski načrti za območja posameznih načrtovanih investicij, razpoložljive finančne možnosti, hitrost teka upravnih in ostalih administrativnih postopkov in v delu tudi zaznane nove priložnosti in potrebe na področju stanovanjske preskrbe meščanov.

V letu 2001 z odlokom ustanovljen JSS MOL je v pristojno izvajanje prevzel celotno stanovanjsko dejavnost v MOL, vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju in zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL. JSS MOL tako v okviru svojih pristojnosti pripravlja in izvaja stanovanjski program občine in gospodari s stanovanjskim fondom JSS MOL, kakor tudi s stanovanji, ki so v tem trenutku še v lasti MOL in jih je MOL dala JSS MOL v upravljanje po posebni pogodbi. JSS MOL je pooblaščen za izplačevanje subvencij najemnin za stanovanja v MOL.

Kot v obdobju predhodno sprejetih stanovanjskih programov, je MOL tudi v letu 2015 – zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja – nadaljevala z dokapitalizacijo JSS MOL s stanovanjskimi enotami v lasti MOL. V letu 2015 je MOL – poleg prej omenjenega povečanja namenskega premoženja z nepremičninami – JSS MOL, v skladu s potekom posameznih projektov, pomagala finančno zaključevati posamezne projekte z zagotavljanjem kapitalskih transferjev v obliki dodatnega namenskega premoženja v denarju². Potrebno je izpostaviti, da omenjena pripravljenost in pomoč ustanovitelja pri poslovanju ostalih ponudnikov neprofitnih najemnih stanovanj ni pravilo, brez tovrstne podpore pa bi bilo poslovanje JSS MOL zelo oteženo in praktično omejeno na golo upravljanje z nepremičninami.

Konec leta 2015 je tako JSS MOL gospodaril s 5.963 enotami, v okviru katerih je 4.107 stanovanjskih enot³.

V letu 2015 je JSS MOL – glede na skupno število stanovanjskih enot na dan 31.12.2014⁴ – povečal število enot za 167.

¹ Mestni svet MOL je na 4. seji dne 23. 3. 2015 Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju sprejel na 4. seji dne 23. 3. 2015.

² Na 4. seji Mestnega sveta MOL 23. 3. 2015 je bil sprejet Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-5/2015-2, s katerim se je namensko premoženje in kapital JSS MOL (z nepremičninami) povečal za 55.997 evrov (sklep vpisan v sodni register 28.5.2015), kolikor je znašala ocenjena vrednost solastniškega deleža na dveh nepremičninah. V skladu s sprejetim proračunom MOL za leto 2015 je Mestni svet MOL na 8. seji 6. 7. 2015 sprejel sklep št. 014-44/2015-3, na podlagi katerega je bil JSS MOL dokapitaliziran v denarju in sicer za 1.266.242,66 evrov (sklep vpisan v sodni register 3.12.2015).

³ Ostalo so enote v barakah, garaže in pokrita parkirna mesta ter poslovni prostori.

Ker je JSS MOL že v preteklosti izkoristil zakonsko dopustno mejo zadolževanja, se kljub dejstvu, da bi iz rednih prilivov iz naslova najemnin najeta posojila lahko zanesljivo odplačeval, ni mogel več (in se še vedno ne more) zadolževati. Iz navedenega razloga je JSS MOL tudi v letu 2015 pristojne državne institucije – na žalost neuspešno – opozarjal na nujnost sprememb in dopolnitev Zakona o javnih skladih oziroma Stanovanjskega zakona (v smeri povečanja možnosti zadolževanja skladov za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj) in podal več predlogov, da bi do ustreznih sprememb prišlo. Zaradi neuspešnosti prizadevanj JSS MOL je torej JSS MOL tudi v letu 2015 financiranje projektov izvajal zgolj iz lastnih virov in iz proračunskih sredstev MOL.

JSS MOL je tekom leta z različnimi ukrepi zagotavljal kar največjo varnost in trajnost najemnih razmerij. Poleg rednih nalog in »antideložacijskega« programa je 31.7.2015 tudi s podpisom Sporazuma o izvedbi odpusta dolgov pristopil k pomoči najšibkejšim. S tem je socialno najbolj ogroženim upravičencem omogočil, da se razbremenijo svojih dolgov, izstopijo iz kroga neplačnikov in vzpostavijo lažjo kontrolo nad tekočim plačevanjem stanovanjskih obveznosti.

Mestni svet MOL je na 4. seji dne 23. 3. 2015 sprejel Odlok o proračunu MOL za leto 2015, v okviru katerega se je pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa. Na isti seji Mestnega sveta MOL je bil sprejet tudi Finančni načrt JSS MOL za leto 2015. Ker je v teku leta 2015 prišlo do bistvenih sprememb, ki so vplivale na sprejeti proračun MOL za leto 2015 in sprejeti Finančni načrt JSS MOL za leto 2015, sta bila na 11. redni seji Mestnega sveta MOL 23. 11. 2015 sprejeta Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2015⁵ in Rebalans Finančnega načrta JSS MOL za leto 2015.

Prve tri mesece leta 2015 je bilo financiranje JSS MOL na podlagi Sklepa o začasnem financiranju Mestne občine Ljubljana v obdobju od 1. 1. 2015 do 31. 3. 2015⁶ urejeno s Pogodbo o financiranju delovanja JSS MOL ter nadaljevanju izvajanja stanovanjskega programa MOL za leto 2014 v obdobju od 1. 1. 2015 do 31. 3. 2015⁷. Na podlagi sprejetega proračuna MOL za leto 2015 je bila sklenjena Pogodba o financiranju delovanja JSS MOL ter izvajanju stanovanjskega programa MOL za obdobje od aprila do decembra 2015⁸, po sprejemu rebalansa proračuna MOL pa še dodatek št. 1 k tej pogodbi.⁹

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev, danih JSS MOL v upravljanje v letu 2015, sta MOL in JSS MOL urejala z Dodatkom št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹⁰ in sklepih župana.

1. STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1. Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Gibanje števila prebivalstva MOL v letnih obdobjih od leta 2004 dalje

Pridobljeni statistični podatki izkazujejo, da je bilo na dan 1.7.2015 v MOL 287.347 prebivalcev. V Tabeli je prikazano gibanje števila prebivalcev MOL v enoletnih obdobjih od leta 2004 dalje.

⁴ V času od ustanovitve MOL leta 1995 do konca leta 2014 oz. v 20-letnem obdobju, je JSS MOL v okviru razpoložljivih finančnih sredstev pridobil 2378 stanovanj oz. povprečno okrog 120 stanovanj letno.

⁵ Uradni list RS, št. 90/15.

⁶ Uradni list RS, št. 94/14.

⁷ Št. 410-7/2015-1 z dne 4. 2. 2015.

⁸ Št. 410-209/2015-1 z dne 6. 5. 2015.

⁹ Št. 410-209/2015-2 z dne 18. 12. 2015

¹⁰ Št. pogodbe 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012.

Tabela: Gibanje števila prebivalcev MOL v obdobju od leta 2004 do polovice leta 2015
(Z * so označena leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva)

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
1.1.2010*	279.653
1.7.2010*	280.080
1.1.2011*	280.140
1.7.2011*	279.898
1.1.2012*	280.607
1.7.2012*	280.607
1.1.2013*	282.994
1.7.2013*	282.741
1.1.2014*	285.857
1.7.2014*	286.307
1.1.2015*	287.218
1.7.2015*	287.347

Vir: Statistični urad

Republike Slovenije (v nadaljevanju SUSR)

Zaradi obveznosti uskladitve z evropskimi predpisi in posledično sprejemu nove definicije o štetju prebivalstva, so podatki o številu prebivalstva od vključno leta 2008 dalje neprimerljivi s podatki o številu prebivalstva MOL do vključno leta 2007. Izrazitejše povečanje števila prebivalstva MOL v letu 2008 je posledica spremembe metodologije štetja prebivalstva, saj so se po novi definiciji med prebivalce MOL prišteli tudi vsi tisti, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče.

V tabelo je kot zadnji podatek o številu prebivalcev MOL vključen podatek o številu prebivalcev na dan 1.7.2015, saj podatek o številu prebivalcev MOL na dan 1.1.2016 še ni znan.

Iz tabele je razvidno, da je v vseh prikazanih letih število prebivalstva MOL rahlo naraščalo. Največji prirast prebivalstva glede na predhodno leto je opaziti v letu 2014, pozitivno rast pa kažeta tudi podatka o stanju prebivalstva v začetku januarja in julija 2015.

Podatki o številu prebivalcev MOL izkazujejo ohranjanje trenda večanja števila prebivalstva MOL v opazovanem obdobju, pri čemer podatki izkazujejo manjšo rast števila prebivalcev MOL v letu 2015 glede na leto 2014.

Število prebivalcev MOL po stanju 1.1.2015 in 1.7.2015 po petletnih starostnih razredih

V spodnji tabeli je prikazano število prebivalcev MOL po stanju 1.1.2015 in 1.7.2015 po petletnih starostnih razredih in prikazan delež posameznega starostnega razreda glede na celotno število prebivalcev MOL v posamezni opazovani časovni točki.

Tabela: Prikaz števila prebivalcev MOL po stanju 1.1.2015 in 1.7.2015 po petletnih starostnih razredih

	Stanje 1.1.2015			Stanje 1.7.2015		
Starost prebivalcev	Število prebivalcev	%	%	Število prebivalcev	%	%
0 - 4 let	15.400	5,4	14,04	15.342	5,3	14,14
5 - 9	13.840	4,8		14.200	4,9	
10 - 14	11.075	3,9		11.081	3,9	
15 - 19	13.061	4,5	18,72	12.258	4,3	18,33
20 - 24	21.315	7,4		21.131	7,4	
25 - 29	19.389	6,8		19.300	6,7	
30 - 34	21.757	7,6	49,37	21.539	7,5	49,41
35 - 39	22.366	7,8		22.690	7,9	
40 - 44	20.141	7,0		20.334	7,1	
45 - 49	20.041	7,0		19.872	6,9	
50 - 54	19.574	6,8		19.648	6,8	
55 - 59	18.810	6,5		18.752	6,5	
60 - 64	19.104	6,6	17,87	19.133	6,7	18,12
65 - 69	14.507	5,0		15.145	5,3	
70 - 74	11.755	4,1		11.499	4,0	
75 - 79	10.492	3,7		10.554	3,7	
80 - 84	7.907	2,8		8.021	2,8	
85 - 89	4.601	1,6		4.637	1,6	
90 - 94	1.747	0,6		1.852	0,6	
95 - 99	280	0,1		310	0,1	
100 in več let	56	0,0		49	0,0	
Skupaj	287.218	100,0	100,00	287.347	100,00	100,00

Vir: SUSR

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je v letu 2015 število prebivalcev v starosti od 0-14 let rahlo naraščalo, da se je število mladih v starosti od 15-29 leta nekoliko zmanjšalo, da se je število prebivalstva v najaktivnejši dobi med 30-64 letom povečalo le za neznatni delež, in da je število prebivalcev v starosti 65-100 let in več rahlo naraslo.

Število delovno aktivnega prebivalstva MOL, število upokojenih prebivalcev MOL, število gospodinjstev in število članov gospodinjstev v MOL

V spodnji tabeli je prikazano število delovno aktivnega prebivalstva MOL po stanjih na dan 1.1.2012, 1.1.2013, 1.1.2014, 1.7.2014, 1.1.2015 in 1.7.2015.

Tabela: Podatki o številu delovno aktivnega prebivalstva MOL

Leto	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2014	1.7.2014	1.1.2015	1.7.2015
število delovno aktivnih prebivalcev	111.064	107.590	107.533	109.120	109.888	111.703

Vir: SURS

Iz preglednice je razvidno, da se je v prvem polletju 2014 trend padanja delovno aktivnih prebivalcev obrnil in začel ponovno rasti, kar kažejo tudi podatki za leto 2015.

Tabela: Število upokojenih prebivalcev MOL (december vsakega opazovanega leta)

Leto	2011	2012	2013	2014	2015
število upokojenih prebivalcev	68.277	70.150	70.666	72.839	72.592

Vir: SURS

Število upokojenih prebivalcev MOL se je v letu 2015 glede na predhodno leto nekoliko zmanjšalo, kar pomeni, da se je obrnil trend naraščanja števila upokojenih prebivalcev MOL, ki ga izkazuje gibanje navedenih v letih od 2011 do vključno 2014.

Podatki o številu gospodinjstev in števila članov gospodinjstev v MOL

V tabeli je prikazana primerjava števila gospodinjstev in števila članov gospodinjstev v MOL po podatkih za mesec januar 2013 in januar 2015.

Tabela: Število gospodinjstev in število članov gospodinjstev v MOL za mesec januar 2013 in januar 2015

Število gospodinjstev S K U P A J		Število članov gospodinjstva					
		1	2	3	4	5	6 in več
Januar 2013	121.629	51.389	27.563	19.853	15.294	4.814	2.716
	100%	42,25%	22,66%	16,32%	12,57%	3,97%	2,23%
Januar 2015	124.714	51.913	29.194	20.528	15.427	5.019	2.633
	100%	41,63%	23,41%	16,46%	12,37%	4,02%	2,11%

Vir: SURS

Na podlagi razpoložljivih podatkov o številu gospodinjstev po številu članov gospodinjstva za leti 2013 in 2015 (statističnih podatkov za leto 2014 še ni bilo možno pridobiti) je razvidno, da se je število vseh gospodinjstev na območju MOL v letu 2015 glede na leto 2013 povečalo za 2,5 %. Največjo porast je v primerjalnem obdobju 2015/2013 zaznati pri dvočlanskih gospodinjstvih (za 5,9 %), medtem ko se je število šest in več članskih gospodinjstev v tem obdobju zmanjšalo za 3,1 %.

V strukturi vseh gospodinjstev pa v obeh prikazanih letih še vedno prevladuje delež gospodinjstev z enim družinskim članom.

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

Tabela prikazuje število vseh v posameznih letih dokončanih stanovanj v MOL v obdobju od leta 1995 do vključno leta 2015.

Tabela: Število dokončanih stanovanj v MOL po posameznih letih od leta 1995 dalje

LETO DOKONČANJA	ŠT. VSEH DOKONČANIH STANOVANJ	ŠT. DOKONČANIH STANOVANJ PRAVNIH OSEB *	JSS MOL
1995	282	125	11
1996	420	329	138
1997	529	334	72
1998	404	349	141
1999	341	201	155
2000	926	713	183
2001	803	509	107
2002	1.219	963	26
2003	1.235	1.050	88
2004	901	643	28
2005	1.312	1.040	169
2006	465	170	77
2007	1.602	1.431	114
2008	1.561	1.433	27
2009	830	662	241
2010	464	333	429
2011	716	613	219
2012	150	28	59
2013	130	42	5
2014	432	279	15+74***
2015	**	**	167
Skupaj od 1995-2015	14.722	11.247	2471+74***
			2545

VIR: SURS, za stanovanja JSS MOL je JSS MOL

*v številko je vključeno tudi število stanovanj iz stolpca »JSS MOL«

** še ni podatkov SURS

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

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

Iz tabele je razvidno, da je trend števila vseh dokončanih stanovanj po letu 2008 začel padati, pri JSS MOL pa je prišlo do večjega zmanjšanja v letih 2012 – 2014, ko je bilo več investicijskih projektov v pripravljalnih fazah, nekateri med njimi pa so se iz različnih objektivnih razlogov začasno ustavili in bo do zaključka gradnje prišlo v letu 2016 oz. naslednjih letih. Opisana ciklična gibanja so značilna za celotno obdobje delovanja JSS MOL.

1.3. Stanovanjski primanjkljaj MOL

Na JSS MOL ugotavljamo stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi podatkov, ki jih zberemo pri reševanju vlog v okviru javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, javnih razpisov za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem in z vodenjem evidence prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

1.3.1. Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

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

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

Tabela: Podatki o preteklih javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

NEPROFITNI RAZPIS Z IN BREZ LASTNE UDELEŽBE	RAZPISANO ŠTEVILO STANOVANJ	ŠTEVILO PRISPELIIH VLOG	ŠTEVILO USPELIIH UPRAVIČENCEV	ODSTOTEK REŠENIH
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31
2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35

Iz zgornje tabele je razvidno, da se število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja z leti povečuje in, da povprečno število prosilcev na zadnjih štirih razpisih znaša okrog 3.600 prosilcev na razpis.

V opazovanem obdobju se je z leti povečevalo tudi razpisano število stanovanj in znaša na zadnjih štirih razpisih povprečno 400 stanovanj na razpis. Posledično se povprečno število rešenih prosilcev po dodelitvah razpisanih stanovanj ne bo bistveno spremenilo in bo tako kot že vseskozi znašalo nekaj nad 11%.

JSS MOL je v zadnjih 20 letih zagotovil povprečno 120 dodatnih stanovanj letno. Na ta način je ob naraščajočem številu prosilcev za neprofitna najemna stanovanja ohranjal okrog 11% delež uspelih prosilcev. Na drugi strani so se skozi čas povečevala finančna sredstva za izplačilo subvencij tržne najemnine prosilcem neprofitnih najemnih stanovanj, ki so kandidirali na razpisih JSS MOL in se niso uvrstili med dobitnike neprofitnih stanovanj.

V letu 2015 je bila izplačana subvencija tržne najemnine 649 upravičencem. Upošteva podatke o številu dodeljenih stanovanj in število prejemnikov subvencije tržne najemnine, je mogoče zaključiti, da bo po razpisu iz leta 2014 primerno rešenih 31 % prosilcev.

1.3.2. Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

JSS MOL je doslej izvedel 4 javne razpise za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Tabela: Podatki o izvedenih javnih razpisih za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Uvrščeni na prednostno listo	Število dodeljenih stanovanj
Prvi razpis leta 2008 (podaljšan v letu 2009)	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljšku	51 + 34	59
Drugi razpis 2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	13	7
Tretji razpis 2011 – odprti razpis**	12 + 10 in sproščena stanovanja	2011- 34	12	4
		2012-24	14	18
		2013-15	8	3
		2014-12	5	3
		2015-11	11	13
Četrty razpis 2015 – odprti	vsa stanovanja, ki se sprostijo	2015-7	2	

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

** Razpis v letu 2011 je bil zaključen v oktobru 2015 z objavo novega 4. razpisa

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

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitrejša oddaja sproščenih stanovanj je bil v letu 2010 objavljen razpis za oddajo vlog z odprtim rokom, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja. Na ta način se sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo.

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v naslednjih razpisih pa lastniki stanovanj ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev razpisa tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi prihodki. Tako je na primer v letu 2015 znašal vstopni cenzus, to je spodnja meja dohodkov za enočlansko gospodinjstvo, 90% povprečne pokojnine v državi v višini 551,82 EUR.

Konec leta 2015 je bilo po prednostni listi 3. razpisa in 4. razpisa čakajočih 8 upravičencev (6 upravičencev po prednostni listi 3. razpisa in 2 upravičenca po prednostni listi 4. razpisa), s tem, da je vseh 6 čakajočih upravičencev po prednostni listi 3. razpisa, po ponudbi oskrbovanega stanovanja, podalo prošnjo, da se iz upravičenih razlogov dodelitev stanovanja odloži. Dokler obstaja razlog, se jim sproščenih stanovanj ne ponuja v najem.

1.3.3. Primanjkljaj bivalnih enot

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

Konec leta 2015 je bilo na seznamu upravičencev 261 prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote.

TABELA: Seznam upravičencev po številu članov po stanju konec decembra 2015

št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	171	37	27	20	3	3	261

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

TABELA: prikaz števila oddanih bivalnih enot na dan 31.12.2015

Število oddanih BE na dan 31.12.2015		
323		
št. najemnikov, ki so sami zaposili za BE (zunanji prosilci)	št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto
247	57	19
76,47 %	17,65 %	5,88 %

Število bivalnih enot z leti povečujemo, vendar se povečujejo tudi potrebe po dodatnih bivalnih enotah. Razlog je v povečanju revščine ter posledičnih stisk, ki vodijo v zadolževanje, razpad družin, nasilje v družini, zdravstvene težave in brezdomstvo.

2. DOSEGANJE CILJEV

JSS MOL je tudi v letu 2015 dosegel povprečno letno kvoto povečanja fonda stanovanjskih enot, namenjenih za oddajo v neprofitni njem, ki jo dosega v dvajsetletnem obdobju delovanja. Iz navedenega razloga ocenjujemo, da smo – kljub nadaljevanju relativno neugodnih gospodarskih razmer in omejujočim administrativno predpisanim pogojem poslovanja (predpisana zgornja meja zadolževanja v skladu z določili Zakona o javnih skladih, ki jo je JSS MOL dosegel in mu preprečuje možnost nadaljnjega zadolževanja) – uspešno uresničevali zastavljene cilje, ki smo si jih zadali s Stanovanjskim programom MOL za leto 2015 (in 2016).

Upoštevajoč dejstvo, da v letu 2015 s strani SSRS, kot izvajalca stanovanjske politike na nacionalni ravni, niso bili nudi ukrepi, s katerimi bi država prispevala k zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj na območju MOL in bi bili uporabljivi za prestolnico, smo tudi v letu 2015 uresničevali vse načrtovane naloge v odvisnosti od proračunskih sredstev, ki jih je JSS MOL zagotavljala MOL, kot ustanoviteljica, ter v odvisnosti od lastnih sredstev.

Kljub v letu 2014 začetemu stečaju nad glavnim izvajalcem največjega projekta stanovanjske gradnje (JSS MOL in MOL), ki smo ga izvajali tudi še v letu 2015, smo predmetni projekt zaključili v sprejetih finančnih okvirih in zgolj dvoipol mesečnim zamikom prvotnega roka za dokončanje del.

Nadaljevali smo z gradnjo manjše soseske in nadaljevali z razvojem že načrtovanih projektov stanovanjske gradnje in prenov ter začeli z izvajanjem nalog za začetek razvoja novih projektov.

Kot uspeli dražitelj v postopku prodaje v stečajnem postopku smo v letu 2015 sklenili prodajno pogodbo za nakup celotnega samskega doma, v katerem bomo, po prenovi skupnih delov, zagotovili večje število najnujnejših bivalnih enot.

Zaradi različnih razlogov (omejenost finančnih sredstev, druge objektivne okoliščine – urejanje lastništva v sodnih postopkih, daljša pogajanja v postopkih odkupov in menjav zemljišč, ...) je pri razvoju in izvajanju različnih projektov prišlo do manjših časovnih zamikov. Sprejem Odloka o spremembah dopolnitvah Odloka o OPN v mesecu novembru 2015 omogoča nadaljevanje izvedbe projektov, ki so bili v mirovanju zaradi neizpolnjevanja zahtev prostorskega akta.

Ker smo vse naloge v zvezi z vodenjem sodnih postopkov glede sporov iz najemnih razmerij, vključno z zastopanjem na sodišču, izvajali sami, smo posledično bistveno zmanjšali višino sredstev, ki so bila v preteklosti namenjena za sodne postopke. Na ta način smo zmanjšali tudi obseg sodnih stroškov, ki so jih dolžni plačati najemniki, v primeru zanje (po pravilu) negativnega izida.

Posebej uspešno smo zastavljene cilje izvajali na področju antideložacijskega programa, ki je namenjen ohranitvi varnega in trajnega najema.

2.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju

V stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016 so bili izpostavljeni štirje temeljni cilji na stanovanjskem področju.

JSS MOL načrtuje, razvija in izvaja številne in raznovrstne projekte, s katerimi uresničuje cilj (1) zagotovitve pestre stanovanjske ponudbe in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva. Predpogoj za uresničevanje tega in drugih temeljnih ciljev je pravočasni sprejem prostorskih urbanističnih dokumentov s strani MOL, s katerimi se zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti za primerno zadovoljevanje stanovanjskih potreb v najširšem smislu. MOL je v letu 2015 s sprejemanjem občinskih podrobnih prostorskih načrtov, izdelavo programov komunalnega opremljanja zemljišč in sprejemom Odloka o spremembah dopolnitvah Odloka o OPN ustvarjal pogoje za stanovanjsko gradnjo.

V okviru cilja (2), povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ter zagotavljanja njihove univerzalne dostopnosti, smo v letu 2015 v okviru svojih pristojnosti ter finančnih zmožnosti povečevali fond najemnih stanovanjskih enot z lastno (novo)gradnjo, prenovami lastnih starejših stavb in stanovanjskih enot ter z nakupom stanovanjskih enot na trgu. Istočasno z dokončevanjem posameznih projektov smo – glede na zaznane potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah in glede na načrtovane razpise – skrbeli za razvoj že začelih investicijskih projektov, ki bodo zagotavljali nove oziroma dodatne stanovanjske enote na srednji in dolgi rok.

Z namenom ustvarjanja podlag (tako programske strateških, kot tudi finančnih) za uresničevanje zgornjih ciljev, smo v letu 2015 podajali pobude in komentarje na Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu in se tudi aktivno (vsebinsko z različnimi predlogi in mnenji) vključevali v pripravo le – tega. Podali smo pobudo za spremembo zakonodaje, ki bi (javnim nepremičninskim skladom) omogočala večje

zadolževanje (pobuda za spremembo Zakona o javnih skladih oziroma Stanovanjskega zakona) ter pobudo za spremembo Stanovanjskega zakona in dvig neprofitne najemnine za vsaj 25 %, ki se že od sprejema Stanovanjskega zakona leta 2003 ni usklajevala in ostaja na isti ravni.

S sprejemom Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP) v letu 2015, ki je eden ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, so bile sprejete programske strateške usmeritve na stanovanjskem področju, ki pa bodo svojo vsebinsko in konkretno uresničitev dosegle šele s sprejemom oziroma spremembo ustrezne zakonodaje¹¹. S pobudami za spremembo zakonodaje smo bili torej neuspešni, glede na vsebino NSP pa bo ureditev ustrezne (stroškovne) višine neprofitne najemnine izvedena na sistemski ravni.

JSS MOL je v letu 2015 skrbel za redno in investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda ter prenovu in modernizacijo lastnih stanovanj in lastnih stanovanjskih hiš (3. temeljni cilj). V okviru 4. temeljnega cilja (zagotavljanje energetske učinkovitosti) smo skrbeli za gradnjo (in načrtovanje) novih energetske učinkovitih stanovanjskih stavb oziroma sosesk in skrbeli za tako prenovu obstoječih stanovanjskih objektov.

2.1.1. Povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj

JSS MOL je v letu 2015 presegel številčno povečanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki ga povprečno letno dosega v dvajsetletnem obdobju delovanja (t.j. povprečno povečanje stanovanjskih enot za 120 na leto).

Upoštevajoč splošno (neugodno) gospodarsko situacijo in dogajanje na trgu nepremičnin (mirovanje trga nepremičnin, stagnacija cen stanovanjskih nepremičnin, neaktiven sektor gradbeništva na področju stanovanjske gradnje), nezmožnost zadolževanja, (operativno) neaktivnost države na stanovanjskem področju in (neugodno) najemninsko politiko, je ohranjanje opisanega trenda znak učinkovitega in intenzivnega dela JSS MOL ter zgledne podpore ustanovitelja, MOL, brez katere realizacija vsekakor ne bi bila niti približno tako dobra.

V letu 2015 smo nadaljevali z uresničevanjem načrtov za zagotovitev več kot 900 stanovanjskih enot.

Kljub stečaju glavnega izvajalca smo – v okviru zastavljenih finančnih okvirov in zgolj z dvoipolmesečnim zamikom končnega roka – dokončali gradnjo soseske s 148 stanovanjskimi enotami (stanovanji in bivalnimi enotami za socialno ogrožene) v Polju.

Nadaljevali smo z gradnjo manjše stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji na Dolgem mostu.

Delno smo že prenovili kletno etažo v samskem domu na območju Most. V istem domu smo začeli z izvajanjem nalog za prenovu enote v pritličju in prenovu drugega nadstropja, ki je v večinski lasti JSS MOL.

Vložili smo vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe (samskega doma) na območju Zaloga.

¹¹ Do sistemske zakonodajne ureditve stanovanjskega področja v skladu s strateškimi usmeritvami NSP in s tem tudi ukrepov »pomoči« države oziroma Stanovanjskega sklada Republike Slovenije lokalnim skupnostim na stanovanjskem področju, bo izvedba načrtovanih nalog in programov odvisna od lastnih sredstev JSS MOL in sredstev MOL, ki bodo namenjena uresničevanju stanovanjskega programa MOL.

Na območju Most smo začeli z izvajanjem prenove poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo z neprofitnimi stanovanji.

Pridobili smo idejno zasnovo za gradnjo stanovanjske soseske ob obstoječih soseskah na območju Polja, ki so v lasti JSS MOL. Začeli smo s pripravo projektne naloge in razpisne dokumentacije za izbor izvajalca, ki bo prevzel izvedbo del od projektiranja do izvedbe gradnje. Primarni cilj je, da se soseska izvede v leseni gradnji.

Intenzivno smo nadaljevali z razvojem štirih stanovanjskih sosesk (območja Ceste španskih borcev, Rakove jelše, Rudnika in ob Cesti dveh cesarjev), ki so v različnih razvojnih fazah investicijskega projekta. Pogoj za izvedbo prvih treh prej navedenih sosesk je pridobitev (odkup, menjava) manjšega dela zemljišč, s čimer bomo funkcionalno zaokrožili zemljiške komplekse, na katerih bo potekala gradnja posamezne soseske. Za razvoj projekta na območju Ceste španskih borcev in na območju Ceste dveh cesarjev je potrebno sprejeti tudi podrobnejša občinska prostorska načrta.

Projekt izgradnje stanovanjske soseske z manjšimi stanovanji, namenjenimi za mlajše družine na območju Slap, je v letu 2015 zastal iz razloga, ker še niso bili izvedeni postopki v zvezi z odkupom zemljišč s strani lastnikov sosednjih zemljišč. Nadaljevali smo z razvojem podobnega projekta na območju Rakove jelše (aktivnosti v smeri oblikovanja ustrezne pravne podlage, ki bo omogočila oddajo stanovanj v najem mlajši kategoriji prosilcev in bo hkrati tudi podlaga za izdelavo zazidalnega preizkusa).

Zaradi sprememb projekta na območju Ižanske ceste s strani MOL (po spremembah projekta ni predvidena izgradnja neprofitnih stanovanj) v letu 2015 nismo vodili aktivnosti v smeri sodelovanja pri razvoju projekta na tej lokaciji.

Vodili smo aktivnosti za ureditev lastninskopravnega stanja poslovnih prostorov (v sodnem postopku) v stavbi ob Celovski cesti, kar je pogoj za izvedbo spremembe namembnosti prostorov, v katerih bomo s prenovo zagotovili neprofitna stanovanja.

JSS MOL je prevzel aktivno vlogo v postopku sprejemanja sprememb in dopolnitev veljavnega podrobnega občinskega prostorskega načrta na območju Ceste španskih borcev, s sprejemom katerih bo ustvarjena podlaga za prenovo in legalizacijo posameznih stanovanjskih enot obstoječe soseske, ki je v večinski lasti JSS MOL, kakor tudi za komunalno in prometno prenovo predmetne soseske.

V zvezi z zemljišči na območju Zelene jame, za katera smo primarno načrtovali izvedbo testnega modela združne stanovanjske gradnje, smo sprejeli odločitev, da jih bomo namenili za izvedbo projekta izgradnje neprofitnih stanovanj, zainteresiranim deležnikom pa za združno gradnjo ponudili zemljišča na območju Zaloga.

Vodili smo aktivnosti za izpraznitev dotrajane spomeniško zaščitene stanovanjsko poslovne stavbe v starem mestnem jedru (Križevniška ulica). Zaradi nezmožnosti dogovora z zasebnimi lastniki o prodaji oziroma menjavi posameznih stanovanj, smo svoje aktivnosti usmerili v iskanje možnosti za uporabo praznih prostorov v lasti JSS MOL in MOL.

Pridobili smo zazidalni preizkus za izgradnjo nove stavbe s 7 bivalnimi enotami na območju Kašlja in sicer na zemljiščih, na katerem stoji stavba, ki smo jo pridobili v last z zamenjavo.

V skladu s temeljnimi cilji in načelnimi usmeritvami smo tudi v letu 2015 posebno skrb pri vseh projektih namenjali spoštovanju načel trajnostnega razvoja, univerzalne dostopnosti in vseživljenjskega bivalnega okolja. V letu 2015 smo nadgradili navedena načela z Novimi priporočili za načrtovanje vseživljenjskega

stanovanjskega okolja. Spoštovanje navedenih načel je bilo dosledno in kot vzorčen primer udejanjeno na vseh stanovanjskih enotah pri izgradnji stanovanjske soseske Polje III.

JSS MOL je v skladu z navedenimi načeli poskrbel za ustvarjenje kakovostnega življenja vseh prebivalcev, ki jim JSS MOL namenja svoje stanovanjske enote, pri čemer zasleduje tako pozitivne globalne lastnosti bivalnega okolja (energetska učinkovitost, manjše obremenjevanje okolja, ustrezna umestitev sosesk v širšo okolico), kakor tudi ožje lastnosti le – tega (ustrezna dostopnost, primerna izraba prostora, primerna velikost, funkcionalnost, struktura in kakovost stanovanjskih enot in stavb, v katerih se le – te nahajajo).

Projekte smo razvijali na razpoložljivih lokacijah, pri čemer smo zasledovali cilj nadaljnjega strnjevanja mesta (t.j. gradnja na prazninah, degradiranih območjih, neizkoriščenih oziroma premalo izkoriščenih zemljiščih) in upoštevali dostopnost lokacij z javnim potniškim prometom in zagotovljenost potrebne družbene infrastrukture. V kolikor je bila – za potrebe razvoja samega projekta in okolice, kamor je po načrtu projekt umeščen – zaznana potreba po širitvi ali zagotavljanju potrebne družbene infrastrukture, smo zagotavljanje le-te (v sodelovanju s pristojnimi organizacijami) načrtovali v okviru razvoja projekta (sicer smo preučeval možnost, kako naj navedeno zagotovimo v okviru načrtovanja lastnih projektov).

V letu 2015 smo intenzivirali izvedbo nalog za prenovo enot, ki so bile dalj časa prazne zaradi posebno zapletenih okoliščin, povezanih s pravnim ali dejanskim stanjem same enote ali stavbe, v kateri se nahajajo.

V letu 2015 nismo izvedli večjega števila nakupov ustreznih posameznih stanovanj na trgu.

V letu 2015 smo objavili vabilo k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL z namenom, da jih JSS MOL odda v najem, kar predstavlja nov model javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki stanovanj, s katerimi bi se (pod določenimi pogoji) sklenile dolgoročne pogodbe za najem stanovanj z možnostjo njihovega odkupa v času trajanja veljavnosti pravnega posla oziroma ob prenehanju veljavnosti le – tega. Z izvedbo navedenega modela smo zasledovali cilj povečanja števila najemnih stanovanj, ki bi jih na trgu najeli za potrebe oddaje v neprofitni najem (razlika med neprofitno najemnino, ki bi jo plačali najemniki in po višini vnaprej limitiranim nadomestilom v višini tržne najemnine, ki bi ga JSS MOL plačeval lastnikom, bi predstavljal subvencijo MOL).

2.1.2. Stanovanja za mlade do 29. leta starosti z neprofitno najemnino

Glede na to, da so mladi v primerjavi z ostalimi skupinami prebivalstva posebno ranljiva skupina, saj šele vstopajo na trg dela in jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas, kar vpliva na kasnejše osamosvajanje in ustvarjanje družine, smo v letu 2015 v sodelovanju z Uradom za mladino MOL vodili aktivnosti za pripravo posebnega pravilnika za dodelitev stanovanj mladim do 29. leta starosti. V teku pa so tudi aktivnosti za realizacijo projekta izgradnje stanovanj za mlade v leseni izvedbi.

2.1.3. Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Kompleksa zemljišč »Komunalna cona Povšetova« in »Rakova jelša III« sta predvidena kot pomembna razvojna kompleksa za zagotavljanje stanovanj v dolgoročnem obdobju.

V letu 2015 smo v okviru razvoja projekta »Komunalna cona Povšetova« poskrbeli za izvedbo ustreznih geodetskih postopkov, v katerih smo dosegli ustrezno izravnavo mej in s tem zaokrožitev zemljišč v lasti

JSS MOL ter opravili pogovore v smeri nadaljnega pridobivanja zemljišč na predmetni lokaciji, z namenom povečanja površin, na katerih se bo v prihodnje lahko izvajala stanovanjska gradnja.

Razvoj projekta »Rakova jelša III« je zaradi še neizvedenih državnih protipoplavnih ukrepov, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane, ustavljen do izvedbe predvidenih protipoplavnih ukrepov.

2.1.4. Stanovanjska preskrba za starostnike

Na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška sta bila v javno zasebnem partnerstvu v letu 2015 dokončana dva objekta, v katerih je 54 oskrbovanih stanovanj, od katerih je 10 oskrbovanih stanovanj in 8 parkirnih mest s pripadajočim deležem skupnih prostorov (v zameno za vloženo zemljišče) postalo last Mestne občine Ljubljana.

V mesecu avgustu 2015 smo pridobljena oskrbovana stanovanja oddali v neprofitni najem upravičencem, ki so uspeli na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj.

2.1.5. Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Za potrebe ranljivih skupin prebivalstva, ki niso sposobne samostojnega bivanja, smo v sodelovanju z nevladnimi organizacijami, ki prevzemajo skrb zanje, nadaljevali z realizacijo projekta izgradnje oziroma prenove dveh stanovanjskih stavb in sicer:

- izgradnjo stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo – »Hišo Sonček« na Viničarjevi cesti v Ljubljani in
- prenovo stanovanjske stavbe, ki jo bomo namenili varovancem (odraslim z motnjo v telesnem in duševnem razvoju) Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga.

2.1.6. Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Projekt prenove stavbe Pod turnom 4 vodi Oddelek za kulturo MOL. Ker je prišlo do spremembe projekta prenove, smo sodelovali pri opredeljevanju prostorov prenove v bivalne in umetniške ateljeje.

2.1.7. Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V letu 2015 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente.

2.1.8. Stanovanja za invalide in druge osebe z oviranostjo in zagotavljanje univerzalne dostopnosti

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

Poleg upoštevanja obvezne področne zakonodaje, smo v skladu s priporočili za univerzalno vseživljenjsko bivalno okolje načrtovali in kjer je bilo možno tudi izvedli: prilagojeno opremo kopalnic (tuš kadi v nivoju tal), vgradnjo vrat primerne širine in z znižanim pragom, prilagojen način odpiranja vrat (avtomatika,

daljinsko odpiranje), električno napeljavo za inštalacijo svetlobnih zvoncev ter oznake v kontrastni barvi oz. Braillovi pisavi.

V sklopu zunanje ureditve novozgrajene stanovanjske soseske so bile, v skladu z novimi priporočili za načrtovanje vseživljenjskega stanovanjskega okolja, nameščene taktilne oznake, ki tudi slepim in slabovidnim omogočajo orientacijo v prostoru in varen dostop do objektov.

V letu 2015 je bilo tako dodeljenih:

- 21 prilagojenih stanovanj osebam, trajno vezanim na invalidski voziček in
- 4 stanovanja, prilagojena za osebe s senzornimi oviranostmi (gluhi in naglušni, slepi in slabovidni).

2.1.9. Bivalne enote za socialno najbolj ogrožene

V okviru novozgrajene večstanovanjske soseske Polje III so bile, poleg neprofitnih najemnih stanovanj, zgrajene tudi bivalne enote za socialno ogrožene. Preden so bile oddane upravičencem, jih je JSS MOL opremil s pohištvo in se tako še bolj približal potrebam socialno najbolj šibkih upravičencev.

V pripravi in razvoju je še nekaj projektov izgradnje, oz. prenove stanovanjskih stavb, v okviru katerih bodo, poleg neprofitnih najemnih stanovanj, prav tako umeščene tudi bivalne enote za socialno najbolj ogrožene.

Spomladi smo zaključili s prenovo in preureditvijo obstoječih dotrajanih in nefunkcionalnih bivalnih enot, ki se nahajajo v delu I. nadstropja večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta 24. junija 32 v Ljubljani, in pridobili 10 novih bivalnih enot, od katerih ima vsaka, poleg bivalnega dela, tudi lastno kopalnico in minimalno shrambo.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za prenovo in spremembo namembnosti samskega doma (Hladilniška pot) in predložena upravni enoti z vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja. V prenovljenem objektu je načrtovanih 14 bivalnih enot za socialno ogrožene in 9 stanovanj za neprofitni najem.

Sprejetjem predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) je omogočilo nadaljevanje projekta izgradnje bivalnih enot na neizkoriščenem podstrešju večstanovanjske stavbe v mešani lasti (Zarnikova 4) in istočasno preureditev obstoječih bivalnih enot, ki bodo ob prenovi pridobile lastne sanitarije.

2.1.10. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL je v decembru 2015 s sprejetjem predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID) z upoštevanjem strokovno utemeljenih / sprejemljivih pobud meščanov, investorjev in drugih zainteresiranih subjektov, zagotovil poselitvene možnosti na novih zazidalnih kompleksih. Z navedenim aktom in izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov so bile ustvarjene prostorske možnosti izvajanja stanovanjske gradnje (s strani pravnih in fizičnih oseb) in (poleg tega in s tem) ustvarjene možnosti za pridobitev novih / dodatnih stanovanj (nakup, gradnja, prenova), s katerimi si lahko meščanke in meščani MOL rešujejo nerešena stanovanjska vprašanja s pridobitvijo lastniških stanovanj.

V okviru svojih pristojnosti in na podlagi določil Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL je JSS MOL na segmentu pomoči pri preskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji objavil javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva.

V okviru skrbi za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških stanovanjih je JSS MOL objavil javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah.

Kot specifičen produkt, ki po prenosu lastninske pravice na stanovanju na JSS MOL pripomore k izboljšanju položaja starostnikov – lastnikov stanovanj, pa je JSS MOL objavil javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente. Z uresničitvijo pravnega posla na podlagi navedenega povabila upravičencu proti plačilu mesečnega nadomestila za služnost stanovanja (po višini primerljivega z neprofitno najemnino) zagotovimo doživljenjsko služnost stanovanja.

2.1.11. Odprava barakarskega naselja

V letu 2015 smo zagotovili nadomestne stanovanjske enote za preselitev stanovalcev in izvedli načrtovano rušenje dveh barak v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva.

2.1.12. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

Redno smo izvajali obnovitvena in posodobitvena dela ter funkcionalne izboljšave v izpraznjenih stanovanjskih enotah in skrbeli za zamenjavo dotrajanih elementov v zasedenih stanovanjih starejšega stanovanjskega fonda. Pri tem je šlo največkrat za obnovo kopalnic in vodovodne ter elektro napeljave, zamenjavo oken in vhodnih vrat ter posameznih elementov ogrevanja.

V letu 2015 smo prenovili 98 praznih stanovanj in v 117 zasedenih enotah izvedli obnovitvena in posodobitvena dela.

Pri objektih mešanega lastništva v starem mestnem jedru, kjer je pri izvedbi vzdrževalnih del potrebno spoštovati kulturno varstvene smernice in je posledično težko doseči pozitivne ekonomske učinke, smo se v nekaj primerih odločili, da jih ponudimo v odkup na trgu. V primeru, da prodaja predmetnih nepremičnin ne bo uspešna, bomo v nadaljevanju pristopili k celoviti prenovi.

2.1.13. Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova

Pri novogradnjah in rekonstrukcijah smo, v skladu z zakonodajo, skrbeli za nizkoenergijsko gradnjo in vgradnjo energetske učinkovitih sistemov prezračevanja ter ogrevanja sanitarne vode z obnovljivimi viri.

Pri prenovi posameznih stanovanj smo skrbeli za zamenjavo dotrajanih elementov z energetske varčnimi in v okviru možnosti nadgradili ali zamenjali sistem ogrevanja z energetske varčnejšim in učinkovitejšim.

2.2. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Postopke subvencioniranja najemnin vodijo od leta 2012 na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) centri za socialno delo. JSS MOL je v letu 2015 opravljal naloge izplačevalca subvencij najemnin. S strani centrov za socialno delo smo prejeli 1587 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 556 odločb za subvencijo tržne najemnine. Uporabnikom, ki niso sposobni samostojnega bivanja in večinoma živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem vladnih in nevladnih organizacij smo odobrili 24 izrednih pomoči. Na podlagi zakonske določbe o subsidiarni odgovornosti za plačilo

obratovalnih stroškov najemnikov smo kot lastnik plačali upravnikom obratovalne stroške v 249 primerih. V letu 2015 smo z namenom zniževanja stroškov najemnikov v celoti vodili vse potrebne aktivnosti za vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij. Poleg navedenega z energetsko varčno gradnjo in prenovo znižujemo obratovalne stroške ogrevanja, ki bremenijo najemnike. Z namenom preprečevanja brezdomstva smo dodatne napore vložili v aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij.

2.3. Dodeljevanje in oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj

V letu 2015 je bilo z dodelitvijo stanovanj ter bivalnih enot rešenih 352 stanovanjskih vprašanj.

Po 15. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bilo dodeljenih 141 stanovanj in 62 po 16. javnem razpisu.

Na podlagi 3. odprtega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem je bilo dodeljenih 13 oskrbovanih stanovanj.

Socialno najbolj ogroženim so bile dodeljene 103 bivalne enote.

Z zamenjavo stanovanj je bilo primerno rešenih 24 najemnikov.

Dodeljen je bil 1 bivalni atelje mladim ustvarjalcem na področju likovnih umetnosti.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL je bilo dodeljenih 6 nadomestnih stanovanj.

Stanovanjskim skupinam sta bili dodeljeni 2 stanovanji.

2.4. Sodne zadeve

Vse naloge v zvezi z vodenjem sodnih postopkov glede sporov iz najemnih razmerij, začeti v letu 2015, vključno z zastopanjem na sodišču, smo izvajali sami. Intenzivno smo se posluževali poslovanja preko e-sodstva. Posledično smo bistveno zmanjšali višino sredstev, ki so bila v preteklosti namenjena za sodne postopke. Na ta način smo zmanjšali tudi obseg sodnih stroškov, ki odpadejo na najemnike. Tudi tekom vodenja sodnih postopkov smo, v primerih obstoja krivdnega razloga neplačevanja, vlagali veliko naporov, da bi prišlo do poravnave nastalega dolga in posledično do ohranitve najemnega razmerja.

2.5. Upravne naloge

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

V letu 2015 smo vodili različne upravne in druge postopke, med drugim smo dodeljevali stanovanja prosičcem, uspešnim na javnih razpisih, vodili smo zamenjave stanovanj, upravičenim prosičcem dodeljevali izredno pomoč za plačilo stroškov uporabe stanovanja, vodili register upravnikov, najemnikom izdajali soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem in dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu

stanovanja, preverjali višino najemnine, vodili postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, pripravljali mnenja v postopku ugotavljanja upravičenosti do subvencije najemnine in pritožbe na odločbe centrov za socialno delo o subvencioniranju najemnine.

2.6. Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Enako kot v preteklih letih smo se tudi v letu 2015 aktivno vključevali v pripravo predpisov na državni ravni in podajali predloge za spremembo zakonodaje. Pripombe smo podajali v postopku priprave Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in postopkih priprave več predpisov: Zakona o prijavi prebivališča, Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotovitvi pripadajočega zemljišča, Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin, Zakona o dimnikarskih storitvah, Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. Pripombe smo podajali tudi v postopku priprave sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona, Zakona o sodnih taksah, Zakona o upravnih taksah, Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Na nujnost sprememb in dopolnitev Zakona o javnih skladih in SZ-1 opozarjamo že dlje časa. Tudi v letu 2015 smo podali več predlogov, da bi do ustreznih sprememb prišlo čim prej.

3. UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1. Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

Uresničevanje zastavljenih ciljev izvedbe stanovanjskih projektov je v veliki meri odvisno od uspešnosti zagotavljanja finančnih sredstev iz različnih virov sredstev. V segmentu, kjer lahko JSS MOL poskuša vplivati na ustvarjanje ustreznih podlag za zagotavljanje večjega obsega finančnih sredstev, smo vložili pobudo za spremembo Zakona o javnih skladih oziroma Stanovanjskega zakona, ki je zasledovala cilj povečanja možnosti zadolževanja, in pobudo za takojšen dvig neprofitne najemnine za 25 %, kar predstavlja uskladitev z rastjo cen od leta 2007 dalje.

Tudi iz razloga, ker v letu 2015 nismo računali na možnost uspeha z vloženima pobudama iz prejšnjega odstavka, smo v letu 2015 intenzivirali delo na segmentu obstoječih virov sredstev, iz katerih je v večji meri možno s povečanjem delovnih in trženjskih aktivnosti vplivati na doseganje večjega priliva finančnih sredstev. Eden izmed takih virov zagotavljanja finančnih sredstev je razpolaganje s stvarnim premoženjem, za katerega je bilo z ustreznimi načrti ravnanj predvideno, da se ga bo v letu 2015 prodalo. Z namenom povečanja prilivov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja smo intenzivirali trženje in pospešili postopke prodaje nepremičnega premoženja, kar je posledično pozitivno vplivalo na obseg realizirane prodaje teh nepremičnin.

Aktivnosti smo usmerjali v čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

Izvedli smo aktivnosti trženja za čim boljšo in za sprotno oddajo neoddanih parkirnih enot, ki se nahajajo v objektih s presežkom parkirnih enot (t.s. objekti, v katerih se nahajajo parkirne enote, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj, ki so v lasti MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila ter ostalih parkirnih mest v lasti MOL in JSS MOL).

Dopolnjena in spremenjena sta bila sklepa o najemnin¹² na način, da med drugim omogočamo uspešnejšo oddajo stanovanjskih enot, ki jih trenutno ni mogoče izročiti kot predmet po najemni pogodbi v stanju, ki bi najemniku omogočilo normalno uporabo skladno z veljavnimi normativi in standardi, ter stanovanjske enote, katerih prenova ali prodaja ni možna (npr. zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje ipd.), se zaradi preprečitve propadanja lahko v obstoječem stanju oddajo v najem za določen čas in simbolično najemnino 1 evro mesečno ter plačilo obratovalnih stroškov (s čimer smo ustvarili podlago za razbremenitev plačevanja stroškov, ki nastajajo v zvezi s praznimi stanovanji). V okviru navedenih sprememb sklepov smo podlago za povečanje obsega finančnih sredstev ustvarili tudi z določitvijo različnih višin tržnih najemnin po premoženjskih razredih v primeru, ko premoženje najemnika in uporabnikov neprofitnega najemnega stanovanja presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja.

3.2. Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj

Aktivno smo se vključevali v postopek priprave novega nacionalnega stanovanjskega programa. V decembru 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, ki prinaša novosti tako na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj s poudarkom na zagotavljanju večje dostopnosti do stanovanja za ranljivejše skupine prebivalstva, kot tudi najeminske politike. Za realizacijo zastavljenih ciljev bo potreben še sprejem ustrezne zakonodaje na stanovanjskem področju. Z namenom ustvarjanja pogojev za povečanje obsega neprofitnih najemnih stanovanjskih enot smo podali tudi več pobud za spremembo Zakona o javnih skladih, kot tudi Stanovanjskega zakona, v smislu pridobitve dodatnih finančnih sredstev z dodatnim zadolževanjem.

3.3. Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij in preventivni programi za ohranitev najema

Gospodarska kriza, ki je vplivala na povečanje socialne stiske, se pri mnogih najemnikih odraža v nerednem plačevanju ne le najemnine, temveč tudi drugih stanovanjskih stroškov kot je ogrevanje, voda ipd. Neplačevanje obveznosti je krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja, kar lahko posledično privede do izgube stanovanja in s tem še večje ogroženosti posameznika in družine. Da bi preprečili najhujše, to je brezdomstvo, smo nadaljevali z naslednjimi aktivnostmi za ohranitev varnega najema:

- sklepanje dogovorov o obročnem odplačevanju dolgov;
- spodbujanje k preselitvi v manjše ali cenejše, starejše stanovanje;
- najemnikom neprofitnih stanovanj, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba, ponudimo bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo;
- ponovno sklenemo najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi tistimi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, pa so le te uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo;
- intenzivno izvajamo pomoč najemnikom bivalnih enot tudi pri plačevanju obratovalnih stroškov v obliki izplačevanja izredne pomoči;
- v vseh primerih, ko se zazna (največkrat zaradi bolezenskih težav) nesposobnost najemnikov pri izpolnjevanju vsakomesečnih stanovanjskih obveznosti, obvestimo pristojni center za socialno delo;
- zaradi pomoči najemnikom pri poplačilu dolgov sodelujemo s humanitarnimi organizacijami in donatorji;

¹² Sklep o stanovanjski najemnini (za JSS MOL - Uradni list RS, št. 41/14, 105/15) in Sklep o stanovanjski najemnini (za Mestno občino Ljubljana - Uradni list RS, št. 38/14, 105/15).

- izvajanje antideložacijske dejavnosti – nevladna organizacija Društvo kralji ulice na podlagi pogodbe nudi ogroženim najemnikom pomoč pri vselitvi, opozarja na redno plačevanje položnic, na možnost subvencionirane najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči. Opozarjajo jih na primerno vzdrževanje stanovanjskih enot in skupnih prostorov in na spoštovanje hišnega reda.
- intenzivno sodelujemo s Centri za socialno delo – poudarek je na iskanju možnosti za izplačilo denarne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške.

4. OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNH STANOVANJ

MOL v okviru svojih pristojnosti (in odgovornosti) na področju prostorskega načrtovanja in razvoja ter področju aktivne zemljiške politike – z zagotavljanjem dovolj poselitvenih možnosti – ustvarja pogoje, da si lahko občani (v okviru njihovih zmožnosti) pridobivajo lastna stanovanja.

V decembru 2015 so stopile v veljavo spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (OPN MOL ID). Vsakokratna veljavna vsebina Občinskega prostorskega načrta MOL, oblikovana z upoštevanjem strokovno sprejemljivih pobud meščanov, izdelava podrobnih prostorskih načrtov in vodenje ustrezne aktivne zemljiške politike, predstavljajo (med drugim) temelje za reševanje stanovanjskih vprašanj s pridobitvijo lastnih stanovanj.

Segment stanovanjske preskrbe z nakupom lastnega stanovanja je z različnimi ukrepi podpiral SSRS, kot izvajalec stanovanjske politike na nacionalni ravni. SSRS – kljub načelni usmeritvi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu za 2015-2025, da mora SSRS v prvi vrsti postati ponudnik javnih najemnih stanovanj – z nalogo razvoja različnih finančnih spodbud, ostaja nosilec segmenta reševanja stanovanjskega problema s pridobitvijo lastnega stanovanja, zlasti na področju reševanja (prvega) stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin. SSRS in lokalni stanovanjski skladi so v skladu z navedeno resolucijo s prilagoditvijo pri izvajanju ukrepov izpostavili prednostno obravnavo mladih.

Na ravni MOL je JSS MOL, kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj v letu 2015, s ponovno objavo javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva omogočil upravičencem (kot zasebnim partnerjem), ki izpolnjujejo razpisne pogoje¹³, da si z vzpostavitevijo solastnine z JSS MOL (kot javnim partnerjem), pridobijo primerno (so)lastniško stanovanje¹⁴.

Kot oblika pomoči pri ohranjanju obstoječega lastniškega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja JSS MOL, je uveljavljeno tudi dodeljevanje po razpisu za dodelitev stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Slednji razpis (v letu 2015 je bil objavljen 16. po vrsti) predstavlja dopolnitev projekta MOL »Ljubljana moje mesto«.

¹³ Temeljna pogoja: (1) Upravičenec se mora po višini dohodkov uvrstiti med upravičence do neprofitnega najemnega stanovanja z obveznim plačilom lastne udeležbe. (2) Upravičenec si s svojimi sredstvi ne more kupiti svojemu gospodinjstvu primerno velikega stanovanja)

¹⁴ V skladu z razpisnimi pogoji lahko javni partner postane solastnik stanovanja največ do 40 %.

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

5.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo, prenovo ali nadomestno gradnjo

V skladu s potrebami po zagotavljanju neprofitnih stanovanj, ki so ugotovljene na podlagi analize podatkov preteklih razpisov, JSS MOL v okviru načrtovanja zagotavljanja neprofitnih stanovanj skrbi, da se stanovanja ustrezno uravnoteženo zagotavljajo tako za tiste upravičence, ki so glede na svoj socialni položaj ob najemu neprofitnega stanovanja zmožni plačati lastno udeležbo in varščino, kot tudi za upravičence, za katere obveznost plačila varščine in lastne udeležbe ni pogoj za najem neprofitnega stanovanja (najemniki v šibkejšem socialnem položaju).

Pri načrtovanju, razvoju in izvedbi investicij, je JSS MOL odvisen od razpoložljivih finančnih sredstev, zato se aktivnosti na posameznem projektu odvijajo v odvisnosti od razpoložljivosti finančnih sredstev. V tem obsegu smo načrtovane investicije in investicije v razvoju, za katere finančna konstrukcija ni bila v celoti zaprta, razvijali v okviru načrtovanih finančnih sredstev za posamezno investicijo. V primerih investicij v razvoju, pri katerih smo ugotovili, da iz objektivnih razlogov razvoja investicije ne bomo mogli razviti do načrtovane stopnje, smo sredstva prerazporedili na investicije, pri katerih ni bilo ovir za njihov razvoj in nadaljevanje.

Pri projektih, kjer je je pridobitev zemljišč, ki so v lasti drugih subjektov, pogoj za razvoj investicije, ali pa se je v teku razvoja investicije pokazalo, da je z zaokrožitvijo lastništva mogoče doseči boljšo programsko oziroma prostorsko rešitev, smo v okviru razpoložljivih sredstev izvedli odkup ali lastniške menjave zemljišč oziroma vodili postopke pogajanj za doseg odkupa ali menjave. Enako smo ravnali tudi, kadar se je potreba ali primernost po pridobitvi / zaokrožitvi lastništva pokazala v okviru razvoja izvedbe investicij v stavbah.

Pri razvoju in izvedbi vseh investicij (tako pri gradnji novih stanovanjskih enot, kot v okviru prenov neprofitnih stanovanjskih enot) smo posebno skrb namenjali zagotavljanju univerzalne dostopnosti in vseživljenjskega bivalnega okolja. Ustrezno število stanovanj smo prilagodili gibalno oviranim osebam, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička. Posebno skrbnost smo namenjali tudi iskanju in izvedbi tehničnih rešitev za osebe s senzornimi oviranostmi (gluhi in naglušni, slepi in slabovidni).

V letu 2015 smo zaključili gradnjo večje stanovanjske soseske, nadaljevala pa se je gradnja manjše stanovanjske soseske. Dokončali smo prenovo poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo z neprofitnimi stanovanji.

V okviru kupljenih samskih domov (3) smo:

- vodili aktivnosti (pravno urejanje, pridobivanje soglasij lastnikov sosednjih nepremičnin, pridobitev projektne dokumentacije, ...) za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo obstoječe stavbe in spremembo njene namembnosti (stavba je v celoti v lasti JSS MOL),
- izvedli sanacijo kletne etaže samskega doma, v katerega smo preselili vse uporabnike, ki so po nakupu ostali v delih stavbe v lasti JSS MOL in začeli s pridobivanjem ustrezne dokumentacije za prenovo praznih delov stavbe v predmetnem samskem domu (stavba je samo delno v lasti JSS MOL),
- začeli s pridobivanjem ustrezne dokumentacije in predlogov za prenovo samskega doma, ki smo ga v stečajnem postopku kupili v letu 2015, vendar ga v letu 2015 še nismo prevzeli v posest.

Vodili smo postopke za vzpostavitev ustreznih podlag za izvedbo celovite sanacije obstoječega naselja neprofitnih stanovanj in legalizacijo oziroma po potrebi rušenje nelegalno zgrajenih prizidkov.

V okviru skrbi za zagotavljanje institucionalnega bivanja ranljivih skupin smo:

- začeli z gradnjo stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo in
- pridobili gradbeno dovoljenje za prenovo stanovanjske stavbe, ki smo jo namenili za potrebe centra, ki skrbi za odrasle z motnjo v telesnem in duševnem razvoju.

Začela se je prenova poslovno stanovanjske stavbe, v kateri bomo pridobili dodatna neprofitna stanovanja.

5.1.1. Polje III (PO – 218)

V juniju 2015 je bila zaključena gradnja stanovanjske soseske Polje III, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Soseska leži v neposredni bližini predhodno zgrajenih sosesk Polje I in Polje II, na zemljiščih, umeščenih v katastrsko občino Kašelj v enoti urejanja prostora (EUP) PO-218.

Soseska se je izvedla v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL (vsakega do 1/2 vrednosti investicije) na podlagi sprejetega Dogovora med MOL in JSS MOL o sodelovanju in financiranju izgradnje soseske. S tem namenom je MOL po sprejetem sklepu Mestnega sveta MOL tudi dokapitalizirala JSS MOL s prenosom lastninske pravice na polovici zemljišč za gradnjo.

Po stečaju glavnega izvajalca gradbenih del družbe Begrad d.d. v septembru letu 2014, sta stanovanjsko sosesko, ki se je začela graditi konec oktobra 2013, dokončala skupna izvajalca TGH d.o.o. in Operis d.o.o. (izbrana kot najugodnejša ponudnika na podlagi javnega razpisa).

Tehnični pregled soseske je bil opravljen dne 22.5.2015. Uporabno dovoljenje je pristojna upravna enota investitorjema MOL in JSS MOL izdala dne 11.6.2015. Po odpravi manjših pomanjkljivosti, ki niso vplivale na izdajo uporabnega dovoljenja, in prevzemu stanovanjskih enot v začetku meseca julija 2015, so se začele aktivnosti za vselitev upravičencev do najema stanovanjskih enot. Do konca leta 2015 je bila oddana velika večina stanovanj in bivalnih enot.

Sosesko Polje III sestavlja 6 več stanovanjskih stavb, ki so treh različnih velikosti, a sorodnih tipologij: blok, vila blok in »mini kare«. Etažnost stavb je K + P + 3. V soseski Polje III se nahaja skupno 148 stanovanjskih enot, od katerih jih je 10 % prilagojeno za bivanje oseb s posebnimi potrebami. Da bi se bivanje v stanovanjih soseske Polje III omogočilo čim večjemu številu oseb v različnih življenjskih situacijah (bolezen, staranje) in ne glede na njihovo kakršnokoli oviranost, je JSS MOL investicijo izvedel v skladu s sprejetimi internimi smernicami za doseganje čim večje univerzalne dostopnosti in upoštevanja načel vseživljenjskega bivalnega okolja.

Za potrebe parkiranja je v naravno prezračevani podzemni garaži urejenih 124 parkirnih mest (od teh je 16 namenjenih za gibalno ovirane osebe), 89 parkirnih mest pa je dodatno zagotovljenih še na dveh zunanjih parkiriščih (od teh je 5 namenjenih za gibalno ovirane osebe, 22 pa za obiskovalce).

Soseska Polje III je zgrajena ob upoštevanju načel varčnosti, saj je grajena v nizkoenergijskem standardu in z n na eni od stavb vgrajenimi sončnimi kolektorji za ogrevanje sanitarne vode.

Skupna bruto tlorisna površina vseh stavb, brez upoštevanja garažnih površin, znaša po podatkih PZI projektne dokumentacije 9.650,16 m². Skupna neto tlorisna površina vseh stavb, brez površine garaže, znaša 8.052,20 m², od tega je uporabne stanovanjske površine 6.555,50 m². Garaža ima 4.705,79 m² neto tlorisne površine, skupaj s površinami za skupno rabo pa 5.136,84 m².

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina stanovanjskih enot	Uporabna površina stanovanjskih enot
Polje III (PO 218)	148	8.052,20 m ²	6.555,50 m ²



Slika: Stanovanjska soseska »Polje III«



Fotografija: Opremljena bivalna enota – Polje III

5.1.2. Dolgi most (VI - 398)

V območju urejanja VI – 398, Dolgi most, na zemljiščih s parcelnimi številkami 2051/17, 2052/23 in 2052/24 k.o. Vič, se v nizkoenergijskem standardu dokončuje gradnja soseske, ki bo obsegala 30 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Zemljišča, na katerih poteka stanovanjska gradnja, je MOL pred leti za te potrebe prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Zaradi težav pri pridobivanju zemljišč, potrebnih za izvedbo komunalne in prometne ureditve, kar je bilo pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, pa tudi iz razloga pomanjkanja finančnih sredstev, je razvoj projekta potekal počasneje, kot je bilo prvotno načrtovano po sprejetih stanovanjskih programih za pretekla leta.

Po dokončanju ureditve komunalne in prometne infrastrukture, ki jo je vodila MOL, je JSS MOL na podlagi v aprilu 2014 pridobljenega gradbenega dovoljenja, začel z aktivnostmi za izvedbo javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Javnemu naročilu, ki je bilo uspešno zaključeno v mesecu novembru 2014, je sledil podpis pogodbe z izbranim izvajalcem, družbo CGP Novo mesto d.d., in v decembru 2014 uvedba izvajalca v delo. V letu 2015 so gradbena dela potekala v skladu s pogodbenim terminskim planom, po katerem je bilo dokončanje gradnje stanovanj predvideno v marcu 2016. Zaradi pojava težav, povezanih z izvedbo balkonov in hodnikov, ki so narekovale potrebo po sanaciji in iskanju ustrezne tehnične rešitve, je prišlo do potrebe po podaljšanju roka za dokončanje del. Iz navedenega razloga je izvajalec investitorju predlagal podaljšanje rok za dokončanje del in pripravil popravljen podroben terminski načrt za dokončanje del (predviden rok za dokončanje del je 1.5.2016).

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

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



Fotografija: Izvajanje del na objektih »Dolgi most«



Fotografija: Prostor med lamelama objektov »Dolgi most«

5.1.3. Ob Ljubljani 42

V letu 2015 so se nadaljevale aktivnosti za rekonstrukcijo in kompletno prenovu ter spremembo namembnosti dotrajane poslovno stanovanjske stavbe na naslovu ob Ljubljani 42 (številka parcele 486, k.o. Udmat). Stavba s pripadajočim zemljiščem je bila sredi leta 2014 na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL prenesena v namensko premoženje JSS MOL.

V stavbi, ki ima delno vkopano klet, v kateri so bili pred začetkom investicijskih del locirani hišniško stanovanje in servisni prostori, pritličje in dve nadstropji, ki so bili prvotno namenjeni poslovnim dejavnostim, bo po rekonstrukciji in kompletni prenovi stavbe pridobljenih 10 neprofitnih stanovanj. V vsakem od nadstropij in v pritličju so predvidena po tri stanovanja, v kleti stavbe pa bo locirano eno stanovanje in vsem delom stavbe pripadajoči tehnični prostori (shrambe, kotlovnica, ...). Na južni strani stavbe bo k stanovanjem v vseh treh nadstropjih izvedena dozidava balkonov, ob obstoječem stopnišču na severni strani pa bo na novo zgrajeno osebno dvigalo. Za potrebe mirujočega prometa sta na zemljišču ob stavbi, skladno z izdelanim mobilnostim načrtom, predvideni dve zunanji parkirni mesti in kolesarnica.

Investitor JSS MOL je na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobljenih soglasij k projektom, v mesecu marcu 2015 pridobil gradbeno dovoljenje za načrtovano gradnjo. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno v juniju 2015.

Sredi leta 2015 je bila zaključena izdelava PZI projektne dokumentacije, ki ji je sledil postopek za izvedbo javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. Z izbranim izvajalcem, družbo NGD d.o.o., je bila konec meseca oktobra 2015 sklenjena pogodba za izvedbo GOI del, izvajalec pa je bil v delo uveden v začetku novembra 2015. Na projektu potekajo gradbena dela, ki bodo po sprejetem terminskem planu predvidoma zaključena v novembru 2016. Ocenjujemo, da bo vselitev v novo pridobljena stanovanja v stavbi možna v začetku leta 2017.



Fotografija: Izvajanje del na objektu »Ob Ljubljani 42«



Fotografija: Rekonstrukcijska dela za spremembo namembnosti v notranjosti objekta

5.1.4. Samski dom Hladilniška pot 34

Po v letu 2014 izvedenem nakupu samskega doma na lokaciji Hladilniška pot 34 v Ljubljani (na zemljiški parceli št. 423/8 k.o. Kašelj) s pripadajočim pomožnim objektom (na zemljiški parceli št. 423/6 k.o. Kašelj) so se še v istem letu s strani investitorja JSS MOL začele aktivnosti za izvedbo rekonstrukcije in prenove obstoječe dotrajane stavbe ter spremembo njene namembnosti v večstanovanjsko stavbo. Po zaključenem javnem razpisu za izbor izvajalca projektne dokumentacije je bila z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba, do konca leta 2014 pa pridobljena idejna zasnova projekta. S preureditvijo in modernizacijo stavbe, z obstoječo etažnostjo K + P + 3N + M v skupni neto površini 1.294,58 m² bo v stavbi mogoče urediti skupno 23 stanovanjskih enot. Od skupnega števila stanovanjskih enot bo 9 enot namenjeno neprofitnemu najemu, preostalih 14 pa za reševanje stanovanjskega problema socialno ogroženih oseb.

V prvi polovici leta 2015 so vzporedno z izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja potekale aktivnosti za ureditev premoženjsko pravnih razmerij v zvezi s solastništvom na pripadajočih zemljiščih. Po dokončanju PGD projektne dokumentacije v mesecu juliju 2015, pridobljenih soglasjih k projektom v mesecu novembru 2015 in oddani vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja, se je izkazalo, da je potrebno dopolniti projektno dokumentacijo v delu, ki se nanaša na ureditev namembnosti pomožnega objekta (zaklonišča). JSS MOL je poskrbel za pripravo zahtevane dopolnitve PGD dokumentacije.

JSS MOL načrtuje, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v mesecu marcu 2016, dela pa da se bodo začela v drugem tromesečju leta 2016.

5.1.5. Polje IV (PO – 898)

Na lokaciji Polje IV, na zemljiščih s parcelnimi števkami 708/3, 711/1, 712/3, 714/5, 714/8 in 714/9, vse k.o. Slape, ki leži v neposredni bližini stanovanjskih sosesk Polje I in Polje II ter nasproti stanovanjske soseske Polje III, bo JSS MOL zgradil novo sosesko, v sklopu katere bo poleg stanovanjskega dela tudi pritličje z javnim programom (knjižnica in lekarna). Z namenom izgradnje soseske je MOL v letu 2014 zemljišča v skupni izmeri 2.484 m² prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Del zemljišč (v skupni izmeri 752 m²), ki so bila v zasebni lasti, je odkupil JSS MOL in tako zaokrožil lastništvo zemljiškega kompleksa za gradnjo.

Soseska Polje IV je načrtovana v nizkoenergijskem standardu z uporabo visokokvalitetnih polizdelkov iz lesa. V drugem polletju 2015 je bila izdelana idejna zasnova, na podlagi katere so bili pridobljeni pogoji za projektiranje. Na predmetnem zemljišču sta predvideni dve večstanovanjski lameli, izdelani po tehnologiji montažne lesene gradnje, postavljeni na pritlični armirano betonski podstavek z javnim programom. Med lamelama, ki se po tipologiji uvrščata med atrijske bloke, je nepokrito atrijsko dvorišče. Predvidena etažnost stavb je 2K + P + 4N. V kletnih etažah je po idejni zasnovi predvidena ureditev 74 parkirnih mest in ustrezno število shramb. Pritličje s štirimi vhodi in atrijem bo namenjeno javnemu delu, v nadstropjih pa je predvideno 56 stanovanjskih enot (40 stanovanj in 16 bivalnih enot). Na vzhodni in južni strani stavb je na terenu predvideno po 6 zunanjih parkirnih mest. Gibalno oviranim osebam bodo namenjena 4 parkirna mesta.

V mesecu januarju 2016 je bila izdelana projektna naloga, ki vsebuje podrobnejše zahteve glede vgrajenih materialov za stanovanjski del in za skupne dele. Naknadno je bil dokument dopolnjen v skladu s spremembami OPN. Uskladitve glede zahtev posameznih segmentov javnega programa so še v fazi dogovarjanja.

V zaključku leta je bila naročena izdelava Geotehničnega poročila o raziskavah tal in pogojih temeljenja. V teku so bile aktivnosti za izdelavo potrebne investicijske dokumentacije in aktivnosti za objavo in izvedbo javnega razpisa za izvedbo del, vključno z izdelavo projektne dokumentacije. Ocenjuje se, da bo javni razpis objavljen v mesecu marcu 2016.

5.1.6. Rakova jelša II

Na lokaciji Rakova jelša II je bil JSS MOL lastnik 19.167 m² zemljišča, na katerem je glede na izdelana zazidalna preizkusa možno zgraditi okrog 200 stanovanj. Za potrebe gradnje je JSS MOL v letu 2014 pridobil v last dodatno zemljišče, ki je bilo v solasti dveh fizičnih oseb. V fazi usklajevanja prodajnih oziroma menjalne pogodbe je še pridobivanje solastniških deležev fizičnih oseb na treh zemljiščih.

V letu 2015 je bila v zvezi s predmetnim projektom izdelana predinvesticijska zasnova, pridobljeni so bili projektni pogoji več soglasodajalcev (OGDP, ARSO, ELEKTRO, VO-KA) in podan je bil predlog za izvedbo odmere javnega dobra v skladu z izdanim soglasjem OGD. Od Četrtni skupnosti Trnovo smo pridobili seznam vsebin javnega in zasebnega programa, ki bi jih bilo potrebno zagotoviti na navedenem območju.

5.1.7. Rakova jelša I

Na lokaciji Rakova jelša I (EUP TR-355), kjer je skladno z določili OPN MOL ID opredeljena namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine, je JSS MOL lastnik 16.803 m² zazidljivega zemljišča, na katerem je možno na podlagi veljavnega OPN po grobi oceni zgraditi okrog 125 stanovanj. Iz pridobljenih

smernic Agencije RS za okolje je razvidno, da je to območje poplavno manj ogroženo, v nadaljevanju izvedene geološke raziskave pa so pokazale, da bo za gradnjo stavb na tej lokaciji potrebno temeljenje na pilotih.

V letu 2015 so bile aktivnosti osredotočene na proučitev možnosti izgradnje stanovanj, ki bi ustrezala kriterijem za oddajo v najem mladim do 29. leta starosti za neprofitno najemnino. Nadaljnje aktivnosti so tekle v smeri oblikovanja ustrezne pravne podlage, ki bo omogočila oddajo stanovanj v najem mlajši kategoriji prosilcev, kar bo hkrati tudi podlaga za izdelavo zazidalnega preizkusa.

V okviru finančnih možnosti in na podlagi izdelanega zazidalnega preizkusa, bomo v letu 2016 nadaljevali z izdelavo potrebne projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.1.8. Jesihov štradon (RN-408)

V območju urejanja Galjevica (RN – 408) je MOL lastnica zemljišča v izmeri 3.575 m². Po pridobljenih smernicah Urada RS za upravljanje z vodami, ki so pokazale, da gre za poplavno manj ogroženo zemljišče, je JSS MOL z namenom izgradnje stanovanjske soseske, ki bi po prvih ocenah lahko obsegala okrog 60 stanovanj, v navedenem območju v letu 2014 dokupil še del zemljišč v skupni izmeri 1.995m². Hkrati je bila pristojnemu oddelku MOL s strani JSS MOL v istem letu podana pobuda za spremembo prostorskega načrta in ureditev pravne podlage za načrtovano gradnjo stanovanj.

V letu 2015 je JSS MOL, ki bo investitor načrtovane izgradnje stanovanj v navedenem območju urejanja, vodil razgovore za pridobitev še manjkajočega dela zemljišča v izmeri 820 m² (z lastnikom tega zemljišča se je dogovarjalo o možnostih menjave zemljišča za enakovredno zemljišče na drugi lokaciji območja MOL). Lastniku je bil s strani JSS MOL konec leta 2015 posredovan seznam vseh zemljišč, primernih za zamenjavo, vendar v tem času še ni prišlo do končnega dogovora in do realizacije menjalne pogodbe.

Za navedeno območje urejanja so bila pripravljena ustrezna gradiva, ki bodo podlaga za parcelacijo in s tem za razmejitev javnega dobra od parcele, namenjene gradnji.

5.1.9. Cesta španskih borcev – izgradnja soseske (PO-713)

Na zemljiščih, ki ležijo na južni in vzhodni strani obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev (območju urejanja PO -713), je možno po v letu 2010 sprejetem OPPN, zgraditi približno 100 stanovanj. JSS MOL, ki je lastnik dela zemljišč, bo na tem območju začel razvijati projekt izgradnje večje stanovanjske soseske, ko bodo zaključene vse aktivnosti v zvezi z zaokrožitvijo lastništva zemljiškega kompleksa, predvidenega za gradnjo, in zagotovljena ustrezna povezava soseske z javnim potniškim prometom.

V letu 2015 so se aktivnosti za odkupe manjkajočih zemljišč, začete v predhodnih letih, pospešeno nadaljevale, vendar se zaradi zamudnih upravnih postopkov, ponavljajočih se težav pri vzpostavljanju stikov z lastniki zemljišč, potrebnih pogajanj o ceni, ipd., do konca leta 2015 še niso povsem zaključile. Za največjo zemljiško parcelo, ki jo je za izgradnjo soseske potrebno pridobiti v last, še ni bilo možnosti za sklenitev pravnega posla, ker se na pristojnem upravnem organu še ni zaključil postopek za spremembo statusa zemljišča. Del manjkajočih zemljišč bo v last JSS MOL pridobljenih na podlagi v letu 2015 sprejete odločitve pristojnih organov o začetku postopka za razlastitev lastnika zemljišč. Za pridobitev manjšega dela zemljišča so se med JSS MOL in lastnico zemljišča začeli dogovori glede odkupne cene.

Ker je del zemljišč v okviru zemljiškega kompleksa, na katerem se načrtuje izgradnja stanovanjske soseske, tudi v lasti MOL, so se vodile aktivnosti za pripravo ustrezne dokumentacije, na podlagi katere bodo v letu 2016 predmetna zemljišča prenesena v namensko premoženje JSS MOL.

Pri razvoju projekta se bodo upoštevale tudi spremembe v letu 2010 sprejetega OPPN, ki bodo na Mestnem svetu MOL predvidoma sprejete v prvi polovici leta 2016.

5.1.10. Ižanska 303 (BČ 444, BČ 364)

Na lokaciji Ižanska cesta 303 je MOL v sodelovanju z JSS MOL na podlagi Stanovanjskega programa za leti 2013 in 2014 začela voditi projekt nadomestne gradnje, s katerim bi na mestu obstoječega objekta z izgradnjo novega pridobili površine, namenjene za neprofitna stanovanja in družbeno poslovne dejavnosti. S tem namenom so bile s strani JSS MOL izvedene potrebne aktivnosti za izpraznitev obstoječega objekta, preselitev stanovalcev v nadomestna stanovanja, pridobljeno pa je bilo gradbeno dovoljenje za rušenje stavbe.

MOL je v letu 2012 postala lastnica vseh nepremičnin na predmetni lokaciji. Zaradi lažje prostorske realizacije in s tem povezane (v letu 2014) izvedene lastniške menjave nepremičnin na predmetni lokaciji se je – v izključnem investitorstvu MOL – začel razvoj projekta »ureditev Centra Barje«, ki se bo nahajal med Peruzzijsvo cesto, Ižansko cesto in reko Iščico na več zemljiščih v k.o. Barje.

Iz razloga, ker v okviru izvedbe projekta »ureditev Centra Barje« ni predvidena izgradnja neprofitnih stanovanj, JSS MOL ne bo sodeloval pri izvedbi predmetnega projekta, kar posledično pomeni, da bo JSS MOL projekt Ižanska 303 izločil kot razvojni projekt stanovanjske gradnje iz prihodnjih stanovanjskih programov MOL.

JSS MOL bo pri predmetnem projektu sodeloval v segmentu morebitnih potreb po zagotavljanju nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL.

5.1.11. Slape (PO-843)

Na lokaciji Slape (EUP PO-843, SScv), kjer je MOL lastnica 7.030 m² zemljišča, je po določitvi veljavnega prostorskega načrta MOL možno – po predhodni izdelavi OPPN – realizirati stanovanjsko gradnjo. Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev OPN MOL ID v začetku leta 2013, ko je bila na celotnem območju dopuščena tudi gradnja objektov tipov NA in NB po določitvi za namensko rabo SSse, je bila za zasebni sektor na tem območju (za lastnike nepremičnin v soseski Polje) ustvarjena možnost za izvedbo odkupa predmetnih zemljišč za namen individualne stanovanjske gradnje (za kar so lastniki sosednjih nepremičnin izražali interes). Ker v letu 2015 še niso bili izvedeni vsi postopki za možnost uveljavitve interesa za odkup predmetnih zemljišč s strani zasebnega sektorja, je razvoj projekta v letu 2015 miroval.

5.1.12. Celovška 185 (ŠI – 441)

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

Zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja prevzetih prostorov so takoj po prevzemu prostorov stekle aktivnosti JSS MOL v smeri vzpostavitve etažne lastnine in vpisa posameznih delov v zemljiško knjigo. Ker soglasja etažnih lastnikov ni bilo mogoče pridobiti, ni prišlo do sklenitve sporazuma o oblikovanju etažne lastnine s strani vseh lastnikov in pravno formalne ureditve stanja lastnine v zemljiški knjigi. Problematika etažne lastnine za stavbo se ureja v nepravdnem postopku po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). Ko bo lastništvo predmetnih prostorov ustrezno urejeno v navedenem sodnem postopku, bomo nadaljevali z uresničevanjem projekta.

5.1.13. Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713)

V obstoječem naselju na lokaciji Cesta španskih borcev, v območju urejanja PO-713, je JSS MOL lastnik 44 od skupno 92 stanovanjskih enot, razporejenih v štiri verižne nize pritličnih vrstnih hiš. Sprejem OPPN na Mestnem svetu MOL v letu 2010 je omogočil, da je JSS MOL v letu 2013 lahko pristopil k sanaciji obstoječega naselja, ki poleg prenove posameznih stanovanj v lasti JSS MOL obsega tudi legalizacijo obstoječih nelegalnih gradenj in ureditev komunalne infrastrukture ter prometne in zunanje ureditve celotnega naselja.

V odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev je JSS MOL prenovu stanovanj razdelil v štiri faze in v okviru prvih dveh faz, ki sta bili zaključeni v letih 2013 in 2014, prenovil skupno 23 stanovanjskih enot. Prednostno so se prenovile nezasedene stanovanjske enote in stanovanjske enote, pri katerih ni bilo nelegalno zgrajenih prizidkov in drugih pomožnih objektov. Dve stanovanjski enoti sta že bili ustrezno prenovljeni s strani samih najemnikov. Prenova enot je obsegala zamenjavo obstoječih strešnih kritin, ustrezno toplotno izolacijo streh in fasad, zamenjavo celotnega stavbnega pohištva, kompletno prenovu kopalnic, izdelavo izolacij in novih tlakov, priključitev vsake stanovanjske enote na plinovodno omrežje in ureditev univerzalne dostopnosti.

V letu 2015 se je zaradi posledic požara izvedla delno prenova 2 stanovanjskih enot. Nato so stekle aktivnosti za izvedbo IV¹⁵. – zadnje faze prenove, ki zajema še 19 enot, pri katerih so ugotovljene raznovrstne nelegalne gradnje. Prednostno so se začele izvajati aktivnosti za pridobitev projektne dokumentacije, kot pogoja za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo obstoječih nelegalnih gradenj. Do začetka januarja 2016 so bili tako pridobljeni projektni pogoji in soglasja od soglasodajalcev za legalizacijo 6 vrstnih hiš. V sodelovanju z Oddelkom za urejanje prostora MOL in ostalimi oddelki MOL tečejo aktivnosti za izdelavo potrebne dokumentacije za pripravo in sprejem sprememb OPPN, na podlagi katerih bo možno izvesti predvidene dozidave, prenove in legalizacije. Obravnava in sprejem osnutka sprememb in dopolnitev OPPN na Mestnem svetu MOL je predvidena v prvem trimesečju leta 2016, sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN pa v drugi polovici leta 2016.

Za komunalno, prometno in zunanjo ureditev (sanacijo) naselja potrebne aktivnosti vodi Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet MOL.

5.1.14. Zelena jama (JA – 391)

Na lokaciji Zelena jama (JA-391) je MOL lastnica zemljišča, na katerem se je pred leti – skladno s takratnim stanovanjskim programom – začel razvijati projekt izgradnje okvirno 20 stanovanj. Zaradi

¹⁵ Naloge, ki smo jih načrtovali kot izvedbo III. faze prenove so bile – zaradi načrtovanega sprejema sprememb in dopolnitev OPPN – v celoti prenesene v IV. fazo.

vračila predmetnih zemljišč v postopku denacionalizacije prvotnim lastnikom in posledično potrebi po ponovnem odkupu teh zemljišč od prvotnih lastnikov s strani MOL, zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za gradnjo ter neurejene premoženjsko pravne situacije uvoza in dostopa do kletnih etaž načrtovanega novozgrajenega objekta, je projekt več let miroval.

Projekt stanovanjske gradnje na tej lokaciji je JSS MOL načrtoval izvesti kot testni projekt stanovanjske združne gradnje (tudi predvsem v odvisnosti od možnosti in zainteresiranih izvajalcev). Zaradi odsotnosti sistemske pravne ureditve (statusni, vsebinski in ekonomsko finančni vidik) združništva na področju (stanovanjske) gradnje in zaradi velikih potreb po zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj na območju MOL, je bila v letu 2015 sprejeta odločitev, da bo JSS MOL na navedeni lokaciji izvedel lastno investicijo izgradnje neprofitnih stanovanj. V ta namen je JSS MOL v letu 2015 začel s postopkom prenosa predmetnih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL.

Izvedba opisane lastne investicije je v letu 2015 postala toliko bolj utemeljena tudi iz razloga, ker je JSS MOL v letu 2015 uspel pridobiti lastninsko pravico na zemljiščih pod uvozno – izvozno rampo, s čimer si je zagotovil možnost ureditve dostopa do kletnih etaž objekta, ki bo zgrajen na zemljišču v lasti MOL.

JSS MOL je v letu 2015 začel s postopki preverjanja obsega potrebne novelacije v preteklosti že izdelane projektne dokumentacije in možnosti preprojektiranja tlorisov stanovanj, saj je bilo ocenjeno, da bi se lahko s preprojektiranjem predvidela izgradnja 25 neprofitnih stanovanj (namesto trenutno projektno predvidenih okvirno 20 stanovanj).

Po pridobitvi lastninske pravice na zemljiščih pod uvozno – izvozno rampo je JSS MOL začel s postopki urejanja pravnih razmerij na teh zemljišč z lastniki stanovanj v sosednjih stavbah, ki uvozno rampo uporabljajo za dostop do kletnih garaž.

5.1.15. Nad motelom (TR-358, TR-405, TR-425)

Na lokaciji »Nad motelom«, ki se nahaja v območju urejanja TR-358, TR-405 in TR-425, vzhodno od Ceste v Mestni log, severno od Ceste dveh cesarjev in južno od Malega Grabna, razbremenilnega kanala reke Gradaščice, je po prostorskem načrtu MOL možna stanovanjska gradnja. Na zemljiščih, ki jih je MOL v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL in merijo skupaj 16.758 m², je po grobi oceni možno zgraditi okrog 140 stanovanj. JSS MOL je v drugi polovici leta 2014 za to območje naročil izdelavo OPPN in z izvajalcem, izbranim v skladu z določbami Zakona o javnem naročanju, sklenil pogodbo za izdelavo strokovnih podlag za OPPN in izdelavo variantne rešitve. Strokovne podlage so bile izdelane v prvi polovici leta 2015 in dopolnjene v januarju 2016. Ker se sprejetje OPPN nanaša tudi na zemljišča, ki so v zasebni lasti, je k izdelavi strokovnih podlag in variantne rešitve za OPPN v prvem polletju 2015 kot naročnik pristopil tudi lastnik teh zemljišč. Za pravno formalno ureditev pravic in obveznosti vseh treh sodelujočih strank v postopku izdelave strokovnih podlag in variantne rešitve za OPPN, je bil k pogodbi sklenjen dodatek, ki med drugim določa tudi način delitve stroškov med naročnikoma storitev.

Na podlagi usmeritev v pridobljenih strokovnih podlagah se bodo v letu 2016 izdelale tri variantne rešitve in na podlagi izbrane rešitve tudi urbanistična zasnova, kot podlaga za izdelavo OPPN.

5.1.16. Križevniška 2

V stanovanjsko poslovni stavbi Križevniška 2 sta MOL in JSS MOL lastnika 16 stanovanj in 5 poslovnih prostorov. V stavbi je 5 stanovanj v lasti fizičnih oseb. Zaradi močne dotrajanosti stavbe je JSS MOL v

sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL že leta 2002 objekt vključil v načrt prenove. Na podlagi (v letu 2014) pridobljenega poročila o opravljenem detajlnem vizualnem pregledu stanja in zasnove nosilnih konstrukcij predmetne stavbe s smernicami za izvedbo nujnih vzdrževalni del je bilo ugotovljeno, da je – glede na stanje stavbe – najbolj smiselno, da se pristopi k načrtovanju čim celovitejše prenove oziroma rekonstrukcije stavbe kot celote. V ta namen se je v letu 2015 vplačevalo v obvezni rezervni sklad stavbe višje zneske od zakonsko predpisanega minimuma.

Zaradi visokih ocenjenih stroškov celovite prenove stavbe in nezmožnosti dogovora o sodelovanju pri prenovi z ostalimi lastniki, smo v letu 2015 izvajali aktivnosti za zamenjavo stanovanj v zasebni lasti v predmetni stavbi za stanovanja, s katerimi v drugih stavbah razpolaga JSS MOL. Dogovori za zamenjavo z lastniki stanovanj niso bili uspešni.

V izogib negospodarni rabi praznih enot smo v letu 2015 z Oddelkom za kulturo MOL in Mestnim muzejem Ljubljana preučevali možnost zagotovitve začasne uporabe praznih prostorov za depoje. V ta namen smo začeli z aktivnostmi za priklop elektrike v praznih stanovanjih v lasti MOL in JSS MOL. Zaradi neurejenosti zemljiškoknjižnega stanja stavbe je bila preko upravnika naročena priprava elaborata za vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb, kar bo izhodišče za začetek zemljiškoknjižnega urejanja stavbe in tudi podlaga za nadaljnje aktivnosti, povezane s predmetno stavbo.

JSS MOL je predmetno stavbo predlagal kot primeren objekt za vključitev v pilotni projekt integralne energetske obnove v okviru projekta EeB 8 – 2015: Integrated approach to retrofitting of residential buildings.

JSS MOL bo nadaljnje odločitve glede predmetne stavbe (prodaja, prenova oziroma prenos premoženja v pristojno upravljanje drugemu upravljavcu) sprejel v odvisnosti od zgoraj opisanih potreb po začasni uporabi praznih prostorov za depoje in ureditve etažne lastnine za celotno stavbo.

5.2. Nakupi stanovanj

5.2.1. Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

V letu 2015 sta bili kupljeni dve starejši stanovanjski enoti, in sicer ena v stavbi z naslovom Hudovernikova ulica 13, druga pa v stavbi z naslovom Goriška 65. Slednja je bila kupljena od uspele upravičenke do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki samo zaradi lastništva neprimerne stanovanja ni izpolnjevala pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Zaradi rešitve solastništva v stavbi Slomškova ulica 4, ki je nastala po zaključenem postopku denacionalizacije, smo izvedli lastniško zamenjavo solastniških deležev v višini $\frac{1}{2}$ na dveh stanovanjih, tako da je JSS MOL po zamenjavi postal lastnik enega stanovanja do celote. Z lastniškimi zamenjavami smo v letu 2015 pridobili še tri stanovanjske enote, in sicer Na jami 9, na Frankopanski 26 ter enostanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Pečinska ulica 2.

5.2.2. Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL

V letu 2015 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

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

5.2.3. Rentni odkup stanovanj

V okviru treh razpisov, ki jih je JSS MOL objavil dne 16.5.2015¹⁶, smo za rentni odkup prejeli 2 vloge. Pri obravnavi vlog je bilo ugotovljeno, da en prosilec ne izpolnjuje starostnega pogoja iz razpisa, saj še ni dopolnil 65 let, druga dva, ki sta vlogo vložila skupaj kot zakonca in solastnika stanovanja, pa se nazadnje za prodajo stanovanja nista odločila, saj se nista strinjala s kupnino, ki jo je bil JSS MOL pripravljen plačati za njuno stanovanje.

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

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

5.2.4. Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Razpisana sredstva v višini 300.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, so bila namenjena tudi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in interesi za nakup stanovanja. Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje udeležencev razpisa z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine.

V prizadevanju, da bi pomagali družinam in posameznikom, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki z delno finančno pomočjo JSS MOL v obliki soudeležbe v višini največ 40% vrednosti stanovanja omogoča družinam nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so omejeni z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja (cena, velikost), ki ga upravičenec predlaga v odkup. S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača najmanj 60 %, JSS MOL pa preostanek do celote (največ pa 40 %) kupnine. Kupec sklene z JSS MOL posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža JSS MOL na stanovanju za dobo 15 let, z zavezo da bo v tej dobi odkupil solastniški delež od JSS MOL. V tem času za uporabo solastniškega deleža JSS MOL plačuje nadomestilo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino.

¹⁶ Razpis za (1) rentni odkup stanovanj, (2) za odkup stanovanj po modelu deljenega lastništva in (3) za posojila v skupni višini 300.000,00 EUR.

V letu 2015 je bilo v zvezi z razpisom za deljeno lastništvo vloženih 8 vlog. Med njimi so bile 3 zavrnjene, 1 zavržena, 1 umaknjena, 3 vlogam pa je bilo ugodeno. Pri dveh strankah, katerima je bila izdana ugodilna odločba, je prišlo do nakupa stanovanja, ena stranka pa se za nakup ni odločila.

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

JSS MOL je dne 11.12.2015 objavil vabilo k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih slednji odda v najem (upravičencem do najema neprofitnega stanovanja). Rok za oddajo ponudb je bil 15.2.2016. K oddaji ponudb so bili vabljeni lastniki stanovanj, ki že imajo v lasti večje število stanovanj (najmanj 10 stanovanj), in ponudniki, ki bodo stanovanja zgradili v določenih rokih, najkasneje pa do 1.4.2017. S pomočjo tako pridobljenih stanovanj bo JSS MOL rešil upravičence, uspele na javnih razpisih JSS MOL. Z lastnikom stanovanj, ki bo najugodnejši ponudnik, bo sklenjena dolgoročna pogodba, s katero bo lastnik izročil stanovanja JSS MOL najmanj za čas 20 let. JSS MOL bo lastnikom plačeval nadomestilo največ v višini tržne najemnine, ki ne bo smela biti višja od 7,5 €/m². Kadarkoli v času dolgoročnega najema ali ob njegovem izteku bo JSS MOL lahko uveljavil pravico do odkupa posameznega stanovanja ali vseh stanovanj po ceni največ 1.700,00 €/m² stanovanjske površine ter 8.000,00 € za notranje parkirno mesto oz. 5.000,00 € za zunanje parkirno mesto. Pridobili smo eno ponudbo, ki pa vsled neizpolnjevanja ključnih elementov razpisa ni bila sprejeta.

5.4. Oskrbovana stanovanja

5.4.1. Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26)

Na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška je v skladu s stanovanjskim programom MOL in aktom o javno zasebnem partnerstvu zasebni investitor skupine Mijaks zgradil dva objekta, v katerih je 54 oskrbovanih stanovanj, od katerih je 10 oskrbovanih stanovanj in 8 parkirnih mest s pripadajočim deležem skupnih prostorov (v zameno za vloženo zemljišče) postalo last MOL. Vsa v last MOL pridobljena stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti so bila oddana v neprofitni najem.

MOL je z Aktom o javno-zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta »Oskrbovana stanovanja – Šiška«, sprejetem na Mestnem svetu MOL dne 19.12.2011, ugotovila obstoj javnega interesa za realizacijo projekta v obliki koncesijskega razmerja, in sicer v delu:

- javnega dela projekta po modelu koncesije gradnje DFBTO (projektiraj – financiraj – zgradi -prenesi v last javnemu partnerju - upravljaj);
- zasebnega dela projekta po modelu koncesije gradnje DFBOO (projektiraj – financiraj – zgradi - ohrani v lasti - upravljaj).

Vložek javnega partnerja v projekt je – skladno s 5. členom zgoraj navedenega Akta predstavljalo zemljišče s takratno parcelno številko 951/196, k.o. Dravlje, v skupni površini 4.045 m², ki je bilo namenjeno izključno gradnji oskrbovanih stanovanj.

JSS MOL je po pooblastilu MOL objavil javni razpis in izvedel postopek izbire zasebnega partnerja. Pogodba o javno zasebnem partnerstvu za projekt oskrbovana stanovanja na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška na Draveljski ulici 44 v Ljubljani med Mijaks investicije, d.o.o., in Mestno občino Ljubljana je bila podpisana dne 26.3.2013.

Temeljni kamen za izgradnjo oskrbovanih stanovanj je bil položen dne 10.7.2014. Zasebni investitor Mijaks investicije, d.o.o. je v skladu s projektno dokumentacijo in gradbenim dovoljenjem zgradil dva

objekta v skupni bruto tlorisni površini 4.477,76 m² s 54 stanovanjskimi enotami, namenjenih oskrbovanim stanovanjem, in sicer 22 enosobnih stanovanj z enim ležiščem, 16 dvosobnih stanovanj z dvema ležiščema in 16 garsonjer. Ob objektih je urejeno 46 zunanjih parkirnih mest, zagotovljena je oskrba in urejeno upravljanje za celoten del. JSS MOL je v imenu MOL mesec dni pred pogodbeno dogovorjenim rokom za izročitev prevzel v last 10 oskrbovanih stanovanj v bruto tlorisni površini 493,10 m² in 8 parkirnih mest (kar vse predstavlja javni del projekta), s pripadajočim deležem na skupnih prostorih.



Fotografija: Objekta »Oskrbovana stanovanja - Šiška«

5.4.2. Nakup oskrbovanih stanovanj na trgu

Kljub napovedani nameri, da bo JSS MOL – v primeru, da bodo razpoložljiva finančna sredstva to dopuščala – povečal fond oskrbovanih stanovanj z nakupi na trgu, JSS MOL v letu 2015 ni kupoval oskrbovanih stanovanj na trgu. Eden od razlogov za odločitev, da se ne izvedejo odkupi oskrbovanih stanovanj na trgu, je pridobitev 10 oskrbovanih stanovanj v javno zasebnem partnerstvu, opisanem v prejšnji točki tega poročila. Drug razlog za tako odločitev pa je tudi sorazmerno majhno število čakajočih na dodelitev oskrbovanega stanovanja v neprofitni najem (8 čakajočih na dan 31.12.2015), ki tudi iz osebnih razlogov odlagajo najem oskrbovanega stanovanja.

5.5. Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1. Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)

Na podlagi novelirane in po zahtevi pristojne upravne enote tudi delno spremenjene projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je bilo v mesecu februarju 2015 pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe za posebne namene, imenovane »Hiša Sonček«. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno v mesecu marcu 2015.

Dvonadstropna stavba s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo bo zgrajena na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani, na zemljišču s parcelno številko 1269/1 k.o. Vič in bo namenjena stanovanjski skupnosti oseb, obolenih za cerebralno paralizo. V stavbi bodo poleg nastanitvene kapacitete za do 14 oseb s posebnimi potrebami še pripadajoči servisni prostori (dnevni sobi, sanitarije, shrambe, strojnica) ter tri parkirna mesta, locirana neposredno ob vhodu v objekt.

Investitor JSS MOL je po doseženi pravnomočnosti gradbenega dovoljenja v prvi polovici leta 2015 izvedel javni razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradnje in poskrbel, da se je dokončala izdelava PZI projektne dokumentacije. V mesecu avgustu 2015 je bila po zaključenih pogajanjih z najugodnejšim ponudnikom, družbo Dema plus d.o.o., sklenjena pogodba za izgradnjo stanovanjske stavbe. Izvajalec je bil istega meseca uveden v delo. Skladno s projektno dokumentacijo je začetek del obsegal izvedbo predobremenilnega nasipa za dosego potrebne konsolidacije terena. Izvedba predobremenilnega nasipa je bila zaključena sredi meseca novembra 2015. V skladu s potrjeno projektno dokumentacijo je predvideno 5 do 6 mesečno strokovno spremljanje in kontroliranje predobremenilnega nasipa z vidika morebitnega posedanja terena (strokovni monitoring).

V primeru izvedbe vseh pogodbenih del, po izdelanem in s strani investitorja potrjenem detajlnem terminskem planu, bo gradnja zaključena v januarju 2017, vselitev upravičencev do bivanja v stavbo pa bo možna v februarju 2017.

5.5.2. Pod turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

Projekt prenove stavbe Pod turnom 4 – Švicarija, ki je v celoti v lasti MOL, vodi Oddelek za kulturo MOL v sodelovanju z JSS MOL. Po prenovi bo stavba namenjena umetniškemu centru, v katerem bodo površine za umetniško ustvarjanje, za bivanje in za gostovanje tujih umetnikov.

Začetek pripravljalnih del za prenovu stavbe Pod turnom 4 sega v leto 2008. Za vse lastnike in najemnike stanovanj je JSS MOL zagotovil nadomestna stanovanja. Vzporedno je potekalo zagotavljanje nadomestnih umetniških ateljejev. Stavba je bila v celoti izpraznjena ob koncu leta 2012. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev so se aktivnosti prenove v preteklosti začasno ustavile.

V sredini leta 2015 se je začelo z izvedbo prenove predmetne stavbe. Ker je prišlo do sprememb projekta prenove, je JSS MOL sodeloval pri opredelitvi prostorov, namenjenih bivalnim ateljejem.

Zaključek prenove je predviden v drugi polovici leta 2017.

5.5.3. Vodnikova cesta 5

V letu 2015 so se nadaljevale aktivnosti za prenovu in spremembo namembnosti dotrajane poslovne stavbe, etažnosti P + 1N + M, ki se nahaja na lokaciji Vodnikova cesta 5 v Ljubljani, na parcelah s št.

1026/1, 1025/2, 1025/3 in 1495/4, vse k.o. Spodnja Šiška. Stavbi pripadata tudi dva enako dotrajana pomožna objekta. Obstoječo poslovno stavbo s pripadajočima pomožnima objektoma je MOL v letu 2014, na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, prenesla v last JSS MOL.

V skladu z idejno zasnovo projekta (izdelano konec leta 2014) in v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (izdelano v aprilu 2015 in dopolnjeno decembra 2015) bo z rekonstrukcijo stavbe in spremembo njene namembnosti v stanovanjsko v stavbi možno pridobiti bivalne površine za namestitve 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, Draga. Na podlagi izdelane PGD projektne dokumentacije in k njej pridobljenih potrebnih soglasij je pristojna upravna enota konec meseca decembra 2015 investitorju JSS MOL izdala gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti in rekonstrukcijo stavbe, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. V teku je izdelava PZI projektne dokumentacije in ustrezne dokumentacije za izvedbo postopka javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih del. Ocenjuje se, da se bo z začetkom gradbenih del začelo v mesecu maju 2016, dokončanje del pa v 12 mesecih po uvedbi izvajalca v delo, predvidoma v maju 2017.

Z načrtovano investicijo se obstoječa etažnost stavbe P + 1N + M ne bo spremenila. Stavba bo funkcionalno posodobljena ter statično in energetske sanirana. Eden od pomožnih objektov ob stavbi (večji objekt, ki je neposredno vezan na podporni zid) bo ohranjen in obnovljen hkrati z ureditvijo novih podpornih zidov. Manjši pomožni objekt bo zaradi nekvadratne gradnje in neprimerne lokacije v celoti odstranjen. V skladu s projektno dokumentacijo bo za potrebe mirujočega prometa na zemljišču ob stavbi skupno urejenih 5 parkirnih mest.

5.5.4. Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

JSS MOL sodeluje pri razvoju projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih, če se izkažejo stanovanjske potrebe za mlade poslovne talente. V letu 2015 potrebe po dodatnih stanovanjih za mlade talente niso bile izkazane.

5.5.5. Lokacija Studenec 41

MOL je na podlagi sodne poravnave postala lastnica več nepremičnin na lokaciji Studenec 41, Ljubljana. Po sodni poravnavi bo MOL prevzela zemljišče, na katerem stoji stanovanjska hiša z delavnico, montažna stanovanjska hiša in samostojna delavnica, v posest najkasneje do aprila 2017. Takrat bodo izpolnjeni tudi pogoji za načrtovan prenos navedenih nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL. Ker MOL predmetnih nepremičnin še ni prevzela v posest, s konkretnimi aktivnostmi za prenovo stavb in delavnic v stanovanjske enote, še ni bilo mogoče začeti.

V letu 2015 so se v zvezi s predmetnimi nepremičninami začele aktivnosti v smeri zbiranja informacij o dopustnih gradbenih posegih, pridobitve geodetskega posnetka stanja zemljišč in na njih stoječih stavb in pridobitve ostale potrebne dokumentacije, ki je pogoj za začetek razvoja posamezne investicije.

5.6. Bivalne enote za socialno ogrožene

5.6.1. Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

V letu 2015 na seznamu praznih stanovanj ni bilo nobenega stanovanja, ki bi bilo zaradi dotrajanosti, tehnične neustreznosti ali neprimerne lege v objektu namenjeno za preureditev v bivalno enoto.

5.6.2. Cesta 24. Junija 32

V večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta 24. junija 32 v Ljubljani je JSS MOL spomladi leta 2015 zaključil investicijo, ki je poleg prenove in posodobitve 9 manjših, različno velikih bivalnih enot v lasti JSS MOL, obsegala tudi sanacijo že dotrajane skupne kanalizacije v pritličju stavbe in ojačitev stropne konstrukcije.

Stanovanjska stavba ima etažnost K + P + 1N + M. S prenovo in preureditvijo obstoječih dotrajanih in nefunkcionalnih bivalnih enot, ki se nahajajo v delu I. nadstropja stavbe, je investitor JSS MOL pridobil 10 novih bivalnih enot, od katerih ima vsaka poleg bivalnega dela tudi lastno kopalnico in minimalno shrambo.

Vselitev najemnikov v prenovljene enote je bila v glavnem izvedena tekom marca 2015. Zadnja enota je bila vseljena v sredini maja 2015.

Skupni stroški investicijskih del in opreme stanovanjskih enot so znašali 292.275 €.

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

5.6.3. Ulica Vide Pregarčeve 34

V letu 2015 je JSS MOL začel s potrebnimi aktivnostmi za preureditev 28 stanovanjskih enot v samskem domu na lokaciji Ulica Vide Pregarčeve 34 v Ljubljani, ki jih je v oktobru 2014 pod zelo ugodnimi pogoji kupil in prevzel v posest od družbe VEGRAD d.d. v stečajju. Kupljene stanovanjske enote, ki so v precejšnji meri dotrajane in nefunkcionalne, so locirane v približno enakem razmerju v II. nadstropju in v kletni etaži stavbe. Ena enota se nahaja v pritličju stavbe.

JSS MOL je nakup predmetnih stanovanjskih enot realiziral z namenom hitrejšega reševanja vse pogostejših stanovanjskih stisk socialno najbolj ogroženih oseb in družin v MOL. V okviru finančnih možnosti je tako v prvi polovici leta 2015 prednostno poskrbel za nujno sanacijo bivalnih enot, ki se nahajajo v kletni etaži (ureditev 12 enot), pri čemer so obnovljene enote ostale povezane z obstoječimi skupnimi sanitarijami in kuhinjo.

Po zaključenih obnovitvenih delih v kletni etaži v mesecu juliju 2015 se je v drugem polletju 2015 izvedla preselitev uporabnikov zasedenih enot v lasti JSS MOL iz II. nadstropja v prenovljene enote kletne etaže. S tem so bili ustvarjeni pogoji za začetek izvajanja aktivnosti, potrebnih za ustrezno prenovo preostalih enot v stavbi, ki so bile predmet nakupa JSS MOL. Do konca leta 2015 je bil izveden postopek javnega naročila za izbor izvajalca idejne zasnove projekta in PZI projektne dokumentacije. V skladu s pogodbo, sklenjeno z izbranim izvajalcem, bo idejna zasnova za preureditev stanovanjskih enot pridobljena v prvem trimesečju leta 2016.

V okviru možnih tehničnih rešitev in upoštevanje razpoložljiva finančna sredstva bodo v sklopu sanacije enot v II. nadstropju vsaki enoti zagotovljene tudi lastne sanitarije in kuhinje. Ocenjujemo, da bo z gradbenimi deli – v primeru časovno optimalne pridobitve vseh potrebnih soglasij k izdelani projektni dokumentaciji – možno začeti v prvem polletju 2016. V tem primeru bodo sanacijska dela zaključena do konca leta 2016.

5.6.4. Zarnikova ulica 4

V večstanovanjski stavbi na Zarnikovi ulici 4, ki leži na zemljišču s parcelno št. 312, k.o. Poljansko predmestje (EUP PL-62), je bila MOL na začetku lastnica 13 stanovanjskih enot (7 sob in 6 garsonjer) in sorazmernega dela skupnih prostorov, med katerimi je tudi neobdelano podstrešje stavbe. Po nekaj letnih aktivnostih JSS MOL na področju urejanja lastniških razmerij v stavbi, uspešno realiziranem odkupu solastniških deležev na podstrehi in vpisu lastnine v zemljiško knjigo, je MOL postala tudi zemljiškoknjižna lastnica celotne podstrehe, z bruto tlorisno površino 284,63 m². V letu 2014 je MOL nepremičnine v stavbi prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

JSS MOL načrtuje z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe pridobiti 7 dodatnih bivalnih enot, namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno najbolj ogroženih oseb. Sočasno z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe se bo izvedla tudi potrebna obnova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v stavbi, ki so povečini dotrajane in funkcionalno neustrezne.

Za načrtovano investicijo je JSS MOL že pridobil potrebno projektno dokumentacijo, ki pa jo je v skladu s spremembami in dopolnitvami OPN MOL, sprejetimi v decembru 2015 (zaradi spremenjenih prostorskih pogojev) potrebno ustrezno dopolniti oziroma novelirati. Po pridobitvi dopolnjene projektne dokumentacije bomo začeli s postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja. Predvidevamo, da bo gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo podstrehe in izgradnjo dodatnih 7 bivalnih enot pridobljeno v maju 2016.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izdelavi PZI projektov bomo objavili javno naročilo za izbor izvajalca del. Ocenjujemo, da se bo z izvedbenimi deli na podstrehi in v obstoječih stanovanjskih enotah začelo v drugi polovici leta 2016. V dogovoru s solastniki skupnih delov stavbe se bomo priključili energetske sanaciji fasadnega ovoja.

5.6.5. Nakupi na trgu

JSS MOL je oktobra 2015 z družbo CPL d.d. – v stečaju sklenil prodajno pogodbo za nakup samskega doma na naslovu Knobleharjeva 24, Ljubljana, ki se je prodajal na javni dražbi. Z nakupom samskega doma je JSS MOL pridobil v last 75 sob, ki bodo namenjene reševanju samskih oseb, ki so na čakalni listi za dodelitev bivalne enote v najem.

V letu 2015 sta bili kupljeni dve starejši bivalni enoti, in sicer ena v stavbi z naslovom Hudovernikova ulica 13 v izmeri 16,37 m², druga pa v stavbi z naslovom Goriška 65 v izmeri 14 m².

5.7. Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

Rušenje barakarskega naselja, v katerem je bilo prvotno 13 objektov in pripadajočih pomožnih prostorov, poteka fazno na podlagi gradbenega dovoljenja iz leta 2009. Do sedaj je bilo porušenih 9 objektov, od tega 2 v letu 2015. Ker je bil objekt, v katerem je bil 1 bivalni prostor, izpraznjen brez zagotovitve nadomestne

stanovanjske enote, smo zagotavljali nadomestne enote za 1 porušeno barako. Neposredno pred rušenjem barake so bila zagotovljena 4 nadomestna stanovanja in 1 nadomestna bivalna enota.

6. PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

6.1. RAKOVA JELŠA III

Na lokaciji Rakova jelša III (EUP TR 357) je MOL lastnica 10.277 m² zemljišča. Po določilih OPN MOL ID je na parceli opredeljena namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine. Zemljišče leži v območju srednje poplavne nevarnosti, kjer so posegi v prostor, v skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08 in 77/11 – odl. US.) pogojeni z izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov, kot so predvideni v Kartah poplavne nevarnosti za območje Državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane (naročnik: Ministrstvo za okolje in prostor). Inženiring za vode d.o.o., št. projekta: A71-FR/09, Ljubljana, junij 2010 in še niso bili izvedeni.

6.2. KOMUNALNA CONA POVŠETOVA

JSS MOL je v letu 2015 v sodelovanju z družbo CPL d.d. – v stečaju naročil evidentiranje urejenega dela meje, izravnavo dela meje ter parcelacijo, in sicer na delu, ki meji na zemljišča, ki so v lasti družbe CPL d.d. – v stečaju. Sklep in odločba Geodetske uprave Republike Slovenije sta bila izdana dne 18.1.2015. Spremenjeno katastrsko stanje je tudi že poočiteno v zemljiški knjigi.

JSS MOL se namerava v letu 2016 udeležiti javne dražbe, katere predmet bo prodaja stavbnega zemljišča s pripadajočimi stavbami na Povšetovi ulici v Ljubljani, ki je v lasti družbe CPL d.d. – v stečaju, ter nadaljevati pogovore z družbo Snaga d.d. glede pridobivanja njihovih zemljišč.

7. POMEMBNEJŠI NOVI PROJEKTI, ZAČETI V LETU 2015

JSS MOL je poleg dela na vseh v Stanovanjskem programu opisanih projektih iskal nove lokacije, na katerih bi lahko začel razvijati nove projekte in je v določenih primerih tudi že začel z izvajanjem nalog za razvoj novih projektov. V tej točki so izpostavljeni zgolj večji projekti, ki smo jih začeli razvijati v letu 2015, ki niso bili vključeni v Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016 .

7.1. STANOVANJSKA SOSESKA BRDO (OPPN 252; območje urejanja RD-466)

Za območje urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID se predvideva sprejem OPPN 252: Stanovanjska soseska Brdo. Obravnavano območje leži na JZ delu mesta Ljubljana, na območju Vrhovcev in obsega vzhodni del bivših glinokopov na delu Vrhovškega hriba. Glede na lastniško stanje zemljišč je območje, za katerega je predvidena izdelava OPPN, v večjem delu v lasti SSRS, manjši (severni del območja) pa je v lasti MOL, pri čemer se predvideva prenos teh zemljišč v namensko premoženje in s tem v last JSS MOL.

Z odstopom od prvotnih namer glede šole Montessori je MOL zemljišča namenila za gradnjo neprofitnih stanovanj. Navedeno dejstvo je – v povezavi s spremenjenimi izhodišči SSRS – privedlo do dogovora JSS MOL in SSRS, da pristopita k iskanju nove urbanistične variante za navedeno območje. Nova urbanistična variantna rešitev, ki bo predstavljala podlago za pripravo OPPN, se bo pridobila z izvedbo dvostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja.

Pri zasnovi in pri izdelavi OPPN bo potrebno predvideti možnost realizacije funkcionalne enote JSS MOL in obeh funkcionalnih enot SSRS v samostojnih in neodvisnih etapah ter predvideti možnost etapne izvedbe objektov znotraj posameznih funkcionalnih enot.

Stanovanjska soseska JSS MOL je predvidena na severnem območju OPPN. Predvidena je gradnja do 200 neprofitnih stanovanj, od katerih bo 1/3 namenjena upravičencem do bivanja v stanovanjih za mlade in 2/3 za upravičence, ki ne bodo plačali lastne udeležbe in varščine za uporabo stanovanja. Parkirna mesta so načrtovana v garažah v sklopu objektov in delno na terenu.

Za potek celotnega projekta gradnje stanovanjske soseske Brdo 2 je predviden naslednji terminski načrt:

- izvedba natečaja in OPPN s strokovnim podlagami: v letih 2016 in 2017,
- priprava projektne dokumentacije (ki lahko poteka vzporedno s pripravo OPPN): v letih 2017 in 2018,
- pridobitev gradbenega dovoljenja za GJI in objekte: leto 2018,
- gradnja: v letih 2019-2022¹⁷.

7.2. PEČINSKA ULICA 2 (enota urejanja prostora EUP PO 718)

Pečinska ulica se nahaja v Kašlju, na vzhodnem delu Ljubljane. JSS MOL je pridobil lastništvo na nepremičninah na Pečinski ulici 2 (t.j. zemljišče parc.št. 1782/1 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 271 m², na katerem stoji stanovanjska hiša v izmeri 51,60 m² in garaža v izmeri 23 m², zemljišče parc.št. 1781 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 344 m² in zemljišče parc.št. 1780 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 64 m²) z zamenjavo za stanovanje na Topniški 25 v izmeri 36,22 m².

Na navedenih zemljiščih je skladno z določili OPN MOL – ID in z Uredbo o razvrščanju objektov glede zahtevnosti gradnje možno zgraditi stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine.

Na podlagi pridobljenega zazidalnega preizkusa je na predmetnih zemljiščih (po predhodni odstranitvi obstoječe dotrajane stavbe) načrtovana izgradnja stavbe s cca. 7 stanovanjskimi enotami v površini do 50 m² (skupaj s pripadajočo shrambo in ložo).

Trenutno se izvajajo postopki za pridobitev ponudb za izdelavo projektne dokumentacije (PGD, PZI, PID). Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje za izgradnjo stavbe pridobljeno konec leta 2016.

7.3. SOSESKA CESTA ŠPANSKIH BORCEV – urbana in socialna regeneracija naselja

Evropska komisija je sprožila pobudo »Urban Innovative Actions«, s katero se želi evropskim mestom omogočiti izvedbo različnih projektov, ki bi lahko prikazali dobre prakse soočanja s trajnostnim razvojem v mestih.

¹⁷ Gradnja celotne stanovanjske soseske Brdo 2 je predvidena v več (za JSS MOL in SSRS ločenih) fazah, ki bodo podrobneje definirane v kasnejših fazah razvoja projekta.

Za JSS MOL je bil zanimiv segment pobude, ki se nanaša na temo t.i. mestne revščine in zapostavljenih sosesk v povezavi z zagotavljanjem energetske učinkovitosti. Ob nadgradnji projekta je bilo ugotovljeno, da se v projekt lahko vključi tudi temo »delovna mesta in spretnosti v lokalnem gospodarstvu«.

Ideja o prijavi na razpis se je tako začela razvijati v okviru delovanja JSS MOL ter ob tesnem sodelovanju s Službo za razvojne projekte in investicije MOL. Kot ustrezna lokacija za izvajanje ukrepov, ki bodo relativno degradirano območje oživili ter revitalizirali, je bilo izbrano naselje na območju Ceste Španskih borcev.

JSS MOL v okviru te pobude pripravlja projektni predlog na temo urbane in socialne regeneracije navedenega naselja, kjer namerava skupaj z MOL in raznimi nevladnimi organizacijami in javnimi zavodi izvajati aktivnosti, usmerjene v regeneracijo naselja in ljudi, ki živijo v naselju.

Projekt urbane in socialne regeneracije konkretnega naselja je v tesni povezavi z razvojem projekta izgradnje nove soseske ter prenove obstoječega naselja na lokaciji Ceste španskih borcev.

Glede na veliko željo po ureditvi območja in pripravljenost do sodelovanja velikega števila deležnikov, nameravamo idejo v čim večji meri uresničiti ne glede na uspeh kandidiranja na konkretnem evropskem projektu.

8. POSOJILA

V letu 2015 so bila za tri razpise, med njimi tudi za posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih in družinskih hišah, ki so starejša od 20 let, razpisana sredstva v skupni višini 300.000,00 EUR.

V času 16. odprtega javnega razpisa, ki je bil omejen s porabo sredstev oziroma do 30.9.2013, smo obravnavali 8 popolnih vlog. Upravičencem so bila odobrena posojila v skupnem znesku 55.001,05 EUR.

9. GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI

9.1. Najemninska politika

Najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih ter bivalnih enotah, namenjenih socialno ogroženim osebam, so se zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Neprofitne najemnine so določene administrativno in se vse od leta 2007 niso spremenile. Tako določene neprofitne najemnine ne omogočajo pokrivanja dejanskih stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov opravljanja upravnih storitev, amortizacije v predpisani življenjski dobi 60 let in stroškov financiranja vloženih v stanovanja in pripadajoče skupne dele ter zemljišče posamezne stanovanjske stavbe.

S Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 je bilo za tržno najemnino za najemnike stanovanj, ki so bila oddana v preteklosti (za 25 % višja od neprofitne najemnine) določeno, da se spremeni na 7€/m², če se ugotovi, da dohodki najemnikove družine presegajo predpisan dohodkovni cenzus. Enaka višina je bila

določena za najemnike neprofitnih stanovanj, pri katerih se je v upravnem postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem ugotovilo, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja. V decembru 2015 je bila sprejeta dopolnitev Sklepa o stanovanjski najemnini v delu, ki se nanaša na določitev višine najemnine za tržna najemna stanovanja tako, da se pri določitvi višine najemnine upošteva poleg dohodkovnega tudi ostalo premoženjsko stanje najemnikove družine. Za tržna najemna stanovanja iz preteklosti je v primeru preseganja predpisanega premoženjskega cenzusa, v odvisnosti od vrednosti premoženja, predvidena tržna najemnina v razponu od 4,8 do 7 €/m². V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, se določi tržno najemnino v višini 9 €/m².

JSS MOL je vse najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti, že v letu 2014 (takih najemnikov je bilo takrat 141) pozval k predložitvi dohodkov za preveritev, ali so se dohodki povečali oziroma spremenili tako, da presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja. Po preveritvi dohodkov gospodinjstev se je 26 najemnikom začela obračunavati povečana najemnina v višini 7 €/m² stanovanjske površine, od tega sta 2 najemnika stanovanje vrnila stanovanje že v letu 2014. V letu 2015 je še 6 najemnikov stanovanje izpraznilo in vrnilo, zaradi znižanja dohodkov pa se je trem najemnikom, znižala tržna najemnina iz 7€/m² nazaj na tržno najemnino v višini 25 % nad neprofitno najemnino. Tako smo ob koncu leta 2015 zaračunavali tržno najemnino v višini 7 €/m² skupaj 15 najemnikom. Upošteva spremembo Sklepa o stanovanjski najemnini iz decembra 2015 se bo vse navedene najemnike tržnih stanovanj preverilo glede izpolnjevanja vseh dohodkovnih in ostalih premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem.

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

Pri postopkih, ki jih vodimo na podlagi stanovanjske zakonodaje, se že dlje časa srečujemo s težavami v zvezi s pridobivanjem podatkov o neto dohodkih. Na podlagi določb ZUPJS je Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ) naročilo izdelavo informacijskega sistema, s pomočjo katerega centri za socialno delo odločajo o upravičenosti do pravic iz javnih sredstev. Ker Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, je bilo pričakovati, da bo uporaba navedenega informacijskega sistema omogočena tudi za vodenje postopkov na stanovanjskem področju, vendar se je izkazalo, da je pogoj za tako uporabo ustrezna sprememba SZ-1. Na pristojna ministrstva smo poslali več predlogov za ustrezne spremembe SZ-1, vendar do sprememb še ni prišlo. Posledično morajo najemniki, do vzpostavitve ustreznih zakonskih podlag za uporabo predmetnega informacijskega sistema, sami predložiti podatke o neto dohodkih in drugih prejemkih.

V letu 2015 smo nadaljevali s postopki petletnega preverjanja in izdali 163 odločb, v 121 primerih pa postopki še niso bili zaključeni, ker se roki iz pozivov za predložitev ustreznih dokumentacije še niso iztekli. V vseh zaključenih postopkih je bilo ugotovljeno, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in zato ni bila izdana nobena odločba o spremembi neprofitne najemnine v tržno najemnino. Do sedaj so bile izdane skupaj 4 odločbe, s katerimi je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo dohodkovnega pogoja za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in je bilo neprofitno najemno razmerje spremenjeno v tržno najemno razmerje. Od navedenih 4 najemnikov sta 2 najemnika stanovanji izpraznila in predala JSS MOL. Ker smo

tekom vodenja postopkov ugotovili, da nekateri najemniki razpolagajo s premoženjem, ki kaže na to, da je njihovo socialno stanje bistveno boljše, kot to kažejo dohodki, kar pomeni, da je upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja lahko vprašljiva, smo s tem seznanili Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) ter predlagali preverjanje izpolnjevanja vseh pogojev (ne samo dohodkovnih) za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. V prvi polovici leta 2015 je MOP izdalo mnenje, s katerim je pritrdilo naziranj JSS MOL, da je, ne glede na določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, po katerih se preverja le dohodke najemnika in uporabnikov stanovanja, potrebno preveriti izpolnjevanje dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, kot določa 90. člen SZ-1, saj je le na ta način mogoče preveriti celotno premoženjsko stanje najemnika in uporabnikov neprofitnega stanovanja. Mestni svet MOL je nato ob koncu leta 2015 sprejel Sklep o dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnini, ki določa višino tržne najemnine tudi za primere, ko najemnik izpolnjuje dohodkovne pogoje za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ne izpolnjuje pa ostalih premoženjskih pogojev.

V zvezi z izvajanjem preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem smo, glede na to, da se zakonske določbe nanašajo le na najemnike neprofitnih stanovanj, s katerimi so bile sklenjene najemne pogodbe po uveljavitvi SZ-1, večkrat podali tudi pobudo za spremembo SZ-1 tako, da bi se lahko preverjalo vse najemnike neprofitnih stanovanj. Do predlagane zakonske spremembe še ni prišlo, je pa v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, ki je bila sprejeta decembra 2015, navedeno, da se s spremembo veljavne zakonodaje uveljavi obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Prav tako iz navedene resolucije izhaja, da bo vzpostavljena povezava, ki bo omogočala lastniku stanovanja pridobivanje podatkov, potrebnih za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema.

9.2. Izplačevanje subvencij najemnin

Po zakonu so do subvencije najemnine upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko v primeru najemnika z neprofitno najemnino največ 80% neprofitne najemnine, v primeru najemnika s tržno najemnino pa od aprila 2015 dalje razliko med priznano neprofitno najemnino (3€/m²) in priznano tržno najemnino (7€/m²), to je v višini kot je predpisana s SZ-1 in se je izplačevala vse do uveljavitve ZUPJS (1. 1. 2012). Z aprilom 2015 se je glede spremembe ZUPJS začel uporabljati Zakon o ukrepih za uravnoteženju javnih financ občin (ZUUJFO), ki je za najemnike s tržno najemnino ukinil delež tržne subvencije v višini 80% priznane neprofitne najemnine, kar pomeni vzpostavitev stanja pred uveljavitvijo ZUPJS. Ker veljajo odločbe praviloma eno leto oziroma za obdobje veljavnosti najemne pogodbe, če je to krajše od enega leta, so bile v letu 2015 za subvencije tržnih najemnin v veljavi odločbe po prejšnji in sedanjzi zakonodaji.

Od 1. 1. 2012, ko so začeli voditi centri za socialno delo upravne postopke ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, med katere spada tudi subvencija najemnine, izvaja JSS MOL naloge izplačevalca subvencij in pripravlja mnenja, za katera mora po ZUPJS zaprositi center za socialno delo pred izdajo posamezne odločbe. Pripravlja in vloga tudi ustrezna pravna sredstva v primerih ugotovljenih nepravilnosti v izdanih odločbah, ki imajo negativne finančne posledice. Centri za socialno delo izdajajo odločbe s pomočjo informacijskega sistema, ki uporablja podatke o dohodkih in premoženju iz več kot 40 različnih podatkovnih baz ter opravi izračun višine subvencije. Prehod na nov sistem je povzročil precej težav. JSS MOL je aktivno sodeloval že v fazi priprave ZUPJS in tekom njegovega izvajanja konstruktivno opozarjal na nepravilnosti in njihovo odpravo. Tako je bilo v letu 2015 v odločbah bistveno

manj napak in nepravilnosti kot v prejšnjih letih. Ker še vedno prihaja do izdajanja odločb z veljavnostjo za nazaj, smo morali pripravljati ustrezne poračune. Po ZUPJS je predvideno, da imajo izplačevalci omogočen vpogled v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo in sicer do številke izdane odločbe in višine subvencije. Posledično smo prejeli s strani centrov za socialno delo večinoma le odločbe za najemnike, ki imajo v najemu stanovanje, last MOL ali JSS MOL in še to v večjem številu primerov le izreke odločb. Od aprila 2014 izvajamo izplačila direktno na podlagi podatkov iz informacijskega sistema.

V letu 2015 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.143 odločb za subvencijo najemnin. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 14 odločb. MDDSZ je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 64 odločb. O pritožbah so odločali tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Izdali so 86 nadomestnih odločb. Pripravili smo 2.211 mnenj po ZUPJS, na podlagi katerih so centri za socialno delo izdajali odločbe. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih za stanovanja, last MOL ali JSS MOL, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

Finančna sredstva za subvencije najemnin tekočega leta zagotavlja po določbah SZ-1 občinski proračun v celoti in za izplačane tržne subvencije po izteku proračunskega leta zahteva povračilo polovice izplačanega zneska od države. Obseg finančnih sredstev za subvencije najemnin se večja iz leta v leto, pri čemer je število izdanih odločb o upravičenosti do subvencije najemnine od leta 2012 do leta 2015 naraslo za okrog 100 %. Hkrati pa država od 1. 1. 2012 ne vrača več celotne polovice izplačanih tržnih subvencij, temveč le polovico izplačanih tržnih subvencij, ki se izračuna po SZ-1 (razlika med priznano neprofitno in priznano tržno najemnino). Polovice deleža tržne subvencije, ki je bil uzakonjen z ZUPJS in se izračuna na enak kot subvencija neprofitne najemnine, to je do 80 % priznane neprofitne najemnine, pa država ne vrača več, kljub temu, da se dinamika zagotavljanja finančnih sredstev za subvencije najemnin z uveljavitvijo ZUPJS ni spremenila. MOL bo poskušala izterjati od države zneske do celotne polovice izplačanih tržnih subvencij za obdobje od 2012 do 2015, pri čemer so centri za socialno delo z aprilom 2015 začeli izdajati odločbe o subvenciji tržne najemnine po spremenjeni zakonodaji, to je v višini, za katero je država vseskozi vračala polovico zneska in za slednje odločbe izterjava ne bo potrebna.

9.3. Subsidiarna odgovornost

Lastnik stanovanja je subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov najemnika oziroma uporabnika stanovanja. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terjajo od najemnika kot osnovnega dolžnika in če najemnik ne plača in zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik. Po načelu subrogacije po zakonu s tem preide terjatev na lastnika, ki lahko zahteva plačilo od najemnika in ob tem tudi uveljavlja ustrezne zahtevke iz najemnega razmerja. Neplačevanje obratovalnih stroškov je namreč prav tako krivdni razlog za odpoved najemnega razmerja in izselitev iz stanovanja.

Število dolžnikov, ki ne poravnajo obratovalnih stroškov upravnikom in jih le-ti terjajo od lastnika, se je v primerjavi z letom 2014 v letu 2015 sicer povečalo, vendar je skupni znesek teh plačil za tretjino nižji kot predhodno leto. Iz leta v leto pa se povečuje tudi izterjava teh stroškov od najemnikov. V letu 2015 smo kot subsidiarno odgovoren lastnik izplačali **233.463,45 EUR**.

Tabela: Število plačil, dolžnikov in zneski obratovalnih stroškov za zadnja štiri leta

Vsebina	2012	2013	2014	2015
Število plačil	20	94	179	249
Število dolžnikov	50	99	187	201

strošek poravnave subsidiarne odgovornosti	24.006	110.009	310.763	233.463
Prejeta poplačila od najemnikov	8.803	17.836	66.157	123.805

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

9.4. Odpust dolgov

JSS MOL je 31.7.2015 pristopil k sporazumu o izvedbi odpusta dolgov po Zakonu o pogojih za izvedbo ukrepa odpusta dolgov kot enkratnega ukrepa pomoči socialno ogroženim dolžnikom.

Po zakonu so to tisti dolžniki, ki so bili kadarkoli v obdobju od 1.1.2015 do 30.6.2015 prejemniki denarne socialne pomoči ali prejemniki varstvenega dodatka ali prejemniki veteranskega dodatka ali prejemniki otroškega dodatka iz 1. ali 2. dohodkovnega razreda ali prejemniki otroškega dodatka v 3. dohodkovnem razredu in hkrati prejemniki dodatka za nego otroka oziroma dodatka za veliko družino, in niso v osebnem stečaju.

V skladu z zakonom se odpišejo terjatve iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja, komunalnih storitev in vodovoda ter dobave električne energije (ne pa tudi najemnine) in če je dolg na dan 31.12.2014 zapadel za več kot 12 mesecev.

Prejetih je bilo 77 predlogov dolžnikov za odpust dolgov. JSS MOL je imel na dan 31.12.2014 terjatev, zapadlih več kot 12 mesecev, evidentiranih v višini 132.355 EUR.

Od 43 dolžnikov, ki so podali predlog in so izpolnjevali pogoje za dolžnika, je imelo le 14 dolžnikov dolg, ki je ustrežal zakonskim določilom, v skupni višini 29.472,47 EUR.

Po proučitvi vseh vlog in opravljeni analizi je bil Nadzornemu svetu predlagan odpis vsega dolga iz naslova obratovalnih stroškov za vse dolžnike, ki so izpolnjevali pogoje socialne ogroženosti po zakonu, in sicer 43 dolžnikom v skupni višini 110.248,23 EUR, to pomeni tudi odpis dolga na obratovalnih stroških, ki je bil v poslovnih knjigah JSS MOL evidentiran v letu 2014 oz. 2015. Nadzorni svet JSS MOL je predlog odpisov sprejel na 6. seji dne 22.12.2015. Posameznikom smo odpisali od 82,90 EUR do 12.749,16 EUR.

9.5. Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Po določbah SZ-1 lahko občina začasno odobri izredno pomoč, če najemnik, ki zaradi izjemnih okoliščin, katerih ni mogel predvideti in nanje vplivati, ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja. Ker je v SZ-1 izpadlo zagotavljanje izredne pomoči najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki so po naših izkušnjah najbolj potrebni pomoči, zagotavljamo izredno pomoč tudi najemnikom takih bivalnih enot. Poleg tega je praksa pokazala, da del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Zveza Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Ker zakon ureja le subvencioniranje najemnin najemnikom in ne tudi uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL ob koncu leta 2011 sprejel sklep o izredni pomoči

uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višini kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Najemnikom bivalnih enot, pri katerih je izpolnjen krivdni odpovedni razlog zaradi neplačevanja, bodisi najemnine, bodisi obratovalnih stroškov, odobrimo izredno pomoč glede na izpolnjevanje več kriterijev in sicer, če izkažejo lastno aktivnost za poravnavanje nastalih stroškov (npr. so se za pomoč že obračali na različne humanitarne organizacije, so na center za socialno delo vložili vlogo za subvencioniranje najemnine in denarno socialno pomoč ter sklenili dogovor, da se del denarne socialne pomoči nakaže za pokrivanje stroškov uporabe stanovanjske enote ali so odprli trajnik za plačilo položnic, itd.). Najemnik bivalne enote mora poleg izkazane aktivnosti za poravnavo dolga in dejstva, da dohodek gospodinjstva ne presega dohodkovne meje za dodelitev bivalne enote, izpolnjevati še vsaj enega izmed kriterijev: da je dolg na najemnini in obratovalnih stroških nastal zaradi smrti v družini, težje bolezni, trajne nezaposlenosti ali težje zaposljivosti, da je uporabnik starejši od 60 let, da gre za 1 - člansko gospodinjstvo, razvezo ali druge izjemne okoliščine. Prejemnik izredne pomoči se mora tudi zavezati, da bo po izdaji odločbe o izredni pomoči, redno poravnaval svoje obveznosti oziroma, da bo naredil vse v izogib sodnemu postopku za izpraznitev bivalne enote.

V letu 2015 smo obravnavali skupaj 44 vlog in odobrili 32 izrednih pomoči. Od odobrenih 32 izrednih pomoči je bilo 24 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine, v 8 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine. V 1 primeru je bila vloga odstopljena v pristojno reševanje na center za socialno delo. Zavrženih je bilo 9 vlog. Gre za primere, ko so najemniki prejeli finančna sredstva iz drugih virov, ali je bilo ugotovljeno lastništvo nepremičnin ali niso obstajale izredne okoliščine, kot je to določeno v zakonu. 2 vlogi sta bili vloženi ob koncu leta 2015 in bosta rešeni v letu 2016.

9.6. Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL

Tudi v letu 2015 smo vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot ter stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL izvajali ob upoštevanju Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. list RS št. 20-878/2004). Izvajanje vzdrževalnih del se je prilagajalo razpoložljivim finančnim sredstvom in nujnosti izvedbe vzdrževalnih del.

Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah v lasti MOL in JSS MOL smo najpogosteje menjali stavbno pohištvo, elemente ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne napeljave ter obnovili sanitarne prostore z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo.

V kolikor se je ob prevzemu stanovanj od najemnikov izkazalo, da je nujna izvedba prenovitvenih del pred nadaljnjo oddajo stanovanjske enote, smo – če se je pri oceni potrebnega obsega prenove to ugotovilo kot nujno – naročili izdelavo elaborata prenove. Na podlagi popisa del iz navedenega elaborata smo po izvedenemu postopku javnega naročanja sklenili pogodbo za izvedbo prenovitvenih del.

V letu 2015 smo prenovili 98 praznih stanovanj in izvedli vzdrževalna dela v 117 zasedenih stanovanjih.

Za načrtovanje, organizacijo in izvedbo vzdrževalnih del na skupnih delih objektov so odgovorni upravniki večstanovanjskih stavb. Večinoma gre za tekoče vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja. JSS MOL ima za vzdrževalna dela na skupnih delih objektov, v katerih se nahaja lastnina JSS MOL oziroma MOL (in je le-ta v upravljanju JSS MOL),

skladno s Stanovanjskim zakonom in načrti vzdrževanja posameznih objektov, oblikovan lasten rezervni sklad.

V stanovanjskih soseskah, ki so v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL, smo za večja investicijsko vzdrževalna dela in sanacijska dela na skupnih delih skrbeli sami oziroma v sodelovanju z upravniki takih stavb.

Tako smo v stanovanjski soseski »Zelena jama« nadaljevali z odpravo vzrokov za poškodbe v posameznih stanovanjih ter na skupnih delih in s pripravami na odpravo posledic, vse financirano s sredstvi, ki smo jih pridobili z unovčenjem bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi.

V večstanovanjski soseski Polje I smo na podlagi izvedenskih mnenj in načrta sanacije z izvajalcem, izbranim v postopku javnega razpisa, izvedli prenovo fasadnega ovoja prve od šestih stavb, s katero so bile odpravljene večje napake in odstopanja od projekta. Po prenovi so bile v stanovanja nameščene naprave za sistemsko merjenje mikroklimatskih pogojev. Sočasno so bila izvedena tudi investicijsko vzdrževalna dela na strehi objekta.

V večstanovanjski soseski Bobrova smo v sodelovanju z upravnikom in s SSRS, kot solastnikom, začeli s pripravo na sanacijo strehe in stavbnega ovoja posameznih objektov ter sanacijskih del v posameznih stanovanjih.

Na stanovanjskih soseskah Cesta v gorice in Cesta v Zgornji log smo začeli z evidentiranjem tipskih napak in z analizo obstoječega stanja z namenom poiskati ustrezne tehnične rešitve in odpraviti morebitne pomanjkljivosti.

Pred iztekom veljavnosti bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi smo opravili superkolavdacijo stavbe Pipanova pot 28 in posledično delno unovčili bančno garancijo za odpravo napak v garancijski dobi.

9.7. Energetska sanacija

Na objektih, kjer je MOL oziroma JSS MOL delni etažni lastnik, smo skupaj z ostalimi etažnimi lastniki s pomočjo oziroma s sodelovanjem upravnika pristopali k razpisom za dodelitev subvencij pri prenovi fasadnega ovoja in/ali sistemov ogrevanja, vendar pravne osebe trenutno nimajo možnosti pridobitve teh sredstev, čeprav so konkretne stavbe (za stanovanja v lasti fizičnih oseb) do teh sredstev bile upravičene in so jih tudi prejele.

Na objektih, v katerih smo delni etažni lastnik, smo v letu 2015 izvedbi prenovo kotlovnice tudi s pomočjo Energetike Ljubljana po načinu leasing pogodb. Takih primerov je bilo 8.

Z upravniki smo sodelovali pri izvedbi energetske sanacije več večstanovanjskih stavb, kjer se je izvedla prenova fasad. Takih primerov je bilo 22.

Skladno z zakonodajo (Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb, Uradni list RS, št. 92/2014) smo poskrbeli za izdelavo energetskih izkaznic tako za stavbe v izključni ali večinski lasti JSS MOL, kot za posamezne izpraznjene in prenovljene stanovanjske enote in jih ob sklenitvi najemne pogodbe predložili novemu najemniku.

V stavbah, kjer je JSS MOL lastnik le posameznih stanovanj, smo na pobudo večinskih etažnih lastnikov soglašali z izdelavo energetske izkaznice za celotno stavbo preko upravnika, ob hkratni oceni primernosti s strani upravnika pridobljenih ponudb za izdelavo energetske izkaznice.

9.8. Upravljanje

Delo in sodelovanje z upravniki (tudi v letu 2015) ocenjujemo kot dobro, usklajeno in tekoče. Zaradi velikosti (velikega števila lastnih stanovanjskih enot in stanovanjskih enot, s katerimi upravljamo) in tudi razpršene lastnine sodelujemo s pretežno večino upravnikov, ki delujejo na območju MOL. Z upravniki sodelovanje poteka na dveh nivojih. Prvi nivo je neposredno operativni in vsebinsko predstavlja urejanje konkretnih potreb v zvezi s posameznimi konkretnimi stavbami. Ti primeri predstavljajo urejanje zadev od hišnega reda do izvajanja načrtov vzdrževanja oziroma izvedbe konkretnih investicijskih del. Drugi nivo je širši in bolj strateške narave in obsega sodelovanje pri gradnji odnosov med uporabniki posamičnih stanovanjskih sosesk in četrtno skupnostjo z namenom nadgradnje kakovosti bivanja.

V novih soseskah, v katerih je JSS MOL oz. MOL izključni ali večinski lastnik, delo z upravniki poteka dobro in je osredotočeno na nenehno dvigovanje kvalitete upravniških storitev, da bi lahko v čim večjem obsegu zadovoljili potrebe naših najemnikov in ohranjali visok nivo kakovosti upravniških storitev pri čim ugodnejši ceni opravljanja upravniških storitev in čim nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike. Na tem segmentu dela poskušamo uvesti dobre prakse, ki so se pokazale na določenih objektih, tudi na druge naše soseske. Kot primer lahko navedemo zagotavljanje pobud najemnikov, ki se neposredno nanašajo na delo upravnika pri opravljanju njegovih osnovnih aktivnosti, v katere sodijo predvsem redna servisno vzdrževalna dela skupnih delov in naprav ter aktivnosti povezane z zagotavljanjem, distribucijo in poračunavanjem energentov ter komunalnih storitev javnih podjetij, kakor tudi naših osebnih pobud pri spreminjanju režima delovanja določenih delov stavb (npr. parkirne hiše in parkirišča), tudi z namenom spoštovanja najemnih pogodb.

Pri sklepanju pogodb za opravljanje upravniških storitev (t.j. v primerih, ko lahko kot izključni ali večinski lastnik vplivamo na izbor upravnika) v zadnjem času posebno pozornost posvečamo temu, da se na račun nizke cene upravljanja, ne zviša cena stroškov za obratovanje, ki so jih dolžni plačevati najemniki. V tem smislu smo tudi v letu 2015 v okviru razpisov za izbor upravnikov kot dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika upravniških storitev postavili ceno stroškov obratovanja za tiste storitve, ki imajo cene oblikovane tržno (npr. hišniška dela, vzdrževalna dela toplotnih postaj in podobnih sistemov oz. naprav, čiščenje in podobno).

V letu 2015 smo nadaljevali tudi z aktivnostmi za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. Sporazum o določitvi solastniških deležev in sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih pa morebiti podpisan s strani vseh etažnih lastnikov. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, smo v letu 2015 pregledali in podali pripombe na 4 pogodbe oziroma do sedaj skupno za 510 večstanovanjskih stavb. Zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih sta v teku nepravdna postopka za 2 večstanovanjski stavbi.

9.9. Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL

V letu 2014 je Mestna občina Ljubljana izvedla javno naročilo z oznako JN-7560-14-210156 za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov za Mestno občino Ljubljana in pravne osebe,

katerih ustanoviteljica je MOL in druge pravne osebe, v katerih ima MOL prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzoru. Na podlagi tega je bil sklenjen okvirni sporazum za obdobje od 1.1.2015 do 31.12.2018, s katerim je zavarovano tudi premoženje JSS MOL.

V letu 2015 je bilo obravnavanih skupaj 39 škodnih primerov. V 27 primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V 12 primerih pa je šlo za prijavo škode v primerih, ko je škoda nastala tretjim osebam, kot posledica škodnega dogodka, ki je izviral iz premoženja v lasti oziroma upravljanju JSS MOL.

V letu 2015 smo začeli z postopkom prijave škode na zavarovalnico preko portala SimpBroker.

10. DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE

V letu 2015 se je nadaljevalo postopno dodeljevanje neprofitnih stanovanj po seznamu upravičencev 15. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 11.1.2014.

Vzporedno je potekala obravnava vlog upravičencev 16. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj in sestava prednostne liste, s tem, da je bil dokončen seznam 424 upravičencev objavljen dne 22.7.2015. Upoštevanje seznam upravičencev se je prav tako že začelo z dodeljevanjem stanovanj uspešnim na 16. razpisu. Slednjim so se dodeljevala stanovanja, ki glede na potrebe po velikosti in cenovno niso ustrezala upravičencem 15. javnega razpisa.

Po pogojih 3. javnega razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj so se dodeljevala stanovanja, ki so se izpraznila v Centru starejših Trnovo in v Murglah, dodeljeno pa je bilo tudi 10 novozgrajenih oskrbovanih stanovanj v Šiški na Draveljski ulici. V oktobru 2015 je bil objavljen nov 4. razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem.

Vzporedno so potekale zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer ter zagotavljanje bivalnih enot tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski.

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinsko obliko bivanja.

Tabela: Število dodeljenih stanovanjskih enot po posameznih skupinah v letu 2015

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 15. javni razpis 2012, 16. javni razpis 2014	203 (141+62)
Oskrbovana stanovanja	13
Bivalne enote	101
Nadomestna bivalna enota	2
Bivalni atelje	1
Zamenjave stanovanj	24
Nadomestna stanovanja	6
Stanovanjske skupine	2
SKUPAJ	352

10.1. Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

10.1.1. 15. javni razpis, 15.12.2012

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 11.1.2014, na katerega je bilo uvrščenih 391 upravičencev, se je v letu 2015 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec.

Do konca leta je bilo rešenih 315 upravičencev po seznamu, 51 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe).

Nerešenih je konec leta ostalo še 26 upravičencev. Le-tem bodo dodeljena izpraznjena, predhodno prenovljena starejša stanovanja in delno tudi novozgrajena stanovanja.

Predvsem potrebujemo starejša stanovanja, ki so obenem tudi cenovno ugodnejša, velikosti od 55 do 65 m² za štiričlanske družine, ki jih je med nerešenimi največ (16), ker so nekateri med njimi zavrnila dodelitev stanovanja v novogradnji zaradi socialne ogroženosti in nezmožnosti plačevanja stroškov ter prosili za dodelitev starejšega stanovanja.

Tabela: Število upravičencev po posameznih kategorijah po dokončni listi 15. javnega razpisa

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

REŠENI IN IZLOČENI UPRAVIČENCI do konca leta 2015 – 15. JAVNI RAZPIS

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje po 15. javnem razpisu do konca leta 2015

REŠENI	Skupno št. dodelitev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	183	2	34	60	60	19	6	1	1
A samski	32	32	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	8	2	1	2	2	1	0	0	0
A okvara	6	3	2	0	1	0	0	0	0
SKUPAJ A	229	39	37	62	63	20	6	1	1
B družina	72	0	19	27	26	0	0	0	0
B samski	12	12	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	86	14	19	27	26	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	315	53	56	89	89	20	6	1	1

Tabela: Število izločenih upravičencev po 15. javnem razpisu do konca leta 2015

Izločeni	Skupno št.	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	11	0	0	6	4	1	0	0	0
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	14	3	0	6	4	1	0	0	0
B družina	34	0	15	8	8	3	0	0	0
B samski	3	3	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	37	3	15	8	8	3	0	0	0
SKUPAJ A+B	51	6	15	14	12	4	0	0	0

SKUPAJ DODELJENI +IZLOČENI	366	59	71	103	101	24	6	1	1
-----------------------------------	------------	-----------	-----------	------------	------------	-----------	----------	----------	----------

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je ostalo nerešenih še 26 upravičencev:

NEREŠENI UPRAVIČENCI konec leta 2015 – 15. JAVNI RAZPIS

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 15. javnem razpisu na dan 31.12.2015

TRENTNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	22	0	0	1	16	4	0	1	0
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	1	0	1	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	25	2	1	1	16	4	0	1	0
B družina	1	0	0	0	1	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	1	0	0	0	1	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	26	2	1	1	17	4	0	1	0

10.1.2. 16. javni razpis, 21.5.2014

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

Ob soglasju Nadzornega sveta z dne 14.5.2015 je bilo razpisano število stanovanj povečano za 25 stanovanj od tega 20 za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A, in 5 stanovanj za invalidne osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, uvrščene na prednostno listo A.

V razpisnem roku, ki je bil podaljšan do 5.9.2014, je prispelo 3.432 vlog. V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste. Po zaključeni obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, je bila oblikovana prednostna lista, ki je bila javno objavljena dne 21.3.2015.

Med vlagatelji prošenj je **2852** izpolnjevalo razpisne pogoje, **580** prosilcev pa je bilo izločenih.

Tabela: Število in odstotek uspelih vlagateljev po posameznih kategorijah po prednostni listi, 21.3.2015

	A	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	B	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	Skupno št. vseh prosilcev	Skupno št. Uspelih	% skupnega št. uspelih prosilcev
Družina	1508	188	620	12,47	214	113	460	52,80	1722	301	17,48
Samski	922	35	555	3,80	165	19	525	11,52	1087	54	4,97
Invalidi	30	18	410	60,00	2	2	400	100,00	32	20	62,50
Okvara	9	6	410	66,67	2	2	490	100,00	11	8	72,73
SKUPAJ	2469	247		10,00	383	136		35,51	2852	383	13,43

Po objavi prednostne liste in vročitvi odločb vsem udeležencem, je potekala obravnava pritožb.

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

Vloženih je bilo **182 pritožb**. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu, ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi **21** nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku¹⁸.

V teh 21 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je **12** prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj.

¹⁸ V skladu z navedenima določiloma lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotoviteni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

Med ostalimi pritožbami je bilo 7 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 154 pritožb, 11 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno (med njimi so se 3 pritožniki uvrstili med dobitnike stanovanja, ostali pa kljub uspehu v pritožbenem postopku niso bili uvrščeni med dobitnike stanovanj), 130 pritožb pa je bilo zavrženih. Ostalih 13 pa se je uvrstilo med dobitnike stanovanj v postopkih obnove.

Ker je bila tekom reševanja pritožb sprejeta odločitev, da se poveča število 400 razpisanih stanovanj za približno 25 stanovanj, za rešitev družin uvrščenih na prednostno listo A1, ki so dosegle 610 točk in več (skupaj 22, med njimi 13 pritožnikov) in invalidnih oseb, trajno vezanih na invalidski voziček, uvrščenih na prednostno listo A3, ki so dosegli 380 točk in več (skupaj 5), skupaj torej 27, je bilo 13 pritožb vrnjenih prvi stopnji v obnovo postopka. Vsem tem pritožnikom kot tudi 14 upravičencem z navedenim številom točk, uvrščenim na prednostno listo A1-družine in A3-invalidi, so bile v obnovljenem postopku izdane odločbe, da se glede na povečano kvoto stanovanj z doseženim številom točk uvrščajo med dobitnike stanovanj.

PRITOŽBE

Tabela: Število pritožb po vsebini odločitve v pritožbenem postopku v okviru 16. javnega razpisa

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A	B
nadomestna odločba	21	16	5
ugoditev pritožbi	11	11	0
zavrnitev pritožbe	130	117	13
zavrženje pritožbe	7	7	0
obnova	13	13	0
SKUPAJ	182	164	18

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

Tabela: Število vseh prosilcev in uspelih prosilcev po dokončnem seznamu upravičencev po 16. javnem razpisu

16. NR - PO PRITOŽBAH				
	ŠT. PROSILCEV	ŠT. USPELJIH	% USPELJIH OD ŠT. PROSILCEV NA POSAMEZNI LISTI	TOČKE
a1	1515	216	14,26%	610
a2	925	38	4,11%	555
a3 inv.	31	24	77,42%	380
a4 okv. č.	9	6	66,67%	410
skupaj	2480	284	11,45%	
b1	216	117	54,17%	460
b2	165	19	11,52%	525
b3 inv.	2	2	100,00%	400
b4 okv. č.	2	2	100,00%	490
skupaj	385	140	36,36%	

a1+b1	1731	333	19,24%	
a2+b2	1090	57	5,23%	
a3+b3	33	26	78,79%	
a4+b4	11	8	72,73%	
skupaj	2865	424	14,80%	
izločeni	567	izločenih	16,52%	0
skupaj vsi	3432			

Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 383 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb in obnovi postopka, zaradi povečanja števila stanovanj **42 (12 nadomestna odločba +3 ugodeno pritožbi +27 obnova)** prosilcev doseglo takšno višino točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj, 1 upravičenec, ki je bil uvrščen med dobitnike na prednostno listo, pa je vlogo umaknil zaradi samostojne rešitve stanovanjskega problema, je bilo na **dokončen seznam upravičencev uvrščenih 424** prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A - 284 prosilcev in na listo B - 140 prosilcev.

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

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

Dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja v najem, je bil javno objavljen dne 22.7.2015.

Na podlagi seznama upravičencev se je v drugi polovici leta 2015 že začelo z dodeljevanjem stanovanj, uspelim na 16. javnem razpisu. Stanovanja, ki glede na potrebe po velikosti niso bila ustrezna za še čakajoče upravičence preteklega 15. razpisa, so bila dodeljena upravičencem 16. razpisa. To so bila predvsem stanovanja za samske osebe, tričlanske družine in stanovanja, prilagojena za potrebe invalidnih oseb, trajno vezanih na invalidski voziček ter oseb z okvaro čuta, slepih ali gluhih oseb.

Do konca leta 2015 je bilo tako po seznamu že rešenih 65 upravičencev, med njimi so bili 3 izločeni (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe).

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

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

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje po 16. javnem razpisu do konca leta 2015

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	23	0	2	17	1	0	3	0	0
A samski	8	8	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	20	16	1	2	0	0	0	1	0
A okvara	3	0	0	3	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	54	24	3	22	1	0	3	1	0
B družina	6	0	1	0	5	0	0	0	0
B samski	1	1	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	8	2	1	0	5	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	62	26	4	22	6	0	3	1	0

Tabela: Število izločenih upravičencev po 16. javnem razpisu do konca leta 2015

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

SKUPAJ DODELJENIH+IZLOČENIH	65	27	5	22	6	1	3	1	0
------------------------------------	-----------	-----------	----------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------

Po razdelitvi je ostalo nerešenih še **359** upravičencev.

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 16. javnem razpisu na dan 31.12.2015

TRENTNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	193	0	35	57	67	29	4	1	0
A samski	30	30	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	3	2	1	0	0	0	0	0	0
A okvara	3	2	1	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	229	34	37	57	67	29	4	1	0
B družina	110	0	48	46	14	2	0	0	0
B samski	18	18	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	130	19	49	46	14	2	0	0	0
SKUPAJ A+B	359	53	86	103	81	31	4	1	0

10.2. Dodeljevanje bivalnih enot

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

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

Bivalne enote so bile kot nadomestne bivalne enote dodeljene tudi v primerih realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL. O dodelitvah bivalnih enot odloča na podlagi predloga strokovne službe medresorska komisija, sestavljena iz predstavnikov Centra za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov in delavcev JSS MOL.

V letu 2015 so bile oddane v najem skupno **103** bivalne enote, med njimi sta bili 2 dodeljeni kot nadomestni bivalni enoti za porušeno barako v Tomačevem oz. preselitev najemnika iz Zarnikove 4, 12 pa je bilo dodeljenih zaradi deložacije oziroma preselitve dolžnikov iz stanovanj.

Opravljenih je bilo tudi **9 zamenjav bivalnih enot** obstoječim najemnikom bivalnih enot, izključno iz utemeljenih zdravstvenih razlogov.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 23,17 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta **323** in v njih je živelo **690** oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 11,82 m² bivalne površine.

ZASEDENOST IN STRUKTURA BIVALNIH ENOT KONEC LETA 2015

Tabele: Prikaz zasedenosti in strukture vseh bivalnih enot na dan 31.12.2015:

Trenutno št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
323			690	23,17	260	11,82
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
247	57	19				
76,47%	17,65%	5,88%				

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	89	139	67	28	323

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	143	80	46	30	17	5	2	0	323

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	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	553
št. oddanih BE (deložacija)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	7	8	3	12	42
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	39
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	103	634

Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	6	9	9	50
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	23	28	21	313

Prejeli smo **191** vlog za bivalno enoto, večina prosilcev je uvrščenih na seznam čakajočih. Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta **261** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

SEZNAM UPRAVIČENCEV DO BIVALNE ENOTE

Tabela: Število čakajočih upravičencev po številu članov na dan 31.12.2015

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	171	37	27	20	3	3	261

Kljub povečanemu številu zagotovljenih bivalnih enot se je čakalna doba pri samskih znižala le za pol leta in znaša sedaj do 4 leta, kar je še vedno zelo dolga doba glede na dejstvo, da gre za socialno najbolj ogrožene posameznike, število vlog pa se je sorazmerno povečalo kot odraz gospodarskih razmer in revščine. Tudi zato v prihodnje načrtujemo pridobitev dodatnih bivalnih enot v stavbi na Knobleharjevi ulici 24, s katerimi bomo rešili razmeroma veliko število predvsem samskih prosilcev in s tem prepolovili čakalno dobo.

V skladu z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 naj bi vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenoje.

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelavci JSS MOL sodelujejo s Centri za socialno delo, zdravstvom, policijo in nevladnimi organizacijami. V preteklem letu je JSS MOL skupaj z Društvom Kralji ulice sodeloval tudi v projektu izvajanja antideložacijske dejavnosti s ciljem preprečitve izgube stanovanja.

10.3. Dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti

Mladi so posebej ranljiva skupina prebivalstva, saj šele vstopajo na trg dela, pri čemer jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas. Posledično si ne morejo sami rešiti stanovanjskega vprašanja in se kasneje osamosvajajo od staršev in odločajo za partnerstvo in otroke, kar vse vpliva na demografsko sliko MOL. Dostop do javnih najemnih stanovanj je omejen. V MOL je uspešnost kandidiranja na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem okrog 11 %. Za izboljšanje položaja mladih v MOL smo v sodelovanju z Oddelkom za kulturo Uradom za mladino MOL vodili aktivnosti za pripravo posebnega pravilnika za dodeljevanje stanovanj mladim do 29. leta starosti.

10.4. Dodeljevanje službenih stanovanj

Po določbah Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem v letu 2015 ni bilo dodeljeno nobeno stanovanje.

10.5. Dodelitev bivalnega ateljeja v najem

JSS MOL razpolaga tudi z bivalnimi ateljeji. Bivalni ateljeji so namenjeni mlajši generaciji ustvarjalcev na področju likovnih umetnosti za potrebe ustvarjanja in bivanja ustvarjalcev.

Z izpraznitvijo enega bivalnega ateljeja, je bil le-ta po pogojih posebnega javnega razpisa za oddajo bivalnega ateljeja in po izvedenem izbirnem postopku, dodeljen v najem.

10.6. Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

V letu 2015 ni bilo izkazanih potreb po zagotavljanju dodatnih stanovanjsko – delovnih prostorov za mlade poslovne talente. Smo pa v letu 2014 Tehnološkemu parku Ljubljana d.o.o. oddali neprofitno stanovanje za potrebe mladih talentov na področju podjetništva.

10.7. Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

Dodeljevanje stanovanj je potekalo po 3. javnem razpisu (objavljenem 12.11.2011) in 4. javnem razpisu (objavljenem 6.10.2015).

JSS MOL razpolaga z **82** oskrbovanimi stanovanji v Centru starejših Trnovo (60), Murglah (12), v letu 2015 pa je bilo pridobljenih še 10 novozgrajenih stanovanj v Šiški na Draveljski ulici.

S pridobitvijo 10 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Šiška je bil v oktobru 2015 objavljen 4. javni razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je tako dinamične narave, ko se oskrbovano stanovanje sprostí, se dodeli tistemu upravičencu, ki je ob sprostitvi stanovanja na prednosti listi uvrščen najvišje. V informativne namene se prednostna lista javno objavi vsake tri mesece.

V letu 2015 je bilo vloženih **18** novih vlog, s tem da je 11 prosilcev oddalo vlogo do 6.10.2015 po pogojih 3. odprtega javnega razpisa, po tem datumu pa je 7 prosilcev oddalo vlogo na podlagi pogojev 4. javnega razpisa.

Oskrbovana stanovanja so bila dodeljena **13** prosilcem, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, med njimi je bilo 10 prosilcem dodeljeno stanovanje v novogradnji na Draveljski ulici 42, 3 prosilcem pa izpraznjena stanovanja na Devinski ulici v Trnovem.

Konec leta je bilo čakajočih 8, med njimi 6 po prednostni listi 3. razpisa, ki iz osebnih razlogov še niso želeli prevzeti ponujenega oskrbovanega stanovanja ali pa je bilo ponujeno stanovanje premajhno in so prosili za odlog dodelitve do sprostitev večje enote, in 2 upravičenca po prednostni listi 4. razpisa.

10.8. Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj

JSS MOL je v letu 2015 vodil aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih najemnih stanovanjskih enot za najemnike stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah in drugih objektih, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Nadaljevali smo z vodenjem aktivnosti za izpraznitev zadnjih dveh stanovanjskih enot v stavbi Zarnikova 4, ki so v lasti JSS MOL in so predvidene za prenovo. Najemniku stanovanja je bilo zagotovljeno nadomestno najemno stanovanje in izvedena preselitev v nadomestno stanovanje ter prevzeto izpraznjeno stanovanje. Najemniku bivalne enote pa je bilo v letu 2015 zagotovljena in predana nadomestna bivalna enota, preselitev in izpraznitev bivalne enote v stavbi Zarnikova 4 pa je bila izvedena v začetku leta 2016.

Zaradi izvedbe razvojnega projekta širitve pokopališča Žale je bilo v preteklosti v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska porušeni več barak. Uporabnikom prostorov v barakah so bile zagotovljene nadomestne stanovanjske enote. V letu 2015 je bila porušena baraka št. 5 na naslovu Tomačevska 11a, Ljubljana, skupaj z vsemi individualnimi pripadajočimi prizidki in drugimi pomožnimi prostori ter objekti. Neposredno pred rušenjem barake so bila uporabnikom bivalnih prostorov dodeljena 4 nadomestna stanovanja in 1 nadomestna bivalna enota.

Na predlog uporabnika bivalnega prostora v baraki št. 6, ki je bil že pred rušenjem pripravljen izprazniti bivalni prostor v baraki in ga praznega oseb in stvari izročiti v posest JSS MOL, je bila v zameno za izpraznitev bivalnega prostora izplačana odškodnina, ki bi mu pripadala ob rušenju barake. Odškodnina je bila izplačana tudi bivšemu uporabniku bivalnega prostora v baraki št. 4, porušeni v letu 2012, ki se je ob rušenju odločil za nadomestno stanovanje, v katerega se je tudi preselil. Po izplačilu odškodnine je bilo nadomestno stanovanje prevzeto v posest.

Zaradi realizacije prenove večjega stanovanja v stanovanjski stavbi Slomškova ulica 20, Ljubljana, v dve manjši stanovanjski enoti, so potekale aktivnosti za preselitev družine, ki je zasedala del navedenega stanovanja.

Za potrebe realizacije razvojnega projekta prenove stavbe Gimnazije Šentvid in Osnovne šole Ljubljana Šentvid, katere solastnici sta MOL in Republika Slovenije, smo učiteljici osnovne šole zagotovili nadomestno stanovanje. Izpraznjeno stanovanje, ki bo vrnjeno v upravljanje MOL, smo že prevzeli v posest.

Realizacija razvojnega projekta ob Izanski cesti 303 v letu 2015 še ni bila v taki fazi, da bi bilo potrebno voditi aktivnosti za izpraznitev prostorov v baraki na Peruzzijski 164, ki jih zasedata dve družini.

10.9. Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki nudijo oskrbo za občane, ki niso sposobni samostojnega bivanja. JSS MOL 13 organizacijam oddaja v najem 36 stanovanjskih enot, od tega 32 stanovanj in 4 samostojne hiše.

V letu 2015 sta bili dodeljeni 2 stanovanji, in sicer eno VIZ Smlednik in drugo Zvezi paraplegikov Slovenije.

10.10. Zamenjave stanovanj

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

Z zamenjavami pa tudi skušamo s preselitvijo dolžnikov, ki bivajo v večjih stanovanjih, omogočiti namestitve v manjših, starejših in s tem tudi cenejših stanovanjskih enotah, kjer naj bi lažje zmogli plačevanje sprotnih stanovanjskih obveznosti.

V letu 2015 smo prejeli 77 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 227 upravičencev.

Z zamenjavo stanovanj je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje 24 gospodinjstev.

Tabela: Število opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

št. članov	1	2	3	4	5	7	SKUPAJ
št. zamenjanih stanovanj	7	4	6	4	2	1	24

11. OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ

11.1. Mediacija

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

Vsem najemnikom, ki so se znašli v sosedskih sporih, smo predstavili možnost konstruktivnega reševanja sporov in svetovali, da se prostovoljno udeležijo mediacije.

11.2. Antideložacijski program

V preteklem letu je bilo izvedenih 20 deložacij, med njimi je bila 5-im deložiranim dodeljena bivalna enota, kamor so se preselili pred izvršbo¹⁹. V 7 primerih pa izvršilni postopek po odpovedani najemni pogodbi in prisilna izselitev niti ni bila potrebna, ker so se dolžniki prostovoljno preselili v ponujeno bivalno enoto, tako da do deložacije ni prišlo. Za preostalih 8 deložiranih JSS MOL ni zagotavljal bivalne enote.

V 11 primerih je bila deložacija odložena in je bila toženim dana še ena možnost, da v določenem roku poplačajo dolg in se izognejo izgubi stanovanja.

Za ohranitev varnega najema najemnikov, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja (največkrat je to neplačevanje stanovanjskih stroškov), smo nadaljevali z izvajanjem tako imenovane antideložacijske dejavnosti (dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja), ki smo jo začeli s podpisom pogodbe v letu 2014 izvajati z Društvom Kralji ulice.

Antideložacijska dejavnost predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja nastanka krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja. Skozi ves ta čas se zasledujejo cilji, zastavljeni ob začetku:

- z dejavnostmi povezati stanovalce hiše, da bi med njimi prihajalo do manj konfliktov in bi te lažje reševali;
- spodbujati in usposobiti stanovalce za sprotno prepoznavanje in reševanje težav;
- med stanovalci razviti zaupanje do različnih služb, da bodo pri njih v primeru potreb hitreje poiskali pomoč;
- stanovalce motivirati za uporabo podporne službe oz. antideložacijske dejavnosti;
- dvigniti kvaliteto socialnega življenja, predvsem za otroke in družine samohranilskih mater z enim ali več otroci (Pipanova pot).

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

V okviru programa je bilo obravnavanih 105 različnih oseb, od tega 76 oseb, ki bivajo v bivalnih enotah ali neprofitnih stanovanjih, 2 bivša najemnika, katerima je nudena podpora pri odplačevanju dolga do JSS MOL in 27 stanovalcev v okviru preventivne antideložacijske dejavnosti na Pipanovi poti.

V tesnem sodelovanju, ki smo ga z namenom ohranitve varnega najema vzpostavili s centri za socialno delo, se prav tako kažejo pozitivni rezultati. Poudarek je bil na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Oblikovan je bil protokol za sodelovanje pri podpori najemnikom, ki imajo zaradi neplačevanja dolg za najemnino in obratovalne stroške in so hkrati prejemniki denarne socialne pomoči.

Še posebej je tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih razlogov (poleg neplačevanja še kršitve hišnega reda 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

¹⁹ Začet postopek izvršbe je bil ustavljen zaradi preselitve pred izvedbo prisilne izselitve s sodnim izvršiteljem.

oskrbo na domu, patronaža, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije...). Posebno pozornost namenimo primerom, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo.

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

12. VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU

12.1. Registri

Na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in SZ-1 morajo etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Vpis v register upravnikov večstanovanjskih stavb predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Upravni organ pridobi identifikacijsko številko stavbe z vpogledom v bazo podatkov Geodetske uprave RS. O vpisu v register upravnikov in o izbrisu iz registra upravnikov se odloča v splošnem upravnem postopku. Praksa kaže, da prihaja pri določitvi upravnika večkrat do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Gre za nepoznavanje in različno razumevanje predpisov glede postopka izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev ter tudi glede opredelitve večstanovanjske stavbe kot enote upravljanja. Ministrstvo je že v preteklosti zavzelo stališče, da je po SZ-1 enota upravljanja večstanovanjska stavba z eno identifikacijsko številko. Po prejšnji zakonodaji je bila enota upravljanja večstanovanjska stavba z eno hišno številko. Z namenom poenotenja upravljanja oz. določitve enega upravnika za eno večstanovanjsko stavbo, morajo etažni lastniki ene večstanovanjske stavbe z več hišnimi številkami in več upravniki pri morebitni zamenjavi upravnika za eno hišno številko ravnati tako, da pri zamenjavi upravnika za svojo hišno številko določijo za upravnika tistega upravnika, ki že upravlja druge hišne številke te večstanovanjske stavbe z eno identifikacijsko številko. V pripravi je novela SZ-1, ki posega v določbe glede vodenja registra upravnikov tako, da za vpis in izbris iz registra upravnikov ni več predviden upravni postopek.

Vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo tekoče ažurirali glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo v letu 2015 vodili 95 upravnih postopkov. V register upravnikov je bilo na dan 31.12.2015 skupaj vpisanih 117 upravnikov za 4.264 naslovov večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 94 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem...

12.2. Druge upravne naloge

V letu 2015 smo, poleg že navedenih upravnih zadev, obravnavali še druge upravne zadeve, kot je prikazano v nadaljevanju.

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja mora etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestiti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo v letu 2015 izdali 53 takih dovoljenj.

Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2015 izdali 33 najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL. Gre predvsem za primere združitve družine in primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih ali starostnih razlogov.

Na podlagi SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. V letu 2015 smo obravnavali 2 vloge.

Poleg navedenega smo v letu 2015 podali tudi 86 pisnih odgovorov na različna vprašanja, ki so se nanašala na stanovanjske upravne naloge.

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo tudi v letu 2015 omogočili strankam uporabo obrazcev vlog in druga potrebna pojasnila, ki so bila dostopna tako v papirnati obliki, kot tudi na naši spletni strani. Podatke iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom v podatkovne baze Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in Geodetske uprave RS (GURS). Sami smo pridobivali podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Finančnega urada Ljubljana.

Pravilnik o vodenju evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov je predpisal za pravne in fizične osebe obveznost pošiljanja podatkov o sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na GURS. Za pravne osebe, ki imajo sklenjeno večje število pravnih poslov, je predvideno pošiljanje podatkov v predpisanem izmenjevalnem formatu z uporabo spletne aplikacije, ki jo zagotovi GURS. V letu 2015 smo tekoče pošiljali podatke o sklenjenih najemnih pogodbah v evidenco trga nepremičnin in vzporedno dopolnjevali našo evidence o stanovanjih

13. SODNE ZADEVE

Vse naloge v zvezi z vodenjem sodnih postopkov iz najemnih razmerij smo opravljali sami. Poleg tega smo v marcu prevzeli od odvetniške pisarne vse sodne zadeve, povezane z najemnimi razmerji, ki so bile v teku že nekaj let. Na ta način smo zmanjšali stroške za odvetniške storitve na tem segmentu za skoraj 80 %, bistveno pa so se zmanjšali tudi sodni stroški, ki odpadejo na najemnike, kot tožene stranke. Izvajanje navedenih nalog je terjalo dodatno usposabljanje zaposlenih, vključno z intenzivnim spremljanjem sodne prakse. Tako smo sami pripravljali in vlagali tožbe, pripravljali odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge in druge vloge za sodišče, vključno z zastopanjem MOL in JSS MOL na sodišču. Pripravljali smo prijave terjatev v postopkih osebnih stečajev in nadaljevali z elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. Prav tako smo predvsem za izterjavo neplačane upravne takse elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS. Vzporedno je bilo veliko napora vloženega tudi v aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja oz. preprečevanje deložacij. Za nemoteno izvajanje vseh nalog v zvezi s sodnimi postopki, smo poskrbeli za ustrezno dopolnitev programske opreme.

Vse sodne zadeve smo tudi v letu 2015 vodili v posebnem računalniškem programu Pravne zadeve, v katerem se vodijo sodne zadeve celotne MOL. V teku je 773 sodnih zadev, in sicer:

- 174 pravnih in nepravnih zadev,
- 513 izvršilnih zadev
- 26 stečajnih zadev, v katerih smo prijavili terjatve, ter
- 60 upravnih izvršb.

14. UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MOL skrbi za vodenje evidence lastnine, pravno urejenost in zemljiškoknjižno urejenost nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Nepremičnine, ki so še ostale v upravljanju JSS MOL in so zemljiškoknjižno še neurejene, predstavljajo fond starejših stanovanjskih enot, za katere JSS MOL s strani pravnih prednic MOL ni prejel potrebne lastninske dokumentacije (v več primerih je bilo ugotovljeno, da tudi pravne prednice MOL niso razpolagale s tovrstno dokumentacijo, kar je tudi posledica dejstva, da je bilo premoženje v družbeni lastnini).

V letu 2015 so se nadaljevale aktivnosti, povezane z urejanjem in uskladitvijo podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami. Glavni poudarek v okviru urejanja in usklajevanja podatkov je bil na povezovanju nepremičnin z identifikacijskimi oznakami delov stavb (ID znaki). Obseg identifikacije nepremičnin, ki so še neusklajene sedaj predstavlja cca. 3,5% vseh nepremičnin v lasti in upravljanju JSS MOL. Neurejenost je v pretežni meri posledica napačno nastavljenih in vodenih evidenc pri GURS in posameznih stavb, ki niso vpisane v katastru stavb pri GURS ali še nedokončanih denacionalizacijskih postopkov. To terja od nas dodatne napore v smislu preverjanja in popravljanja podatkov o stavbah in delih stavb v javnih evidencah.

V letu 2015 smo nadaljevali z urejanjem in postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v upravljanju JSS MOL v zemljiško knjigo. Predhodni postopki za ureditev etažne lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo zajemajo skrb za izvedbo vseh nalog, ki predstavljajo pogoj za nadaljnje pravno in zemljiškoknjižno urejanje stanja nepremičnin (naročanje ustreznih meritev nepremičnin pri pooblaščenih geodetskih podjetjih, naročanje geodetskih posnetkov stanja v naravi in izvajanje vpisov stavb in njihovih delov v kataster stavb). Po uspešni ureditvi katastrskega stanja posameznih stavb sami poskrbimo za ureditev lastninskopravnega stanja (priprava aktov o oblikovanju etažne lastnine) ali pristopamo k skupnemu urejanju lastninsko pravnih razmerij (usklajevanje in sklepanje sporazumov o oblikovanju etažne lastnine).

Po že utečenem postopku in ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo tudi v letu 2015 pregledovali in usklajevali tehnično dokumentacijo (elaborati za vpis stavb in posameznih delov v kataster stavb) in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, ki jih ima JSS MOL v lasti ali v upravljanju, ter pripravljali ustrezne pravne podlage za vknjižbe samih nepremičnin in pravic na njih v zemljiško knjigo. Iz tega naslova smo v letu 2015 v pregled in potrditev prejeli 9 pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine za posamezne stavbe in v pregled in potrditev 11 elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS.

Pri vseh postopkih (pregledi dokumentov, meritve ogledi) redno in uspešno sodelujemo s strokovnimi pripravljavci podlag za ureditev katastrskega vpisa in etažne lastninske pravice (tudi z obvezno prisotnostjo predstavnika na samem objektu ob izvajanju nalog). V letu 2015 smo tudi aktivno nadaljevali s katastrskim in etažnim urejanjem tistih nepremičnin in skupnih zemljišč, ki so v stavbah v izključni lasti JSS MOL in lastnih investicij.

Sprotno urejanje zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin obsega tudi naloge pridobivanja pravnih dokumentov za izkazovanje listinskih podlag za pridobitev lastništva od verige vseh pogodb v pravnem prometu za posamezno nepremičnino, pridobivanja novih uskladitvenih pogodb o dejanskem stanju ali pogodb o priposestvovanju lastninske pravice do pridobivanja izjav o lastninski posesti, ki so podlaga za začetek postopka vzpostavitve manjkajočih vmesnih listin.

Večji obseg dela na zemljiškoknjižnem urejanju in urejanju lastninskih spisov v letu 2015 je bilo tudi posledica večjega prenosa nepremičnin v letu 2014 iz upravljanja v namensko premoženje JSS MOL. Za nepremičnine, ki jih je MOL doslej prenesla na JSS MOL kot povečanje namenskega premoženja JSS MOL, nadaljujemo s postopki pridobivanja zemljiškoknjižnih dovolil in urejanja spremembe lastništva v zemljiško knjigo.

Med letom 2015 se je število vseh enot (stanovanj, bivalnih enot, poslovnih prostorov, parkirnih mest) v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5.963 enot. V primerjavi z lanskim letom smo odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečali za 11 % oziroma za 854 etažnih enot, na skupaj 4.603 enot, kar predstavlja 77 % vseh nepremičnin. Za 154 enot pa so vloženi predlogi za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni. Za 5 % vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL še ni urejene etažne lastninske pravice v zemljiški knjigi, predvsem iz razloga pomanjkanja ustreznih listinskih dokazov glede obstoja lastništva. Za 892 enot oziroma 15 % nepremičnin pa razpolagamo z drugimi dokazili, kot so vpis na celoti ali deležu nepremičnine v zemljiško knjigo, pogodbam, gradbenimi dovoljenji in podobno.

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

15. RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem **MOL** za leto 2015 je bila v letu 2015 realizirana naslednja prodaja:

- prodaja solastniškega deleža do $\frac{1}{2}$ na stanovanju v skupni izmeri 38,20 m² na naslovu Cesta v Šmartno 33,
- prodaja solastniškega deleža do $\frac{1}{2}$ na stanovanju v skupni izmeri 39,09 m² na naslovu Gallusovo nabrežje 13,
- prodaja solastniškega deleža do $\frac{1}{2}$ na nepremičnini na naslovu Šišenska cesta 61 – Čepelnikova ulica 1 (hiša, garaža, gospodarsko poslopje in pripadajoče zemljišče) in
- prodaja zemljišč parc.št. 118/62 v izmeri 129 m², parc.št. 118/71 v izmeri 367 m² in parc.št. 118/270 v izmeri 338 m², na kateri stoji stavba Hradeckega 20 – Hospic.

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem **JSS MOL** v letu 2015 so bile realizirane naslednje menjave:

- menjava stanovanja na Topniški 25 v izmeri 36,22 m² za nepremičnine na Pečinski ulici 2 (zemljišče parc.št. 1782/1 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 271 m², na katerem stoji stanovanjska hiša v izmeri 51,60 m² in garaža v izmeri 23 m², zemljišče parc.št. 1781 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 344 m² in zemljišče parc.št. 1780 k.o. 1770-Kašelj v izmeri 64 m²),

- menjava stanovanja na Plešičevi ulici 10 v izmeri 54,50 m² za stanovanje na naslovu Na jami 9 v izmeri 56,00 m² (menjalna pogodba z dne 16.3.2015 sklenjena med JSS MOL in Andrejo Bufolin),
- menjava solastniških deležev do ½ na dveh stanovanjih v stavbi Slomškova ulica 4, in sicer stanovanju z ID oznako 1737-289-1 v izmeri 82,60 m² in stanovanju z ID oznako 1737-289-5 v izmeri 80,50 m² in
- menjava stanovanjske sobe na Frankopanski 26 v izmeri 10,31 m² z ID št. 1740-1560-10, ki se nahaja v podstrehi za skupni prostor v izmeri 8,48 m² z ID št. 1740-1560-14 na istem naslovu v kleti.

V okviru pridobivanja nepremičnega premoženja s strani **JSS MOL** so bili v letu 2015 realizirani naslednji **nakupi**:

- nakup stanovanja v skupni izmeri 29,90 m² v pritličju stavbe na naslovu Hudovernikova 13,
- nakup zemljišča na Vodnikovi 5 (parc. št. 1495/4 k.o. 1740-Spodnja Šiška v izmeri 27 m²),
- nakup samskega doma na Knobleharjevi ulici 24 v skupni neto površini 2.184 m²,
- nakup stanovanja v skupni izmeri 14,30 m² v 5. nadstropju stavbe z naslovom Goriška 65 in
- nakup zemljišča na Rakovi jelši (parc. št. 919/4 k.o. 1722-Trnovsko predmestje v izmeri 1.842 m²).

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem **JSS MOL** v letu 2015 so bile realizirane naslednje **prodaje**:

- prodaja stanovanja v skupni izmeri 49,10 m² v stavbi na naslovu Slovenska 11,
- prodaja solastniškega deleža do 1451/100000 na skupnih delih stavbe z ID znakom 2636-7735-485 v izmeri 122,32 m² in ID znakom 2636-7735-280 v izmeri 92,82 m² v stavbi na naslovu Topniška 45,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 154,30 m² v stavbi na naslovu Slovenska 11,
- prodaja solastniškega deleža do 1451/100000 na skupnem delu stavbe ID znak 2636-7735-465 v izmeri 33,32 m² v stavbi na naslovu Topniška 45,
- prodaja solastniškega deleža do 1011/100000 na skupnih delih stavbe z ID št. 1721-327-23 v izmeri 28,2 m² in ID št. 1721-327-29 v izmeri 31,9 m², vse v stavbi na naslovu Slovenska 11,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 40,60 m² v stavbi na naslovu Dalmatinova 7,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 51,40 m² v stavbi na naslovu Stari trg 21,
- prodaja stanovanjske sobe v izmeri 14,10 m² v stavbi na naslovu Borštnikov trg 1,
- prodaja solastniškega deleža do 713/10000 na skupnem delu stavbe – hišniškem stanovanju z ID št. 2636-2693-1 v izmeri 64 m² v stavbi na naslovu Linhartova 60,
- prodaja solastniškega deleža do 1/7 na skupnem delu stavbe – jašku z ID št. 2636-7735-480 v izmeri 2,04 m² v stavbi na naslovu Topniška cesta 45 in
- prodaja solastniškega deleža do 1/7 na skupnem delu stavbe – jašku z ID št. 2636-7735-468 v izmeri 2,04 m² v stavbi na naslovu Topniška cesta 45.

V okviru posebnih razpisov sta bila na podlagi razpisa za nakup stanovanj **po modelu deljenega lastništva** s strani **JSS MOL** realizirana naslednja nakupa:

- nakup solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju v skupni izmeri 17,30 m² v 2. nadstropju stavbe na naslovu Cesta 24. junija 32,
- nakup solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju v skupni izmeri 39,40 m² v pritličju stavbe na naslovu Jarška cesta 16.

16. ZAKLJUČEK

Leto 2015 je bilo po zaslugi izjemne količine truda, prizadevnosti in samoiniciativnosti zaposlenih JSS MOL, v vseh pogledih uspešno. Ne glede na restriktivno javnofinančno okolje in splošno gospodarsko situacijo, ki le počasi okreva, smo uspeli ohraniti trend pridobivanja novih stanovanjskih enot, katerih pomanjkanje je izjemno veliko. Velika zasluga za slednje gre seveda tudi MOL, ki z ustrezno podporo zagotavlja dodatna finančna sredstva, katerih sorodni subjekti na stanovanjskem področju po pravilu niso deležni. Z lastnim administriranjem najemnih razmerij, izvršilnih in sodnih postopkov ter sodelovanjem z drugimi deležniki v okviru antideložacijskega programa, smo, ne glede na splošno slabo socialno stanje znatnega dela najemnikov, uspeli zagotavljati kar največjo varnost in trajnost najemnih razmerij.

S pričakovanjem na bodoče zakonodajne spremembe, ki naj bi omogočile večanje prihodkov iz namenskega premoženja, zremo v prihodnost in upamo, da bodo te hitre in učinkovite – v nasprotnem bo lokalna skupnost le stežka vzpostavila kolikor toliko dostojno sliko stanovanjske preskrbe v prestolnici.

Sašo RINK
DIREKTOR