



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-28/2023-1

Datum: 23. 3. 2023

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

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

PRIPRAVILA: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI

STROKOVNJAK: -

NASLOV: Predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2022

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

PRISTOJNO

DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2022.

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 1/8 z dne 17.3.2023 Nadzornega sveta JSS MOL (št. zadeve 900-2/2023) in
- predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2022.

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na _____ seji _____ ob obravnavi točke z naslovom »**Predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2022**« sprejel naslednji

S K L E P

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2022.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Številka: 900-2/2023
Datum: 17. 3. 2023



Zadeva: Izpisek 1. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 1. seji dne 17. 3. 2023 ob obravnavi točke

Ad 8.

predlog Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana
2019 – 2022 za leto 2022

sprejel

SKLEP 1/8:

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



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG



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

Ljubljana, marec 2023

1	UVOD	5
2	TEMELJNI CILJI	6
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	7
3.1	SPLOŠNO	7
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	7
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	8
3.3.1	Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina	8
3.3.2	Povečanje možnosti zadolževanja	9
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	9
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	10
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	10
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	10
3.4.1	Prostorsko urejanje	11
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	11
3.4.3	Soinvestitorstvo	11
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	12
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	12
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	12
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	13
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	13
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	13
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	14
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)	15
4.1.3.1	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	16
4.1.3.2	Rakova jelša II	17
4.1.3.3	Resljeva	18
4.1.3.4	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	19
4.1.3.5	Rakova jelša I	19
4.1.3.6	Jesihov štradon	20
4.1.3.7	Nad motelom	21
4.1.3.8	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	22
4.1.3.9	Litijska – Pesarska (EUP GO-297)	22
4.1.3.10	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	23
4.1.3.11	Glince	23
4.1.3.12	Celovška cesta 185	23
4.1.3.13	Baragovo semenišče	24
4.1.4	Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	24
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	24
4.1.4.2	Rakova jelša III	25
4.1.4.3	Stanežiče	25
4.1.4.4	Cesta dveh cesarjev	25
	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj	25
4.1.4.5	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	25
4.1.4.6	Rentni odkup stanovanj	25
4.1.4.7	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	26
4.1.4.8	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	26
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	26
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	26
4.2.2	Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)	27
4.2.2.1	Zavetišče	27
4.2.3	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	28
4.2.4	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	28

4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	29
4.4	TRŽNA STANOVANJA	29
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	30
4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	30
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	30
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	31
4.6.3	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	34
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	34
5	POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	34
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	35
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	35
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	36
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	37
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	37
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	38
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST	39
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	40
6.6	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	41
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	41
7.1	SPLOŠNO	41
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	41
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	42
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	42
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	42
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	43
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	43
7.8	SODNE ZADEVE	44
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA	45
8.1	UVODNO	45
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	45
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	46
8.3.1	Cesta v Gorice 23 do 29	46
8.3.2	Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c	47
8.3.3	Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec – prenova obstoječega naselja	47
8.3.4	Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah	48
8.3.5	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	48
8.4	UPRAVLJANJE	49
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	50
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	51
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	51

10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	52
11	ORGANIZACIJA JSS MOL	53
12	ZAKLJUČEK	53

1 UVOD

Leto 2022 je zadnje leto obdobja, za katerega je bil v aprilu 2019 sprejet Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od 2019 do 2022¹ (v nadaljevanju: SP MOL 2019 – 2022). Ob zaključku leta 2022 torej lahko naredimo (vsebinsko in številčno) »bilanco«, kako uspešno smo uresničili strateške in operativne cilje, ki smo si ji zastavili pred štirimi leti. V obdobju 2019 – 2022 smo vsako leto pripravljali poročila o uresničevanju, v katerih smo tudi smo sproti evalvirali uspešnost uresničevanja zastavljenih ciljev, hkrati pa smo z vsakokratnimi finančnimi načrti in poročili o uresničevanju stanovanjskega programa posodabljali zastavljene cilje.

Pisanje tega poročila sovпада s pripravo novega stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za obdobje 2023-2026, zato je to poročilo pripravljeno nekoliko drugače, kot so bila pripravljena dosedanja vsakoletna poročila o uresničevanju stanovanjskega programa. Ker bodo cilji, ki jih bomo zasledovali v obdobju 2023 – 2026, in aktivnosti, s katerimi bomo te cilje poskušali uresničiti, podrobno opisani oziroma orisani v novem stanovanjskem programu, bo to poročilo vsebinsko usmerjeno v opis aktivnosti, ki smo jih na različnih področjih delovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) izvajali v letu 2022, tem pa bomo na relevantnih področjih dodali še našo oceno uspešnosti uresničevanja zastavljenih ciljev na teh področjih v obdobju od leta 2019 – 2022.

Če je v letu 2020 na poslovanje JSS MOL nekoliko vplivala epidemiološka situacija, pa je bil vpliv le-te v letu 2022 neznamen. Na drugi strani so na aktivnosti za uresničevanje določenih zastavljenih ciljev (negativno) vplivale okoliščine, ki so posredna posledica začetka vojne v Ukrajini (motene dobaviteljske verige, pomanjkanje gradbenih materialov, višanje cen materialov, višanje cen energentov, ...). Slednje so v prvi vrsti na investicijskem področju vplivale zlasti na nemožnost izvajanja aktivnosti v prvotno predvideni časovni dinamiki, na drugi strani pa na višanje stroškov izvajanja določenih aktivnosti (predvsem gradnje). Tudi v letu 2022 je bila uspešnost uresničevanja zastavljenih ciljev odraz zavedanja zaposlenih na JSS MOL o pomembnosti učinkovitega reševanja stanovanjske problematike, vsebinske in materialne podpore Mestne občine Ljubljana in dobrega sodelovanja z drugimi oddelki, službami in javnimi podjetji, ki se uvrščajo v krog »velike družine« MOL in od katerih je soodvisno učinkovito reševanje zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju.

V skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E²) je bila v letu 2022 izvedena druga faza povišanja vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, kar vpliva na višino neprofitne najemnine (tj. njeno zvišanje). Zaradi posledičnega večjega priliva denarnih sredstev iz naslova neprofitnih najemnin, je bilo vsaj nekoliko lažje uresničevanje programov JSS MOL.

Na investicijskem področju je zagotovo najprej treba izpostaviti projekt gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II, ki je bila v letu 2022 praktično dokončana. Zasebni investitor je nadaljeval z gradnjo stanovanjske soseske v Zeleni jami, v kateri bo JSS MOL v letu 2023 pridobil 88 novih neprofitnih najemnih stanovanj. V letu 2022 smo pridobili gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica s 87 stanovanjskimi enotami (september 2022) in gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti in rekonstrukcijo prostorov v stavbi na naslovu Celovška 185 (februar 2022), ki jih bomo preuredili v 5 stanovanjskih enot. Ključen vpliv na razvoj določenih investicijskih projektov JSS MOL v prihodnje pa bodo imele tudi v aprilu 2022 sprejete spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID).

Glede dodeljevanja stanovanj v letu 2022 bi izpostavili zaključek dodeljevanja stanovanj upravičencem po 2. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in objavo 3. javnega razpisa

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

² Uradni list RS, št. 90/21.

za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v septembru. Zelo uspešni smo bili tudi pri izvajanju ti. antideložacijske dejavnosti, kar se med drugim kaže v zmanjševanju številu izpraznitev stanovanjskih enot v sodnih postopkih.

2 TEMELJNI CILJI

V najširšem smislu je uresničevanje stanovanjske politike (tudi) na lokalni ravni uokvirjeno s temeljnimi cilji³, ki si jih je država postavila v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25). Tudi JSS MOL je SP MOL 2019 – 2022 (vsebinsko prilagojeno specifikam potreb in značilnosti MOL) utemeljil na navedenih ciljih, ki so jim – v okviru pristojnosti MOL in JSS MOL na stanovanjskem področju – sledile konkretne aktivnosti, ki smo jih izvajali v celotnem obdobju 2019-2022.

Cilj zagotoviti **uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj** smo uresničevali tako z aktivnostmi MOL kot tudi z aktivnostmi JSS MOL. MOL je z že prej omenjenim sprejemom sprememb in dopolnitev OPN MOL ID in sprejemanjem občinskih podrobnih prostorskih načrtov poskrbela za zagotovitev zadostne količine zazidljivih zemljišč, namenjenih gradnji stanovanj, in za (v širšem smislu) ustrezne pogoje gradnje le-teh. S prostorskim načrtovanjem, izvedbenim načrtovanjem in izgradnjo ustrezne prometne, energetske in komunalne infrastrukture je MOL vzpostavljala pogoje za razvoj in izvedbo investicij za zagotavljanje novih (lastniških in najemnih) stanovanj, tako s strani zasebnih investitorjev kot s strani javnih investitorjev (za gradnjo javnih najemnih stanovanj). Posebna pozornost v tem segmentu je bila usmerjena v »oživitev« degradiranih območij. JSS MOL je z namenom uresničevanja tega cilja – in v skladu s svojo primarno pristojnostjo – predvsem razvijal in izvajal investicijske projekte za povečanje lastnega fonda neprofitnih stanovanjskih enot, v zelo omejenem obsegu pa je z aktivnostmi posegel tudi na področje, ki ga v nadaljevanju tega poročila imenujemo »pomoč občanom in občankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji«. V nabor aktivnosti za uresničevanja tega cilja uvrščamo tudi naše sodelovanje pri razvoju pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje, ki predstavlja alternativno obliko zagotavljanja dodatnih (cenovno dostopnih) stanovanj.

S prej obravnavanim ciljem je vsebinsko tesno povezan cilj **lažje dostopnosti do stanovanj (oz. stanovanjskih enot)**, ki smo ga z vidika pristojnosti JSS MOL uresničevali z zagotavljanjem funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot različnim skupinam občanom. Že iz besedne zveze »stanovanjska enota« je možno razbrati, da JSS MOL ne skrbi samo segment neprofitnih najemnikov, ampak krog upravičencev na različne načine širi tudi na segment mlade generacije, starejših, socialno najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva, ipd.

Pri načrtovanju in izvajanju projektov novogradenj ter pri načrtovanju in izvajanju vzdrževalnih oziroma investicijskih posegov v starejšem stanovanjskem fondu smo si prizadevali uresničevati cilj **zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetske učinkovitih stanovanjskih enot**. V zavedanju, da je kakovost bivanja v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, smo posebno pozornost namenjali funkcionalnosti in energetske učinkovitosti stanovanjskih enot. Z namenom zagotavljanja funkcionalnosti stanovanjskih enot (primerna velikost, struktura, fizična dostopnost,...) smo upoštevali potrebe različnih kategorij uporabnikov. Z zagotavljanjem energetske učinkovitosti novogradenj smo si prizadevali, da bi preko zagotavljanja varčnejše rabe energije znižali stroške bivanja in s tem preprečevali nastajanje oziroma povečevanje energetske revščine. Pri načrtovanju novogradenj smo v največji možni meri (pri izvedbi investicijsko vzdrževalnih del pa po dejanskih možnostih) upoštevali načelo univerzalne dostopnosti in načelo vseživljenjske uporabe. Kot primer dobre prakse uresničevanja tega cilja izpostavljam projekt

³ 1. uravnotežena ponudba primernih, 2. lažja dostopnost do stanovanj, 3. kakovostna in funkcionalna stanovanja in 4. večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

prenove soseske na lokaciji Cesta španskih borcev, v kateri smo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL s prenovo skupnih delov soseske in lastnih stanovanjskih enot občutno dvignili kakovost bivanja v soseski in lastnih stanovanjskih enotah.

V temelju se z omogočanjem in spodbujanjem **večje stanovanjske mobilnosti** omogoča prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznikov in gospodinjstev v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika. S tem želimo doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu. Z namenom uresničevanja tega cilja smo v letu 2022 izvajali več aktivnosti. Obstoječim najemnikom smo omogočali zamenjave neprofitnih najemnih stanovanj, starejši populaciji občanov pa smo omogočali najem oskrbovanih stanovanj. Nadaljevali smo z razvojem pilotnega projekta sobivanja starejših v okviru dveh investicijskih projektov. Upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja smo omogočili, da izrazijo želje glede (okvirne) lokacije stanovanja, ki jim bo v prihodnosti dodeljeno. Med izvedbene aktivnosti za uresničevanja tega cilja štejemo tudi objavo razpisov za »deljeno lastništvo« in »rentni odkup stanovanj«.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

JSS MOL je po svojem namenu osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, ki izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program MOL ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL. Čeprav so namen in dejavnosti, s katerimi JSS MOL skrbi za doseganje tega namena, vsebinsko zastavljene široko, pa je primarni cilj JSS MOL zagotoviti čim večje število neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, kar lahko JSS MOL uresničuje zlasti z razvojem in izvedbo lastnih investicij in z nakupi stanovanjskih enot na trgu. Ta primarni cilj (in seveda tudi druge cilje) lahko JSS MOL uresničuje ob predpostavki, da ima na voljo dovolj finančnih sredstev oziroma, da izvaja druge ukrepe, s katerimi ustvarja pogoje / možnosti za povečanja števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

Na tej točki moramo posebej poudariti, da ima JSS MOL to prednost, da ga ustanoviteljica MOL podpira tako v vsebinskem kot finančnem smislu. MOL zagotavlja sredstva za delovanje JSS MOL in povečuje namensko premoženje JSS MOL v obliki stvarnih in denarnih vložkov, s čimer ključno vpliva na učinkovitost uresničevanja programske zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju.

V nadaljevanju so opisani konkretni ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev in drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanjskih, ki smo jih izvajali v letu 2022, pred vsemi temi pa so opisane še aktivnosti, ki smo jih v letu 2022 izvajali z namenom uresničevanja načela trajnostnega razvoja, ki se kot vedno bolj pomembna zamisel razvoja človeške družbe vključuje tudi v poslovanje JSS MOL.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

(Dolgoročna) stanovanjska politika MOL in njeno uresničevanje je sestavni del kompleksno zastavljene zamisli o (celovitem) trajnostnem razvoju mesta Ljubljane, ki je s strateškega vidika zapisan v »Trajnostni urbani strategiji MOL 2014 – 2030«⁴ (v nadaljevanju: TUS MOL 2014 – 2030), z izvedbenega vidika pa v »Izvedbenem načrtu Trajnostne urbane strategije 2014 – 2030«⁵ (v nadaljevanju: IN TUS MOL 2014 –

⁴ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Trajnostna-urbana-strategija-od-2014-do-2030-kor.pdf>

⁵ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Izvedbeni-nacrt-Trajnostne-urbane-strategije-Mestne-obcine-Ljubljana-2014-2030-kor.pdf>

2030). V temelju se z implementacijo ukrepov na področju različnih medsebojno povezanih politik, ki so vključene v zamisel o (celovitem) trajnostnem razvoju mesta Ljubljane, zasleduje cilj dviga kakovosti bivanja občanov MOL na najvišjo možno raven. Vsebinsko gledano sistematično in celovito opisovanje uresničevanja konkretnih aktivnosti na področju stanovanjske politike po IN TUS MOL 2014 -2030 ni predmet tega poročila, zato bomo v nadaljevanju podali zgolj krajši opis konkretnih ukrepov oziroma aktivnosti, s katerimi smo v letu 2022 uresničevali zamisel trajnostnega razvoja na področju stanovanjske politike.

Kot v prejšnjih letih, smo tudi v letu 2022 spremljali razvoj tehnologije in ponudbe sistemskih rešitev za opremljanje parkirnih kapacitet lastnih večstanovanjskih stavb z električnimi polnilnicami in temu prilagajali projektne rešitve. Ob stanovanjski soseski Rakova jelša II, kjer so bila ob koncu leta 2022 v večji meri zaključena vsa gradbeno obrtniška in instalacijska dela, in kjer je zagotovljeno parkiranje izključno na zunanjem parkirišču, je bila pripravljena možnost elektrifikacije vseh zunanjih parkirnih mest za namen namestitve električnih polnilnic, ko bo za to izkazana potreba/pobuda najemnika posameznega parkirnega mesta.

Da bi najemnikom neprofitnih stanovanj, kot tudi ostalim prebivalcem, približali idejo zmanjševanja obremenitve okolja z lastniškimi individualnimi prevoznimi sredstvi, smo štiri (4) parkirna mesta oddali v najem ponudniku storitev deljene rabe avtomobilov (car-sharing).

Kot pomemben ukrep trajnostne politike ocenjujemo tudi naša prizadevanja za oživitev in posodobitev degradiranih, zastarelih ali slabše prometno in komunalno opremljenih območij ter posledično urbano regeneracijo stanovanjskih sosesk v teh območjih. V letu 2022 smo zaključili z rekonstrukcijo skupnih delov soseske Cesta španskih borcev in začeli s pripravami na posodobitev obstoječega naselja Tomačevo. Začeli smo z aktivnim razvojem projekta večstanovanjske stavbe ob Resljevi cesti, kjer bomo pozidali zemljišče, ki je bilo vrsto let degradirano, v zadnjem času pa oddano včasno rabo kot vrtički »Onkraj gradbišča«. Prispevek k trajnostni rabi zemljišč je tudi ureditev koloparka in površin za aktivno preživljanje prostega časa na neizkoriščenem zemljišču ob stanovanjski soseski z neprofitnimi stanovanji ob Cesti v Gorice in načrtovanje podobne ureditve na neizkoriščenem delu skupnega zemljišča soseske Polje I.

Nadaljevali smo tudi z uresničevanjem koncepta skupnostnih praks v novih stanovanjskih soseskah, saj smo v sklopu soseske Rakova jelša II zgradili večnamenski objekt, ki bo v nadaljevanju prenešen v last in upravljanje pristojnega oddelka MOL, s čimer bo zagotovljena dostopnost tega prostora širšemu krogu uporabnikov.

V stanovanjski soseski Litijska Pesarska in stanovanjski soseski Mestni kare Povšetova bomo zagotavljali tudi prostore za sobivanje starejših (bivalne skupnosti starejših), kar predstavlja alternativno (oziroma dodatno) obliko bivanja k sicer naši »klasični« ponudbi, ki je (tudi)na voljo tej kategoriji prosilcev (neprofitna najemna stanovanja in oskrbovana stanovanja).

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina

Že v uvodnem delu besedila smo izpostavili sprejem novele SZ-1E, s katero se je poseglo tudi na področje določanje višine neprofitne najemnine. Glede na to, da je navedena novela uveljavila (postopno) uskladitev (dvig) vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine, pri čemer bo zadnja faza predvidnega postopnega dviga najemnin izvedena v aprilu 2023, v letu 2022 nismo vodili konkretnih aktivnosti v smeri sistemske spremembe najemninske politike (oblikovanja stroškovne najemnine).

Z aprilom 2022 smo začeli z obračunavanjem neprofitnih najemnin z upoštevanjem vrednosti točke v višini 3,21 EUR (do vključno marca 2022 je bila vrednost točke 2,92 EUR).

3.3.2 Povečanje možnosti zadolževanja

Sprejem in uveljavitev novele SZ-1E občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitve do 40 % izkazanega namenskega premoženja. Skupaj z zadolžitvijo, ki jo dopušča ZJS-1 se torej lahko ti skladi zadolžijo do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

V letu 2022 JSS MOL ni sklenil nobene dolgoročne posojilne pogodbe, črpal pa je posojilo po že sklenjeni pogodbi za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

JSS MOL je v letu 2022 razpolagal s tistimi stvarnim (nepremičnim) premoženjem, v zvezi s katerim je bilo ugotovljeno:

- da ga ni racionalno obdržati v lasti oziroma
- da po svoji namembnosti ne služi za oddajo v neprofitni najem oz. za druge potrebe JSS MOL.

Konkretni pravni posli, ki smo jih na področju razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklenili v letu 2022, so navedeni v poglavju 10 tega poročila.

Z nakupi oziroma s povečanjem namenskega premoženja smo pridobili v last zemljišča, ki jih bo JSS MOL potreboval za uresničevanje lastnih investicijskih projektov stanovanjske gradnje in zemljišča, ki dejansko predstavljajo zemljišča pod stavbami in je bila njihova pridobitev nujna zaradi urejanja zemljiškoknjižnega stanja stavb in stanovanjskih enot, ki se v le-teh nahajajo. Konkretna zemljišča, ki jih je MOL v letu 2022 prenesla v namensko premoženje JSS MOL, so navedena v drugem odstavku točke 3.4.2 tega poročila.

Nadaljevali smo z oddajo neoddanih presežnih parkirnih prostorov. Na podlagi obvestila o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih parkirnih mest v soseski Celovski dvori, ki smo ga objavil v letu 2020, v letu 2022 nismo prejeli nobene vloge za nakup parkirnega prostora.

V letu 2022 sta bili še vedno v veljavi dve najemni pogodbi s simbolično najemnino v višini 1 EUR/mesec, ki sta bili v preteklih letih sklenjeni na podlagi takrat veljavnih Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL⁶.

Na področju upravljanja s stvarni premoženjem smo v letu 2022 sklenili še:

- pogodbo o uporabi dela zemljišča v lasti JSS MOL (s fizično osebo),
- osem pogodb o ustanovitvi stvarnih služnosti (v treh pogodbah imamo status služnostnega upravičenca, v petih pogodbah pa status služnostnega zavezanca) in
- pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na zemljišču v lasti JSS MOL (s pravno osebo, kot imetnikom stavbne pravice).

⁶ Sedaj veljavni Splošni pogoji poslovanja JSS MOL sklepanja tovrstnih pogodb več ne omogočajo.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

Z namenom ohranjanja najemnih razmerij smo v letu 2022 nadaljevali z izvajanjem različnih aktivnosti in vzporedno skrbeli za izterjavo dolžnikov - najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

Najemnike smo poskušali odvrčati od določenih krivdnih razlogov s pogodbeno kaznijo v višini 12 kratnika mesečne najemnine. V letu 2022 nobenemu najemniku nismo zaračunali pogodbene kazni.

Vodili smo postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino. Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se določi v odstotku nad neprofitno najemnino. Z vezavo tržne najemnine na neprofitno najemnino je vzpostavljen sistem, ki ima za posledico, da je tržna najemnina vezana na točkovanje stanovanja in posledično iz naslova starosti stavbe postopno nižja. V primerih, ko je ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, začnemo z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom izpraznitve stanovanja.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V letu 2022 smo nadaljevali s prenovo obstoječega naselja Cesta španskih borcev, ki je v okviru mehanizma celostnih teritorialnih naložb (kot operacija »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«) sofinancirana s sredstvi Evropske unije in sredstvi Republike Slovenije⁷ in za ta projekt prejeli še zadnji del sredstev⁸ sofinanciranja, do katerega smo upravičeni.

V okviru pogojev Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 52/22), ki je bil objavljen na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost, je v juliju 2022 MOP izdal odločbo, s katero je bilo JSS MOL odobreno sofinanciranje (v obliki nepovratnih sredstev) projekta nakupa stanovanj v Zeleni jami (F4) v višini 4.87 mio EUR. Pogodba o sofinanciranju bo s pristojnim ministrstvom sklenjena predvidoma v letu 2023, ko bo tudi zaključen projekt nakupa stanovanj, glede katerega so bila opisana nepovratna sredstva odobrena.

V manjšem obsegu smo v zvezi z energetskimi prenovami skupnih delov lastniško mešanih večstanovanjskih stavb pridobili nepovratna sredstva (subvencije), ki jih zagotavlja Slovenski okoljski sklad, javni sklad (v nadaljevanju: EKO SKLAD).

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

V to poglavje vključujemo poročila o tistih ukrepih oziroma aktivnostih za povečanje obsega najemnih stanovanjskih enot, ki ne predstavljajo ukrepov za iskanje dodatnih denarnih sredstev za uresničevanje navedenega cilja, ampak predstavljajo:

⁷ Znesek sofinanciranja znaša skupaj 540.287,94 EUR, od katerih so bila v letu 2022 (kot zadnji del) počrpana sredstva v višini 330.757,78 EUR.

- aktivnosti, s katerimi smo ustvarjali (pred)pogoje za načrtovanje in izvajanje lastnih investicijskih projektov,
- aktivnosti, s katerimi smo načrtovali povečati obseg neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v sodelovanju z drugimi deležniki in
- aktivnosti, s katerimi smo poskušali (neposredno ali posredno) aktivirati oddajo prostih (zasebnih) stanovanjskih enot.

3.4.1 Prostorsko urejanje

V mesecu maju 2022 je bil z uveljavitvijo spremenjenega in dopolnjenega Odloka o občinskem prostorskem načrtu MOL – izvedbeni del, zaključen četrti postopek sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. V dopolnjenem dokumentu so bile upoštevane pobude JSS MOL za spremembo pogojev gradnje na zemljiščih v lasti MOL za naslednja območja: Plešičeva ulica (EUP DR-159), Regentova ulica (EUP DR-273), Zavetišče za brezdomce (EUP PL-130), Center Fužine (EUP MO-68), Tomačevo (EUP BE-550), Pesarska cesta (EUP GO-297), Pedenjped Zalog (EUP PO-608) in Resljeva (EUP TA-62).

Na nekaterih od navedenih območij (Resljeva, Zavetišče za brezdomce) smo takoj po uveljavitvi omenjenih sprememb OPN MOL ID intenzivirali aktivnosti za razvoj projekta gradnje novih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanjskih enot.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

V letu 2022 smo sklenili tri prodajne pogodbe za nakup zemljišč na območju Razvojne cone Bizovik v skupni površini 14.280 m², od katerih smo v letu 2022 v last in posest prevzeli 6.571 m² zemljišč, preostalih 7.709 m² zemljišč bomo v last in posest prevzeli v letu 2023. V letu 2022 smo prevzeli v last in posest še 2.335 m² zemljišč, za katera je bila prodajna pogodba sklenjena v letu 2021.

Septembra 2022 je MS MOL sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL (s stvarnim vložkom), katerega predmet so zemljišča na naslednjih lokacijah:

- Razvojna cona Bizovik (za namen gradnje stanovanjske soseke): 33.004 m²,
- Resljeva cesta (za namen gradnje večstanovanjske stavbe): 1.316 m²,
- Litijska – Pesarska (za namen gradnje stanovanjske soseke): 2.423 m²,
- Nad motelom (za namen gradnje stanovanjske soseke): 3.461 m²,
- Ulica Hermana Potočnika 17 (stavbi pripadajoče parkirišče): 1.596 m²,
- Ipavčeva 4A (zemljišče pod stavbo): 54 m²,
- Hudovernikova (zemljišče pod garažo): 16 m²,
- Slape 3 (zemljišče pod stavbo): 306 m² in
- Apihova 24 (zemljišče pod stavbo): 47 m².

3.4.3 Soinvestitorstvo

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) je v aprilu 2022 objavil besedilo novega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023, s katerim je vse zainteresirane lokalne skupnosti, njihove proračunske sklade, javne nepremičninske sklade in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, ter druge subjekte z različnimi oblikami sofinanciranja povabil k sodelovanju pri pridobivanju novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot in čim prejšnji realizaciji projektov z namenom in ciljem povečanja javnega najemnega stanovanjskega fonda v Sloveniji.

JSS MOL se tudi v letu 2002 ni odločil, da bi s SSRS sodeloval v obliki soinvestitorstva, ki predstavlja eno do treh oblik sofinanciranja po navedenem programu, temveč se je odločil, da bo na podlagi tega programa kandidiral za pridobitev posojila.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

Sprejemanje odločitev glede sodelovanja v različnih oblikah partnerstev, ki bi bila sklenjena in izvajana z namenom povečanja količine najemnih stanovanjskih enot (za dostopno najemnino), je v prvi vrsti odvisno od števila lastnih investicijskih projektov (in s tem od finančnih sredstev, ki so za izvajanje in razvoj le-teh potrebna) in pogojeno z interesom potencialnih partnerjev za sodelovanje pri zagotavljanju takih stanovanjskih enot. V letu 2021 je JSS MOL razvijal večje število lastnih investicijskih projektov, s katerimi načrtuje v prihodnje znatno povečati fond lastnih najemnih stanovanjskih enot, kar pomeni, da bodo srednjeročno gledano finančne obremenitve JSS MOL na investicijskem področju relativno visoke.

Zaradi navedenega dejstva in v odsotnosti interesa potencialnih partnerjev v letu 2022 nismo vodili aktivnosti z namenom vzpostavitve sodelovanja v kakršnikoli obliki partnerstev.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

SSRS, kot izvajalec javnega najema stanovanj, je v začetku leta 2022 objavil odprti javni razpis za lastnike, ki želijo oddati stanovanje preko SSRS in v jeseni 2022 stalni javni razpis za oddajo pridobljenih stanovanj v podnajem. Najemnina, ki jo SSRS plača lastniku ne sme biti višja od 1,3 kratnika neprofitne najemnine za stanovanje, ki ga najema. Upravičenci do podnajema morajo izpolnjevati splošne pogoje glede premoženja in dohodkov, določene v predpisu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Upravičenci do podnajema lahko kandidirajo za stanovanje tudi izven občine stalnega prebivališča. SSRS lahko, skladno s SZ-1E, odda v podnajem celotno stanovanje. Podnajemniki lahko uveljavljajo subvencijo najemnine, pri čemer jim ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v občini stalnega prebivališča.

Na redni nepremičninski konferenci v Portorožu novembra 2022 je SSRS v predstavitvi analize izvajanja javnega najema stanovanj v letu 2022 izpostavil težave, s katerimi so se srečali (1) ni bilo mogoče pridobiti podatkov o praznih stanovanjih v državi, (2) višina predpisane najemnine je prenizka in (3) predpisano 3 letno najemno obdobje lastnikom ne ustreza. Sklenili so 6 najemnih pogodb z lastniki, od tega le eno najemno pogodbo za stanovanje v Ljubljani, pri čemer je bilo največ interesa za podnajem ravno v Ljubljani, kjer so prejeli 244 vlog (vseh vlog v državi je bilo 346) pogoje pa je izpolnjevalo 110 prijaviteljev (skupaj je v celotni državi izpolnjevalo pogoje 155 prijaviteljev).

Po naši oceni rezultati predstavljenih aktivnosti javnega najema stanovanj SSRS niso presenetljivi, saj kljub predlogom za navedene lastnike ni uzakonjena nobena davčna olajšava.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Nov Zakon o gostinstvu (ZGos), na katerega smo dali pripombe, še ni bil sprejet. Ugotavljamo, da trenutno veljavna zakonodaja ne ustreza potrebam trga. Ni jasne opredelitve, kaj se tolmači kot kratkoročni najem in kaj kot dolgoročni najem. Prav tako ni jasno, kdaj lastnik stanovanja oddaja svojo nepremičnino skladno s SZ-1 in kdaj skladno z veljavnim ZGos.

AJPES vodi register nastanitvenih obratov, iz katerega smo pridobili število registriranih sobodajalcev za mesec januar vsakega leta. Podatki so razvidni iz spodnje tabele.

Tabela: Število registriranih sobodajalcev po letih v obdobju 2019-2022 (podatki na december posameznega leta)

Leto	2019	2020	2021	2022
Št. registrir. sobodajalcev	292	131	215	257

Podatki kažejo porast števila registriranih sobodajalcev. Po naši oceni je število registriranih sobodajalcev padlo januarja 2021 zaradi epidemije Covid-19, ki je turistično panogo povsem ohromila, vendar število ponovno narašča.

Poleg tega podatki s spleta (vir: <https://www.airdna.co/>) za obdobje od 2019 do 2022 (za zadnje trimesečje vsakega leta) kažejo, da je število stanovanjskih enot, namenjenih za oddajo preko različnih spletnih platform od marca leta 2020 do konca leta 2021, zaradi epidemije Covid-19 padalo, v letu 2022 pa je razvidno ponovno naraščanje števila navedenih stanovanjskih enot.

Tabela: Število registriranih stanovanjskih enot po letih za obdobje od 2019 do 2022 (za zadnje trimesečje vsakega leta)

Zadnje trimesečje leto	2019	2020	2021	2022
Št. enot	2069	1518	1166	1564

(vir: <https://www.airdna.co/>)

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Tabela javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, objavljenih po uveljavitvi SZ-1, kaže, da je bilo po posameznem javnem razpisu v zadnjih letih rešenih okrog 10 % prosilcev.

Tabela: Pregled javnih razpisov po SZ-1

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspešnih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% rešenih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31
2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35
2016	280	3.129	280	8,98
2019	300	3.338	334	10,00
2021	450	3.941	453	11,49

Kljub stalni skrbi za razvijanje novih projektov, iskanju primernih zemljišč za gradnjo, skrbi, da bi z našimi javnimi razpisi in dodatnimi produkti čimbolj zadostili potrebam po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah prebivalcev MOL, primanjkljaj še vedno ocenjujemo na okrog 4.000 stanovanjskih enot. Ocena izhaja iz potreb zaznanih iz objavljenih javnih razpisov, prejetih vlog za bivalne enote in nerešenih upravičencev iz zaključenih javnih razpisov. Glede na dejstvo, da določeno število oseb, zaradi majhne možnosti uspeha, niti ne kandidira na vsakem javnem razpisu, so ocene o primanjkljaju konzervativne.

Pomoč pri reševanju stanovanjske problematike je JSS MOL nudil tudi z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin, do katerih so, na podlagi odločb enot Centra za socialno delo Ljubljana, upravičeni prosilci za neprofitno najemno stanovanje, ki so se uvrstili na prednostno listo, vendar jim stanovanje, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, ne bo dodeljeno. V letu 2022 je bila taka finančna pomoč nudena 1.135 upravičencem. Spodnja tabela prikazuje število upravičencev in finančna sredstva, ki so bila izplačana v ta namen.

Tabela: Izplačane subvencije in število prejemnikov po letih

Vsebina	2019	2020	2021	2022
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.831.497	1.815.250	2.070.045	2.720.829
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	190.223	192.505	205.081	293.094
Subvencije tržnih najemnin	2.509.751	2.440.211	2.885.992	2.504.921
Skupaj subvencije	4.531.470	4.447.966	5.161.118	5.518.845
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS	1.443	1.439	1.527	1.564
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik	141	145	151	196
Prejemniki subvencije tržne najemnine	1.035	1.066	1.188	1.135
Skupaj prejemniki:	2.619	2.650	2.866	2.895

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

18. javni razpis, objava 12. 4. 2019

V letu 2022 smo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj upravičencem 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Na dan 31. 12. 2022 je bilo nerešenih še 25 upravičencev.

19. javni razpis, objava 29. 9. 2021

V letu 2022 smo zaključili z obravnavo vlog, prejetih na 19. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Prednostne liste so bile javno objavljene 22. 4. 2022 in po rešitvi vseh pritožb so bili 28. 7. 2022 javno objavljeni še sezname upravičencev katerim bodo zagotovljena stanovanja. Skupaj je bilo na sezname upravičencev uvrščenih 453 upravičencev. V letu 2022 smo pričeli z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 19. javnem razpisu in sicer tistih stanovanj, za katera ni bilo potreb po 18. javnem razpisu. Ob koncu leta 2022 je bilo nerešenih še 435 upravičencev.

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

Na investicijskem področju so bile v letu 2022 aktivnosti intenzivne predvsem na razvojnem segmentu investicijskih projektov. Konkretnije razvojne aktivnosti smo izvajali v zvezi z vsaj 9 investicijskimi projekti, medtem ko sta bila v izvedbeni fazi dva lastna investicijska projekta – projekt izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II in projekt celovite prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev.

Podobno kot v letu 2021, je največji izziv na investicijskem področju predstavljalo višanje cen gradbenih materialov in storitev ter ovirana dobava gradbenih materialov. Ker so se obsežnejša gradbena dela izvajala zgolj na prej omenjenih dveh projektih, na katerih pogodbenih cen vsled spremenjenih razmer na trgu nismo o višali, navedene okoliščine niso imele bistvenega vpliva na ostale investicijske aktivnosti JSS MOL. Odsotnost negativnih učinkov opisanih okoliščin na realizacijo (finančno zahtevnejšega) projekta Rakova jelša II pripisujemo učinkoviti pogodbeni ureditvi razmerja med naročnikom in izvajalcem in ustrezni pripravljenosti izvajalca na nastanek opisanih razmer.

V zvezi s »projekti v izvedbi« izpostavljamo naslednje pomembnejše dosežke oziroma aktivnosti:

- nadaljevanje gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II, ki je bila ob koncu leta 2022 praktično končana,
- nadaljevanje celovite prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev in
- nadaljevanje gradnje 88 stanovanjskih enot v Zeleni jami, ki jih bomo (na podlagi sklenjene menjalne in prodajne pogodbe) pridobili od zasebnega investitorja.

V zvezi s »projekti v razvoju« izpostavljamo naslednje pomembnejše dosežke oziroma aktivnosti:

- pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica,
- sklenitev pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije in gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I,
- vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Litijska Pesarska,
- pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti prostorov v stavbi na naslovu Celovška cesta 185 iz poslovne v stanovanjsko namembnost.

V spodnjih preglednicah so prikazani ključni podatki o določenih projektih v izvedbi in razvoju, v nadaljevanju tega poglavja pa so podani podrobnejši opisi aktivnosti, ki smo jih v zvezi z vsemi investicijskimi projekti izvajali v letu 2022. V preglednico »projektov v razvoju« nismo vključili tistih projektov, v zvezi s katerimi v trenutku priprave tega poročila še ne razpolagamo z vsemi relevantnimi podatki.

PREGLEDNICE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Rakova jelša II	OPN	2022	156
Celovška cesta 185	OPN	2023	5

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Komunalna cona Povšetova	OPPN	2025	2027	361
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Rakova jelša I	OPN	2023	2025	99

Jesihov štradon	OPN	2023	2025	44
Nad motelom	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici in izvedbi protipoplavnih ukrepov)		200
Zelena jama - Zvezna	OPPN	2023	2025	87
Litijska - Pesarska	OPN	2023	2025	97
Tomačevo	OPPNdp	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture)		37
Resljeva	OPN	2024	2025	30
Zavetišče za brezdomce	OPN	2023	2025	do 60
SKUPAJ				1.105
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		okvirno 420
Rakova jelša III	OPN	2025	2027	do 50
Stanežiče	OPPN	nedoločeno (zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanje kanala C0 je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) obravnavati kot del celotne oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč)		okvirno 3000
Cesta dveh cesarjev	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici, izvedbi protipoplavnih ukrepov in zaokrožitvi lastništva zemljišč)		nedoločeno

4.1.3.1 *Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)*

Po uspešno izvedenem javnem urbanistično arhitekturnem natečaju v letu 2021 in začelih aktivnostih za urejanje lastništva zemljišč v območju OPPN 139: Novi center smo v letu 2022 nadaljevali tako s postopkom izdelave in sprejemanja OPPN kot s projektiranjem stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 neprofitnimi najemnimi stanovanji, s pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo. Dopolnjen osnutek OPPN je bil potrjen na februarški seji Mestnega sveta MOL (v letu 2023), zato bo postopek izdelave in sprejemanja OPPN prešel v fazo javne razgrnitve in zbiranja pripomb. Potrditev in sprejem predloga OPPN načrtujemo sredi leta 2023. Pri predmetnem projektu je prišlo do odstopanja od terminskega plana, ki je bil predviden v Stanovanjskem programu 2019 – 2022, predvsem iz razloga dlje trajajočih postopkov, povezanih z izvedbo natečaja in sklepanjem pogodbe za projektiranje. Predviden začetek gradnje se je od prvotno predvidenega v SP 2019-2022 (leto 2022) premaknil v leto 2025, zaključek gradnje pa v leto 2028.

V postopku izdelave projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko je bil izdelan in s strani JSS MOL potrjen idejni projekt (IDP). Ker je bil dopolnjen osnutek OPPN potrjen s strani Mestnega sveta MOL, bodo projektanti začeli z izdelavo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD).

Izbrani izvajalec odstranitve objektov Poljanska 71 in 71a je konec oktobra 2022 izdelal in v mnenja poslal dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, JSS MOL pa je začel pridobivati soglasja lastnikov sosednjih nepremičnin, s katerimi se za odstranitev predvidena stavba stika.

V drugi polovici leta 2022 so bile s potrditvijo razmejitve prostorskih enot v dopolnjenem osnutku OPPN s strani OUP MOL, JSS MOL in OGD MOL, podane podlage za nadaljevanje dogovorov o načinu urejanja lastništva nepremičnin v območju OPPN, ki so v trenutni lasti JP VO KA SNAGA, na katerih bosta morala MOL in JSS MOL, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov, izkazati pravico graditi. Izpraznitev objektov v lasti JP VO KA SNAGA in objektov v lasti JSS MOL, ki so bili oddani v začasni najem in so v nadaljevanju predvideni za rušenje, je dogovorjena do 30.6.2023.



Prostorski prikaz stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova (Guzič Trplan arhitekti, 2022)

4.1.3.2 *Rakova jelša II*

V letu 2022 se je nadaljevala gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, ki obsega pet večstanovanjskih objektov etažnosti P+2 s skupno 156 stanovanji, pritličen večnamenski objekt ob Poti na Rakovo jelšo, 183 parkirnih mest na terenu, ter pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditev območja.

Izvedba gradbeno obrtniških in instalcijskih del nove stanovanjske soseske se je zaključila konec leta 2022, potem ko se je – glede na terminski načrt – nekoliko podaljšala zaradi zastojev, ki so nastali kot posledica sprememb cen materialov in surovin na trgu, njihovega pomanjkanja in daljših dobavnih rokov. Dne 23.11.2022 je bil opravljen tehnični pregled stanovanjske soseske, na katerem je komisija ugotovila, da bodo vsi pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja izpolnjeni, ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje za priključitev obstoječega javnega kanalizacijskega sistema na območju nove soseske na CČN (centralno čistilno napravo) Ljubljana. Ker v letu 2022 dela, vezana na prevezavo obstoječega javnega kanalizacijskega sistema, še niso bila dokončana, stanovanj v soseski še nismo začeli oddajati v najem, nam je pa to dejstvo omogočilo nekoliko več časa za kvalitetnejši pregled izvedenih del (pred formalnim prevzemom le-teh).

V zadnjem trimesečju leta 2022 in prvem trimesečju leta 2023 so se izvajali kvalitativni (pred)pregledi stanovanj in skupnih delov soseske, izvajalec del pa je v istem obdobju odpravljal napake, ugotovljene na teh pregledih.



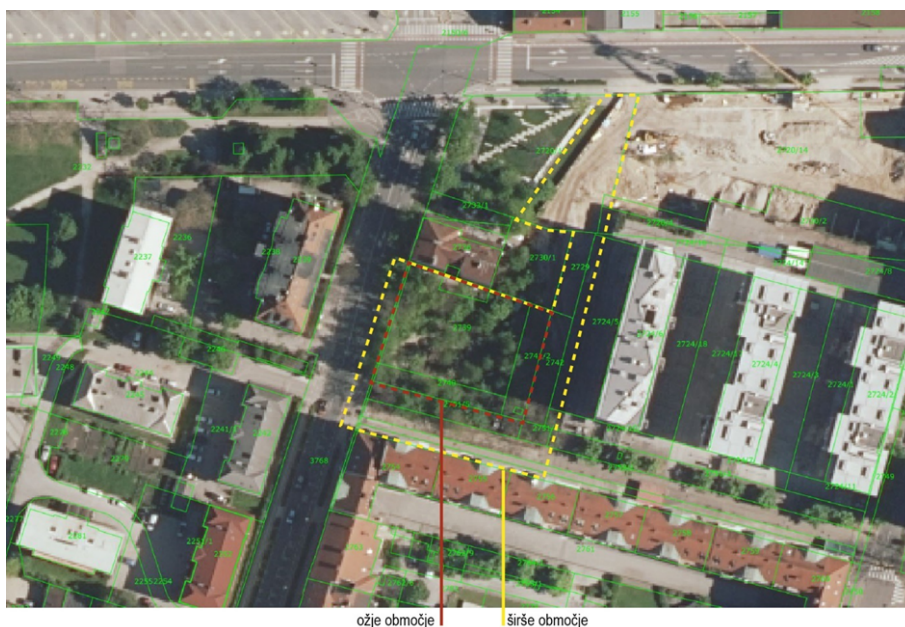
Stanovanjska soseska Rakova jelša II z večnamenski objektom (fotografija arhiv JSS MOL, 2022)

4.1.3.3 *Resljeva*

Aktivnosti na tem projektu, z izvedbo katerega bomo na zemljiščih ob Resljevi cesti zagotovili okvirno 30 novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, so bile v letu 2022 usmerjene predvsem v pridobivanje oziroma izdelavo strokovnih in drugih podlag, potrebnih za pripravo razpisne dokumentacije za objavo javnega, projektne, enostopenjskega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt poimenovan »Večstanovanjska stavba Resljeva«.

Omenjeni javni natečaj je bil objavljen 16.2.2023, natečajniki pa so dolžni natečajno ponudbeno dokumentacijo oddati do 11.5.2023. Odločitev o izidu natečaja z izdelavo zaključnega poročila je predvidena v sredini junija 2023.

Zemljišča, potrebna za izvedbo tega projekta, je MOL v letu 2022 prenesla v namensko premoženje JSS MOL.



Prikaz natečajnega območja na DOF in katastrski podlogi (vir: Urbinfo, MOL)

4.1.3.4 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

Razvoj projekta izgradnje stanovanjskih sosesk na dveh sklopih zemljišč, na katerih bi bilo – glede na določila veljavnega OPPN MS8/5 Zgornji Kašelj – možno zgraditi do 90 neprofitnih najemnih stanovanj, je v letu 2022 miroval, saj se še vedno niso začele izvajati aktivnosti za vzpostavitev prometne povezave, ki je po mnenju JSS MOL nujen pogoj za izgradnjo novih stanovanjskih sosesk na tem območju.

Izvajalec gradbeno obrtniških del za rekonstrukcijo javne prometne in komunalne infrastrukture, javnih površin, nadstreškov nad parkirišči in vrtičkov (opisano v točki 8.3.5 tega poročila), je na zemljišča v lasti JSS MOL, ki so predvidena za gradnjo novih sosesk, začasno odložil na predmetni lokaciji izkopani material, ki ga bo v najkrajšem času odstranil in na teh zemljiščih vzpostavil prvotno stanje.

4.1.3.5 *Rakova jelša I*

Marca 2022 je bila – na podlagi javno naročniškega konkurenčnega postopka s pogajanji – sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I v Ljubljani s tremi troetažnimi večstanovanjskimi objekti z 99 stanovanji in 103 zunanjimi parkirnimi mesti.

V septembru 2022 je bila izvedena predstavitev projekta za lastnike sosednjih nepremičnin.

V letu 2022 so bile aktivnosti na projektu usmerjene v izdelavo projektne dokumentacije IDP in DGD z namenom, da bi lahko zahtevo za izdajo GD na pristojno UE vložili v rokih, predvidenih v pogodbenem terminskem načrtu. Zaradi naknadnega odločitve, da bomo znotraj območja gradnje omogočali odvodnjavanje meteornih vod in urejali fekalno kanalizacijo za lastnike sosednjih nepremičnin in zaradi nekoliko daljšega trajanja pridobivanja mnenja DRSV, se je realizacija zastavljenih aktivnosti nekoliko podaljšala, glede na prvotno predviden terminski načrt. V januarju 2023 je bilo pridobljeno še zadnje mnenje k DGD.

Vložitev zahteve za izdajo GD načrtujemo v prvem trimesečju 2023.



Prostorski prikaz (Nava arhitekti d.o.o.)

4.1.3.6 *Jesihov štradon*

UE je v juniju 2022 izdala sklep, da se postopek izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s skupno štirimi objekti z etažnostjo P+2, v katerih bo zagotovljenih 44 neprofitnih najemnih stanovanj, prekine do pravnomočne odločitve v nepravdnem postopku za določitev pripadajočega zemljišča po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1⁹), ki teče tudi v zvezi z zemljišči, na katerih je predvidena gradnja navedene soseske. Zoper sklep o prekinitvi postopka je JSS MOL vložil pritožbo. MOP je v novembru 2022 navedeni sklep odpravil, UE pa je po odpravi sklepa o prekinitvi postopka začela z aktivnostmi za nadaljevanje postopka izdaje gradbenega dovoljenja. V januarju 2023 je bila izvedena ustna obravnava, na kateri je UE stranskim udeležencem določila dvomesečni rok za pregled projektne dokumentacije in za morebitno predložitev nasprotnih dokazil.

Ne glede na dejstvo, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko v letu 2022 ni prišlo do vsebinskih premikov, so projektanti v mesecu juliju 2022 dokončali izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) za stanovanjsko sosesko.

V maju 2022 je bil opravljen pripravljalni narok in prvi narok za glavno obravnavo v pravnem postopku za izbris stvarne služnosti na zemljiški parceli z ID znakom 1695 384/22, ki je v lasti JSS MOL, v juliju in septembru pa sta bila opravljena še dva naroka v tej pravdni zadevi, na katerem so bile zaslišane priče. Sodba v tej pravdni zadevi še ni izdana, kar pa ni vplivalo na tek upravnega postopka za izdajo GD za sosesko.

Še vedno se na prvi stopnji ni končal nepravdni postopek za določitev pripadajočega zemljišča, ki se je začel v letu 2018. V maju 2022 je bil v tem postopku izveden ogled zemljišč v naravi, izvedencu geodetske stoke pa je sodišče naročilo pripravo elaborata parcelacije. Po ugotovitvi sodišča, da je izdelan elaborat parcelacije primerna podlaga za izvedbo katastrskega vpisa, je bilo s strani sodišča v oktobru 2022 GURS naloženo, da prioriteto evidentira spremembe v zemljiškem katastru. Čeprav evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru še ni bilo izvedeno, ocenjujemo, da bi se predmetni nepravdni postopek na prvi stopnji lahko končal v prvi polovici leta 2023.



Prostorski prikaz (Nava arhitekti d.o.o.)

⁹ Uradni list RS, št. 34/17

4.1.3.7 *Nad motelom*

Na nadaljnji razvoj projekta Nad motelom, kot tudi na razvoj projektov na drugih dveh lokacijah ob Cesti dveh cesarjev¹⁰ (Vrtno mesto Sibirija vzhod in Vrtno mesto Sibirija sever) pomembno vpliva reševanje problematike povezane z izvedbo (1) protipoplavnih ukrepov ob Malem grabnu in (2) ukrepov varstva pred hrupom in spremembe uradnih evidenc, povezanih s tem¹¹.

Republika Slovenija je v letih 2021 in 2022 izvajala dela za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (etapa 1A), kar bo srednjeročno ugodno vplivalo tudi na stopnjo poplavne ogroženosti zemljišč v območju Ceste dveh cesarjev. Konec leta 2022 je Vlada RS potrdila Operativni program varstva pred hrupom (OPH), s čimer je bila vzpostavljena podlaga za (srednjeročno) izvedbo ukrepov varstva pred hrupom tudi na odseku na južni ljubljanski obvoznici, ki s hrupom obremenjuje obravnavana območja.

Zaradi navedenih – za razvoj projektov v tem območju ugodnih dejstev – je JSS MOL v letu 2022 začel s pripravo projektne naloge za izdelavo preveritve kapacitet za vsa tri omenjena območja ob Cesti dveh cesarjev. Zaradi zagotavljanja čim boljše kvalitete vhodnih podatkov za izdelavo omenjenih preveritev je JSS MOL že naročil preveritev potreb po družbeni infrastrukturi za to območje, naročil pa bo tudi posodobitev že izdelane strokovne podlage (ocene obremenitve s hrupom) za območje Nad motelom oziroma izdelavo strokovnih podlag s področja hrupa za preostali dve območji ob Cesti dveh cesarjev.

MS MOL je v septembru 2022 sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL, na podlagi katerega bo JSS MOL pridobil v last zemljišče v izmeri 3.461 m², s čimer bo zaključena faza zaokroževanja lastništva zemljišč v tem območju.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je v letu 2022 vodil aktivnosti za pridobitev zemljišč v območjih Vrtno mesto Sibirija vzhod in Vrtno mesto Sibirija sever, vendar v letu 2022 z nobenim od lastnikov zemljišč v navedenih območjih ni prišlo dogovora za odkup zemljišč.



Prikaz območja na 3D fotogrametričnem posnetku (vir: Google maps)

¹⁰ veza: točka 4.1.4.4 tega poročila.

¹¹ Po izvedbi ukrepov v prostoru morajo biti izdelane in potrjene strokovne podlage, v katerih mora biti prikazano dejansko stanje v prostoru, upoštevajoč učinke izvedenih ukrepov. Na podlagi potrjenih strokovnih podlag se izvede spremembe v uradnih evidencah, iz katerih izhajajo pogoji gradnje na določenem območju z vidika poplavne ogroženosti in obremenjenosti območja s hrupom.

4.1.3.8 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

UE Ljubljana je 12.9.2022 izdala gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica s 87 neprofitnimi najemnimi stanovanji ter pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo, ki je postalo pravnomočno 27.09.2022. S pridobitvijo gradbenega dovoljenja je bil po pogodbi za projektiranje izpolnjen pogoj za intenziviranje zaključne faze projektiranja – izdelave projekta za izvedbo (PZI).

Glede na prvotno predviden terminski plan uresničevanje projekta zaostaja za 6 mesecev, kar je zlasti posledica okoliščin, nastalih v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za sosesko. Javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del bo objavljeno po izdelavi PZI in popisov del, predvidoma v prvi polovici leta 2023.



Situacijski prikaz soseske Zvezna ulica s parkom (GT Arhitekti, IDP, oktober 2020)

4.1.3.9 Litijska – Pesarska (EUP GO-297)

Po urejanju pravic gradnje in pripravi projektne dokumentacije DGD je bila v začetku oktobra 2022 na UE Ljubljana vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Litijska Pesarska s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji (v okviru teh bosta 2 stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših oseb¹²), nestanovanjskim programom (2 poslovna prostora) in dvema podzemnima etažama garaže. Parkirna mesta, ki ne bodo oddana v najem najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj oziroma zagotovljena za potrebe poslovnih prostorov, bomo ponudili v najem okoliškim prebivalcem in obiskovalcem.

Izdelovalec projektne dokumentacije je že v novembru 2022 začel z izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo (PZI). Nadaljnje aktivnosti pri tem projektu so odvisne od teka postopka izdaje GD in pridobitve pravnomočnega GD. JSS MOL sicer ne pričakuje zapletov v postopku pridobivanja GD za sosesko Litijska Pesarska.

¹²Zagotavljanje teh dveh stanovanjskih enot predstavlja popestritev obstoječe ponudbe zagotavljanja (institucionalnega) bivanja starejšim osebam.



Prostorski prikaz (Nava arhitekti d.o.o.)

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

V letu 2022 so aktivnosti za vzpostavitev javne prometne in komunalne infrastrukture v (širšem) območju Tomačevega, katerih izvedba je v pristojnosti OGD, mirovale. Zagotovitev opisane infrastrukture je pogoj za uresničitev pilotnega projekta »mestnega modula«, s katerim nameravamo v vrzelih med obstoječo nesistematično pozidavo v tem območju – v skladu z OPPNdp 428: Tomačevo – zgraditi 33 stanovanjskih enot.

Iz prej navedenega razloga in zaradi razvoja več drugih (večjih) projektov JSS MOL v letu 2022 nismo razvijali tega projekta.

4.1.3.11 **Glince**

Razvoj tega projekta je v pretežnem delu leta 2022 miroval, saj je v tej fazi odvisen od zaokroževanja lastništva na zemljišču v območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617. V preteklosti se JSS MOL z lastniki zemljišča (fizičnimi osebami) ni uspel dogovoriti za odkup tega (sicer stavbnega) zemljišča, na katerem lastniki izvajajo kmetijsko dejavnost.

Konec leta 2022 smo sprejeli odločitev, da bomo lastnikom zemljišča, ki ga želimo pridobiti v last, namesto odkupa njihovega zemljišča ponudili izvedbo menjave zemljišč, na način, da jim bi v zameno za njihovo stavbno zemljišče ponudili bližnja kmetijska zemljišča, ki so v lasti MOL. Razvoj projekta se bo nadaljeval v odvisnosti od uspešnosti dogovorov glede menjave/odkupa zemljišč.

4.1.3.12 **Celovška cesta 185**

Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti iz pisarniških prostorov v stanovanja v stolpnici na Celovski 185, Ljubljana, ki je bilo izdano 15.2.2022, je postalo pravnomočno 4.3.2022. Po prejemu gradbenega dovoljenja smo nadaljevali z aktivnostmi za spremembo namembnosti dela 1. nadstropja iz poslovnih prostorov v 5 neprofitnih stanovanj. V juliju 2022 je bila izdelana PZI dokumentacija, v oktobru 2022 pa izvedeno javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del. Pogodba za izvedbo GOI del z izbranih izvajalcev del je bila sklenjena v decembru 2022, izvajalec pa je bil uveden v delo 9.1.2023.

4.1.3.13 *Baragovo semenišče*

Prvotni načrt JSS MOL, da bi del objekta Baragovo semenišče, kjer so študentske sobe, preuredil v stanovanja za mlade družine, smo zaradi kulturno varstvenih usmeritev Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS)¹³ opustili.

V januarju 2023 je bil razpisan javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt Baragovo semenišče. Predmet tega arhitekturnega natečaja je arhitekturna in urbanistična zasnova dozidave k Baragovemu semenišču, povezava le-te na obstoječi objekt, s čimer se bo uredila tudi univerzalna dostopnost večine obstoječega objekta. Natečajna naloga ne posega v del objekta s študentskimi sobami, se pa s prenovo in dozidavo iščejo možnosti za zagotovitev univerzalne dostopnosti tudi študentskega dela, ki bo neodvisna od ostalih programov v objektu.

Nadaljnje aktivnosti JSS MOL v zvezi s preureditvijo obstoječega dela objekta, kjer so študentske sobe, bodo (v časovnem in vsebinskem smislu) vodene (tudi) v odvisnosti od dogovorov med MOL in trenutnim upravljavcem tega dela objektov Javnim zavodom Študentski dom Ljubljana oziroma njegovim ustanoviteljem RS.

4.1.4 **Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju**

V zvezi z določenimi območji, na katerih se nahajajo zemljišča, primerna za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, se srečujemo z okoliščinami, zaradi katerih še ni mogoče oziroma še ni smotrno začeti izvajati konkretnih razvojnih aktivnosti na posameznem projektu. Običajno gre za površinsko gledano obširn(ejš)a območja, ki terjajo sistemski in celovit pristop z vidika prostorskega urejanja, so lastniško razdrobljena, v njih pa bo potrebno (med drugim) zagotoviti tudi ustrezno družbeno infrastrukturo, gospodarsko javno infrastrukturo in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu (na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij ipd.). V določenih primerih so vzroki za nezmožnost nadaljnega razvoja posameznega projekta v neugodnih lastnostih zemljišč, ki so posledica stanja prostora kot takega in bodo odpravljene z izvedbo sanacijskih oziroma preventivnih ukrepov v prostoru (npr.: ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti zemljišč, ukrepi za zmanjšanje obremenjenosti s hrupom). Ker lastne investicijske projekte lažje razvijamo na območjih, ki so v naši izključni lasti oziroma v lastniško čim bolj homogenih območjih, so bile (in bodo tudi v prihodnje) pri več projektih, ki jih vključujemo v to poglavje, aktivnosti usmerjene v povečevanje deleža lastništva v teh območjih.

4.1.4.1 *Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)*

Že v poročilu o uresničevanju SP MOL 2019-2022 za leto 2021 smo napovedali, da bomo v letu 2022 nadaljevali (samo) z aktivnostmi za povečevanje deleža lastništva v območju Razvojne cone Bizovik¹⁴, za katerega je z OPN MOL ID predpisana obveznost izdelave OPPN (tj. OPPN 203).

Pridobivanje zemljišč v tem območju smo podrobneje opisali že v točki 3.4.2 tega poročila.

Na dan 31.12.2022 je v območju Razvojne cone Bizovik razpolagal z lokacijsko razpršenimi zemljišči v skupni izmeri 68.892 m².

¹³ ZVKD je v svojih usmeritvah zavzel stališče, da je potrebno ohranjati obstoječo namembnost tega dela Baragovega semenišča tj. zagotavljati študentske sobe.

¹⁴ V obširnem in lastniško zelo razdrobljenem območju Razvojne cone Bizovik je predvideno sistemsko komunalno opremljanje, prometno urejanje ter zagotavljanje dejavnosti splošnega pomena v javnem interesu, kar vse bo potrebno usklajevati in povezovati tudi s predvideno stanovanjsko pozidavo tega območja. Ker gre s prostorsko načrtovalskega vidika za kompleksne izzive, aktivnosti JSS MOL za razvoj stanovanjske gradnje na tem območju še niso prešle v aktivno fazo.

4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Od konca leta 2020 so bila zemljišča na lokaciji Rakova jelša III namenjena za realizacijo pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje. Ker v letih 2021 in 2022 niso bile sprejete normativne podlage za učinkovito realizacijo omenjenega pilotnega projekta, smo konec leta 2022 sprejeli določitev, da bomo zemljišča na tej lokaciji namenili za razvoj lastnega investicijskega projekta gradnje stanovanjske soseske neprofitnih najemnih stanovanj, znotraj katere pa bomo zagotavljali tudi delovno bivalne prostore za Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine.

V letu 2022 smo posledično izvajali aktivnosti, ki nam bodo omogočile izvedbo javnega urbanistično arhitekturnega natečaj za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije, predvidoma v sredini leta 2023.

4.1.4.3 *Stanežiče*

Razvoj projekta stanovanjske gradnje na območju Stanežič (OPPN 249) je razvojno in izvedbeno odvisen od kompleksnega urejanja gospodarske javne infrastrukture na širšem območju Stanežič. Urejanje omenjene infrastrukture v letu 2022 ni prešlo v tako fazo, da bi JSS MOL že lahko začel izvajati kakršnekoli aktivnosti za razvoj projekta stanovanjske gradnje na tem območju.

4.1.4.4 *Cesta dveh cesarjev*

Zaradi lokacijske povezanosti zemljišč in vsebinsko iste problematike, s katero se srečujemo pri razvoju projektov na zemljiščih v območju ob Cesti dveh cesarjev, smo opis aktivnosti za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki smo jih v preteklem letu izvajali v območjih OPPN 134: Nad motelom, OPPN 446: Vrtno mesto Sibirija sever in OPPN 447: Vrtno mesto Sibirija vzhod, vključili v točko 4.1.3.7 tega poročila.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

4.1.4.5 *Nakup starih ali novih stanovanj na trgu*

V letu 2022 smo od solastnikov stanovanj odkupili solastniške deleže na treh starejših stanovanjskih enotah, tako da je sedaj JSS MOL izključni lastnik teh enot.

Novih stanovanj v letu 2022 niso odkupovali. Prejeli smo nekaj ponudb za odkup starih stanovanj, vendar z nobenim od ponudnikov nismo uspeli doseči dogovora o primerni kupnini.

Edini upravičenec, ki mu je bila izdana odločba o upravičenosti do sodelovanja po javnem razpisu za odkup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva, objavljenem v februarju 2022, ni predlagal odkupa primerne stanovanja, zato po navedenem razpisu v letu 2022 nismo sklenili nobene prodajne pogodbe.

4.1.4.6 *Rentni odkup stanovanj*

V mesecu februarju 2022 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente, na katerega sta se z vlogo odzvali dve zainteresirani stranki. Po preveritvi upravičenosti do sodelovanja na povabilu za vsako od zainteresiranih strank in po

uskladitvi volj pogodbenih strank glede višine kupnin za stanovanj, smo z obema strankama sklenili prodajni pogodbi z ustanovitvijo dosmrtna služnosti stanovanja.

V letu 2022 je bilo aktivnih še 5 pogodbenih razmerij od skupno 7¹⁵, ki smo jih vzpostavili po vseh do sedaj objavljenih javnih povabilih za rentni odkup stanovanj.

4.1.4.7 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

V okviru 19. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem nismo prejeli nobene vloge, v kateri bi prosilec uveljavljal možnost, da od njega kot upravičenca do najema neprofitnega stanovanja odkupimo stanovanjsko enoto, v kateri biva in bi po vrednosti in površini ustrezala razpisnim pogojem, zato tovrstnega odkupa v letu 2022 ni bilo.

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

Eden od načinov povečevanja fonda razpoložljivih najemnih stanovanj, ki se od drugih prej opisanih razlikuje po tem, da JSS MOL v tem primeru ne pridobi lastninske pravice na stanovanjskih enotah, ampak samo pravico do njihove oddaje v (pod)najem, je pridobivanje stanovanjskih enot po ti. modelu »rent to rent«.

Že v letu 2021 smo napovedali, da bomo javno povabilo, s katerim bomo poskusili od zasebnih lastnikov stanovanj (po navzgor limitirani najemniki, ki je nižja od tržne najemnine) pridobiti v najem stanovanja z namenom njihove nadaljnje oddaje v najem upravičencem za najemnikino v višini neprofitne najemnine, objavili v odvisnosti od konkretno zaznanega interesa lastnikov stanovanj za oddajo le-teh po predmetnem modelu. Ker v letu 2022 nismo zaznali opisanega interesa zasebnih lastnikov, tovrstnega javnega povabila nismo objavljali.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

V letu 2022 smo dodelili 8 izpraznjenih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj (v nadaljevanju: oskrbovana stanovanja).

5. odprti javni razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil objavljen dne 16. 3. 2020 je bil z objavo dne 9. 6. 2022 spremenjen. Črtala se je spodnja meja dohodkovnega cenusa. S tem je bila dana možnost večjemu številu občanov MOL starejšim od 65 let, da pridobijo oskrbovano stanovanje. Vsi tisti z nižjimi dohodki imajo možnost pridobiti subvencijo najemnine v višini do 85 % neprofitne najemnine, ki jo plačujejo za oskrbovano stanovanje. S tem je najemnikom, kljub nizkim dohodkom, omogočeno redno plačevanje najemnine in varen najem.

Na 5. odprti javni razpis je v letu 2022 prispelo 36 vlog, od tega je 22 prosilcev izpolnjevalo razpisne pogoje in so se uvrstili na Prednostno listo za dodelitev namenskih najemnih-oskrbovanih stanovanj v najem, 9 jih ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, 3 prosilci pa vloge, po pozivu za dopolnitev, niso dopolnili. Razlogi za neizpolnjevanje pogojev so bili največkrat lastništvo premoženja, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja in starost pod 65 let. Pri dveh vlogah, ki sta prispeli v mesecu decembru 2022,

¹⁵ Dve pogodbeni razmerji sta prenehali zaradi (1) smrti imetnika služnosti in (2) zaradi odhoda imetnika služnosti v domsko oskrbo.

postopek preverjanja upravičenosti do dodelitve oskrbovanega stanovanja do 31. 12. 2022 še ni bil zaključen.

Na čakalni listi je bilo na dan 31. 12. 2022 skupaj 51 prosilcev, od tega 3 iz 3. javnega razpisa, 5 iz 4. javnega razpisa in 43 iz 5. odprtega javnega razpisa. Ker nekateri prosilci iz 3. in 4. javnega razpisa iz različnih razlogov še ne želijo prevzeti stanovanja, smo začeli z dodeljevanjem oskrbovanih stanovanj prosilcem, uspelim na 5. javnem razpisu.

Sobivanje starejših

Poleg zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše od 65 let, možnosti rentnega odkupa stanovanj ter možnosti denarnega posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, razvijamo tudi novo obliko (so)bivanja starejših t. i. stanovanjske skupnosti za starejše od 60 let.

V letu 2021 izvedeni anketi se je relativno visok delež anketirancev, ki so anketo izpolnili, opredelil, da bi jim tovrstna oblika vsaj pogojno ustrezala. Na lokacijah novih stanovanjskih sosesk Litijska-Pesarska in Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center) načrtujemo tudi stanovanjske enote za sobivanje starejših. Načrtovana je oblika (so)bivanja, v kateri bo vsak od stanovalcev imel svojo sobo s kopalnico, ostali prostori (velika skupna kuhinja, jedilnica, dnevna soba, balkon, pralnica in sanitarije) pa bodo skupni.

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

V mesecu februarju 2022 je bilo dodeljeno namensko najemno stanovanje za posebne namene nevladni organizaciji Društvu Projekt človek, v katerem so nameščeni uporabniki, ki končajo njihov program namenjen zasvojenim posameznikom. Z bivanjem v stanovanju bodo uporabniki lahko zaživel samostojno življenje zunaj programa za rehabilitacijo oseb z različnimi oblikami zasvojenosti.

S koncem šolskega leta meseca junija 2022 se je zaključil projekt Zavoda za gluhe in naglušne Ljubljana »Spodbujanje socialne vključenosti otrok in mladih s posebnimi potrebami v lokalno okolje«, ki ga je šest let financiralo Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. Stanovanje, v katerem je vsako šolsko leto prebivalo pet mladostnikov, so zaradi prenehanja financiranja vrnili. Ker pa Zavod za gluhe in naglušne Ljubljana želi nadaljevati z osamosvajanjem mladih, ki zaključujejo njihove programe, so zaprosili za najem praznega stanovanja na Starem trgu 24, kjer bi poleg stanovanjske namestitve treh mladostnikov lahko tudi drugi mladostniki v dnevnem času opravljali ročna dela, pri čemer bodo izdelke ponudili v trgovini in knjigarni »Zebra Gre Na Luno«, ki se nahaja v pritličju stanovanjske stavbe. Na podlagi pozitivnega mnenja, ki ga je podal Oddelek za zdravje in socialno varstvo MOL, bo stanovanje po zaključeni prenovi v letu 2023 predano navedenemu zavodu.

Konec leta 2022 je bilo 23 organizacijam oddanih 51 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš), 3 nevladne organizacije pa so na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL uvrščene na čakalno listo in se jim bo stanovanje dodelilo, ko bo na razpolago primerno prosto in vseljivo stanovanje.

4.2.2.1 Zavetišče

JSS MOL je – kot nosilec projekta gradnje novega zavetišča za brezdomce na Poljanski cesti – po podpisu pogodbe za projektiranje v januarju 2022, v letu 2022 izvajal aktivnosti, povezane z izdelavo projektne dokumentacije (koordinacija aktivnosti deležnikov v postopku in projektne skupine) in aktivnosti za ureditev in prenos lastništva na zemljiščih, potrebnih za uresničitev projekta.

Na delu zemljišč, na katerih je predvidena gradnja (in predhodna odstranitev obstoječih objektov), se je v letu 2022 nadaljeval v letu 2019 začeti postopek za določitve pripadajočega zemljišča po določilih ZVETL-1. V omenjenem postopku je bil decembra 2022 izdan sklep, s katerim je bilo ustrezno odločeno o pripadajočem zemljišču k stavbi. Naveden sklep je v januarju 2023 postal pravnomočen, zato so vzpostavljeni formalni pogoji za prenos lastništva zemljišč z MOL v namensko premoženje JSS MOL in posledično za izkazovanje pravice graditi v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Ker je bila – zaradi zahtev novega OPN MOL ID, prejetih projektnih pogojev, racionalizacije gradnje in pobude po večanju kapacitet – prvotno potrjena zasnova novega zavetišča za brezdomce v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja spremenjena, so projektanti spremenjeno zasnovo, pred oddajo DGD v mnenja, predstavili projektni ekipi, ki je potrdila ustreznost spremenjene zasnove novega zavetišča.



Prikaz območja na 3D fotogrametričnem posnetku (vir: Google maps)

4.2.3 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

V letu 2022 so bila vsa namenska najemna stanovanja – bivalni ateljeji zasedeni, izkazanih pa tudi ni bilo potreb po namenskih najemnih stanovanjih za mlade poslovne talente.

4.2.4 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

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

Z 2. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim je bila razpisana oddaja 30 stanovanj in sicer 15 stanovanj za oddajo v letu 2021 in 15 stanovanj za oddajo v letu 2022. V letu 2022 smo rešili vseh 15 upravičencev, s čimer je bil ta javni razpis zaključen.

Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, objava 13. 9. 2022

S 3. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim je bilo razpisanih 30 stanovanj, naknadno pa smo, z namenom podpreti čim več mladih, finančno šibkih, ki šele vstopajo na trg

dela, povečali število razpisanih stanovanj na skupno 60, po 20 za vsako posamezno skupino (20 za mlade posameznike – M1, 20 za mlade pare – M2 in 20 za mlade družine – M3). Postopek ugotavljanja izpolnjevanja razpisnih pogojev do konca leta 2022 še ni bil zaključen.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem v letu 2022 ni bilo oddano nobeno stanovanje. Iz fonda službenih in hišniških stanovanj JSS MOL so bila izločena tri stanovanja v stavbah osnovnih šol, ki so bila predana v posest in upravljanje Oddelku za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

Kot tržna stanovanja so opredeljena stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino. Tudi v letu 2022 smo izvedli redno letno preverjanje. Postopek je zajemal preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. V letu 2022 sta se dva najemnika odločila za vračilo stanovanja, ena najemnica pa je bila zaradi neplačevanja deložirana.

JSS MOL je skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini in uporabnini določil različne višine tržne najemnine glede na preseganje dohodkovnega in/ali premoženjskega cenusa. Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, je določena v višini 25 % nad neprofitno najemnino. Če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se tako določena tržna najemnina poviša za 68 %. V primeru preseganja premoženjskega cenusa znaša tržna najemnina glede na premoženjski razred:

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina v % nad osnovno tržno najemnino
1	nad 40 % – 100 %	15 %
2	nad 100 % – 130 %	40 %
3	več kot 130 %	68 %

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in premoženjskega cenusa tako, da se uvršča v 3. premoženjski razred, se tržna najemnina poveča za 108 %. Izvedene spremembe višine tržne najemnine so razvidne iz spodnje tabele.

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno najemnino in višina obračunane najemnine v obdobju zadnjih treh let na dan 31. 12.

Leto	Skupno št. najemnikov	Tržna najemnina (25 % nad neprof. naj.)	Tržna najemnina povečana za 15 %	Tržna najemnina povečana za 40 %	Tržna najemnina povečana za 68 %	Tržna najemnina povečana za 108 %
2019	106	71	9	2	18	6
2020	104	72	7	2	17	6
2021	100	65	11	1	14	9
2022	97	66	7	3	14	7

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Z zamenjavami stanovanj, ki smo jih izvajali v okviru možnosti, glede na razpoložljive stanovanjske enote, smo najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovili primernejše stanovanje. Ob tem smo dali prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje prevelika in predraga. V okviru možnosti omogočamo preselitev v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote. Dolžniku ponudimo prvo razpoložljivo primerno stanovanje in mu omogočimo preselitev najkasneje v obdobju enega leta.

Spodnja tabela prikazuje trend zadnjih let glede števila čakajočih upravičencev, prejetih in odobrenih vlog ter njihova realizacija. Realizacija je število, ki pove, koliko upravičencem smo ustrezno rešili stanovanjsko stisko. Trenutna čakalna doba na realizacijo zamenjave je dve do tri leta.

Tabela: Primerjava postopkov zamenjav stanovanj v obdobju zadnjih štirih let

Leto	2019	2020	2021	2022
Št. čakajočih	236	224	183	204
Prejete vloge	87	90	88	59
Odobreno	44	48	65	47
Realizacija	28	19	64	26

Upravičenci za zamenjavo stanovanja v večini povprašujejo za strukturno ugodna, dostopna stanovanja, površine do 45 m², kar je površinski normativ za dvočlanske družine, ki niso zavezane za plačilo varščine in lastne udeležbe, ki bi imela poleg dnevno - kuhinjskega prostora še dve ločeni sobi - spalnici. Oblika dvočlanskih družin je na področju zamenjav v večini sestavljena iz starša in otroka, tako je potreba po ločenih sobah, ob odraščanju otrok, razumljiva.

Tabela: Število izvedenih zamenjav v letu 2022, glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	9	Skupaj
Realizacija	6	5	8	4	1	1	1	26

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Primanjkljaj bivalnih enot se kaže predvsem pri enotah za samske osebe ter dvočlanske in tričlanske družine. Čakalna doba pri samskih osebah in dvočlanskih družinah je, zaradi pomanjkanja primernih in samostojnih bivalnih enot, približno štiri leta. Fond bivalnih enot predstavlja okrog 10 % celotnega stanovanjskega fonda JSS MOL. Stanovanjske stiske socialno ogroženih oseb, ki potrebujejo nujno, izredno rešitev stanovanjskega vprašanja, zaradi preprečevanja brezdomstva in najtežjih stanovanjskih stisk, rešujemo z dodeljevanjem bivalnih enot iz obstoječega fonda, ki se izprazni.

Tabela: Število čakajočih na dodelitev bivalne enote glede na število družinskih članov

Št. družinskih čl.	Št. čakajočih	Čakalna doba
1 član	165	povprečno 4+ leta
2 člana	33	do 4 let
3 člani	19	do 3 let
4 člani	4	do 1 leta
5 članov	5	do 1 leta
9 članov	1	sproti
Skupaj	227	

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

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

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam (v nadaljevanju: Komisija) se seznaja s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote, ter predlaga, upošteva razpoložljive možnosti, način prednostnega reševanja.

Ob sprostitvi posamezne bivalne enote se, po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve, odda v najem tistemu upravičencu, ki mu, glede na površinske normative, bivalna enota ustreza, upošteva čas čakanja na dodelitev bivalne enote ter najhujšo socialno problematiko.

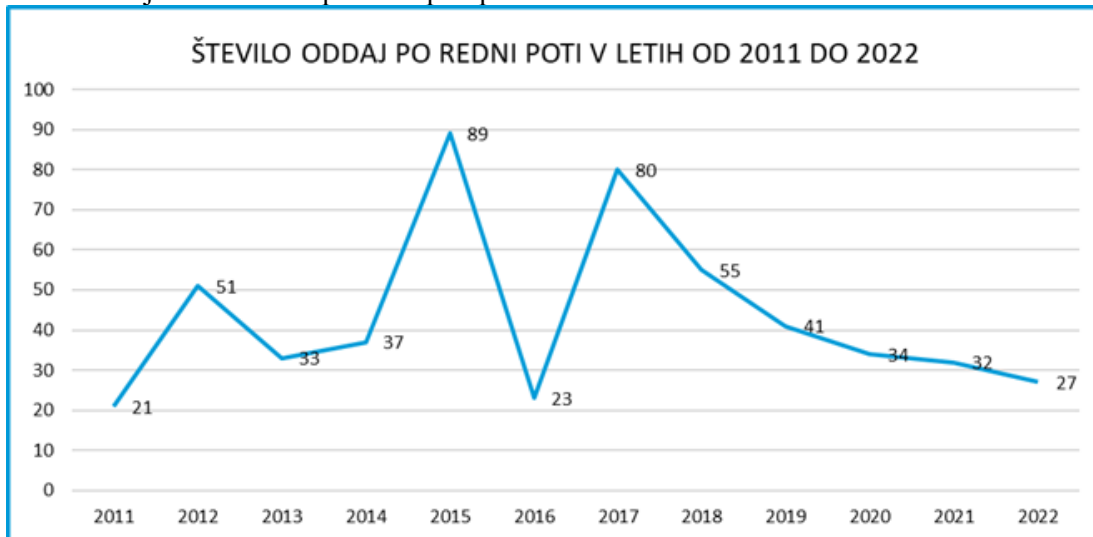
Nekaterim najemnikom predstavlja dodeljena bivalna enota trajno rešitev, kajti zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev ne morejo sodelovati na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Tudi iz tega razloga se podaljšuje čakalna doba predvsem pri samskih, dvočlanskih in tričlanskih družinah.

Bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb smo dodeljevali skladno s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote.

Tabela: Število oddanih bivalnih enot od leta 1997 dalje

LETO	1997- 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	SKUPAJ
št. oddaj (po redni poti)	322	21	51	33	37	89	23	80	55	41	34	32	27	845
št. oddaj (deložacija)	6	6	7	8	3	12	2	3	7	1	2	3	2	62
št. nadomestnih	24	10	1	2	0	2	4	4	0	0	0	1	0	48
SKUPNO ŠT. ODDAJ	352	37	59	43	40	103	29	87	62	42	36	36	29	955
št. zamenjav	20	2	4	7	9	9	3	6	6	4	3	0	6	79
št. vrnjenih (prevzetih)	185	28	28	24	28	22	28	20	27	39	35	36	31	531

Graf: Število oddaj bivalnih enot po redni poti po letih od 2011 do 2022



V letu 2022 smo nadaljevali z vodenjem prosilcev tudi po ETHOS klasifikaciji. ETHOS koncept je bil razvit v okviru FEANTSE (Working group on data collection and homelessness statistics ter 'Homelessness Observatory'), in se je intenzivno razvijal od leta 2005. Cilj, ki ga je pri tem organizacija zasledovala, je predstaviti štetje brezdomstva v različnih kontekstih, identificirati področja, kjer primanjkuje podatkov ter razviti način za bolj primerljivo spremljanje brezdomstva. S tem se želi prispevati k razpravi na evropskem nivoju, kjer bi se oblikovali primerljivi indikatorji za opazovanje brezdomstva in stanovanjske izključenosti.

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

KONCEPTUALNA TEORIJA		OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj
Brez strehe (roofless)	1	Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	42	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	42
				1.2	Dostopni s terenskim delom	0
	2	Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih	6	2.1	Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	2
				2.2	Poceni penzioni	4
				2.3	Kratkotrajne hotelske namestitve	0
Brez stanovanja (houseless)	3	Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah	20	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	17
				3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	1
				3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	2
				3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	0
	4	Ženske, ki živijo v zavetiščih/za točiščih/varnih hišah za ženske	16	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, vame hiše	16
				4.2	Podprte (razpršene) namestitve	0
	5	Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence	3	5.1	Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili)	0
				5.2	Nastanitve za repatriance	0
				5.3	Bivališča za priseljenke delavce (* samski domovi)	3
	6	Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	17	6.1	Kazenske institucije (pripori, zapor)	10
				6.2	Medicinske institucije	7
	7	Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva)	11	7.1	Skupinske podprte (varovane) namestitve	8
				7.2	Individuealne podprte (varovane) namestitve	3
				7.3	Namestitve v foajjih	0
				7.4	Nastanitve za najstniške starše	0
Negotovo	8	Ljudje, ki bivajo v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	38	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/prijatelji (ne po svoji izbiri)	36
				8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	2
	9	Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deležacijo	4	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	3
				9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	1
	10	Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	2	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	2
Neprimerno	11	Začasne strukture	8	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vagonu)	7
				11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	1
				11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku)	0
	12	Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	1	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	1
	13	Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0
SKUPAJ			168	SKUPAJ		168
Druge oblike (ni uvrstitev po ETHOS)				Najem		59
				SKUPAJ		227

4.6.3 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Pri zagotavljanju bivalnih enot smo sledili sprejeti usmeritvi, da se število bivalnih enot ohranja tako, da predstavlja okrog 10 % celotnega fonda stanovanjskih enot, last JSS MOL in last MOL, ki jih ima v upravljanju JSS MOL. Bivalne enote smo zagotavljali iz obstoječega fonda stanovanjskih enot. Spodnja tabela prikazuje razmerje števila bivalnih enot do celotnega fonda stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL, ki so v upravljanju JSS MOL.

Tabela: Število oddanih bivalnih enot v razmerju do celotnega fonda stanovanjskih enot

Datum	Št. stanovanjskih enot	Od tega za oddajo kot BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.12.2016	4.202	324	7,71
31.12.2017	4.184	426	10,18
31.12.2018	4.212	442	10,49
31.12.2019	4.274	447	10,46
31. 12. 2020	4.276	448	10,48
31. 12. 2021	4.433	450	10,15
31. 12. 2022	4.413	447	10,13

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

V letu 2022 ni bilo potreb po zagotavljanju nadomestnih najemnih stanovanjskih enot za razvojne projekte MOL in JSS MOL.

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

Ukrepe, ki jih štejemo kot sestavni stanovanjske politike MOL in s katerimi MOL omogoča oziroma lajša reševanje stanovanjskih vprašanj meščanov (z nakupom nepremičnin oziroma z njihovo gradnjo), smo opisali že v drugem odstavku 2. poglavja tega poročila (opis aktivnosti za uresničevanje temeljnega cilja »zagotavljanja uravnotežene ponudbe primernih stanovanj«).

Čeprav JSS MOL (strogo formalno gledano) nima neposrednih obveznosti s svoji aktivnostmi posegati na področje ustvarjanja možnosti, da si meščani pridobijo lastniško stanovanje, pa smo tudi v letu 2022 nadaljevali s (sedaj že dolgoletno) ustaljeno prakso izvajanja aktivnosti na tem področju.

Na segmentu aktivnosti pomoči občanom, ki si želijo rešiti stanovanjsko vprašanje s pridobitvijo lastninske pravice, smo objavili razpis za ti. deljeno lastništvo, na segmentu aktivnosti za izboljšanje kakovosti bivanja v lastniških stanovanjih pa smo objavili razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah.

Do sedaj smo – iz razloga, ker na nek način (preko zmanjševanja stroškov, ki bi sicer bremenili upravičenca, kot lastnika stanovanja) izboljšujemo kakovost življenja (bivanja) meščanov – v to poglavje vključevali tudi objavo javnega povabila za »rentni odkup« stanovanj, o uresničevanju katerega smo poročali v točki 4.1.4.6 tega poročila. Glede na dejstvo, da s tem »produktom« v končni fazi povečujemo obseg lastnih neprofitnih stanovanjskih enot, bomo v naslednjem programskem obdobju to povabilo šteli kot eno izmed »drugih oblik pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot«.

Ker stanovanjske zadruge predstavljajo alternativno obliko zagotavljanja stanovanj, s katero se širi nabor možnosti in izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja posameznika, v tem poglavju poročamo tudi o aktivnostih, ki smo jih v letu 2022 izvajali z namenom uresnitve pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva smo objavili dne 17. 1. 2022, v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Rok za oddajo vlog smo podaljšali, in sicer se je iztekel 16. 8. 2022, pri čemer so upravičenci za vstop v deljeno lastništvo bili dolžni predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do 17. 10. 2022.

V letu 2022 smo prejeli 3 vloge, od tega sta bili 2 vloge (zaradi prenizkih dohodkov) zavrjeni, en prosilec je pogoje razpisa izpolnjeval, vendar ni predlagal stanovanja v odkup.

V letu 2022 smo realizirali prodajo štirih solastniških deležev, ki smo jih pridobili na podlagi preteklih razpisov po modelu deljenega lastništva (glej poglavje 10 tega poročila).

Ob koncu leta 2022 so bila aktivna še štiri pogodbeni razmerja od skupno 18, ki smo jih vzpostavili po vseh do sedaj objavljenih javnih razpisih za ta model.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

JSS MOL je v letu 2022 po uveljavljenem modelu objavil 23. javni razpis za ugodna stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. Prejeli smo 2 vloge in odobrili posojili v skupni višini 20.324,32 evrov.

Tabela: Število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2022

Leto	Odobrena posojila
2013	4
2014	6
2015	8
2016	1
2017	/
2018	/
2019	3
2020	/
2021	/
2022	2
SKUPAJ	24

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

V letu 2022 smo bili kot partnerji vključeni v dva projekta, povezana z gradnjo zadružnih stanovanj, sofinanciranima z evropskimi sredstvi:

- Pri izvajanju projekta »ZA STANOVANJSKE ZADRUGE« v okviru programa Active Citizens Fund v Sloveniji smo s svojim aktivnim prispevkom sodelovali na mednarodni konferenci »Skupaj do stanovanj – stanovanjske zadrug in skupnostni zemljiški skladi«
- Pri evropskem projektu »NETCO – Network of cities for collaborative housing«, katerega vodilni partner je Barcelona, smo sodelovali na uvodnem spletnem srečanju z vsemi partnerji pri projekti ter na spletni konferenci: »Collaborative Housing a key local policy in COVID times«.

Na zgoraj omenjeni mednarodni konferenci »SKUPAJ DO STANOVANJ« smo z ostalimi deležniki (žal spet) lahko samo ugotovili, da stanovanjskih zadrug, ki bi lahko pomembno dopolnjevale delo javnih stanovanjskih skladov, ne bo moč vzpostaviti brez sistemskih in zakonskih sprememb, na katere se sedaj (kljub visoki stopnji angažiranosti članov potencialne stanovanjske zadrug zamen) čaka že vrsto let. Tudi do konca leta 2022 nismo zaznali premikov v smeri priprave ustreznih normativnih podlag za zagon stanovanjskega združništva v državi.

Podobno kot v letu 2021, smo tudi v letu 2022 – z vidika gospodarnosti poslovanja in zaradi prej opisane odsotnosti normativnih podlag za gradnjo zadružnih stanovanj – sprejeli odločitev, da pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje ne bomo uresničili na lokaciji Rakova jelša III, ampak bomo zemljišča na tej lokaciji namenili za izvedbo lastnega projekta gradnje neprofitnih stanovanjskih enot. Navedeno pa nikakor ne pomeni, da JSS MOL opušča aktivno sodelovanje pri uresnitvi pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje, ampak bo za ta namen zagotavljal zemljišča na kateri od drugih lokacij, ki pa bo konkretno določena, ko bodo aktivnosti za vzpostavitev pogojev za izvedbo pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje v primerni razvojni fazi.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

Na podlagi v letu 2021 sprejetega Sklepa o stanovanjski najemnini in uporabni zaračunavamo z vladno Uredbo za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnin¹⁶ predpisano neprofitno najemnino, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja, za neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene in bivalne enote ter službena stanovanja, katerih najemniki ne presegajo predpisanega dohodkovnega cenusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Skladno s postopnim dvigom vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, kot je navedeno v uvodnih poglavjih tega poročila, se je neprofitna najemnina povišala v mesecu aprilu 2022.

Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino v višini 25 % nad neprofitno najemnino, za katera se ob preverjanju ugotovi, da najemniki skupaj z družinskimi člani presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, se poviša v odstotkih nad prvotno tržno najemnino. Preverjenih je bilo vseh 97 najemnikov tržnih stanovanj. Spremembe tržnih najemnin so natančno predstavljene v poglavju 4.4.

Za neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se po Sklepu o stanovanjski najemnini in uporabni določi tržna najemnina v odstotkih nad neprofitno najemnino. V primeru preseganja dohodkovnega cenusa se določi tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino, v primeru preseganja premoženjskega cenusa pa je določena tržna najemnina glede na premoženjski razred.

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina v % nad neprofitno najemnino
1	nad 40 % – 100 %	30 %
2	nad 100 % – 130 %	60 %
3	več kot 130 %	110 %

*vrednost je določena v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹⁷

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in uvrstitvi v 3. premoženjski razred, se tržna najemnina določi tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja za izračun neprofitne najemnine poveča za 160 %.

V postopkih preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem po 90. čl. SZ-1 je bilo za 92 najemnikov neprofitnih stanovanj ugotovljeno, da presegajo predpisan premoženjski ali dohodkovni cenzus. V letu 2022 so 3 najemniki, kjer je bilo ugotovljeno lastništvo primerne stanovanjske enote, po pozivu vrnilo stanovanje. Preverjanje najemnikov neprofitnih stanovanj je natančno predstavljeno v poglavju 7.2.

Na dan 31. 12. 2022 smo iz naslova izvedenih preverjanj premoženjskega in dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunavali tržno najemnino skupaj 277 najemnikom neprofitnih stanovanj.

¹⁶ Uradni list RS, št. 153/2021

¹⁷ Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21

Podatke iz uradnih evidenc v navedenih postopkih preverjanja smo pridobivali od upravljavcev zbirk podatkov z dostopom v podatkovne baze preko aplikacij, z zaprosili po elektronski pošti in tudi s pisnimi vlogami, brez posebnosti in ažurno. Na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1E¹⁸) v letu 2022 in dopolnjenega četrtega odstavka 199. člena ZZK-1¹⁹ je omogočen neposreden elektronski dostop do zaščitene izpise iz glavne knjige tudi državnim organom, javnim skladom in stečajnim upraviteljem. Z namenom odprave administrativnih ovir pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc še vedno aktivno sodelujemo v delovni skupini v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in si prizadevamo, da bi se vzpostavil enoten sistem pridobivanja podatkov preko centrov za socialno delo in Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ), ki ga je država že vzpostavila za pridobivanje podatkov o premoženju in dohodkih po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS²⁰).

Z oddajo parkirnih mest s posebnimi pogodbami smo nadaljevali tudi v letu 2022. Mesečna najemnina se je zaračunavala po sprejetem sklepu, za pokrita parkirna mesta v višini 35,00 evrov, za zunanja parkirna mesta pa v višini 20,00 evrov. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo najemniki stanovanjskih enot JSS MOL, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanj o ceni v primeru več interesentov) odda zunanjim povpraševalcem, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna višina najemnine.

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

Sodelovanje z večimi (javnimi) institucijami, ki po izkušnjah omogočajo ustreznejše rešitve stanovanjske problematike za posameznika, smo ohranili in ga nadgrajujemo ter dopolnjujemo.

Izvedenih je bilo več srečanj s predstavniki nevladnih organizacij in enot Centra za socialno delo Ljubljana, kar nedvomno vodi k izboljšanju javnega servisa za meščanke in meščane MOL.

V letu 2022 se je zaključil povsem neuspeh pilotni projekt »Reševanje stanovanjsko – socialne problematike družine iz Roj«, ki ga je financirala MOL. JSS MOL je zagotovil namensko najemno stanovanjsko enoto na Karlovški cesti, ki jo je uporabljala družina iz Roj, najemna pogodba pa je bila sklenjena s Centrom za socialno delo Ljubljana, ki je družini nudil 24 urno podporo 7 dni v tednu z namenom, da se družino usposobi za samostojno življenje v širši družbeni skupnosti oz. izven naselja Roje. Žal projekt ni dosegel zastavljenih ciljev ne na socialnem in tudi ne na stanovanjskem področju. Center za socialno delo Ljubljana je uporabnike izselil in stanovanje vrnil JSS MOL.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

V letu 2022 smo z namenom ohranjanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij nadaljevali z vodenjem aktivnosti za zagotovitev širše družbene podpore posamezniku, ki se znajde v težkih socialnih razmerah. Ob tem smo izvajali različne ukrepe, kot je navedeno v stanovanjskem programu. Med drugim smo izplačevali subvencije najemnin, zagotavljali izredne pomoči in v primerih socialne ogroženosti vračali lastne udeležbe pred potekom pogodbenega roka, če se je bil najemnik pripravljen preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Izvajanje ukrepov aktivne pomoči pri vsakodnevnem bivanju poteka tudi preko nevladnih in vladnih

¹⁸ Uradni list RS, št. 121/2021

¹⁹ Uradni list RS, št. 58/03, 45/08, 37/08 - ZST-1, 28/09, 25/11, 14/15 - ZUUJFO, 23/17 - ZDOdv, 69/17, 11/18 - ZIZ-L, 16/19 - ZNP-1, 121/21.

²⁰ Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami in dopolnitvami.

organizacij in je bilo v letu 2022, kot že v preteklih letih, zelo učinkovito, saj bi sicer kar nekaj najemnikov izgubilo pravico do varnega doma.

Uvedli smo nov model, po katerem se upravičenca do neprofitnega stanovanja, uvrščenega na prednostno listo B, kateremu se je, v času od uvrstitve na listo do konkretne dodelitve stanovanja, socialno stanje spremenilo tako, da ne izpolnjuje več dohodkovnega pogoja za uvrstitev na listo B, oprosti plačila lastne udeležbe in varščine in se mu dodelili stanovanje, ki po površinskem normativu ustreza listi A. Pogoje za tako dodelitev je izpolnjeval en upravičenec in dodeljeno mu je bilo po površini primerno stanovanje za listo A.

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

Izvajali smo številne dejavnosti za preprečevanje nastanka oziroma odpravo krivdnih odpovednih razlogov. Pogosto smo se vključili tudi kot pomoč pri reševanju medsosedskega sporov.

Intenzivno smo nadaljevali sodelovanje z enotami Centra za socialno delo Ljubljana in Društvom Kralji ulice ter nekaterimi drugimi zunanjimi izvajalci, saj se je tako sodelovanje izkazalo kot nujno za pomoč najemnikom in uporabnikom stanovanjskih enot. Z namenom ohranjanja varnega najema smo sodelovali tudi z donatorskimi in humanitarnimi organizacijami, ki prispevajo finančna sredstva za poplačilo dolgov najemnikov, ki so se znašli v osebni, družinski in zaposlitveni stiski.

Ker smo sami opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov (vlaganje tožb, izvršb, zastopanje MOL in JSS MOL na sodiščih), smo najemnikom tudi v letu 2022 zmanjševali stroške v primeru, da so se znašli v enem od postopkov. Vedno pa, pred sprožitvijo omenjenih postopkov, intenzivno iščemo možnosti, da se zadeve razrešijo mirno, zato najemnikom nudimo možnost obročnega plačevanja dolga, preselitev v manjše in cenejše stanovanje, seznanjamo jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko Centra za socialno delo Ljubljana. V primerih, ko najemniki aktivno izkažejo pripravljenost rešiti svoj problem s ponujenimi oblikami pomoči in poplačajo dolgove, tožbe tudi umikamo, sklepamo nove najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, vse z namenom preprečiti morebitne deložacije.

Projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce sosesk Polje I, II, III in IV, ki ga izvaja Društvo Kralji ulice, uspešno poteka že daljše obdobje. Podpora na Knobleharjevi 24, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabih zdravstvenih razmer, je bila tudi v letu 2022 zahtevna. Dejansko gre za nego težko bolnih najemnikov bivalnih enot, ki so se v večini primerov z dodelitvijo bivalne enote dejansko umaknili s ceste, kjer jim je brezdomstvo pustilo zdravstvene posledice. Pomoč najemnikom, poleg predstavnikov Društva Kralji ulice, nudi tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu. Pri tej vrsti pomoči ne gre sicer za preventivno dejavnost preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, predstavlja pa pomemben del naših aktivnosti v skrbi za najemnike s pomočjo zunanjih izvajalcev.

S pričetkom izvajanja t. i. antideložacijskega programa, spomladi 2014, se je povprečno letno število deložacij in izpraznitev po zaključeni pravdi (v letih od 2004 do 2014 je bi povprečje 23) zmanjšalo. Prvi učinki storitev spremljanja in nudenja različnih oblik pomoči, ki jih na JSS MOL izvajamo v sodelovanju z drugimi institucijami in predvsem Društvom Kralji ulice, so se pokazali že v letu 2016, ko se je to število zmanjšalo na 10. Povprečje zadnjih petih let pa znaša 7 deložacij in izpraznitev po zaključenem pravnem postopku letno, pri čemer se tudi v teh primerih trudimo storiti vse, da ne pride do odprtega brezdomstva. Na letni ravni ohranjamo manjše število izpraznitev, kar kaže na uspešnost izvajanja vseh ukrepov.

V okviru sodnih postopkov je bilo v letu 2022 vrnjenih v posest JSS MOL 8 stanovanj, od tega 1 stanovanje po izdaji sodne odločbe in sicer je bil uporabnik nameščen v dom starejših občanov. Ostalih 7 stanovanj je bilo vrnjenih po tem, ko je JSS MOL, na podlagi sodnih odločb, vložil izvršilne predloge, in sicer 6 preko izvršene deložacije ob prisotnosti sodnega izvršitelja, 1 stanovanje pa je uporabnik, ki je lastnik nepremičnine, predal sam pred razpisom deložacije. V nobenem od 6 primerov deložacij ob prisotnosti sodnega izvršitelja, ni prišlo do brezdomstva, saj smo 1 uporabniku dodelili bivalno enoto za socialno ogrožene, 1 je bil nameščen v dom starejših občanov, ostali 4 pa so si najeli stanovanje na trgu.

Tabela: Letno število deložacij in prostovoljnih izpraznitev stanovanj

Leto	Št. izpraznitev in deložacij po vloženi izvršbi	Prostovoljna izpraznitev v sodnem postopku (pred ali po zaključeni pravdi), pred vloženo izvršbo
2016	10	0
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3
2021	16	3
2022	7	1

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

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

O neporavnanih obveznostih iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe nas upravniki ter nekateri dobavitelji redno obveščajo. Po prejetem obvestilu o nastalem dolgu iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je JSS MOL najemnike še sam pozival k izpolnitvi obveznosti, torej k plačilu nastale terjatve. V kolikor tudi po našem pozivu do poplačila ni prišlo, smo terjatve poravnali. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika smo preverili možnost pomoči pri poplačilu tudi pri pristojni enoti Centra za socialno delo Ljubljana. Zgolj ko poplačilo resnično ni bilo mogoče, smo sprožili postopek sodne izterjave terjatve oziroma v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja. V primerih osebnih stečajev, katerih število se zmanjšuje, mora lastnik plačati celoten dolg, vračilo pa lahko zahteva samo za terjatve nastale po začetku osebnega stečaja.

V spodnji tabeli so prikazana plačila upravnikom iz naslova subsidiarne odgovornosti in izterjava po letih.

Tabela: Zneski plačil in izterjava v evrih po letih

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2018	139.803,18	97.984,71	70,09
2019	138.364,67	102.318,66	73,95
2020	173.602,87	121.310,45	69,88
2021	112.604,86	128.599,68	114,20
2022	158.275,49	96.801,71	61,16

6.6 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1

Novela Stanovanjskega zakona SZ-1E je uzakonila dvig vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine in določila dvig subvencije najemnine z največ 80 % na največ 85 % neprofitne najemnine. Mestnemu svetu MOL smo predlagali sprejem novega sklepa o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki je bil sprejet maja 2022 in s tem omogočili prejemanje izredne pomoči (v enaki višini kot je subvencija neprofitne najemnine po SZ-1) tudi uporabnikom neprofitnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. V zvezi s tem smo prilagodili tudi izdane upravne akte v delu procentualno priznane višine izredne pomoči in računalniški program.

V letu 2022 smo obravnavali 52 vlog in odobrili 48 večmesečnih izrednih pomoči za plačilo najemnine uporabnikom stanovanjskih enot, 1 vloga je bila zavrnjena, 1 postopek pa s sklepom ustavljen. Konec leta 2022 sta ostali nerešeni 2 vlogi, ki bosta rešeni v letu 2023.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

V letu 2022 smo, skladno z ustanovitvenim aktom, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL, nadaljevali z vodenjem upravnih postopkov in izvajanjem upravnih ter ostalih nalog na stanovanjskem področju.

Vse upravne naloge in aktivnosti, potrebne za tek sodnih postopkov, smo izvajali v predpisanih rokih in na način prijazen do občanov. Tekoče smo ažurirali podatke na spletni strani JSS MOL, s čimer smo se trudili občanom še bolj približati naše delovanje in jim omogočali uporabo obrazcev vlog pri uveljavljanju različnih upravičenj. Občanom smo bili vseskozi na razpolago po telefonu in po elektronski pošti ter po predhodni najavi tudi osebno. Z namenom zmanjševanja sodnih stroškov najemnikom smo sami, kot že več let, izvajali vse naloge, potrebne za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij.

Za vse postopke smo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1. Po pooblastilu MOL smo, na podlagi podatkov enot Centra za socialno delo Ljubljana, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, izvajali tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MOL.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Tudi v letu 2022 smo, enako kot v preteklih letih, vodili upravne postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Postopke vmesnega preverjanja smo vodili ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov. Na zahteve najemnikov smo vodili postopke preveritve ob spremenjenem socialnem stanju.

Vseh postopkov je bilo 828, od tega je bilo zaključenih 563 postopkov, 265 postopkov pa je še v teku. Od zaključenih 563 postopkov so bili 3 postopki s sklepom ustavljeni, v 560 postopkih pa izdane odločbe, in sicer 468 o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (446 rednih preverjanj in 22 preveritev na zahtevo najemnika zaradi spremenjenega socialnega stanja) ter 92 o neizpolnjevanju navedenih pogojev in pričetku zaračunavanja tržne najemnine.

V primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (92 primerov) je bilo 83 postopkov rednega preverjanja, 4 postopki vmesnega preverjanja (določena tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino in sicer 1 krat zaradi presežanja dohodkov, 3 krat zaradi presežanje premoženja) in 5 postopkov na zahtevo najemnika, od tega so 3 najemniki ostali na enaki višini tržne najemnine, pri 1 najemniku se je višina tržne najemnine znižala (s 110 % na 30 % nad neprofitno najemnino), pri 1 najemniku pa zvišala (s 30 % na 110 %). Od navedenih 92 najemnikov je 73 najemnikov presegalo premoženjski cenzus, 10 dohodkovni cenzus, 9 pa jih je presegalo oba cenzusa (7 najemnikom je bila določena tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino, 2 najemnikoma pa 160 % nad neprofitno najemnino).

Najemniki so vložili 10 pritožb na odločbe, s katerimi je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno. Župan kot drugostopenjski organ je v 3 primerih odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne, ostale pritožbe so še v reševanju.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Skladno z določbami 14. člena SZ-1 mora etažni lastnik za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja pridobiti soglasja solastnikov stavbe, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo s predmetno stanovanjsko enoto. Kot etažni lastnik izdajamo tovrstna soglasja le pod pogojem, da se bo v delu stanovanja opravljala mirna dovoljena dejavnost, ki ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stavbe in takrat, ko so z opravljanem dejavnosti soglašali ostali etažni lastniki. Kot etažni lastnik smo v letu 2022 izdali 1 tovrstno soglasje.

Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik najemodajalec smo v letu 2022 izdali 115 takih dovoljenj, pri čemer je bilo upoštevano, da dejavnost ne povzroča prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja. Predvsem gre za opravljanje mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj. Zaznano povečano izdajo dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja v zadnjih letih pripisujemo situaciji s Covid – 19, večinoma gre za opravljanje priložnostnih del.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2022 izdali 44 soglasij za določen čas enega leta ob pogoju, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje in predvsem v primerih, ko niso izpolnjeni zakonski pogoji za vpis uporabnika v najemno pogodbo, ko gre za primere združitve družine, ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe, oziroma začasnega najemnikovega službovanja ali šolanja v tujini.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

V letu 2022 so bile podane 3 vloge za preveritev višine najemnine. Vsi zahtevki najemnikov, so bili obravnavani skladno s 120. členom SZ-1, po katerem mora občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V letu 2022 smo vodili skupaj 65 upravnih postopkov registracije upravnikov večstanovanjskih stavb, v katerih je bilo izdanih 49 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb in 4 odločbe o zavrnitvi vpisa. Ob koncu leta 2022 še ni bilo zaključenih 12 postopkov. Na podlagi vodenih postopkov smo tekoče ažurirali podatke v registru upravnikov, ki ga JSS MOL vodi računalniško za območje MOL. Prejeli in rešili smo tudi 6 vlog za spremembo registrskih podatkov. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2022 skupaj vpisanih 121 upravnikov za 4278 naslovov večstanovanjskih stavb. Na pisne zahteve smo podatke iz javnega registra različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd., posredovali v 46 primerih. V letu 2022 smo omogočili preko spletne strani JSS MOL tudi vpogled v aktualen register upravnikov stavb vsem zainteresiranim strankam in institucijam.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

Z Odlokom o proračunu MOL ima JSS MOL pooblastilo za izplačevanje subvencij najemnin, hkrati pa JSS MOL podaja mnenja v skladu z ZUPJS in s tem prijavlja stransko udeležbo v upravnih postopkih odločanja o upravičenosti do subvencionirane najemnine, ki jih vodijo enote Centra za socialno delo Ljubljana. V letu 2022 smo na JSS MOL izdali 2576 mnenj o znanih okoliščinah, ki so pomembne za odločitve o subvenciji najemnine, ter o vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, ves čas ažurno obveščali pristojne enote Centra za socialno delo Ljubljana.

V letu 2022 smo prejeli s strani Centra za socialno delo Ljubljana skupaj 3006 odločb za subvencijo najemnin, od tega 2124 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 882 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Kot posledico sprememb, ki vplivajo na izračun in višino najemnine po SZ-1E, smo prejeli tudi 1365 obvestil o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine.

JSS MOL ima na podlagi pooblastila MOL ustrezno urejen tudi prenos pristojnosti oziroma nalog s strani ustanoviteljice MOL, da lahko v distribucijski modul Informacijskega sistema enot Centra za socialno delo Ljubljana (DM) vpogleda v točno določene in omejene podatke, ki jih nujno potrebuje, da lahko izplača subvencijo najemnine na podlagi izdanih določb. JSS MOL je, da bi bilo izvrševanje izplačil na podlagi pravic iz javnih sredstev dostopnejše, ažurirano in skladno z izdanimi odločbami Centra za socialno delo Ljubljana, v letu 2022 svojo lastno računalniško aplikacijo, ki jo uporablja za izplačevanje subvencij najemnim, prilagodil DM..

V primerih ugotovljenih nepravilnosti v izdanih odločbah je JSS MOL v letu 2022 sprožil ustrezne postopke, in sicer smo podali 83 pritožb oziroma pozivov na uskladitev subvencij najemnin z izračunom neprofitne najemnine, v primerih, ko je določena subvencija neprofitne najemnine presegala zakonsko določenih največ 85 % neprofitne najemnine. Ena pritožba je še v reševanju na MDDSZ kot pristojnem pritožbenem organu, o ostalih 82 pritožbah oziroma pozivih so odločile enote Centra za socialno delo Ljubljana, saj so kot prvostopni organ v celoti ugodile pritožbam z izdajo nadomestne odločbe.

Kot izplačevalec subvencije najemnine, je JSS MOL dolžan voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko enote Centra za socialno delo Ljubljana izdajajo odločbe za nazaj in posledično prihaja do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. V letu 2022 je bilo obravnavanih 10 prošenj za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V teh primerih so bile terjatve odpisane 5 najemnikom tržnih stanovanj, v 5 primerih pa je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga.

Najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva – tržno subvencijo in le teh niso vrnilo oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis terjatev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 28, od tega je bil v 19 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe Finančne uprave RS (FURS), za ostale dolžnike pa so v teku še druge aktivnosti za plačilo dolga.

7.8 SODNE ZADEVE

V okviru sodnih postopkov smo v letu 2022, kot tudi že v preteklosti, samostojno pripravljali in vlagali tožbe, odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge oziroma druge vloge za sodišča. Elektronsko smo prijavljali terjatve v postopkih osebnih stečajev in vlagali izvršbe na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. V primerih neplačane upravne takse in v primerih, ko dolжник po pravnomočni in izvršljivi odločbi Centra za socialno delo Ljubljana o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev slednjih ni vrnil, smo elektronsko vlagali izvršbe na FURS.

Na dan 31. 12. 2022 je bilo v teku skupno 642 aktivnih zadev, in sicer od tega 87 pravnih, 152 nepravdnih, 321 izvršilnih zadev, 4 stečajne in 78 upravnih oziroma davčnih izvršb (27 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 51 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

Skupaj 150 sodnih postopkov je bilo začelih tekom leta 2022, od tega 6 pravnih postopkov, 144 izvršilnih postopkov (130 izvršb na podlagi verodostojne listine in 14 na podlagi izvršilnega naslova). Poleg tega je bilo začelih 61 nepravdnih postopkov za ureditev etažne lastnine. Zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine pa je bilo začelih 19 postopkov davčnih izvršb.

Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo v letu 2022 povezanih 8 postopkov, kot je natančno opisano v poglavju 6.4. V nobenem od navedenih primerov ni prišlo do socialne ogroženosti z brezdomstvom. V okviru sodnih postopkov pa smo zahtevali v 2 primerih tudi izpraznitev pripadajočih prostorov (klet, garaža) v lasti JSS MOL, ki sta jih nezakonito zasedala lastnika stanovanjskih enot. Deložacijo kleti je izvedel sodni izvršitelj, garaža pa je bila vrnjena prostovoljno po zaključeni pravdi.

Število pravnih postopkov zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (v nadaljevanju: ZDEN²¹), v katerih sodeluje JSS MOL, vodi pa jih Služba za pravne zadeve MOL, število postopkov – glede na leto 2021 – ostaja nespremenjeno. V teku je 5 tovrstnih postopkov.

V stečajnih postopkih, v katerih JSS MOL nastopa kot upnik s priznanimi (navadnimi) terjatvami, v letu 2022 nismo dosegli poplčila svojih terjatev, z izjemo stečajnega postopka nad družbo Begrad d.d. – v stečaju, v katerem smo v letu 2022 prejeli (drugo) delno plačilo priznane terjatve. V letu 2022 se je pravnomočno končal stečajni postopek nad družbo Prosol d.o.o. Ker stečajna masa v tem postopku ni zadostovala niti za delno poplčila priznane terjatve, smo terjatev odpisali.

²¹ Uradni list RS, št. 27/91-I s spremembami in dopolnitvami

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

8.1 UVODNO

Osnovni namen gospodarjenja s stavbami in stanovanjskimi enotami je ohranjanje stavb in stanovanjskih enot v takem stanju, da je v času njihove dobe trajanja zagotovljena možnost njihove normalne rabe, uporabnikom teh stavb in stanovanjskih enot pa zagotovljeno kakovostno in funkcionalno bivalno okolje. Glede na dejstvo, da je kar 45 % stanovanjskega fonda v lasti oziroma upravljanju JSS MOL starejšega od 30 let, je učinkovito gospodarjenje s tem fondom ena izmed ključnih nalog na investicijskem področju delovanja JSS MOL. Z izvedbo prenov skupih delov stavb in prenov stanovanjski enot podaljšujemo življenjsko dobo obstoječega starejšega stanovanjskega fonda, s čimer zmanjšujemo potrebe po zagotavljanju novih stanovanjskih enot, s katerimi bi morali nadomeščati dotrajane stanovanjske enote. Iz navedenega razloga smo tudi v letu 2022 ohranjali obseg finančnih sredstev, ki smo ga namenili izvedbi prenov lastnega stanovanjskega fonda, na enaki ravni kot v preteklih letih, čeprav moramo finančna sredstva za ta namen skoraj v celoti zagotavljati iz lastnih virov. Uspešni smo bili pri črpanju evropskih sredstev za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, ki je sofinanciran v okviru mehanizma Celostnih teritorialnih naložb, v sklopu katerega smo v letu 2022 prejeli še preostanek evropskih sredstev, do katerih smo upravičeni.

Posebna pozornost pri izvedbi prenov starejših stavb je namenjena izvedbi ukrepov za zagotavljanje energetske učinkovitosti, v zvezi s katerimi smo iskali tudi možnosti črpanja finančnih spodbud v obliki nepovratnih sredstev.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Odločitve glede izvedbe vzdrževalnih del v (praznih in zasedenih) stanovanjskih enotah smo sprejemali upoštevajoč določila Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj²². V letu 2022 so bili zaključeni in plačani investicijsko vzdrževalni posegi v 118 praznih stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 137). Večja prenovitvena dela smo izvedli v 88 stanovanjskih enotah, v preostalih 30 stanovanjskih enotah pa so bili izvedeni prenovitveni posegi manjšega obsega. V zasedenih stanovanjskih enotah smo v letu 2022 izvajali naslednja redna in investicijska vzdrževalna dela ter intervencijska dela:

VRSTA DEL	ŠTEVILO ENOT
strojno instalacijska dela (tudi spremljajoča dela)	283
ново PVC stavbno pohištvo + servis	51
elektro instalacijska dela	117
mizarska dela	12
slikopleskarska dela /tlakarska dela	19 / 8
servis oziroma menjava plinskih peči	188
krovska dela	13
senčila (žaluzije, rolete)	36

²² Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

Neekonomičnost prenove oziroma neprimernost za nadaljnjo oddajo v neprofitni najem smo ugotovili pri naslednjih stanovanjskih enotah: Brankova 1, Ilirska 34, Poljanska 69, Prijateljeva 15, Resljeva 13, Ulica Milana Majcna 7 in Vidovdanska 1, zato smo jih vključili v načrt razpolaganja z namenom njihove prodaje na trgu.

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V preteklem letu so v primeru večstanovanjskih stavb, v katerih delež solastnine JSS MOL ne dosega 50 %, za izvedbo postopkov, povezanih z izvedbo rednih in investicijsko vzdrževalnih del na skupnih delih večstanovanjskih stavb (priprava predloga oz. načrta izvedbe vzdrževalnih del, sprejetje ustrezne odločitve na zboru etažnih lastnikov, sklenitev pravnega posla, skrb za izvedbo del, prevzem izvedenih del, obračun stroškov, ...) skrbeli (praviloma) upravniki teh stavb, upoštevajoč odločitve, ki so bile sprejete s predpisano večino glasov etažnih lastnikov. Po dosednji praksi smo se tudi v letu 2022 aktivno vključevali v vse opisane postopke in podpirali odločitve etažnih lastnikov glede posegov v skupne dele stavb, ki so doprinesle k nujnim in koristnim izboljšavam le-teh. V okviru investicijsko – vzdrževalnih del na skupnih delih stavb so se najpogosteje izvajala naslednja dela: prenovitve fasad, prenove streh, sanacijska dela na ogrevalnih sistemih, kanalizacijskih sistemih in vodovodnih sistemih, posegi na zunanjih ureditvah, prenove stavbnega pohištva, ...).

JSS MOL je bil v zvezi s tremi večstanovanjskimi stavbami – kot lastnik oziroma upravljavec posameznih stanovanjskih enot – vključen v projekte prenov večstanovanjskih stavb, ki so bile z uspešnim sodelovanjem na razpisu za dodelitev sredstev za sofinanciranje uvrščene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana - moje mesto«.

Iz točke 8.3 Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL 2019 – 2022 za leto 2021 (v nadaljevanju: Poročilo 2021) glede stavb oziroma sosesk v izključni ali večinski lasti JSS MOL, v zvezi s katerimi so odločitve o (ne)izvedbi vzdrževalnih del v celoti odvisne od volje JSS MOL, izhaja, da smo za leto 2022 načrtovali izvedbo raznovrstnih (običajno večjih oziroma sistemskih) sanacijskih posegov (1) v soseski Cesta v Gorice 23 do 29, (2) na stavbah na naslovih Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c (soseska v Zeleni jami), (3) v naselju ob Raičevi, ulici, Poti k Savi in ulici Vrbovec in (4) v soseski v Novih Poljanah (Jakopičeva ulica). V isto točko Poročila smo vključili tudi projekt (celovite) prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev (rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske + prenova stanovanjskih stavb v lasti JSS MOL).

8.3.1 Cesta v Gorice 23 do 29

Energetska sanacija stanovanjske soseske Cesta v Gorice, ki jo sestavljajo 4 večstanovanjske stavbe, se je začela v letu 2018 in se je – zaradi ugodnih učinkov sanacijskih posegov, katerih učinkovitost se je preverjala tudi s termografijo in monitoringom vlage v stanovanjskih enotah – sukcesivno nadaljevala v letih 2019 in 2020.

V aprilu 2022 se je začela izvajati sanacija večstanovanjske stavbe na naslovu Cesta v Gorice 29, in sicer na naslednjih segmentih: ureditev fasadnih coklov, ureditev AB konzolnih nadstreškov, odprava linijskih toplotnih mostov ter ureditvi pohodnih tlakov. Sanacijska dela na naštetih segmentih so bila zaključena v oktobru 2022. S prenovo te stavbe je zaključena sistemska sanacija vseh večstanovanjskih objektov v soseski Cesta v Gorice.

Na zemljiščih v lasti JSS MOL ob stanovanjski soseski Cesta v Gorice so bila v prvi polovici leta 2022 zaključena dela za ureditev površin za aktivno preživljanje prostega časa, ki bodo v skladu z dogovorom z

Oddelkom za šport MOL po parcelaciji prenesena v last in upravljanje MOL. Otvoritev nove pridobitve za bližnje stanovalce je bila organizirana v sklopu aktivnosti v tednu mobilnosti septembra 2022.



Kolopark ob stanovanjski soseski Cesta v gorice (foto: arhiv Alliance 2022)

8.3.2 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

Zaradi vedno redkejšje pojavnosti napak, ki izvirajo iz stavbnega pohištva vgrajenega v stavbe na naslovih Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c²³, ki smo jih fazno odpravljali že v preteklih letih, in zaradi zmožnosti njihove odprave z manjšimi lokalnimi sanacijskimi posegi, izvedbe teh sanacijskih del ne bomo več vključevali med ti. »večje obnove«.

8.3.3 Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec – prenova obstoječega naselja

V letu 2022 smo v osmih stanovanjskih enotah, ki se nahajajo v obravnavanem območju, izvedli sanacijo mansard z namestitvijo dodatne toplotne izolacije v ostrešjih, s čimer bo preprečen pojav vlage in nastanek plesni v stanovanjskih enotah.

Z namenom sanacije stanja in izboljšanja pogojev bivanja v obstoječem naselju vrstnih in verižnih hišic v Tomačevem je JSS MOL, kot lastnik več kot 50 % objektov v tem naselju, uspel s pobudo za spremembo OPN MOL ID, ki bo omogočila legalizacijo dopustnih obstoječih prizidkov in izgradnjo novih prizidkov, na podlagi prejetih pobud najemnikov. Pobuda za razširitev parkirnih površin na območje zelenice pod daljnovodom je bila zavržena.

Da pa bomo s tem rešili samo del aktualnih problemov v naselju, ki je bilo zgrajeno na prelomu stoletja, je razvidno iz pobud stanovalcev v zvezi z zbiranjem in odvozom odpadkov, parkiranjem, uzurpiranjem skupnih delov soseske in iz pobud za odkup zemljišč v lasti MOL, ki bi morala ostati v funkciji skupnih delov naselja.

Ker je v območju velik del površin (poleg prometnih površin so to še zelenice, parkirna mesta, dostopi do objektov,...) v lasti MOL, ki po OPN MOL ID niso opredeljene kot javne površine in so mestoma že uzurpirane s strani zasebnih lastnikov, smo OUP MOL predlagali, da pri naslednjih spremembah OPN MOL

²³ točka 8.3.2 Poročila 2021.

ID, v OPN MOL ID vnese ustrezne popravke, skladne z urbanistično zasnovo pozidave naselja. Med pristojnimi oddelki MOL je bilo dogovorjeno, da se zemljišč v lasti MOL v tem območju ne prodaja, dokler ne bo izdelana primerjava obstoječega stanja z načrtovano ureditvijo in predlog sanacije – predvsem prometne in komunalne ureditve naselja.

8.3.4 Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah

Tudi v letu 2022 smo se odločili, da ne bomo izvedli celovite sanacije fasade na vseh Jakopičeva 11-27 (Nove Poljane). Posledice zatekanja vode preko opečne fasade in odpadanje delov fasade smo sanirali z lokalnimi posegi, ki jih bomo po potrebi izvajali tudi v prihodnje. Do morebitnega sprejema odločitve, da bomo izvedli celovito sanacijo fasade, prenovu fasade omenjenih stavb izločamo iz nabora prenov večjega obsega.

8.3.5 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

Prenova naselja Cesta španskih borcev je že v preteklih letih potekala s prepletanjem projekta ureditve javne prometne in komunalne ureditve z zunanjo ureditvijo območja pozidave (investitorja MOL in JSS MOL) in projekta prenov in dozidave dela stanovanjskih enot v lasti JSS MOL (investitor JSS MOL).

Sredi leta 2022 je bila zaključena izvedba del na »skupnih delih« soseske (rekonstrukcija javne prometne in komunalne infrastrukture, prenova javnih površin, izvedba nadstreškov nad parkirišči in ureditev vrtičkov). Uporabno dovoljenje za ta dela je bilo pridobljeno v februarju 2023.

Projekt prenov in dozidave stanovanjskih enot v lasti JSS MOL je delno financiran z nepovratnimi evropskimi sredstvi (v okviru operacije prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN). Do konca leta 2022 so bila končana gradbena, obrtniška in instalacijska dela na 32 objektih, preostali dve stanovanjski enoti pa bosta prenovljeni v prvih mesecih leta 2023. V letu 2022 je JSS MOL uspešno počrpal še drugi del odobrenih nepovratnih evropskih sredstev.

Skladno s fizičnim dokončevanjem prenov posameznih enot so potekale aktivnosti za izdelavo dokumentacije za pridobitev uporabnih dovoljenj in odločb o legalizaciji²⁴. Izbrani izvajalec mora pogodbeno dogovorjena dela (gradbeno obrtniška in instalacijska dela na stanovanjskih enotah, izdelava energetskih izkaznic in točkvalnih zapisnikov ter pridobitev uporabnih dovoljenj) dokončati do avgusta 2023.



Prenova stavbe Cesta španskih borcev 53 b – stanje pred prenovu in po prenovi (foto: arhiv JSS MOL)

²⁴ JSS MOL bo moral pridobiti uporabna dovoljenja za dela, izvedena na 24 stanovanjskih enotah, za skupno 10 enot pa bo potrebno pridobiti odločbe o legalizaciji. V zvezi z dvema enotama ni potrebno pridobivati kakršnekoli dokumentacije, saj je šlo zgolj za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del v stanovanjskih enotah.



Urejeni vrtički (foto: arhiv JSS MOL 2022)

8.4 UPRAVLJANJE

Razlike v načinu »upravljanja« stanovanjskih enot in stavb (v katerih se te enote nahajajo) so razvidne že iz vsebine točk 8.2 in točke 8.3 tega poročila. Če JSS MOL praviloma sam »upravlja« stanovanjske enote, pa upravljanje (skupnih delov) večstanovanjskih stavb (ne glede na delež lastništva) prepušča upravnikom. V določenih primerih JSS MOL (čeprav skupne dele teh stavb upravljajo upravniki) sam prevzame izvedbo določenih investicijsko vzdrževalnih posegov na skupnih delih večstanovanjskih stavb oziroma na skupnih delih sosesk.²⁵

Po dosednji praksi se JSS MOL ni vključeval v postopke izbire upravnikov stavb v razdrobljenem lastništvu, saj JSS MOL (zaradi majhnega solastniškega deleža) v takih stavbah nima odločilnega vpliva na izbiro upravnika. Tudi v primeru stavb v večinski lasti JSS MOL je JSS MOL izbiro upravnikov praviloma prepuščal volji etažnih lastnikov.

V primeru postopkov zamenjave upravnikov smo pred sprejemom odločitve, kako bomo glasovali o predlaganem sklepu, vedno preverili, kakšni so razlogi etažnih lastnikov za odločitev, da se bo upravnik posamezne stavbe poskušal zamenjati.

JSS MOL sam izbira upravnike stavb v izključni lasti JSS MOL. Enako kot v letu 2021 je bilo tudi v letu 2022 v izključni lasti JSS MOL 57 večstanovanjskih stavb, ki jih je upravljalo 7 različnih upravnikov.

V letu 2022 smo:

- za določen čas dveh let podaljšali veljavnost treh pogodb o opravljanju upravniških storitev,
- v postopku oddaje javnega naročila male vrednosti sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev za vse stanovanjske stavbe v soseskah Polje I, II, III in VI in
- v evidenčnem postopku zbiranja ponudb sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev za novozgrajeno stanovanjsko sosesko Rakova jelša II, na podlagi katere bo upravnik prevzel v upravljanje celotno sosesko s 156 stanovanji v izključni lasti JSS MOL

V postopkih izbire novih upravnikov smo zasledovali načelo gospodarnosti (tako v korist JSS MOL, kot v korist najemnikov) na način, da smo med ustrezno usposobljenimi ponudniki (potencialnimi upravniki)

²⁵ Take odločitve sprejemamo običajno v primerih načrtovanja obsežnejših in posledično finančno bolj obremenjujočih investicijsko vzdrževalnih posegov ali v primeru načrtovanja sistemskih posegov na skupnih delih sosesk.

izbrali tistega, ki je (1) ponudil najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja (strošek, ki ga plača JSS MOL) in (2) ponudil najugodnejše cene za storitve obratovanja in vzdrževanja (v pretežni meri stroški, ki jih plačujejo najemniki). V primerih podaljševanj veljavnosti pogodb o opravljanju upravnih storitev z obstoječimi upravniki smo prej omenjeno načelo zasledovali na način, da smo podaljšanje veljavnosti posamezne pogodbe vezali na pogoj, da se pogodbene cene ne spremenijo.

Sodelovanje z upravniki stavb v večinski ali izključni lasti JSS MOL je potekalo neposredno in bolj intenzivno kot v primerih večstanovanjskih stavb v razdrobljenem lastništvu. V utemeljenih primerih smo v komunikacijo na nivoju JSS MOL – upravnik posamezne stavbe vključevali tudi najemnike oziroma njihove predstavnike, vse z namenom, da bi v najkrajšem možnem času razrešili nerešena (ali neustrezno rešena) stanja oziroma odpravili (sicer po naših izkušnjah redka) nezadovoljstva najemnikov z izvedenimi storitvami upravljanja.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

K zagotavljanju energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda nas na strateški oziroma programski ravni zavezuje že eden od ciljev stanovanjske politike, o čemer smo pisali že v 2. poglavju tega poročila. JSS MOL je v letu 2022 glede investicij v razvoju, pri katerih je glede na fazo razvoja to še smotrno oziroma možno, posebno pozornost namenil načrtovanju ukrepov, s katerimi se bo zagotovila boljša energetska učinkovitost načrtovanih stavb od prvotno načrtovane. Če smo v bližnji preteklosti pri novogradnjah dosegali energijski razred B2, bomo pri soseskah, omenjenih v prejšnjem stavku, in soseskah, ki jih načrtujemo oziroma bomo načrtovali v prihodnje, dosegali višje energetske razrede (od B1 pa vse do A1), s čimer bomo prispevali k varčnejši rabi energije in znižanju stroškov, povezanih z uporabo stanovanjskih enot.

V letu 2022 nismo identificirali nobene (obstoječe) stavbe v izključni ali večinski lasti JSS MOL, katere sistemska in celovita energetska prenova bi bila potrebna oziroma ekonomsko upravičena. V segment energetske prenove obstoječih stavb pa štejemo tudi projekt prenove soseske Cesta španskih borcev (točka 8.3.5 tega poročila), saj z izvedbo sanacijskih posegov izboljšujemo tudi energetske učinkovitost prenovljenih stavb.

JSS MOL je v stavbah, v katerih ima manjšinski delež na skupnih delih stavb v letu 2022 sodeloval pri energetskih sanacijah več objektov:

OBMOČJE	ŠT. OBJEKTOV PO VRSTI POSEGOV		
	FASADA	STREHA	TOPLOTNA POSTAJA
Moste	3	1	/
Vič	2	/	/
Šiška	4	4	3
Bežigrad	5	3	2
Center	2	1	/
SKUPAJ	16	9	5

V letu 2022 ni bil aktualen noben razpis na ravni EU, ki bi omogočal črpanje EU sredstev koriščenje (nepovratnih) sredstev za potrebe energetskih prenov stanovanjskih stavb.

Kot eden od etažnih lastnikov stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah smo v 6 primerih uspeli pridobiti spodbude EKO SKLADA v okviru delnih ali celovitih prenov skupnih delov takih stavb.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

JSS MOL je imel tudi v letu 2022 lastno premoženje in premoženje v upravljanju zavarovano po Okvirnem sporazumu za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanovitelj in / ali lastnik je MOL²⁶.

JSS MOL je poskrbel, da se je v fond zavarovanega premoženja v letu 2022 vključilo naslednje premoženje:

- obstoječi pomožni objekt na Potočnikovi ulici 12,
- novi Kolopark na Cesti v Gorice 23 – 29 in
- nadstrešnice na Cesti španskih borcev.

V letu 2022 je bilo obravnavanih skupaj 48 škodnih primerov.

V 23 škodnih primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V enem od teh primerov nam je zavarovalnica zavrnila izplačilo odškodnine, v 18 primerih pa smo z zavarovalnico sklenili poravnavo za izplačilo priznane odškodnine. V zvezi s štirimi škodnimi primeri obravnava odškodninskih zahtevkov do zaključka leta 2022 še ni bila zaključena.

V 25 primerih pa je šlo za prijavo škodnih dogodkov, pri katerih je škoda nastala na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL.

V primerih, ko je škoda nastala na premoženju v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, smo primarno poskrbeli za zavarovanje dokazov o nastali škodi in za odpravo vzrokov za nastanek (nadaljnje) škode, temu pa je sledila prijava škode in ažurno sodelovanje v postopku obravnave odškodninskega zahtevka. V primerih nastanka škode na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL, smo oškodovancem zagotovili vse potrebne informacije za popolno prijavo škodnega dogodka z namenom, da bodo lahko dosegli izplačilo pravične odškodnine.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2022 smo nadaljevali s preverjanjem in usklajevanjem podatkov o površinah in vrstah rabe posameznih delov z namenom uskladitve internih podatkov o lastnih enotah s podatki, ki so v zvezi s temi enotami evidentirani v katastru nepremičnin. Preverili smo podatke 505 stanovanjskih enot in v zvezi s 369 stanovanjskimi enotami uskladili podatke evidence katastra nepremičnin z internimi evidencami (oziroma obratno).

Ob zaključku leta 2022 smo imeli v upravljanju 30 enot, ki so v lasti MOL, in 6.841 enot v lasti JSS MOL (skupaj 6.871 enot). Od vseh navedenih enot je etažno zemljiškoknjižno urejenih 5.710 enot (ob koncu leta 2021 je bilo teh enot 5.623), pri čemer pa še za dodatnih 1.099 enot razpolagamo s ti. drugimi dokazili o lastništvu²⁷. Za preostale lastniško neurejene enote (62) ne razpolagamo z dokumentacijo, zato je lastniško urejanje le – teh zelo oteženo.²⁸

²⁶ MOL je naveden okvirni sporazum z izbrano zavarovalnico sklenila za obdobje 1.1.2019 do 31.12.2022.

²⁷ Ti. druga dokazila vključujejo zemljiškoknjižne vknjižbe na zemljiščih in stavbah, zemljiškoknjižne vknjižbe na nepremičninah v obliki solastniških deležev, druge pogodbe o lastništvu in druga dokumentacija – gradbena dovoljenja, ipd.

²⁸ V letu 2022 nam je uspelo skupno število teh lastniško neurejenih enot zmanjšati za 15.

Med letom 2022 smo imeli v teku 287 nepravdnih postopkov (v letu 2021: 333) v skladu z določili Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL²⁹) oz. ZVEtL-1. V letu 2022 se je na novo začelo 61 takih nepravdnih postopkov, pravnomočno pa se je zaključilo 84.

Poleg navedenega smo:

- v evidenco lastnine vnesli posamezna parkirna mesta na skupnih zemljiščih sosesk z namenom njihove samostojne oddaje,
- poskrbeli za sprotno vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov za vknjižbo lastninske pravice pri vseh (na različne načine) pridobljenih nepremičninah in za vknjižbo drugih pravic, pridobljenih z različnim pravnimi posli (služnostne pravice, stavbna pravica) in
- v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 2 nova elaborata izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem JSS MOL so bili v letu 2022 bili realizirani naslednji pravni posli:

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišč s parc.št. 178/4, 324/2, 324/1, 343/1, 341/4, 341/5, 341/6, vse k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup solastniškega deleža do 14761/20000 na stanovanju na naslovu Ob žici 1,
- nakup solastniškega deleža do 59/200 v stavbi Ulica 28. maja 59 in
- nakup solastniškega deleža do ½ na stanovanju na naslovu Opekarska ulica 43.

Realizirane prodaje:

- prodaja stanovanja v stavbi Poljanska ulica 69,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Vidovdanska cesta 1,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Ulica Milana Majcna 7,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Brankova ulica 1 in
- prodaja solastniškega deleža na zemljišču s parc.št. 1165/6 k.o. 1740-Spodnja Šiška.

V okviru nakupa stanovanj po modelu deljenega lastništva ni bil realiziran noben nakup stanovanja, smo pa realizirali štiri prodaje solastniških deležev, ki smo jih na podlagi preteklih razpisov pridobili po modelu deljenega lastništva, in sicer:

- prodaja solastniškega deleža do 2/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Cesta 24. junija 32,
- prodaja solastniškega deleža do 1/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Reboljeva ulica 2,
- prodaja solastniškega deleža do 2/5 na stanovanju v stavbi Jarška cesta 16 in
- prodaja solastniškega deleža do 2/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Cesta 24. junija 32.

Na podlagi javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente smo v letu 2022 realizirali nakupa dveh stanovanj, in sicer v stavbi na naslovu Ulica Hermana Potočnika 33 in Preglov trg 11.

²⁹ Uradni list RS, št. 45/08, 59/11, 34/17 - ZVEtL-1

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

Na JSS MOL je bilo na dan 31. 12. 2022 skupaj z direktorjem zaposlenih 58 javnih uslužbencev za nedoločen čas, od katerih je 13 moških. Povprečna starost zaposlenih je 46,8 let. Organizacijska struktura JSS MOL ostaja nespremenjena in so tako zaposleni razporejeni v štiri sektorje in sicer Sektor dejavnosti (22), Sektor za investicije (15), Finančni sektor (9) in Sektor za splošne zadeve (11). Ohranja pa se tudi nivo izobrazbene strukture zaposlenih in je tako na JSS MOL zaposlenih pet javnih uslužbencev z srednjo izobrazbo, šest z višjo izobrazbo, 22 javnih uslužbencev s 1. bolonjsko stopnjo izobrazbe oz. visoko strokovno, 23 javnih uslužbencev z 2. bolonjsko stopnjo izobrazbe oz. magisterijem stroke (prejšnja univerzitetna izobrazba) ter dva javna uslužbenca z magisterijem znanosti.

V letu 2022 se je na JSS MOL nadaljevalo z zagotavljanjem optimalnih delovnih pogojev, vzdrževati in nadgrajevati medsebojne odnose, motivirati zaposlene na vseh ravneh, z izvajanjem vseh aktivnosti povezanih s pridobljenimi certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija, Zdravju prijazna organizacija), navedene certifikate nadgrajevati ter aktivno vključevati zaposlene v vsa področja delovanja JSS MOL. V skladu s spremembami zakonodaje ter delovnimi procesi, smo nadaljevali z nadgradnjo računalniških programov ter postavitvijo novih računalniških programov za nepodprte delovne procese.

12 ZAKLJUČEK

Dejavnost zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v vseh njihovih pojavnih oblikah in ustrezen ter kvaliteten servis najemnikov in prosilcev za stanovanjske enote je ob omejenih kadrovskih in finančnih resursih vsekakor znaten izziv. Brez pomoči ustanoviteljice Mestne občine Ljubljana bi marsikateri od teh izzivov ne bil niti obravnavan, kaj šele realiziran ali vsaj olajšan. Z ustanovitvijo novonastalega Ministrstva za solidarno prihodnost, katerega naloge spadajo v večjem delu tudi na področje stanovanjske preskrbe, verjamemo, da tudi za ta del javnega servisa prihajajo boljši časi. Zavesti, da je zagotavljanje dodatnih javnih najemnih stanovanj nujen predpogoj za lajšanje krize, s katero se srečujemo, verjamemo - ne manjka. Upamo pa, da odločevalci vidijo tudi preko slednjega in bodo, tudi z davčnimi ter zakonskimi spremembami na področju kratkoročnega oddajanja nepremičnin ter vzvodi za omogočanje stanovanjskega združništva, zagotovili pogoje za boljšo stanovanjsko preskrbo prebivalstva.



Sašo Rink
Direktor