Mestna občina
Ljubljana

Župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
t: 01 306 10 10
tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-29/2023-1
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 Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026**
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 Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:
- sklep št. 1/7 z dne 17.3.2023 Nadzornega sveta JSS MOL (št. zadeve 900-2/2023) in
- predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026.

Na podlagi 18. člena in 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 Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026«** sprejel naslednji

S K L E P

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

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

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

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 7.
predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026

sprejel

SKLEP 1/7:
Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil s predlogom Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki se ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.

MESTNE OBČINE LJUBLJANA / 1 / JAVNI STANOVANJSKI SKLAD

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

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

STANOVANJSKI PROGRAM

MESTNE OBČINE LJUBLJANA

2023 – 2026

Ljubljana, marec 2023

1 UVOD 5

2 TEMELJNI CILJI 5

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV 9

3.1 SPLOŠNO 9

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ 9

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV 12

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike 12
3.3.2 Zadolževanje 13
3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem 13
3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji 14
3.3.5 Nepovratne vzpodbude 15

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT 15

3.4.1 Prostorsko urejanje 16
3.4.2 Pridobivanje zemljišč 17
3.4.3 Soinvestitorstvo 18
3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva 19
3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot 19
3.4.6 Regulacija sobodajalstva 20

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE 21

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA 21

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj 21
4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj 22
4.1.3 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja) 24
4.1.3.1 Rakova jelša II 25
4.1.3.2 Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center) 26
4.1.3.3 Resljeva 27
4.1.3.4 Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk 28
4.1.3.5 Rakova jelša I 28
4.1.3.6 Jesihov štradon 29
4.1.3.7 Rakova jelša III 30
4.1.3.8 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica 31
4.1.3.9 Litijska – Pesarska 32
4.1.3.10 Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618) 33
4.1.3.11 Glince 33
4.1.3.12 Celovška cesta 185 34
4.1.3.13 Zalog – Cerutova 34
4.1.3.14 Baragovo semenišče 34
4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju 35
4.1.4.1 Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik) 35
4.1.4.2 Stanežiče 36
4.1.4.3 Projekti ob Cesti dveh cesarjev 37
4.1.4.4 OPPN 189: Podutik center 38
4.1.4.5 Dravlje vrtec (EUP DR-273), Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Plešičecva (EUP DR-224) 38
4.1.5 Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot 39
4.1.5.1 Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu 39
4.1.5.2 Rentni odkup stanovanj 39
4.1.5.3 Odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno 41

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA 41

4.2.1 Oskrbovana stanovanja 41
4.2.2 Sobivanje starejših 42
4.2.3 Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene 43
4.2.3.1 Zavetišče 43
4.2.4 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov 44

4.2.5 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti 44
4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA 45
4.4 TRŽNA STANOVANJA 45
4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ 45
4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE 46
4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene 46
4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene 47
4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE 48
5 POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI 49
5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA 49
5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH 51
5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE 51
6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ 52
6.1 VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE 52
6.2 VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA 53
6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ 53
6.4 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST 54
6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI 56
6.6 IZREDNE POMOČI 57
7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE 57
7.1 SPLOŠNO 57
7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA 58
7.3 OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA 58
7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM 59
7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE 59
7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB 59
7.7 SODNE ZADEVE 60
8 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM 61
8.1 UVODNO 61
8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT 62
8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB 64
8.3.1 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja 65
8.3.2 Tomačevo – prenova obstoječega naselja 65
8.4 UPRAVLJANJE 66
8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA 67
8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL 68
9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO 68
10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL 69

11 UDELEŽBA V UPRAVNIH POSTOPKIH UVELJAVLJANJA SUBVENCIJ NAJEMNIN ZA STANOVANJSKE ENOTE IN IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTRA ZA SOCIALNO DELO 70

12 ORGANIZACIJA JSS MOL 72

13 ZAKLJUČEK 73

1 UVOD

V letu 2022 je minilo 20 let od formalnega začetka delovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), ki je po odloku o njegovi ustanovitvi osrednja lokalna institucija za izvajanje stanovanjskega programa na lokalni ravni. V dvajsetletnem obdobju delovanja JSS MOL smo, kot najaktivnejših občinski javni sklad v državi (če ne celo kot najaktivnejši javni stanovanjski sklad v državi), nanizali kar nekaj vidnih poslovnih uspehov, pridobili mnogo izkušenj in se dobro spozna(va)li s stanovanjsko problematiko, zlasti na (javnem in zasebnem) stanovanjskem najemnem trgu tako na državni kot na lokalni ravni. Ne glede na to, da smo v obdobju 2002-2022 povečali število lastnih stanovanjskih enot za skoraj 45 %, ugotavljamo, da se primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanjskih enot na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) kljub temu celo nekoliko povečuje.

Pomemben preboj, ki je že in še bo vplival na učinkovitejše vodenje stanovanjske politike na območju MOL v obdobju 2023-2026, je bil izveden s sprejemom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E[1]), ki je (med drugim) uveljavil povišanje neprofitnih najemnin in omogočil višje zadolževanje javnih stanovanjskih skladov. Na kratki (in mogoče še na srednji) rok smo sicer lahko zadovoljni z navedenima ukrepoma, vendar si moramo priznati, da je na eni strani že samo inflacijsko gibanje v obdobju od prejema zakona odneslo kar dobršen del uskladitve, sama revalorizacija najemnin, ki je sicer z zakonom predvidena, pa se prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v marcu leta 2024. Stanje na stanovanjskem področju seveda ostaja alarmantno. Visoke cene zemljišč, vse višje prodajne cene stanovanj, visoke tržne najemnine za stanovanja, naraščanje cen materialov in storitev, splošno naraščanje življenjskih stroškov in zaostajanje rasti plač za rastjo cen nepremičnin, so jasni pokazatelji, da brez odločnih sistemskih in učinkovitih posegov na področju stanovanjske politike (in seveda tudi na drugih področjih) na dolgi rok ne bomo mogli oblikovati učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe, s katero bi ustvarjali možnost, da si državljani (in s tem občani) lahko pridobijo primerno, cenovno dostopno in kakovostno stanovanje.

Kot lokalni sklad, ustanovljen s strani MOL, smo v skladu z odlokom o ustanovitvi in zakonodajo zavezani izvajati nacionalni stanovanjski program na lokalni ravni. Posledično je ta stanovanjski program skladen s stanovanjsko politiko, ki je oblikovana z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25). V skladu z navedeno resolucijo so bili sprejeti in izvajani tudi že trije predhodni stanovanjski programi MOL, zato ta program predstavlja vsebinsko nadaljevanje do sedaj vodene občinske stanovanjske politike.

Na drugi strani pa z zanimanjem in z visokimi pričakovanji čakamo na začetek konkretnih aktivnosti na stanovanjskem področju na državni ravni, saj je v koalicijski pogodbi, ki je bila podpisana v maju 2022, stanovanjska politika – in v okviru te tudi zagotavljanje javnih (upamo, da neprofitnih) najemnih stanovanj – postavljena v ospredje. Pričakujemo torej hitre in učinkovite zakonodajne rešitve in finančne spodbude, ki bodo omogočale uresničitev ambiciozno zastavljenega cilja zagotovitev 20.000 javnih najemnih stanovanj na območju celotne države do leta 2030.

2 TEMELJNI CILJI

Stanovanjska politika MOL je, tako kot ostale lokalne stanovanjske politike, uokvirjena s stanovanjsko politiko, ki jo je s sprejemom ReNSP15-25 oblikovala država. Povezanost državne stanovanjske politike in občinskih stanovanjskih politik je torej tako formalna kot vsebinska. Če si torej želimo primerne in učinkovite stanovanjske oskrbe, morajo biti stanovanjske politike na državni in lokalni ravni medsebojno usklajene glede namena, ciljev in aktivnosti – tako vsebinsko, kot časovno. Brez učinkovitih rezultatov

[1] Uradni list RS, št. 90/21.

stanovanjskih politik na lokalni ravni ne more biti rezultatov na tem področju na ravni države. In obratno. Glavni pogoji, da se učinkovita in uravnotežena stanovanjska oskrba sploh lahko zagotavlja so: (1) pravilno zaznana stanovanjska problematika, (2) pravilno oblikovana stanovanjska politika in (3) pravilno (in pravočasno) izbrane in vodene aktivnosti za uresničevanje zastavljenih ciljev.

V splošnem lahko rečemo, da je bila v ReNSP15-25 zapisana stanovanjska problematika pravilno prepoznana in da je bila posledično stanovanjska politika (skupaj z njenim akcijskim načrtom) ustrezno zastavljena. V kakšni meri bo akcijski načrt projektov udejanjen v zastavljenem obsegu in v zastavljenih rokih, bomo sicer videli ob zaključku obdobja, za katerega je bila sprejeta ReNSP 15-25, v tem trenutku pa lahko ugotovimo, da so bile določene najpomembnejše aktivnosti uresničene precej kasneje od zastavljenih rokov, za določene aktivnosti pa lahko že sedaj trdimo, da (verjetno) ne bodo izvedene v zastavljenih rokih oziroma sploh ne bodo izvedene.

Država glede na pravne norme sicer ni dolžna zagotavljati primernega stanovanja njenim državljanom, je pa v skladu z Ustavo Republike Slovenije (78. člen) dolžna ustvarjati (različne) možnosti, da si državljani (v različnih življenjskih obdobjih) lahko pridobijo (glede na njihove potrebe in možnosti) primerno stanovanje. Pomembna vloga je na tem področju zaupana tudi občinam, ki morajo (kot svojo izvirno nalogo) ustvarjati pogoje za gradnjo stanovanj in skrbeti za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (člen 21 Zakona o lokalni samoupravi[2]). Tem dolžnostim države oziroma občin so prilagojeni tudi štirje temeljni cilji stanovanjske politike, ki so zapisani v ReNSP15-25: (1) uravnotežena ponudba primernih stanovanj, (2) lažja dostopnost do stanovanj, (3) kakovostna in funkcionalna stanovanja in (4) večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

Izvedbene aktivnosti, ki vodijo k uresničevanju vseh navedenih ciljev na lokalni ravni, je MOL vključila v vse njene stanovanjske programe, ki so bili sprejeti od leta 2015 dalje, vključuje pa jih tudi v ta program. Celo več, MOL je navedene cilje (sicer z različnim poudarkom na posameznem cilju) uresničevala tudi pred sprejemom ReNSP15-25, kar pomeni, da je MOL že v preteklosti pravilno zaznala, katere so tiste »težave« na stanovanjskem področju, ki jih je bilo (in jih še vedno je) treba prioritetno (prednostno?) reševati.

Čeprav je MOL za izvajanje stanovanjske politike na območju MOL ustanovila JSS MOL, pa je treba poudariti, da JSS MOL ni edini subjekt, ki v okviru MOL neposredno oziroma posredno skrbi za zagotavljanje (različne) kakovostne stanovanjske preskrbe oziroma skrbi za kakovostno bivanje na območju MOL. Stanovanjska politika ni ločena politika, temveč je sestavni del različnih medsebojno povezanih politik, programov in načrtov, ki jih je MOL zapisala v različnih strateških oziroma programskih dokumentih, katerih skupni cilji so zagotoviti kakovostno življenje v Ljubljani, kot upravnem, izobraževalnem in gospodarskem središču Slovenije, kjer je potreba po stanovanjih (analitično dokazano) največja. V tem smislu JSS MOL skupaj z različnimi oddelki in službami v okviru mestne uprave MOL, javnimi podjetji in zavodi MOL, kot visoko motivirana, strokovno usposobljena in k rezultatom usmerjena ekipa, piše uspešno zgodbo občanom prijaznega, zelenega, digitalnega, modernega in za bivanje kvalitetnega mesta - tudi na stanovanjskem področju.

Za pravilno razumevanje celotne stanovanjske politike MOL (in aktivnosti za njeno uresničevanje) je – zlasti v zvezi s pristojnostmi JSS MOL – treba opozoriti, da sta po Statutu Mestne občine Ljubljana (četrta točka 18. člena) in Odloku o ustanovitvi JSS MOL (6. člen), kot prednostni nalogi določeni (1) povečanje (predvsem lastnega) najemnega sklada stanovanj z zagotavljanjem predvsem gradnje oziroma pridobivanjem neprofitnih stanovanj ter (2) njihova oddaja v najem.

Območje MOL je že dlje časa zaznamovano s presežkom povpraševanja nad ponudbo stanovanj, kar se posebej odraža zlasti na najemnem stanovanjskem trgu, na katerega (v čedalje večji meri) gravitira tisti

[2] Uradni list RS, št. 72/1993

segment prebivalstva, ki si ne more reševati stanovanjskega vprašanja z nakupom (danes drage) lastne nepremičnine. Vse večje povpraševanje po (cenovno dostopnih) najemnih stanovanjih, ki jih po ekonomski logiki zagotavljajo le tisti deležniki, ki niso profitno usmerjeni, po naravi stvari usmerja stanovanjsko politiko k aktivnostim za zagotavljanje večjega števila javnih najemnih stanovanj, seveda pa tudi k vzpostavljanju okoliščin za razvoj »alternativnih« oblik zagotavljanja stanovanj, ki bi lahko razširile nabor možnosti in izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja posameznika. Zakonske omejite žal še vedno onemogočajo javnopravnim subjektom podeljevanje ustreznih vzpodbud, s pomočjo katerih bi se lahko vzpostavile cenovno dostopne stanovanjske pobude tudi na zasebnem delu – t.i. stanovanjsko zadružništvo.

Naloga občine na stanovanjskem področju je tudi, da ustvarja pogoje za gradnjo vseh vrst stanovanj, s čimer se zagotavlja **uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj**. V obdobju 2023 – 2026 bo MOL skrbela za pravočasno in ustrezno prostorsko načrtovanje in pravočasen sprejem različnih prostorskih aktov (ob upoštevanju vseh načel urejanja prostora) in izvajala ukrepe aktivne zemljiške politike, ki bodo v prvi vrsti odraz dejanskih potreb prebivalstva in bodo omogočali uresničevanje ciljev prostorskega razvoja Mesta Ljubljana in usmerjanje razvoja poselitve na območju MOL. Poseben poudarek bo dan pravočasnemu in ustreznemu komunalnemu opremljanju zemljišč, zagotavljanju trajnostne prometne povezljivosti in druge javne infrastrukture, s čimer se bo spodbujal razvoj in izvedba tako zasebnih kot javnih investicij, katerih cilj je oziroma bo povečanje stanovanjskega fonda na območju MOL. Zagotavljanje urejenih zazidljivih zemljišč je namreč predpogoj za zagotavljanje ponudbe primernih stanovanj. Med prednostna območja prenove in notranjega razvoja spadajo degradirana območja, ki se jih bo revitaliziralo tudi z zagotavljanjem prostorskih zmogljivosti za stanovanja.

Ne glede na to, da celovito ponudbo primernih stanovanj predstavljajo tako stanovanja v zasebni lasti kot tudi stanovanja v javni lasti (namenjena oddaji v najem), pa bo vendarle posebna skrb namenjena zagotavljanju dodatnih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj, saj je na slednjih utemeljen tako veljaven stanovanjski program države, kot vsi pretekli in tudi prihodnji stanovanjski programi MOL.

V obdobju 2023 – 2026 se bomo aktivno vključevali v vse aktivnosti, s katerimi se bo poskušalo »zagnati« stanovanjsko zadružništvo, ki po mnenju JSS MOL predstavlja pomembno (kategorizirano kot »alternativno«) obliko zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj. Trenutno stanje na stanovanjskem področju v Republiki Sloveniji in dobre prakse iz tujine jasno kažejo, da stanovanjsko zadružništvo konceptualno ni alternativa »klasičnemu načinu« zagotavljanja neprofitnih stanovanj, temveč komplementarna oblika zagotavljanja cenovno dostopnih (zlasti najemnih) stanovanj. JSS MOL upa, da bo navedeno dejstvo prepoznano tudi na ravni države, ki bi morala primarno zagotoviti ustrezne normativne podlage za operacionalizacijo stanovanjskega zadružništva, ki v tem trenutku (žal) živi le kot ideja v razvoju.

S prej obravnavanim načelom je tesno povezano **načelo lažje dostopnosti do stanovanj (oz. stanovanjskih enot**). Stanovanjska politika na vseh ravneh mora biti vodena na način, da so (lastniška oziroma najemna) stanovanja (dejansko) dostopna prebivalcem oziroma meščanom, ki si rešujejo »stanovanjsko vprašanje« (in ne morebiti (samo) tistemu segmentu prebivalstva, ki stanovanja pridobiva in z njimi upravlja iz investicijskih oziroma pridobitnih namenov). Zagotovitev zadostnega števila raznovrstnih primernih stanovanj je namreč brez učinka oziroma pomena, če taka stanovanja niso (za primerno ceno) dostopna različnim ciljnim skupinam prebivalstva. Pri uresničevanju tega načela je potrebno razumeti in upoštevati potrebe različnih skupin meščanov.

Kot že omenjeno, je reševanje stanovanjskih vprašanj s pridobitvijo lastništva stanovanja praktično v celoti prepuščeno prostemu trgu nepremičnin, zato v ta segment uresničevanja stanovanjske politike aktivnosti (in navsezadnje pristojnosti) JSS MOL ne posegajo in bodo tudi v prihodnje posegale zgolj v minimalnem obsegu.

MOL in JSS MOL si bosta v obdobju, za katerega se sprejema ta stanovanjski program, prizadevala, da bosta z zagotavljanjem in dodeljevanjem neprofitnih najemnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj (oskrbovana stanovanja, stanovanja za mlade, stanovanja za ranljive skupine prebivalstva, posebne skupine kategorije upravičencev) in ostalih stanovanj, omogočala dolgoročen, varen, cenovno dostopen, pravno urejen in kakovosten najem. Z zagotavljanjem in oddajo bivalnih enot za socialno ogrožene bosta poskrbela za reševanje socialnih stisk najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin meščanov, pri čemer si bosta prizadevala, da taka vrsta nastanitve ohranja lastnost »začasnosti« in ne (p)ostaja zgolj oblika dolgoročnega neprofitnega najema stanovanjskih enot z nižjim bivalnim standardom.

K lažjemu uresničevanju tega načela v prihodnje je vsekakor pripomoglo dolgo pričakovano povišanje neprofitnih najemnin in možnost višjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov. JSS MOL si bo prizadeval, da bo v okviru danih možnosti učinkovito črpal finančne vire, ki bodo za potrebe izboljšanja dostopnosti do stanovanja za omenjene ranljivejše socialne skupine zagotovljeni prek evropskih skladov, pri čemer upa, da bodo na državni ravni vzpostavljeni ustrezni mehanizmi, ki bodo omogočali občinam in lokalnim skupnostim čim bolj učinkovito črpanje takih sredstev. Če pa si želimo, da bi bile aktivnosti na stanovanjskem področju resnično učinkovite in zastavljeni strateški cilji doseženi, bo treba na državni ravni na dolgi rok razmišljati o zagotovitvi trajnega sistemskega vira financiranja za gradnjo javnih najemnih stanovanj in uvedbi ustreznega sistema finančnih korekcij plačilne (ne)zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema (nadomestitev trenutnega sistema subvencioniranja najemnin v neprofitnih in tržnih stanovanjih z drugim ustreznim socialnim transferjem – npr. v obliki stanovanjskega dodatka), zaradi česar bi lahko namenili znatno več sredstev za zagotavljanje dodatnih javnih najemnih stanovanj. JSS MOL od drugih – po pristojnostih in ciljih njemu sorodnih – deležnikov, pričakuje, da bodo oddajo javnih najemnih stanovanj za neprofitno najemnino prepoznali kot edino primeren način oddaje javnih najemnih stanovanj in s tem upravičenim prosilcem zagotavljali možnost enakovrstnega najema, kot ga svojim najemnikom zagotavlja JSS MOL.

V vse večjem zavedanju odgovornosti za ohranjanje okolja, pomembnosti trajnostnega razvoja in načel krožnega gospodarstva bomo že v fazi načrtovanja novogradenj skrbeli, da bomo zagotavljali **kakovosten in funkcionalen stanovanjski fond**. Stanovanjske enote morajo biti kakovostno grajene in morajo ustrezati potrebam različnih kategorij uporabnikov (glede velikosti, strukture, opremljenosti, fizične dostopnosti, …). Poseben poudarek bo dan energetski učinkovitosti novogradenj, s čimer bomo preko varčnejše rabe energije in nižjih stroškov bivanja, zmanjševali energetsko revščino, zlasti v teh časih skokovitega naraščanja cen energentov. Vse novogradnje bodo projektirane in izvedene v skladu z načelom univerzalne dostopnosti in načelom vseživljenjske uporabe. V možnem obsegu bomo vse zgoraj navedeno zagotavljali tudi pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda. Na drugi strani pa si na JSS MOL vendarle želimo tudi, da bi se (v predpisih, razpisih, programih, pozivih, …) pri določanju pogojev oziroma zahtev, povezanih z zagotavljanjem energetske učinkovitosti gradenj, zasledovalo optimalne želene učinke energetske učinkovitosti, saj previsoke zahteve po energetski učinkovitosti gradenj zvišujejo investicijske stroške leteh, kar je – v povezavi z neprofitnimi najemninami, po katerih JSS MOL oddaja lastne stanovanjske enote – z vidika gospodarnosti neugodno.

Kljub temu, da bomo sicer v največji možni meri uresničevali načelo vseživljenjske uporabe stanovanjskih enot, se zavedamo, da vseh bivanjskih potreb posameznikov in družin v različnih življenjskih obdobjih ne moremo zadovoljiti na način, da bi bilo možno vsako stanovanjsko enoto v kateremkoli trenutku prilagajati vsakokratnim (spreminjajočim se) potrebam najemnikov in uporabnikov teh enot. Preko skrbnega in neprekinjenega spremljanja potreb obstoječih in prihodnjih najemnikov naših enot bomo skrbeli za zagotavljanje potrebam najemnikov prilagojenih stanovanjskih enot in s tem zagotavljali racionalnejšo razporeditev posameznikov in družin po obstoječem stanovanjskem fondu. Z izvajanjem različnih aktivnosti (npr.: možnost zamenjave najemnih stanovanjskih enot, dopustitev izvedbe določenih posegov v stanovanjskih enotah, najem oskrbovanih stanovanj, sobivanje v skupnostih za starejše, možnost okvirne izbire lokacije za dodelitev najemnega stanovanja, …) bomo skrbeli za uresničevanje načela **večje**

stanovanjske mobilnosti občanov. V segmentu »lastniškega reševanja« stanovanjskih vprašanj bomo z namenom omogočanja večje stanovanjske mobilnosti ponovno objavili javni razpis po modelu »deljenega lastništva« in javno povabilo za »rentni odkup« stanovanj.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Pri »orisu« temeljnih ciljev (prejšnje poglavje) smo navedli, da je po Statutu Mestne občine Ljubljana in Odloku o ustanovitvi JSS MOL prednostna naloga JSS MOL zagotavljanje predvsem gradnje oziroma pridobivanje neprofitnih stanovanj ter njihova oddaja v najem. Temeljni pogoj za izpolnjevanje tega poslanstva je zadosten obseg finančnih sredstev, ki jih bomo namenili povečanju lastnega najemnega sklada stanovanj. JSS MOL ima (kot eden izmed redkih njemu sorodnih stanovanjskih skladov) to srečo, da ima MOL (kot ustanoviteljica JSS MOL) posluh za reševanje stanovanjske problematike z zagotavljanjem novih neprofitnih stanovanjskih enot, kar pomeni, da MOL – poleg sredstev za delovanje sklada – zagotavlja JSS MOL tudi kapitalske transfere za izvedbo konkretnih investicij in povečuje namensko premoženje JSS MOL s stvarnimi vložki, kar vse lajša uresničevanje opisane prednostne naloge.

V prihodnjih letih bo na večji obseg razpoložljivih sredstev JSS MOL vplivalo v letu 2021 uzakonjeno postopno povišanje neprofitnih najemnin, ki bo zadnjo fazo postopnega dviga vrednosti točke doseglo 1.4.2023. Določen odstotek povišanja neprofitnih najemnin je tudi posledica uvedbe lokacijskega faktorja.

Glede na to, da JSS MOL nima vpliva na višino neprofitne najemnine, saj je le-ta določena »administrativno« na ravni države, bodo konkretni ukrepi za povečanje razpoložljivih finančnih sredstev usmerjeni pretežno k iskanju dodatnih virov dolžniškega financiranja, povečevanju kapitalskih prihodkov (tj. prihodkov od prodaje stvarnega premoženja), oziroma učinkovitemu upravljanju s stvarnim premoženjem (oddaja nepremičnega premoženja, ustanavljanje odplačnih služnosti, …), učinkovitemu upravljanju z najemnimi razmerji in iskanju nepovratnih finančnih vzpodbud.

V okviru ukrepov, ki ne predstavljajo iskanja oziroma zagotavljanja (dodatnih) finančnih sredstev, sovplivajo pa na ustvarjanje pogojev za povečanje obsega najemnih stanovanj, bomo sodelovali v postopkih prostorskega urejanja, oziroma vodili aktivnosti za sprejem predpisanih prostorskih aktov za območja, na katerih razvijamo lastne investicijske projekte, pridobivali zemljišča za gradnjo in iskali možnosti za sodelovanje z zainteresiranimi deležniki v obliki soinvestitorstva ali različnih oblik partnerstev. Potencial za aktivacijo nezasedenih stanovanj v zasebni lasti vidimo tudi v vzpostavitvi razvojnega ukrepa javne najemne službe, s katerim bi lahko prišlo do povečanja obsega najemnih stanovanj na območju MOL, seveda ob premembi robnih pogojev, ki v tem trenutku onemogočajo izvedbo tega instrumenta. Prav tako pa verjamemo, da bi z ustrezno regulacijo sobodajalstva lahko oddajanje določenega števila stanovanj preusmerili od oddajanja v (kratkoročni) turistični namen k oddajanju v (dolgoročnejši) stanovanjski namen.

Ker pa zagotavljanje novih oziroma dodatnih (neprofitnih) najemnih stanovanj ni edini temeljni cilj stanovanjske politike, bomo v nadaljevanju (tega poglavja in tega programa) opisali tudi ukrepe za uresničitev ostalih temeljnih ciljev na tem področju.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

Trajnostni razvoj je najpogosteje opredeljen kot razvoj, ki zadovoljuje trenutne potrebe, ne da bi pri tem ogrožal zadovoljevanje potreb prihodnjih generacij. V bit trajnostnega razvoja je vgrajena ideja trajnostne naravnanosti, ki bo s sedanjimi in prihodnjimi aktivnostmi tudi prihodnjim generacijam omogočila

učinkovito in uravnovešeno življenje ter rast in razvoj. Trajnostni razvoj sestavljajo trije stebri: okoljski, družbeni in ekonomski, zato so tudi strategije, prednostni cilji in izvedbeni načrti za uresničevanje usmeritev trajnostnega razvoja v splošnem zastavljeni izrazito nadsektorsko in medsektorsko.

MOL je široko zastavljene ideje o trajnostnem razvoju Mesta Ljubljane v strateškem delu zapisala v »Trajnostno urbano strategijo MOL 2014 – 2030«[3] (v nadaljevanju: TUS MOL 2014 – 2030), v izvedbenem delu pa v »Izvedbeni načrt Trajnostne urbane strategije 2014 – 2030«[4] (v nadaljevanju: IN TUS MOL 2014 – 2030). Implementacija ciljev stanovanjske politike, ki sicer predstavlja majhen (a pomemben) košček v mozaiku celotne trajnostne urbane strategije MOL, skupaj z implementacijo ciljev mnogih drugih politik, tlakuje pot k trajnostno naravnanemu mestu, ki v ospredje postavlja kakovost bivanja njegovih občanov.

Trajnostna urbana strategija MOL in njen izvedbeni načrt se v več delih dotikata stanovanjskega področja. Celovito predstavljanje ciljev in ukrepov trajnostne urbane strategije MOL, povezanih s stanovanjskim področjem, bi preseglo namen tega programa, zato so v nadaljevanju te točke na splošno predstavljeni pomembnejši ukrepi, ki jih bo z vidika trajnostnega razvoja izvajal JSS MOL, v okviru njegovih pristojnosti. Podrobnejši opisi konkretnih ukrepov so vsebinsko podani v posameznih točkah v nadaljevanju tega programa.

V okviru naših pristojnosti in finančnih možnosti bomo zagotavljali različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem za najbolj ogrožene skupine prebivalstva, med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, invalidi, starejši, tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja, socialno najbolj ogroženi kakor tudi mladi talenti (tako na poslovnem kot na umetniškem področju).

Z gradnjo novih energetsko učinkovitih, kakovostnih in funkcionalnih stanovanjskih enot in prenovo (tudi energetsko) lastnih starejših stanovanjskih enot in stavb bomo sovplivali na energetsko učinkovitost stanovanjskega fonda, s čimer bomo zmanjševali energetsko revščino in vplivali na učinkovitejše varstvo podnebja. Vse nove stanovanjske enote bodo grajene po načelih univerzalne dostopnosti in vseživljenjske rabe, pri čemer bomo poseben poudarek namenili odpravljanju grajenih ovir v bivalnem okolju.

Z usmerjanjem gradnje neprofitnih stanovanjskih enot na degradirana območja in z izvajanjem sanacijskih ukrepov v obstoječih lastnih ali pretežno lastnih soseskah na degradiranih lokacijah bomo pripomogli k učinkovitejši rabi prostora v urbanih območjih mesta.

Prizadevali si bomo za pospeševanje in vzpostavitev organizacijskega okolja za ustanovitev stanovanjskih zadrug in vzpostavitev sistema javnopravnih spodbud za zasebne vlagatelje v neprofitna najemna stanovanja.

Premoženje, ki bo predmet aktivacije šele v časovno odmaknjenem obdobju, bomo poskušali preko instituta začasne rabe ponuditi v uporabo za družbeno odgovorne namene.

V segmentu socialne dimenzije trajnostnega razvoja bomo nadaljevali z implementacijo koncepta ti. skupnostnih praks, pri čemer bomo v lastnih soseskah zagotavljali skupnostne prostore, namenjene uporabi stanovalcev posamezne soseske. V kolikor bodo zaznane tovrstne potrebe in bodo okoliščine to dopuščale, bomo znotraj sosesk zagotavljali tudi prostore, ki bodo namenjeni širšemu krogu uporabnikov. Glede na zaznane potrebe oziroma povpraševanje bomo nadaljevali z umeščanjem prostorov za sobivanje starejših (ti. bivalne skupnosti starejših) v naše nove stanovanjske soseske.

[3] https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Trajnostna-urbana-strategija-od-2014-do-2030-kor.pdf
[4]https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Izvedbeni-nacrt-Trajnostne-urbane-strategije-Mestne-obcine-Ljubljana-2014-2030-kor.pdf

Država je s spremembo Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo[5] v letu 2017 uzakonila shemo financiranja, po kateri se delež vsake javne investicije nameni za umetniška dela. MOL je že v fazi priprave omenjene zakonske spremembe podprla pobudo, da se v slovenski prostor uvede t. i. »delež za umetnost«, kot posebna oblika javnofinančne podpore, z namenom kultiviranja javnega prostora in povečanja obsega javnih vlaganj v umetniške stvaritve. MS MOL je v letu 2020 sprejel Strategijo razvoja kulture v MOL za obdobje 2020–2023, z usmeritvami do leta 2027[6], v kateri je med cilji zapisana tudi »vzpostavitev sistema, ki bo omogočil izvajanje t. i. »umetniškega deleža« pri investicijskih projektih MOL«. Kljub temu, da je »delež za umetnost« v zakonu definiran za občine kot priporočilo, je bila zavestno sprejeta odločitev, da se bo pri vseh investicijskih projektih MOL namenil del proračunskih sredstev MOL za umetniške stvaritve. Navedeno velja tudi za vse (večje) investicijske projekte JSS MOL. S tem se bo dejansko začel izvajati strateški cilj lokalne skupnosti na področju kulture, ki je namenjen vsebinskemu oplemenitenju javnih (in pol-javnih) površin na območju MOL. Izvajanje tega projekta v sklopu investicij JSS MOL bo imelo še naslednje pozitivne učinke: (1) povečanje dostopnosti soseske osebam z intelektualnimi oviranostmi, (2) vsebinska in estetska obogatitev bivalnega okolja lokalnih prebivalcev in drugih meščanov, (3) vključevanje lokalnega prebivalstva pri oblikovanju soseske oziroma javnega prostora, (4) bolj disperzno umeščanje kulturnih vsebin v mesto, itn.

Ohranjali bomo že preizkušeno prakso nameščanja poličk ponovne uporabe v lastnih stanovanjskih blokih, kar predstavlja konkretni ukrep uresničevanja načel krožnega gospodarstva. Kot dodatni ukrep za uresničevanje načel krožnega gospodarstva bomo poskušali – v povezavi z zgoraj omenjeno pilotno izvedbo ukrepa »delež za umetnost« v okviru projekta Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center) – udejanjiti idejo ponovne uporabo / vgradnje (neoporečnih in predpisanim standardom skladnih) materialov, ki bodo nastali (ostali) v postopku odstranjevanja obstoječih objektov.

Biotska pestrost (tudi biodiverziteta) je raznolikost živih bitij, ki vključuje vse rastline, živali in druge organizme. Dejstvo je , da smo vsi organizmi med seboj tesno povezani in se dopolnjujemo, sami pa ne bi mogli preživeti. Biotska raznovrstnost je torej bistvena za ljudi, pa tudi za varovanje okolja in podnebja. Zaradi odvisnosti ljudi od biotske pestrosti je pomembno, da se vsi zavedamo njenega pomena. Z namenom preprečevanja izgube biodiverzitete zaradi novih posegov v urbanem okolju bomo v okviru investicijskega projekta Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center) preverili možnost realizacije pilotnega projekta, s katerim bi z ustreznim načrtovanjem (s sodelovanjem strokovnjakov z različnih področij) in izvedbo različnih ukrepov zagotavljali življenjski prostor (sobivanje) različnih živih organizmov (živali in rastlin) v konkretni soseski.

MOL (preko pristojnih oddelkov mestne uprave) in JSS MOL (v okviru svojih pristojnosti) se bosta na lokalni ravni (še naprej) vključevala v aktivnosti za uresničevanje ciljev, ki so zapisani v osnutku Resolucije o krepitvi potresne varnosti[7], katerih končni rezultat bo – preko prenove potresne ogroženih stavb oziroma zmanjšanja potresnega tveganja – povečana varnost stavbnega fonda in s tem neposredno tudi prebivalcev na območju Mesta Ljubljane.

JSS MOL je v sklopu svojih večjih investicij že v preteklem planskem obdobju uvedel dobre prakse za zagotavljanje alternativne in okolju prijaznejše mobilnosti občanov. Tudi v prihodnjih projektih si bomo, v okviru naše pristojnosti, prizadevali uresničevati zastavljene cilje tako iz okoljskega kot ekonomskega vidika trajnostne politike MOL. V novih stanovanjskih soseskah, v katerih je parkiranje predvideno v garaži, načrtujemo predpripravo napeljave, ki bo omogočala enostavno nadgradnjo in vzpostavitev sistema polnilne infrastrukture, ko bo za to izkazana potreba s strani uporabnikov parkirnih mest. Na podlagi izkušenj s

[5] Uradni list RS, št. 77/07 - uradno prečiščeno besedilo, 65/07 - odl. US, 56/08, 4/10, 20/11, 100/11 - odl. US, 111/13, 68/16, 61/17, 21/18 - ZNOrg, 49/20 - ZIUZEOP, 3/22 - ZDeb, 105/22 - ZZNŠPP)

[6] https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Strategija-razvoja-kulture-v-Mestni-obcini-Ljubljana-2020-2023-z-usmeritvami-do-leta-2027.pdf

[7] v tem trenutku sicer še v fazi osnutka

preteklih projektov bomo rešitve nadgrajevali in si ob tem prizadevali slediti napredku tehnologije polnilne infrastrukture. Poleg fizične/materialne predpriprave instalacij bomo še naprej preverjali različne poslovne modele za vgradnjo in upravljanje s sistemom polnilne infrastrukture, ki bi bili primerni in cenovno sprejemljivi za konkretne potrebe – oprema parkirnih mest za dolgoročni najem z infrastrukturo za električno polnjenje.

Najemnike neprofitnih stanovanj kot tudi druge meščane bomo, v okviru naših pristojnosti, k racionalni rabi osebnih avtomobilov in s tem k varovanju okolja, vzpodbujali tudi z zagotavljanjem prostornih, varnih in uporabnikom prijaznih kolesarnic ter parkirnih mest za potrebe deljene rabe avtomobila (car-sharing) v okviru kapacitet naših stanovanjskih sosesk. Skupaj s pristojnimi oddelki MOL si bomo prizadevali za širitev mreže sistema BICIKELJ, ki s svojo ponudbo izposoje koles ugodno vpliva na mobilnost meščanov.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike

V akcijskem načrtu izvajanja projektov 2015-2025 ReNSP15-25 je bila v okviru temeljnega cilja »lažja (večja) dostopnost stanovanj« v segmentu »nova najemninska politika« predvidena izvedba več aktivnosti, ki so bile – preko predvidenih sprememb Stanovanjskega zakona (SZ-1[8]) – prvotno načrtovane z namenom odprave neprofitne najemnine in uvedbe stroškovne najemnine ter stanovanjskega dodatka. Obdobje izvedbe navedenih aktivnosti je bilo predvideno v letih 2016 in 2017. Relativno kmalu po letu 2018 je postalo jasno, da bo težko doseči politično soglasje glede celovite reforme stanovanjske zakonodaje, zato so se aktivnosti na področju prvotno načrtovane »nove najemninske politike« vsebinsko preoblikovale v aktivnosti za oblikovanje in sprejem »sprememb (obstoječe) najemninske politike«.

Novela SZ-1E je – ob siceršnji ohranitvi obstoječe metodologije za oblikovanje neprofitne najemnine – uveljavila (postopno) uskladitve (dvig) vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine. Skupni dvig vrednosti točke s (prvotnih) 2,63 EUR na končnih 3,50 EUR je bil predviden v treh fazah. V letu 2023 (s 1.4.2023) bo torej prišlo do zadnjega dviga vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine, s čimer bo zaključen postopen dvig neprofitnih najemnin, kot je bil predviden z novelo SZ-1E. Vrednost točke (3,50 EUR) se bo nato enkrat letno (prvič pa v marcu 2024) usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije

Opisan dvig neprofitnih najemnin je seveda pozitiven korak k (delni) stabilizaciji poslovanja stanovanjskih skladov, ki oddajajo svoja stanovanja za neprofitno najemnino, kar pa ne pomeni, da celo na srednji rok ne bo treba razmišljati (tudi) o sistemski prenovi najemninske politike (prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, ki ga bo spremljala vpeljava stanovanjskega dodatka). JSS MOL pričakuje, da bo z Ministrstvo za solidarno prihodnost – ministrstvo pristojno za stanovanjsko politiko, z vso resnostjo pristopilo k evalviranju trenutnega sistema najemninske politike in posledicami na nivoju deležnikov, ki zagotavljamo javna neprofitna stanovanja. Vse več lokalnih skladov namreč že sedaj (vsaj v delu svojega delovanja) »beži« od neprofitne najemnine v (s svoje lastne strani kalkulirano) »stroškovno najemnino«, kar seveda ustvarja vse več nesorazmerij in vse bolj nekoherentno in netransparentno stanje na javnem najemnem trgu. Trenutna regulacija neprofitnih najemnin ne zagotavlja niti realne osnove za njen obračun (zastareli zapisniki o vrednotenju stanovanj) niti ni realno povezana z dejanskimi stroški gradnje.

[8]Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O

3.3.2 Zadolževanje

JSS MOL je bil na dan 31.12.2022 zadolžen za 13,4 % izkazanega namenskega premoženja, kar je posledica preteklih normativnih omejitev zadolževanja javnih stanovanjskih skladov.

Z uveljavitvijo prej omenjene novele SZ-1E je (občinskim) javnim stanovanjskim skladom omogočena (dodatna) zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja, kar pomeni, da se ti skladi lahko – skupaj z dopustnim zadolževanjem po določilih Zakona o javnih skladih (ZJS-1[9]) – zadolžujejo do 50 % izkazanega namenskega premoženja. Odpravljeni sta bili še omejitev postopnosti zadolževanja in omejitev, da se lahko skladi (v okviru zadolževanja po določilih SZ-1) zadolžujejo samo pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu (v nadaljevanju SSRS).

Možnost višjega zadolževanja in dopustitev možnosti zadolževanja skladov tudi pri drugih subjektih na eni strani bistveno vplivata na možnost povečanja razpoložljivih finančnih sredstev, vendar bo na drugi strani za javne stanovanjske sklade – kot kažejo trenutne gospodarske razmere in napovedi gospodarskih gibanj za prihodnje – postajal vedno večji izziv, kako najti cenovno primeren (ugoden) vir dolžniškega kapitala.

JSS MOL se bo v obdobju 2023-2026 dolgoročno zadolževal predvsem pri SSRS, SID banki, d.d., Ljubljana, in Slovenskem okoljskem skladu, javnem skladu (v nadaljevanju: EKO SKLAD)., torej deležnikih, ki tradicionalno ponujajo kredite z znižano obrestno mero, kratkoročno pa pri komercialnih bankah, ki bodo ponudile najugodnejše pogoje za kratkoročno zadolževanje.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

Dodatna finančna sredstva bomo zagotavljali tudi s prodajo stvarnega premoženja oziroma z drugimi oblikami upravljanja s stvarnim premoženjem (npr.: oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v začasno uporabo in podobno).

Razpolaganje s stvarnim premoženjem je podrobneje opisano v posebnem (10.) poglavju tega programa, zato na tem mestu izpostavljamo zgolj dejstvo, da bomo v programskem obdobju 2023-2026 – z namenom pridobivanja dodatnih finančnih sredstev – prodajali tisto stvarno premoženje, ki ga zaradi previsokih ocenjenih stroškov prenove oziroma modernizacije ne bo gospodarno usposobiti za oddajo v neprofitni najem oziroma tisto premoženje, ki po namenski rabi ni uporabljivo za potrebe, ki jih v okviru svojih pristojnosti rešuje JSS MOL. V temelju bomo torej zasledovali cilj, da se tako premoženje trajno odsvoji (proda), v kolikor pa to ne bo mogoče, bomo poskušali to premoženje oddati v najem ali začasno rabo. Izvedbo postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem bomo časovno načrtovali na način, da bomo stvarno premoženje odsvojili v najkrajšem času, zlasti z namenom, da se bo odsvojeno premoženje čim prej začelo uporabljati za njemu lasten namen in da bomo v najkrajšem možnem času za navedeno premoženje prejeli finančna sredstva.

V okviru drugih oblik upravljanja s stvarnim premoženjem, s katerimi tudi uresničujemo načelo gospodarnosti, ki je temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, bomo dodatna finančna sredstva zagotavljali predvsem z oddajo v najem oziroma z oddajo v občasno/začasno rabo, v določenem obsegu pa tudi z obremenjevanjem s stvarnimi pravicami (npr.: služnostne pravice, stavbne pravice, …). JSS MOL bo v splošnem v (tržni) najem oddal tisto stvarno premoženje, ki ga ne bo mogel oddati v neprofitni najem in ga tudi ne bo mogel oziroma želel prodati. Po sedaj že ustaljeni praksi bomo nadaljeval s (tržno) oddajo presežnih parkirnih mest in tistih stanovanjskih enot oziroma stavb (stanovanjskih ali drugih), katerih dejansko stanje (v določenem trenutku) ne omogoča

[9] Uradni list RS, št. 77/08 s spremembami in dopolnitvami

njihove normalne rabe po veljavnih normativih in standardih. Prav tako bomo v najem oziroma v občasno/začasno rabo oddali zemljišča (in tudi na njih stoječe stavbe), ki jih v določenem trenutku še ne bomo potrebovali za izvedbo lastnih investicijskih projektov. V najem bomo oddali tudi lastne poslovne prostore, v kolikor jih ne bomo uspeli prodati na trgu.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

Število javnih najemnih stanovanjskih enot JSS MOL se iz leta v leto povečuje in posledično tudi obseg nalog, ki so vezane na upravljanje z najemnimi razmerji. Tudi v bodoče bomo izvajali različne aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja, vključno s skrbjo oziroma pomočjo najemnikom, da bodo imeli tekoče poravnane obveznosti iz naslova uporabe stanovanjske enote.

Postopek priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2, na vsebini katerega so aktivnosti v preteklosti že potekale, je bil prekinjen. Pobude za ustrezne spremembe bomo, enako kot do sedaj, podajali vseskozi tako v fazah priprave nove zakonodaje, kot tudi ob pripravi sprememb veljavne zakonodaje. V noveli SZ-1E, ki je bila sprejeta sredi leta 2021, so bili upoštevani nekateri predlogi za spremembe, kot je navedeno v uvodnem delu tega stanovanjskega programa, niso pa bili med drugim upoštevani predlogi za spremembe določb o krivdnih odpovednih razlogih. Predlog za spremembe glede krivdnih odpovednih razlogov smo podali iz razloga, ker so opomini pred odpovedjo iz nekaterih odpovednih razlogov nerazumni in nesmiselni, kot npr. opomin, ker najemnik ni pričel bivati v dodeljenem stanovanju, v primeru oddaje stanovanja v podnajem in prenehanju uporabe stanovanja. V takih primerih bomo tudi v bodoče poskušali doseči sporazumno izpraznitev in vrnitev stanovanjske enote. Novela SZ-1E je uzakonila nalog za izpraznitev stanovanja v primeru odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačevanja. Sodni postopek na navedeni podlagi je predviden v primeru kršitve najemne pogodbe, ko obstaja krivdni odpovedni razlog izključno zaradi neplačevanja. Na podlagi navedene določbe bomo vložili izpraznitveni nalog, in sicer šele, ko bomo izčrpali vse ukrepe v okviru antideložacijske dejavnosti. S ciljem, da bi najemniki v čim večji meri spoštovali pogodbena določila, bomo tudi v bodoče poskušali najemnike odvračati od določenih krivdnih razlogov s pogodbeno kaznijo v višini 12 kratnika mesečne najemnine.

V obdobju 2023 – 2026 bomo nadaljevali z ažurnim vodenjem upravnih postopkov 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, začeti plačevati tržno najemnino. Na podlagi novih Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, na katera je podal Mestni svet MOL soglasje na 22. seji 19. 4. 2021, je bil sprejet nov Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini[10], ki določa, da se pri izračunu neprofitne najemnine upošteva letna stopnja v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, 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 določi v odstotkih nad neprofitno najemnino. V primerih, ko je ugotovljeno lastništvo primernega stanovanja, pričnemo z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom izpraznitve stanovanja.

V letu 2020 smo vzpostavili sistem ločenega oddajanja parkirnih mest, s čimer se je pričela zmanjševati obremenitev javnih sredstev namenjenih za subvencioniranje stanovanjskih najemnin. Tudi v bodoče bomo ločeno oddajali vsa parkirna mesta v novogradnjah in, ko pride do izpraznitve stanovanjske enote v obstoječem fondu stanovanjskih enot, parkirna mesta oddali ločeno. Sklep o določitvi najemnine za oddajo parkirnih mest, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjem, je bil sprejet v februarju 2021. Za pokrita parkirna

[10] Uradni list RS, št. 163/21

mesta je določena enotna mesečna najemnina v višini 35,00 evrov, za zunanja parkirna mesta pa v višini 20,00 evrov. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanji o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina. Parkirna mesta za stanovanja, ki so bila oddana pred sprejemom navedenega sklepa, so oddana skupaj s stanovanjem in vključena v točkovalni zapisnik za stanovanje, ki je podlaga za izračun najemnine za stanovanje.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V letu 2023 bo zaključen projekt prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev, ki je v okviru mehanizma Celostnih teritorialnih naložb sofinanciran s strani Evropskega regionalnega sklada za razvoj in Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS). Nepovratne spodbude, ki so nam bile odobrene za ta projekt, so bile v celoti počrpane že v letu 2022, tako da bo – kar se tiče nepovratnih vzpodbud pri tem projektu – po zaključku izvedbe prenovitvenih del v letu 2023 izveden še »administrativni« zaključek projekta.

Predvidoma v letu 2023 bomo črpali nepovratna sredstva Načrta za okrevanje in odpornost, za katera smo v maju 2022, s projektom nakupa stanovanj v Zeleni jami, uspešno kandidirali na Javnem razpisu za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

JSS MOL bo tudi v obdobju 2023 do 2026 aktivno spremljal razpise za pridobitev evropskih in državnih nepovratnih sredstev, s katerimi bi lahko sofinanciral izvedbo lastnih projektov. Prav tako JSS MOL načrtuje tudi pridobivanje nepovratnih sredstev (subvencij), ki jih bo zagotavljal EKO SKLAD).

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT

Po podatkih iz Letnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021[11] (GURS, maj 2022) smo v Sloveniji v letu 2021 zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Skoraj rekordno visoke prodajne cene (novih in starih) nepremičnin in tržne najemnine za stanovanja povečujejo povpraševanje po (že tako podhranjenemu) fondu neprofitnih najemnih stanovanj. Čeprav preliminarni podatki za leto 2022 izkazujejo trend umirjanja rasti cen stanovanjskih nepremičnin, pa (vidnega) padca cen stanovanjskih nepremičnin (po oceni JSS MOL) na kratek rok ni mogoče pričakovati. Navedeno pomeni, da nam tistim deležnikom, ki si prizadevamo zagotavljati cenovno dostopna najemna stanovanja, tudi v prihodnje ne bo zmanjkalo izzivov, kako povečati fond neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah je v splošnem mogoče zmanjševati zlasti z naslednjimi ukrepi:
1. povečanjem ponudbe neprofitnih stanovanjskih enot,
2. povečanjem ponudbe javnih najemnih stanovanjskih enot, ki se oddajajo za stroškovno najemnino,
3. povečanjem ponudbe cenovno ugodnih najemnih (ev. tudi lastniških) stanovanjskih enot, ki bi se zagotavljale s ti. »alternativnimi oblikami zagotavljanja stanovanjskih enot«,
4. povečanjem ponudbe (cenovno dostopnih) zasebnih najemnih stanovanjskih enot,
5. povečanjem ponudbe (cenovno dostopnih) lastniških stanovanjskih enot.

[11]https://www.eprostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2021/Letno_porocilo_za_leto_2021.pdf

JSS MOL lahko neposredno vpliva zgolj na uresničevanje ukrepa pod zap. št. 1, pa še to zgolj glede zagotavljanja lastnih najemnih stanovanjskih enot. Ukrep št. 2 uresničujejo drugi javni deležniki, ki stanovanjskih enot sicer ne oddajajo za neprofitno najemnino, vendar zaradi cenovno (še vedno) ugodne oddaje stanovanj (v primerjavi s tržnimi najemninami) rešujejo stanovanjska vprašanja dela občanov, ki bi sicer povpraševali po neprofitnih najemnih stanovanjih. Problematiko zagotavljanja stanovanj s ti. »alternativnimi« načini bomo orisali v ločeni točki v nadaljevanju tega programa, kar velja tudi za zagotavljanje stanovanjskih enot z razvojnim ukrepom javne najemne službe, katerega glavni namen je aktivirati nezasedena zasebna stanovanja (in hiše) in jih ponuditi v najem za določeno dobo osebam oz. gospodinjstvom, ki potrebujejo takšno najemno stanovanje (vsebinsko predstavlja enega od načinov uresničevanja ukrepa št. 4).

Na povečanje obsega cenovno dostopnih tržnih najemnih stanovanj (ukrep št. 4) in lastniških stanovanj (ukrep št. 5) MOL oziroma JSS MOL dejansko neposredno nimata vpliva, saj je zagotavljanje takih stanovanj v celoti prepuščeno prostemu nepremičninskemu najemnemu trgu, ki pa je po pravilu profitno usmerjen. Povečanje ponudbe tržnih najemnih stanovanj bi po našem mnenju lahko dosegli tudi z regulacijo sobodajalstva (omejevanje kratkoročnega oddajanja stanovanjskih enot v turistične namene) in spodbudno davčno politiko, ki bi stimulirala oddajo stanovanjskih enot v dolgoročni najem. Žal MOL in JSS MOL nimata neposrednega vpliva na sprejem takih normativnih podlag, saj je njihov sprejem v pristojnosti države.

Izhajajoč iz že opisane prednostne naloge (pristojnosti) JSS MOL na področju uresničevanja stanovanjske politike MOL, bo v tem poglavju poudarek na opisu ukrepov za povečanje števila lastnih najemnih neprofitnih stanovanjskih enot, na koncu pa bosta opisana tudi ukrepa, s katerima se bo poskušalo vplivati na povečanje obsega zasebnih najemnih stanovanjskih enot (javna služba za najemniško upravljanje in regulacija sobodajalstva), s čimer bi se zmanjševalo povpraševanje po javnih najemnih stanovanjskih enotah.

3.4.1 Prostorsko urejanje

Eden izmed temeljnih (pred)pogojev za razvoj investicijskih projektov gradnje novih stanovanjskih enot na določenem zemljišču, je ustrezna namenska raba in primernost drugih pogojev gradnje, ki jih določa veljaven prostorski načrt. Praviloma JSS MOL investicijske priložnosti išče v območjih, kjer že obstaja (vsaj delno) lastništvo zemljišč MOL ali JSS MOL, oziroma si take investicijske priložnosti ustvarja z nakupi zemljišč na prostem trgu. Različne načine pridobivanja zemljišč, s katerimi nameravamo ustvarjati pogoje za razvoj lastnih investicijskih projektov in s tem vplivati na povečanje obsega lastnih najemnih stanovanjskih enot, bomo opisali v naslednji točki tega programa, zato se v tej točki vsebinsko navezujemo zgolj na segment prostorskega urejanja.

JSS MOL se bo aktivno vključil v postopek naslednjih (petih) sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, katerega začetki so se začeli kazati konec leta 2022. Z namenom, da bomo že ob začetku postopka prihodnjih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID čim bolj pripravljeni na vlaganje ustreznih pobud, smo takoj po tem, ko v okviru predhodnih sprememb OPN MOL ID ni bilo več mogoče vlagati pobud, izoblikovali nabor lokacij, za katere se je izkazala potreba po spremembi OPN MOL ID, v nadaljevanju pa bomo predlagali spremembe oziroma dopolnitve, in začeli s pripravo ustreznih strokovnih podlag, s katerimi bomo utemeljevali posamezne pobude.

Vsebinsko gledano bomo s pobudami predlagali spremembo namenske rabe različnih zemljišč, ukinitev obveznosti izdelave OPPN za posamezna območja, spremembe urbanističnih pogojev, (ugodnejše) določitve gradbenih mej, spremembe mej EUP, spremembe obsega javnih površin ipd., vse z namenom, da

bomo lastne investicijske projekte gradnje novih stanovanjskih enot lahko načrtovali (in izvedli) na najbolj optimalen način.

Zaenkrat smo evidentirali potrebe po spremembah OPN MOL ID na naslednji lokacijah, na katerih bi uveljavitev predlaganih sprememb omogočila razvoj projekta gradnje neprofitnih stanovanj MOL ali pa vplivala na učinkovitejšo izrabo zemljišč:

- Na zemljiščih s parc. št. 234/7, 234/9, 236/14 in 236/15, vse k.o. Karlovško predmestje, v lasti MOL, ki ležijo v enoti urejanja prostora RN-512, bomo predlagali spremembo podrobne namenske rabe iz trenutne CDo (Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje) v namensko rabo, ki bi omogočila gradnjo neprofitnih stanovanj.
- Predlagali bomo ukinitev obveznosti izdelave OPPN za enoto urejanja prostora (EUP) TR-402, kjer je MOL izključna lastnica zaokroženega območja zemljišč, v okvirnem obsegu 1/2 območja, za katerega je v skladu z določili zdaj veljavnega OPN MOL ID, treba izdelati OPPN 446: Vrtno mesto Sibirija sever, lastništvo preostalih zemljišč v tem območju pa je razdrobljeno.
- V obstoječem naselju vrstnih hiš v Tomačevem, kjer je JSS MOL lastnik 50% objektov, smo zaznali potrebo po izdelavi strokovnih podlag, ki bi opredelile status zemljišč v lasti MOL, kot javnih površin (prometne površine, javne zelenice, tlakovane površine, ekološki otoki,…) v skladu s prvotno urbanistično arhitekturno zasnovo naselja.
- Po izgradnji stanovanjsko poslovnega objekta Polje IV se je izkazalo, da bi morali za nemoteno delovanje knjižnice in lekarne opredeliti parkirna mesta, ki so v skladu z gradbenim in uporabnim dovoljenjem namenjena parkiranju uporabnikov poslovnega dela objekta, kot javno površino in jih prenesti v last MOL. JSS MOL bo to predlagal in po potrebi pobudo utemeljil z izračunom, ki bo dokazal, da so na zmanjšani gradbeni parceli izpolnjene vse zahteve prostorskega akta.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

JSS MOL bo obseg lastnih zemljišč za gradnjo povečeval na naslednje načine:

1. s prenosom zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL,
2. z odkupi zemljišč na prostem trgu,
3. z menjavami zemljišč z drugimi lastniki v primerih, ko bodo imeli ti lastniki večji interes za pridobitev drugih zemljišč, kot za pridobitev kupnine.

MOL – običajno na predlog JSS MOL – prenaša v namensko premoženje JSS MOL njej lastna zemljišča, ki glede na veljavno namensko rabo (oziroma možno spremembo namenske rabe) ustrezajo potrebam JSS MOL. MOL bo po ustaljenem načinu tudi v prihodnje povečevala namensko premoženje JSS MOL z zemljišči v lasti MOL, na katerih je oziroma bo možna gradnja (neprofitnih najemnih) stanovanjskih enot s strani JSS MOL. V posebnih primerih bo pridobivanje zemljišč na določenih območjih, za potrebe projektov JSS MOL, izvajal ORN, ki bo pridobil zemljišča za MOL, slednja pa bodo v naslednji fazi prenesena v namensko premoženje JSS MOL

V primerih, ko bo JSS MOL presodil, da bi bilo v določenem območju smiselno pridobiti v last (dodatna) zemljišča drugih lastnikov, ker bi s tem povečal obseg lastnih zemljišč, namenjenih za gradnjo, se bo JSS MOL povezal z lastniki zemljišč in se z njimi poskušal dogovoriti za prodajo zemljišč po primerni ceni.

Odkupe zemljišč na prostem trgu bomo izvajali tudi v primerih, ko bomo zaznali ali prejeli ponudbo za odkup primernih zemljišč za primerno ceno, čeprav v območju, v katerem se bodo nahajale v odkup ponujene nepremičnine, ne bomo imeli v lasti (še nobenih) zemljišč. Po potrebi se bo JSS MOL udeleževal tudi javnih dražb, na katerih se bodo prodajala zemljišča, ki jih bo JSS MOL prepoznal kot primerna za razvoj in izvedbo lastnih investicijskih projektov.

Odločitev za nakupe zemljišč bo JSS MOL sprejemal v odvisnosti od vsakokratne likvidnostne situacije JSS MOL, na katero bo v največji meri vplival potek projektov v gradnji.

V obdobju do leta 2026 bo JSS MOL – z namenom nadaljnjega zaokroževanja lastništva zemljišč – nadaljeval z odkupi zemljišč v Razvojni coni Bizovik, kjer v prihodnosti načrtujemo gradnjo stanovanjske soseske z neprofitnimi najemnimi stanovanji. Nekoliko večje razpolaganje z zemljišči (v obliki pridobitev in odsvojitev) bo potekalo tudi v zvezi s projektom OPPN Novi Center (Komunalna cona Povšetova – točka 4.1.3.2 tega programa)

3.4.3 Soinvestitorstvo

Občina (oziroma z njene strani ustanovljen stanovanjski sklad) v skladu z določili SZ-1 (drugi odstavek 154. člena) zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj med drugim tudi s soinvestitorstvom s SSRS in / ali s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno.

Ker bomo različne oblike partnerstev opisali v naslednji točki, se v tej točki omejujemo na opis možnega sodelovanja s SSRS v obliki soinvestitorstva v obdobju 2023 - 2026.

SSRS za leto 2023 omogoča sodelovanje v obliki soinvestiranja po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023, po katerem JSS MOL, kot javni nepremičninski sklad, uživa status upravičenega prosilca. Soinvestitorstvo po navedenem programu se izvaja na način, da SSRS kupi stanovanja od prosilca[12], kar pomeni, da SSRS pridobi lastninsko pravico na delu stanovanj, ki jih v okviru investicije zagotavlja upravičeni prosilec.

JSS MOL se v bližnji preteklosti za tako obliko sodelovanja ni odločal, zlasti iz razlogov ker:
- ni imel do ustreznih faz razvitih projektov, s katerimi bi lahko kandidiral za opisano soinvestiranje,
- s tako obliko sodelovanja JSS MOL dejansko ne povečuje lastnega stanovanjskega fonda (saj del stanovanj odsvoji SSRS),
- je lahko za financiranje gradenj kandidiral za pridobitev (ugodnih) posojil po predmetnem programu (in predhodnih tovrstnih programih).

Glede na to, da je s sprejetjem novele SZ-1E občinskim stanovanjskim skladom omogočeno višje zadolževanje, ocenjujemo, da zagotavljanje najemnih stanovanj v obliki soinvestiranja JSS MOL in SSRS ne bo ena od prioritetnih oblik pridobivanja najemnih stanovanj. V kolikor pa se bo v prihodnje vendarle pokazala potreba po tovrstnem sodelovanju, bo JSS MOL v skladu z objavljenimi programi sofinanciranja kandidiral za tako obliko sodelovanja.

Obrisi potencialnega soinvestitorstva JSS MOL in družbe Slovenski državni holding, d.d. (v nadaljevanju: SDH) se kažejo v zvezi z stanovanjsko gradnjo na območju OPPN 447: Vrtno mesto Sibirija vzhod[13], saj sta JSS MOL in SDH imetnika večinskih solastniških deležev na zemljiščih, ki so vključena v območje navedenega OPPN, hkrati pa imata oba navedena subjekta interes na tem območju razvijati projekt gradnje javnih najemnih stanovanj.

[12] Mogoča je tudi variantna oblika, po kateri prosilec in SSRS izvedeta nakup stanovanjskih enot s parkirnimi mesti od investitorja gradnje.
[13] veza: točka 4.1.4.3 tega programa

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

Normativna podlaga v splošnem omogoča izvedbo projektov v obliki javno zasebnega partnerstva, ki predstavlja razmerje zasebnega vlaganja v javne projekte in/ali javnega sofinanciranja zasebnih projektov, ki so v javnem interesu. Brez dvoma je reševanje stanovanjske problematike z zagotavljanjem dodatnih cenovno dostopnih najemnih stanovanjskih enot (različnih vrst) v javnem interesu, zato tudi v obdobju 2023-2026 dopuščamo možnost, da bomo zainteresirane zasebne vlagatelje – v kolikor nam bodo to dopuščale oziroma omogočale okoliščine – vabili k taki obliki sodelovanja.

Sodelovanje v obliki javno zasebnih partnerstev bo v prvi vrsti odvisno od zainteresiranosti zasebnih partnerjev za tako obliko sodelovanja. Iz preteklih izkušenj ugotavljamo, da zasebni vlagatelji – pod pogoji, ki so še sprejemljivi za JSS MOL – v načelu niso zainteresirani za sodelovanje na področju zagotavljanja cenovno dostopnih najemnih stanovanj, kar pripisujemo zlasti visokim prodajnim cenam stanovanj in visokim tržnim stanovanjskim najemninam v prestolnici, ki zasebnim vlagateljem omogočajo pridobivanje bistveno višjih donosov v primerjavi z donosi, ki bi jim jih zagotavljalo sodelovanje z javnim partnerji za doseganje prej omenjenega javnega interesa. JSS MOL meni, da bo potrebno na strateško politični ravni začeti razmišljati o ukrepih za spodbujanje socialnega podjetništva in s tem razvoja ideje o socialni ekonomiji. Na težjo izvedljivost projektov v opisani obliki sodelovanja vpliva tudi sorazmerno kompleksa normativna urejenost vseh faz javno zasebnega partnerstva.

Pred javno zasebnimi partnerstvi bo sicer dana prednost razvoju in izvedbi lastnih projektov, ki bodo (glede na načrtovano število novih stanovanjskih enot in glede na časovnico razvoja oz. izvedbe posameznih projektov) v obdobju 2023 – 2026 močno finančno in kadrovsko obremenili JSS MOL.

JSS MOL dopušča tudi možnost, da bo – smiselno upoštevajoč enaka izhodišča, kot jih je navedel zgoraj – sodeloval pri izvedbi projektov v obliki javno – javnega partnerstva, če se bo to izkazalo za možno in gospodarno.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje je po ReNSP15-25 predvidena kot eden od instrumentov za povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. S sprejemom novele SZ-1E in na njeni podlagi konec leta 2021 sprejete Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj[14] so bili vzpostavljeni pogoji za uvedbo javnega najema stanovanj na področju stanovanjske politike v državi. Javni najem stanovanj je opredeljen kot dejavnost SSRS, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema stanovanja na trgu po predpisanih merilih in jih oddaja v podnajem za določen čas in po neprofitni najemnini. 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.

SSRS, kot izvajalec javnega najema stanovanj, je na redni nepremičninski konferenci v Portorožu novembra 2022 v predstavitvi analize izvajanja javnega najema stanovanj v letu 2022 izpostavil težave, s katerimi so

[14] Uradni list RS, št. 197/21

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).

Ob pripravi navedene novele SZ-1E in tudi že pred tem smo različni deležniki na stanovanjskem področju opozarjali, da je za uspeh tega instrumenta stanovanjske politike nujno vzporedno uzakoniti davčne vzpodbude oz. olajšave za lastnike, sicer je vprašanje koliko lastnikov se bo odločilo za oddajo svojega stanovanja preko SSRS. Žal novela SZ-1E za navedene lastnike ni prinesla nobene davčne olajšave in zato rezultati predstavljenih aktivnost javnega najema stanovanj SSRS niso presenetljivi.

Glede na to, da so, kot izhaja iz v uvodu navedene koalicijske pogodbe, načrtovane konkretne aktivnosti na stanovanjskem področju na državni ravni, s poudarkom na zagotovitvi večjega števila javnih najemnih stanovanj, pričakujemo, da bo prišlo do ustreznih sprememb tudi na področju javne službe za najemniško upravljanje oz. spodbud za lastnike, da se bodo v večjem številu odločili za oddajo svojega stanovanja preko navedene javne službe.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Z analizo zakonodaje na področju oddajanja stanovanj v dolgoročni in kratkoročni najem ugotavljamo, da trenutno veljavna zakonodaja ne ustreza potrebam trga. Ni jasne opredelitve, kaj se tolmači kot kratkoročni najem in kaj kot dolgoročni najem ter kdaj lastnik oddaja stanovanje skladno s SZ-1 in kdaj skladno z Zakonom o gostinstvu (ZGos). Menimo, da je naloga zakonodajalca, da se opredeli, kaj je oddajanje v dolgoročni najem, kaj je opravljanje dejavnosti v delu stanovanja ali v celotnem stanovanju ter kam sodi kratkoročni najem.

Iz Registra nastanitvenih obratov AJPES je mogoče pridobiti le podatke o registriranih sobodajalcih. Podatki o številu registriranih sobodajalcev za mesec januar vsakega leta 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

Zgornje številke lahko povežemo z epidemijo Covid-19, ki je oddajanje v kratkoročni najem skoraj onemogočila. Ta situacija nam omogoča, da potrdimo ali ovržemo naše povezovanje dviga cen najemnin za dolgoročni najem s porastom števila oddanih stanovanj v turistične namene. V obdobju, ko je bilo oddajanje v kratkoročni najem skoraj onemogočeno, nismo zaznali nižanja cen dolgoročnega najema.

Podatki iz spleta (vir:https://www.airdna.co) kažejo, da je bilo v MOL (po podatkih na zadnje trimesečje posameznega leta) po posameznih letih na razpolago naslednje število registriranih stanovanjskih enot za kratkoročni turistični najem:

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. registriranih stanovanjskih enot	2069	1518	1166	1564

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

Tudi te številke lahko povežemo z epidemijo. Podatki nakazujejo, da lastniki, ki oddajajo v kratkoročni najem turistom, ta trenutek, ob obstoječi zakonodaji, niso pripravljeni oddati svoje nepremičnine v dolgoročni najem. Ustrezna davčna spodbuda in uravnotežene pravice lastnikov in najemnikov vidimo kot bistvene naloge zakonodajalca v prihodnosti.

Raziskave kažejo, da je na področju oddajanja v kratkoročni in dolgoročni najem, še vedno velik odstotek sive ekonomije. S tem namenom smo podali tudi predloge za spremembo ZGos. Podprli smo uvedbo identifikacijske številke pri registraciji na platformi Airbnb ter predlagali ustanovitev delovne skupine, aktivnosti na terenu, aktivacijo spletne strani z možnostjo prijave nelegalnih oddaj, razvoj ustrezne programske opreme za sledenje objavam oglasov na platformah za oddajanje nepremičnin. Glede odpravljanja sive ekonomije na področju oddajanja v dolgoročni najem pa menimo, da bi vsaka socialna in druga pravica, ki bi jo najemnik želel pridobiti iz določenega naslova (subvencija tržne najemnine, subvencija vrtca, prijava stalnega ali začasnega prebivališča) morala imeti za osnovo ustrezno evidentirano najemno pogodbo.

MOL že dlje časa preko pozivov Vladi RS želi doseči sprejem Zakona o gostinstvu (ZGos-1), v katerem bi bilo potrebno urediti prenos pristojnosti glede kratkoročnih nastanitev na lokalno skupnost, vendar brez uspeha.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Odraz stanja na področju obstoječe stanovanjske politike v državi je že dolga leta zaznan velik manko javnih najemnih stanovanjskih enot v MOL.

Spodnja 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 uspelih 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

Primanjkljaj javnih oz. neprofitnih najemnih stanovanjskih enot ocenjujemo, enako kot že več preteklih let, 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.

V spodnji tabeli je prikazano razmerje med številom prebivalstva v MOL po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) in številom prebivalstva, ki prebiva v stanovanjskih enotah JSS MOL na dan 31. 12.

Tabela: Razmerje med številom prebivalstva v MOL in v stanovanjskih enotah JSS MOL

Leto	Št. preb. v MOL (SURS)	Št. prebiv. v stan. enotah JSS MOL	% preb. v stan. enotah JSS MOL
2022	293.845	11.683	4

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem in pogoje za upravičenost do takega najema predpisuje SZ-1 in na njegovi podlagi sprejeti Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem[15]. Predpisani splošni pogoji so državljanstvo Republike Slovenije, stalno prebivališče, premoženjski in dohodkovni cenzus in poravnane obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja.

Izjema so žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, ki lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča. Enako lahko invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

Ker je praksa izvajanja javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem v preteklih letih pokazala, da so potrebne določene spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, smo glede na zaznane potrebe več let podajali predloge za spremembe. V drugi polovici leta 2022 so na pristojnem ministrstvu pričeli s postopkom priprave sprememb pravilnika, v katerem smo, skupaj z ostalimi deležniki na stanovanjskem področju, aktivno sodelovali. V besedilu osnutka, ki je bil v javni obravnavi do 7. 11. 2022, je tudi sprememba splošnih pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja glede pogoja prebivališča, ki ni bila predlagana z naše strani. Po navedeni spremembi bi lahko kandidirale tudi osebe, ki nimajo stalnega prebivališča v občini, temveč le 2 leti začasnega prebivališča. Odločitev o upoštevanju navedenega splošnega pogoja naj bi bila prepuščena razpisniku, saj se besedilo spremembe iz navedene javne obravnave glasi »če je to posebej opredeljeno v razpisu«.

SZ-1 v 154. členu določa, da je zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje navedenih stanovanj naloga občine. Ocenjujemo, da bi bil že večkrat izpostavljen manko javnih najemnih stanovanj v MOL, ob uvedbi možnosti, da lahko kandidirajo tudi osebe z začasnim prebivališčem, bistveno večji. Poleg tega izenačevanje pogoja stalnega in začasnega prebivališča kot pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem ne upošteva zakonskega razlikovanja med prijavama prebivališča. Pri stalnem prebivališču ne gre le za dejansko vprašanje kraja, kjer se občan naseli z namenom, da v njem stalno živi (pri začasnem prebivališču le začasno prebiva), temveč gre tudi za pravni status, ki se pridobi s prijavo stalnega prebivališča in na katerega se vežejo določene posredne in neposredne pravice in obveznosti občana

[15] Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21

(npr. na ravni države se sredstva za posamezno lokalno skupnost odmerjajo glede na število prebivalcev s stalnim in ne začasnim prebivališčem, pridobitev pravic iz javnih sredstev, vezanost stalnega prebivališča v zvezi z davčno zakonodajo itd.). Glede na navedeno in glede na to, da SZ-1 nalaga obveznost zagotavljanja neprofitnih stanovanj občinam, bodo robni pogoji glede bivališča v javnih razpisih JSS MOL ostali na dosedanji ravni, kar je skladno tudi s primerjalnimi ureditvami v tujini.

V zvezi s pridobivanjem podatkov iz uradnih evidenc v postopkih ugotavljanja upravičenosti do neprofitnega stanovanja in v ostalih postopkih na stanovanjskem področju se že leta trudimo in podajamo predloge ter smo aktivni v delovnih skupinah v okviru GZS za vzpostavitev sistema, ki bi omogočal, da bi lahko uporabili zbrane podatke o premoženjskem in dohodkovnem stanju posameznikov, ki jih pridobiva informacijski sistem centrov za socialno delo in Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ). Če to ne bi bilo mogoče, bi lahko center za socialno delo podal ugotovitev (1) ali posamezna družina izpolnjuje dohodkovne in premoženjske pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja ali ne, (2) ali ima dohodke za listo A (brez plačila lastne udeležbe in varščine) ali listo B (plačilo lastne udeležbe in varščine), (3) ali ima v lasti premoženje, ki predstavlja krivdni odpovedni razlog ter (4) v primeru, ko ne izpolnjuje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, kakšna je višina dohodka in kakšno premoženje ima v lasti, saj se na tej podlagi določi višina tržne najemnine. Z navedenimi aktivnostmi bomo nadaljevali tudi v bodoče. Sedaj pridobivamo podatke iz uradnih evidenc od upravljavcev zbirk podatkov na različne načine (1) v podatkovne baze vstopamo preko aplikacij, (2) z zaprosili po elektronski pošti in tudi (3) s pisnimi vlogami.

V obdobju 2023-2026 bomo javne razpise za neprofitna najemna stanovanja objavljali po utečeni praksi, to je vsaki dve leti, izmenično z javnimi razpisi za namenska najemna stanovanja za mlade. Tako bo naslednji, 20. javni razpis za neprofitna najemna stanovanja, objavljen predvidoma v septembru 2023.

Na dan 31. 12. 2022 je bilo nerešenih še 25 upravičencev po 18. javnem razpisu, objavljenim leta 2019 in 435 upravičencev po 19. javnem razpisu, objavljenim leta 2021.

Pomoč pri reševanju stanovanjske problematike JSS MOL nudi tudi z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin, kot izhaja iz poglavja 11 tega stanovanjskega programa. 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. Finančna sredstva, ki jih tekom tekočega koledarskega leta izplača JSS MOL, povrne država v naslednjem koledarskem letu.

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**

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

Investicijske aktivnosti, ki jih bomo z namenom povečanja števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot izvajali v obdobju 2023 – 2026, so dejansko nadaljevanje investicijskih aktivnosti, ki smo jih (večinoma) začeli izvajati v obdobju veljavnosti SP MOL 19-22, vsakoletno »nadgrajenega« z letnimi poročili o uresničevanju navedenega SP MOL.

Ob začetku leta 2023 imamo – po zaključku gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 stanovanjskimi enotami konec leta 2022 – sicer v izvedbi (gradnji) zgolj projekt Celovška 185, s katerim bomo (z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti) zagotovili 5 novih stanovanjskih enot. Zasebni investitor gradi sosesko Zelena jama F4, v kateri bo JSS MOL, na podlagi sklenjene prodajne in menjalne pogodbe, pridobil skupno 88 stanovanjskih enot.

Na Upravni enoti (v nadaljevanju UE) sta v teku postopka za izdajo gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjske soseske Litijska – Pesarska in stanovanjske soseske Jesihov štradon za izgradnjo skupno 141 stanovanjskih enot.

Največja tveganja za nepravočasno uresničitev zastavljenih ciljev v obdobju 2023 – 2026 predstavljajo (1) pregret trg gradbeništva z naraščajočimi cenami stanovanjske gradnje, (2) nezmožnost pravočasne pridobitve zemljišč za gradnjo, (3) upravni ter drugi postopki, ki so (ne)posredno povezani s pridobivanjem gradbenih dovoljenj za gradnjo lastnih stanovanjskih sosesk oziroma z zagotavljanjem pravic gradnje in (4) neizvedba oziroma zapoznela izvedba ukrepov v prostoru, s katerimi bi se omogočila (racionalnejša) gradnja na določenih območjih, na katerih načrtujemo izvedbo lastnih investicij.

Pri načrtovanju lastnih investicij bomo poskrbeli, da bodo stanovanja, stavbe in celotne soseske grajene v skladu s temeljnimi cilji in načeli trajnostnega razvoja, kot smo podrobneje opisali v uvodnih poglavjih tega programa.

PREGLEDNICI ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Rakova jelša II	OPN	2023	**156**
Celovška 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	2025	2026	**30**
SKUPAJ				**1.045**
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		**okvirno 420**
Rakova jelša III	OPN	2025 - 2027		**okvirno 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 *Rakova jelša II*

Gradnja nove stanovanjske soseske Rakova jelša II s skupno 156 stanovanjskimi enotami v petih troetažnih večstanovanjskih objektih, pritličnim večnamenskim objektom ob Poti na Rakovo jelšo in 183 parkirnimi mesti na terenu, se je zaključila konec leta 2022. Na tehničnem pregledu stanovanjske soseske, ki je bil izveden v drugi polovici novembra 2022, je komisija ugotovila, da bo lahko uporabno dovoljenje za sosesko izdano, ko bo pridobljeno uporabno dovoljenje za priključitev obstoječega javnega kanalizacijskega sistema na območju gradnje na centralno čistilno napravo (CČN) Ljubljana. UE je JSS MOL določila šestmesečni rok za dopolnitev dokumentacije za izdajo uporabnega dovoljenja za stanovanjsko sosesko z manjkajočim dokazilom – uporabnim dovoljenjem za prej opisano priključitev obstoječega javnega kanalizacijskega sistema.

Ocenjujemo, da bo uporabno dovoljenje za priključitev obstoječega javnega kanalizacijskega sistema na območju gradnje na centralno čistilno napravo (CČN) Ljubljana pridobljeno v prvem trimesečju leta 2023, kar pomeni, da bomo uporabno dovoljenje za sosesko pridobili najkasneje v aprilu 2023. Pridobitev hišnih številk za stavbe v novozgrajeni soseski je pogojena s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za sosesko, določitev hišnih številk pa je pogoj za začetek oddajanja stanovanj v najem upravičencem. Z namenom, da bomo čim bolj skrajšali čas oddaje stanovanj v najem, bomo pred izdajo uporabnega dovoljenja za sosesko izvedli vse tiste aktivnosti, povezane z pripravo na oddajo stanovanj, ki jih lahko izvedemo pred pridobitvijo hišnih številk.

Nova stanovanjska soseska tik pred končanjem del (foto JSS MOL 2022)

4.1.3.2 *Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)*

V zvezi s projektom gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 neprofitnimi najemnimi stanovanjskimi enotami, s pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo, so bile v letu 2022 aktivnosti usmerjene v postopek izdelave OPPN ter začetne faze projektiranja navedene soseske.

Na 2. seji MS MOL je bil sprejet dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem načrtu 139 – Novi center, ki je bil po sprejetju tudi javno razgrnjen. Potrditev in sprejem predloga OPPN načrtujemo sredi leta 2023.

Projektanti so – po potrditvi dopolnjenega osnutka OPPN na MS MOL – začeli z izdelavo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD). Oddajo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja načrtujemo takoj po uveljavitvi odloka o OPPN 139: Novi center, predvidoma v drugi polovici leta 2023. Načrtujemo, da bomo gradbeno dovoljenje v integralnem postopku pridobili v prvi polovici leta 2024.

Postopek oddaje javnega naročila za izvedbo GOI del za stanovanjsko sosesko bomo izvedli po izdelavi projekta za izvedbo, predvidoma v drugi polovici leta 2024, začetek izvedbe gradbeno obrtniških in instalacijskih del pa je načrtovan v začetku leta 2025. Zaključek gradnje, pridobitev uporabnega dovoljenja in oddaja stanovanj v najem upravičencem so predvideni v prvi polovici leta 2027, oziroma v primeru fazne gradnje, delno že v drugi polovici leta 2026.

Ker so bile v drugi polovici leta 2022 s strani deležnikov (OUP MOL, JSS MOL in OGDP MOL) potrjene razmejitve prostorskih enot, so vzpostavljene podlage za nadaljevanje dogovorov o načinu urejanja lastništva nepremičnin v območju OPPN, ki so trenutno v lasti JP VO KA SNAGA in JSS MOL in na katerih bosta morala MOL in JSS MOL, v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj za rušitev obstoječih stavb, za gradnjo stanovanjske soseske in za gradnjo zbirnega centra, izkazati pravico graditi.

Ker je začetek gradnje pogojen z odstranitvijo obstoječih objektov smo s pristojnimi deležniki (upoštevajoč potrebe dejanskih uporabnikov obstoječih stavb) uskladili skrajne roke, do katerih bo potrebno izprazniti vse objekte, ki se nahajajo na zemljiščih, namenjenih za gradnjo stanovanjske soseske.

Načrtujemo, da bomo prve objekte v območju načrtovane gradnje stanovanjske soseske začeli odstranjevati v drugem trimesečju leta 2023 (po pridobitvi gradbenega dovoljenja), odstranitev ostalih objektov pa bomo

izvajali fazno do začetka gradnje stanovanjske soseske. Po trenutni časovnici so objekti na naslovu Povšetova 10 predvideni za odstranitev kot zadnji, saj so se izkazali kot primerni za začasno preselitev dejavnosti Zavetišča za brezdomce, v času gradnje novega zavetišča. Glede na terminski načrt projekta gradnje novega zavetišča za brezdomce bo možno predmetne objekte odstraniti sredi leta 2025.

Pri načrtovanju in izvedbi predmetnega projekta bo JSS MOL v čim večji možni meri upošteval načela krožnega gospodarjenja z materiali, s ponovno uporabo materialov z obstoječih objektov, tudi v sklopu pilotne izvedbe ukrepa »delež za umetnost«. Umetniška dela bodo izbrana na podlagi javnega natečaja za izbor umetniških del, ki bo predvidoma izveden v prvi polovici leta 2023.

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

4.1.3.3 ***Resljeva***

Spomladi 2022 je JSS MOL na lokaciji ob Resljevi cesti začel razvijati projekt gradnje večstanovanjske stavbe z neprofitnimi stanovanjskimi enotami na nepozidanih zemljiščih, takrat še v lasti MOL. Pri pripravi zazidalnega preizkusa so bile izpostavljene okoliščine (obvezna pridobitev soglasja sosedov, gradbena meja, osončenost, prometna ureditev,…), ki pomembno vplivajo na pozidavo predmetnih zemljišč, v sklopu katere bi bilo, ocenjeno na podlagi zazidalnega preizkusa, možno zgraditi okrog 30 stanovanjskih enot.

Kot rezultat vseh že izvedenih aktivnosti, smo v februarju 2023 (v sodelovanju z ZAPS) objavili javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve, ki se bo predvidoma v sredini leta 2023 zaključil s podpisom pogodbe za projektiranje.

Cilj JSS MOL je pridobiti gradbeno dovoljenje v drugi polovici leta 2024 in začeti z gradnjo v začetku 2025. Zaključek gradnje in predajo stanovanj upravičencem načrtujemo do konca leta 2026.

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

4.1.3.4 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

Na dveh sklopih zemljišč (s skupno površino ok. 13.000 m2), ki ležita južno in vzhodno od obstoječega naselja, bi bilo v skladu z OPPN MS8/5 Zgornji Kašelj, možno zgraditi 90 stanovanjskih enot. Čeprav so v preteklem štiriletnem obdobju (2019-2022), na ožjem območju obstoječe soseske ob krožnem delu Ceste španskih borcev, potekale številne aktivnosti za rekonstrukcijo in posodobitev tega naselja, še ni bila vzpostavljena prometna povezava, ki je bila predvidena v 3. spremembah OPN. Ustrezno prometno povezovanje je po naši oceni nujen pogoj za izgradnjo novih stanovanjskih sosesk, tako z neprofitnimi stanovanjskimi enotami kot s stanovanjskimi enotami za trg (zasebni investitor).

Dokler ne bodo vzpostavljeni pogoji za gradnjo novih sosesk, bo JSS MOL onemogočal dostop z motornimi vozili do teh zemljišč in s tem poskusil zmanjšati možnosti za nedovoljeno odlaganje odpadkov na lokaciji, ki je bila v preteklosti uzurpirana in degradirana zaradi s strani neznanih oseb odloženih večjih količin raznih odpadkov.

4.1.3.5 *Rakova jelša I*

JSS MOL na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-355 načrtuje gradnjo nove stanovanjske soseske, s tremi večstanovanjskimi objekti etažnosti P+2, s skupaj 99 stanovanji in 103 zunanjimi parkirnimi mesti, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo območja.

Na razpisu za izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije in gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I izbrani izvajalec je v letu 2022 izdeloval dokumentacijo IDP in DGD in bo predvidoma v prvi četrtini leta 2023 vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja na UE. Sočasno s pridobivanjem gradbenega dovoljenja bo izdelan projekt za izvedbo (PZI), zato načrtujemo, da bo izvajalec z gradnjo začel predvidoma sredi leta 2023, takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja in pridobitvi soglasij k PZI.

Zaključek gradnje in vselitev upravičencev v stanovanja sta terminsko načrtovana v drugi polovici leta 2025.

Prostorski prikaz (Nava arhitekti d.o.o.,2021)

4.1.3.6 *Jesihov štradon*

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s skupno štirimi objekti z etažnostjo P+2, v katerih bo zagotovljenih 44 neprofitnih najemnih stanovanj, je bil v sredini letu 2022 izdan sklep o prekinitvi tega postopka do pravnomočne odločitve v nepravdnem postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča, katerega predmet so tudi določena zemljišča za gradnjo opisane stanovanjske soseske. Zoper naveden sklep o prekinitvi postopka je JSS MOL vložil pritožbo, kateri je MOP v novembru 2022 ugodil in sklep odpravil. Posledično je UE razpisala ustno obravnavo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, ki je bila izvedena v januarju 2023.

Kljub temu, da v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja v letu 2022 praktično ni bilo nikakršnega vsebinskega napredka v smeri izdaje gradbenega dovoljenja, so projektanti, v dogovoru z JSS MOL, v mesecu juliju 2022 dokončali izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) za stanovanjsko sosesko.

Če bodo subjekti, ki so kakorkoli vključeni v različne postopke, (posredno ali neposredno) povezane z nameravano gradnjo stanovanjske soseske, omogočili (neovirano) pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, bil lahko bilo gradbeno dovoljenje za sosesko pridobljeno v aprilu oziroma maju 2023. Ob navedeni predpostavki in dejstvu, da je PZI že izdelan, bi lahko z gradnjo soseske začeli v zadnjem trimesečju leta 2023, dokončali pa bi jo v zadnjem trimesečju leta 2025.

V kolikor pa bodo v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja posamezni subjekti izvajali aktivnosti z namenom podaljševanja časa, v katerem bo gradbeno dovoljenje izdano, oz. bodo vložili pritožbo zoper izdano gradbeno dovoljenje, pa se bodo prej navedeni roki občutno (in v tem trenutku neocenljivo dolgo) podaljšali.

Pričakujemo, da se bosta v prvi polovici leta 2023 na 1. stopnji zaključila nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, katerega predmet so tudi določena zemljišča za gradnjo opisane stanovanjske soseske, in pravdni postopek za izbris stvarne služnosti na zemljiški parceli z ID znakom 1695 384/22, ki je v lasti JSS MOL. Glede na vsebinska stališča udeležencev oz. pravdnih strank v teh dveh sodnih postopkih ocenjujemo, da se nobeden od postopkov ne bo zaključil brez pritožb, razen če bo v posameznem postopku dosežen dogovor o sklenitvi poravnave.

V odvisnosti od terminskega načrta projekta gradnje stanovanjske soseske se bo MOL pripravljala na novogradnjo gospodarske javne infrastrukture (kanalizacija, vodovod, plin) na območju novo predvidene stanovanjske soseske Jesihov štradon, za kar je MOL že pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Prostorski prikaz: otroško igrišče v novi soseski (Nava arhitekti d.o.o.)

4.1.3.7 ***Rakova jelša III***

Konec leta 2020 smo se odločili, da – zaradi nedoločljivega časovnega vidika sprejema normativnih podlag za gradnjo zadružnih stanovanj – na prvotno predvideni lokaciji Rakova jelša I, začnemo razvijati projekt lastne gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, realizacijo pilotnega projekta zadružne gradnje pa omogočimo na bližnji lokaciji Rakova jelša III. Ker vse do danes niso bile sprejete ustrezne normativne podlage, ki bi omogočale nadaljevanje opisanega (pilotnega) projekta, smo ob pomanjkanju drugih primernih lokacij za gradnjo neprofitnih stanovanj, konec leta 2022 tudi na tej lokaciji začeli razvijati lasten projekt.

Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357, ki glede na nove razmere v prostoru in s tem povezane nove vhodne podatke, niso več poplavno ogrožena, načrtujemo gradnjo stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji in delovno bivalnimi prostori za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine).

V prvi polovici leta 2023 bo, po izdelavi vseh strokovnih podlag, izveden javni urbanistično arhitekturni projektni natečaj za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije in v nadaljevanju, po podpisu pogodbe z izdelovalcem projektne dokumentacije, do konca istega leta pridobljeni projektni pogoji na podlagi idejne zasnove projekta (IZP). V letu 2024 bo predvidoma vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Začetek gradnje stanovanjske soseske je, predvsem v odvisnosti od trajanja postopka izdaje gradbenega dovoljenja, predviden v drugi polovici leta 2025, zaključek gradnje, pridobitev uporabnega dovoljenja in vselitev najemnikov pa v letu 2027.

Prikaz širšega območja Rakove jelše (sever) na DOF (vir: Urbinfo, MOL)

4.1.3.8 *Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica*

Za gradnjo stanovanjske soseske Zvezna ulica s 87 neprofitnimi najemnimi stanovanji ter pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo, od septembra 2022 razpolagamo s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, s čimer je izpolnjen pogoj za intenziviranje zaključne faze projektiranja – izdelavo projekta za izvedbo (PZI).

Po dopolnjenem terminskem načrtu, ki zaradi daljšega trajanja postopka izdaje gradbenega dovoljenja od prvotnega terminskega načrta odstopa za 6 mesecev, bo v prvi polovici leta 2023 objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del, ki bo predvidoma začel z izvedbo del v avgustu 2023. Zaključek gradnje, pridobitev uporabnega dovoljenja in oddajo stanovanj v najem načrtujemo v prvi polovici leta 2025.

JSS MOL je s predmetnim investicijskim projektom v januarju 2023 uspešno kandidiral za pridobitev dolgoročnega posojila po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023, ki ga je objavil SSRS.

Prostorski prikaz soseske – pogled z Zvezne ulice (GT Arhitekti, IDP, oktober 2020)

4.1.3.9 *Litijska – Pesarska*

V začetku oktobru 2022 smo na UE vložili zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Litijska Pesarska s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji, nestanovanjskim programom (2 poslovna prostora) in dvema podzemnima etažama garaže. Do zaključka priprave tega programa ustna obravnava v postopku izdaje GD še ni bila razpisana. Čeprav postopek izdaje GD še ni zaključen, je izdelovalec projektne dokumentacije v novembru 2022 že začel z izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).

V sklopu nove stanovanjske soseske bosta 2 stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših oseb, kar bo predstavljalo popestritev obstoječe ponudbe zagotavljanja (institucionalnega) bivanja starejšim osebam. Ker postopek oddaje teh stanovanj v najem ne bo potekal na podlagi običajnih razpisov JSS MOL za oddajo neprofitnih ali namenskih stanovanj v najem, bomo vanj pravočasno vključili tudi druge pristojne oddelke in službe MOL.

Presežek parkirnih mest v garaži, načrtovanih v dveh podzemnih etažah pod stanovanjskim delom objektov, bo namenjen oddaji v najem okoliškim prebivalcem in obiskovalcem. Način oddaje bo v nadaljnjih postopkih usklajen s pristojnimi oddelki MOL.

Po trenutnem terminskem planu je predvidena pridobitev gradbenega dovoljenja v aprilu 2023. V kolikor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne bo prišlo do bistvenih odstopanj od načrtovane časovnice, načrtujemo objavo razpisa za izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del sredi leta 2023 in začetek gradnje konec leta 2023. Po zaključku gradnje, in pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo stanovanja oddana v najem upravičencem v zadnjem četrtletju 2025.

Za ureditev in prilagoditev obstoječe javne prometnice, s katere je načrtovan dostop do nove stanovanjske soseske, je bil – vzporedno s projektom stanovanjske soseske – izdelan projekt za izvedbo (PZI) rekonstrukcije južnega dela Pesarske ceste. Izvedba rekonstrukcije, ki je v pristojnosti MOL OGDP, se bo terminsko prilagodila poteku gradnje stanovanjske soseske.

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

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

Na nepozidanih zemljiščih v lasti MOL, ki ležijo med obstoječo, večinoma nedovoljeno stihijsko pozidavo, je v skladu z OPPNdp 428: Tomačevo, dopustno zgraditi 33 stanovanjskih enot, namenjenih oddaji v neprofitni najem, v več sklopih tri-stanovanjskih stavb in 4 stanovanjske enote v dveh dvo-stanovanjskih stavbah, katerih gradnja ni pogojena z oddajo v neprofitni najem. Na podlagi določil veljavnega prostorskega akta bo JSS MOL zemljišča, na katerih je predvidena gradnja neprofitnih stanovanj, v letu 2023 prenesel v namensko premoženje JSS MOL.

Na teh zemljiščih je JSS MOL v preteklih letih razvijal pilotni projekt mestnega modula, ki je trenutno v mirovanju, saj je na podlagi zapisnika skupnega ogleda lokacije v mesecu avgustu 2021, MOL OUP podal mnenje, da razširitev zazidljivega območja ni možna brez predhodne spremembe Uredbe o vodovarstvenem območju ter spremembe namenske rabe v OPN MOL ID, MOL OGDP pa po izdelavi Strokovnih podlag za izdelavo prometne in komunalne zasnove za območje Tomačevega (LUZ, maj 2021), v letu 2022 ni izvajal nadaljnjih aktivnosti za vzpostavitev javne prometne in komunalne infrastrukture.

Ponovna aktivacija projekta bo možna po zagotovitvi javne prometne in komunalne opremljenosti območja OPPNdp 428 Tomačevo, ki je pogoj za realizacijo projekta modularne gradnje JSS MOL, kar je v trenutku priprave tega dokumenta terminsko neopredeljeno.

4.1.3.11 *Glince*

Zaradi izkazane povečane potrebe po oskrbovanih najemnih stanovanjih smo konec leta 2022 ponovno začeli s poskusi lastniške zaokrožitve zemljišč na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617, kjer je v veljavnem OPN MOL ID opredeljena podrobna namenska raba SB (stanovanjske površine za posebne namene: gradnja doma za starejše do 200 oskrbovancev in do 60 oskrbovanih stanovanj), v primeru izdelave OPPN pa je dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL, v deležu do 50% vseh BTP v enoti urejanja prostora.

Lastniki zemljišč (fizične osebe), ki na svojih zemljiščih v območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617 opravljajo kmetijsko dejavnost, niso bili zainteresirani za zamenjavo njihovih zemljišč za kmetijska zemljišča v lasti MOL, ki se nahajajo v neposredni bližini. Posledično smo navedenim lastnikom ponovno ponudili možnost odkupa njihovih zemljišč[16]. Če bo lastniška zaokrožitev uspešna, bo JSS MOL preveril pripravljenost potencialnih javnih oziroma zasebnih partnerjev za izgradnjo doma za starejše do 200 oskrbovancev, ki je v skladu z določili OPN MOL ID za to enoto urejanja prioritetna zahteva in začel s postopki priprave ustrezne dokumentacije za gradnjo.

V EUP DR-617 so poleg zemljišča z ID oznako 1755-1573/1, ki je v lasti MOL, in pretežnega dela zemljišča z ID oznako 1755-677/1, ki je v zasebni lasti, zajeti manjši deli večih zemljišč v lasti MOL in Centra Montessori, katerih namensko rabo in način urejanja bo potrebno treba – glede na stanje v naravi – preveriti v naslednjem postopku sprememb OPN.

4.1.3.12 *Celovška cesta 185*

Po ureditvi lastninske pravice na posameznih delih – poslovnih prostorih v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe Celovška 185 in nadaljevanju aktivnosti za spremembo namembnosti prostorov iz poslovne v stanovanjsko ter preureditev teh prostorov v 5 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, smo v februarju 2022 pridobili gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 4.3.2022.

Konec leta 2022 je bil na javnem razpisu izbran izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del za preureditev poslovnih prostorov v stanovanja, ki bo zaključil z deli in pridobil uporabno dovoljenje maja 2023. Vselitev upravičencev do najema prenovljenih stanovanj se bo predvidoma začela izvajati v mesecu juniju 2023, ko bo potekalo tudi finančno zaključevanje investicije.

4.1.3.13 *Zalog – Cerutova*

V četrtem postopku sprememb OPN MOL ID je bila upoštevana pobuda JSS MOL za spremembo podrobne namenske rabe dela zemljišč v lasti MOL, ki so bila predhodno namenjena za širitev vrtca Pedenjped v Zalogu. Kot se je izkazalo, je bila za širitev vrtca potrebna manjša površina zemljišč od predvidene, zato je bil odvečni del zemljišč odparceliran in priključen sosednji enoti urejanja prostora EUP PO-608, s podrobno namensko rabo Cu. Na zemljiščih v lasti MOL je dopustna samo gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.

V letu 2023 bomo poskrbeli za prenos zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v namensko premoženje JSS MOL in naročili izdelavo zazidalnega preizkusa, ki bo podlaga za objavo javnega projektnega natečaja. Začetek gradnje na teh zemljiščih terminsko uvrščamo v leto 2025, zaključek gradnje in vselitev najemnikov pa v leto 2027.

4.1.3.14 *Baragovo semenišče*

JSS MOL je v preteklih letih preverjal možnost umestitve stanovanj za mlade družine v stavbo Baragovega semenišča. Na podlagi posredovanih variantnih rešitev je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije (ZVKDS) v svojih usmeritvah za načrtovanje posegov v Baragovem semenišču odločil, da sprememba namembnosti iz študentskega doma v stanovanja za mlade ni dopustna, zato je JSS MOL začasno ustavil aktivnosti na tem projektu.

[16] Fizične osebe sklenitev prodajne pogodbe pogojujejo z odkupom vseh njihovih zemljišč v območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617. Ker ima določen del njihovih zemljišč namembnost K1 (najboljša kmetijska zemljišča), pogajanja med JSS MOL in fizičnimi osebami glede primerne prodajne cene zemljišč še vedno potekajo.

Stavbo Baragovega semenišča, ki je spomenik državnega pomena v lasti MOL, se je MOL odločil prizidati in delno prenoviti. V prizidku, kot oblikovnem in funkcionalnem zaključku Plečnikove kompozicije, bosta dve gledališki dvorani za potrebe Mladinskega gledališča z vsemi spremljajočimi prostori in podzemno garažo, načrtovana pa je tudi povezava novega dela z obstoječo stavbo, s katero bo zagotovljen dostop brez arhitekturnih ovir za uporabnike vsebin/dvoran v starem delu. Za obnovo in prizidavo je bil januarja 2023, s strani MOL, razpisan arhitekturni natečaj.

ZVKDS se bo o vrsti in obsegu dopustnih posegov v obstoječi objekt (ob ohranitvi obstoječe namembnosti) opredelil po pregledu konservatorskega načrta. Če v vmesnem času – glede dela objekta, kjer so študentske sobe – ne bo prišlo do drugačne odločitve lastnika stavbe, bo JSS MOL v nadaljevanju pripravil projektno nalogo z usmeritvami za projekt prenove Baragovega semenišča v delu študentskih sob.

4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Projekti, ki jih vključujemo v to podpoglavje, za razliko od projektov, ki so bili opisani v prejšnjem podpoglavju, iz različnih razlogov še niso v operativni fazi izvajanja razvojnih aktivnosti.

V večini konkretnih primerov se razvojne aktivnosti na projektih še niso začele, ker je za območja, v katerih se nahajajo zemljišča, predpisana obveznost izdelave OPPN, različne druge okoliščine pa (še) ne omogočajo začetka priprave oziroma sprejetja OPPN. Obveznost izdelave OPPN je v primeru konkretnih območij predpisana zlasti zaradi nujnosti oziroma smotrnosti sistemske in celostne obravnave takih območij, kar je mnogokrat povezano z nujnostjo sistemskega načrtovanja in predhodne izvedbe ustrezne komunalne infrastrukture za ta območja.

Ker so vsa območja (bolj ali manj) lastniško razdrobljena, bodo v začetku obdobja, za katerega se sprejema ta program, aktivnosti usmerjene v nakupe dodatnih zemljišč v navedenih območjih, s čimer bomo poskušali v največji možni meri povečati delež lastništva v posameznem območju. V kolikor se lastniki ostalih zemljišč v posameznem območju ne bodo strinjali z odsvojitvijo njihove (so)lastnine na zemljiščih, bomo iskali načine sodelovanja s temi lastniki pri urejanju lastninskih vprašanj in pri izdelavi in sprejemanju predpisanih prostorskih aktov.

4.1.4.1 *Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)*

Prostorsko obsežno (okoli 30 ha) in lastniško razdrobljeno območje »Razvojne cone Bizovik«, za katero je predpisana obveznost izdelave OPPN, je dolgoročno gledano eno od dveh obsežnejših območij, na katerih predvidevamo gradnjo večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj.

Območje je uvrščeno med razvojna območja, saj gre za širitev mesta in novogradnjo. Območje je z vidika prihodnjih posegov v prostor (veliko območje poselitve) komunalno in tudi prometno neustrezno opremljeno. Za pripravo OPPN je potrebna predhodna izdelava strokovnih podlag z vidika urbanističnih usmeritev za posege v prostor za celotno območje OPPN ter strokovnih podlag z vidika gospodarske javne infrastrukture (prometnice, komunala) za območje med Štepanjskim naseljem, vzhodno avtocesto, Litijsko cesto in Ljubljanico. Pred gradnjo novih objektov bo potrebno izvesti primarno komunalno energetsko infrastrukturo.

Iz navedenih razlogov časovnica razvoja projekta gradnje neprofitnih stanovanj v tem območju ni (niti ne more biti) določena, razvoj projekta (tako po vsebinski plati kot po časovni plati) pa je odvisen (tudi) od uspešnosti zaokroževanja lastništva zemljišč v območju.

Do konca leta 2022 smo uspeli povečati delež lastništva v konkretnem območju, tako da JSS MOL ob koncu navedenega leta v tem območju razpolaga z zemljišči v skupni izmeri 68.892 m2. V začetku leta 2023 bomo pridobili v last še zemljišča v skupni izmeri 8.686 m2.

V programskem obdobju 2023 – 2026 bomo nadaljevali z aktivnostmi za povečevanje deleža lastništva v območju OPPN 203, morebiten začetek izvajanja drugih aktivnosti, ki bodo pomenile začetek razvoja lastnega investicijskega projekta stanovanjske gradnje na tem območju, pa bomo vključili v poročilo o uresničevanju tega stanovanjskega programa v relevantnem letu programskega obdobja.

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

4.1.4.2 ***Stanežiče***

Iz več razvojnih območij sestavljeno območje cone »Stanežiče«, za katerega je prav tako predpisana obveznost izdelave OPPN, je tudi z vidika razvoja stanovanjske gradnje s strani MOL in JSS MOL, še vedno prepoznano kot potencialno najbolj perspektivno območje za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Na največjem delu zemljišč v lasti MOL v tem območju (okoli 23 ha), kjer je določena podrobnejša namenska raba prostora SSsv: »splošne večstanovanjske površine«, bi bilo po grobi oceni možno zgraditi več kot 3000 stanovanj.

Razvoj območja cone »Stanežiče« je – glede na predpisane urbanistične pogoje in pogoje urejanja okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske gospodarske infrastrukture – odvisen od predhodne kompleksne izvedbe ustrezne komunalne infrastrukture in skrbne zasnove ureditve oskrbe s pitno vodo, odvajanja odpadne komunalne vode, zadrževanja in odvajanja odpadne padavinske vode, oskrbe s toploto, hladom in zemeljskim plinom ter oskrbe z električno energijo. Pogoj za izvedbo ureditev na celotnem območju Stanežič je tudi vnaprejšnja izgradnja kanalizacijskega zbiralnika C0 in razdelilne transformatorske postaje Stanežiče. Posledično JSS MOL v tem trenutku ne more časovno opredeliti začetka izvajanja aktivnosti za razvoj projekta stanovanjske gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju. Vsekakor pa je v zvezi s predmetnim območjem zelo pomembno dejstvo, da je MOL lastnica velike večine zemljišč v območju, kar bo pomembno vplivalo na lažje prostorsko urejanje, načrtovanje in izvajanje vseh posegov v tem območju.

4.1.4.3 *Projekti ob Cesti dveh cesarjev*

V teku spremljanja dejstev in dogodkov, ki vsebinsko in časovno vplivajo na razvoj projektov stanovanjske gradnje na območjih ob Cesti dveh cesarjev, je postalo jasno, da se v zvezi z vsemi tremi območji (območja OPPN 134: Nad motelom, OPPN 446: Vrtno mesto Sibirija sever in OPPN 447: Vrtno mesto Sibirija vzhod), srečujemo z istovrstno problematiko, ki bistveno vpliva na (ne)možnost razvoja investicijskih projektov na teh območjih. Posledično bo razvoj projektov na vseh treh navedenih območjih odvisen od sistemskega reševanja problematike poplavne ogroženosti zemljišč in problematike obremenitve teh območij s hrupom in spremembe uradnih evidenc, ki se bodo lahko izvedle po zaključku izvedbe ukrepov na omenjenih področjih.

Za nadaljnji razvoj vseh treh navedenih projektov so pomembna nova dejstva, povezana z izvedbo protipoplavnih ukrepov ob Malem grabnu, ki jih je v letu 2021 pospešeno izvajala RS in s potrditvijo Operativnega programa varstva pred hrupom (OPH), s strani Vlade RS proti koncu leta 2022.

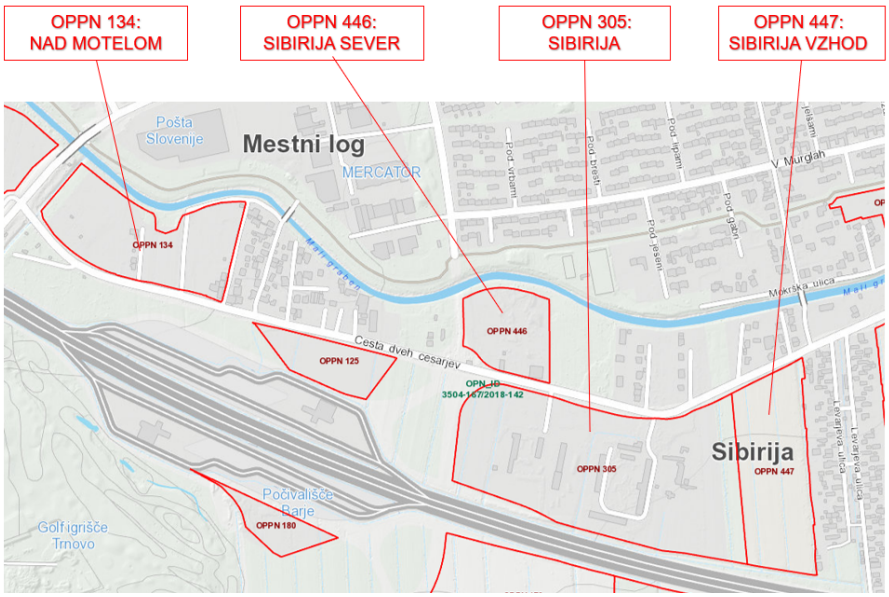
Predvsem za območje OPPN 134 – Nad motelom, kjer je hrup z obvoznice presežen na obsežnem delu zemljišč za gradnjo, je pomembna informacija, da je v veljavnem OPH predvidena postavitev kontinuiranih visokih protihrupnih ograj ob južni obvoznici. Na podlagi tega dejstva bo JSS MOL naročil posodobitev že izdelane strokovne podlage (Ocena obremenitve s hrupom) za predmetno območje in izdelavo strokovnih podlag s področja hrupa za obe ostali območji ob Cesti dveh cesarjev. Po pridobitvi novih usmeritev glede hrupa in ob upoštevanju ocene poplavne ogroženosti predmetnih zemljišč po izvedenih poplavnih ukrepih, bo možno izdelati preveritve kapacitet na območjih Vrtno mesto Sibirija sever in Vrtno mesto Sibirija vzhod in razpisati projektni natečaj za izbiro projektne rešitve in projektantov za vsa tri območja, v odvisnosti od uspešnosti postopkov za lastniško zaokrožitev območij, ki jih vodi ORN.

V nadaljevanju bo za dve lokaciji (Nad motelom in Vrtno mesto Sibirija vzhod) potrebno izdelati OPPN, za urejanje zemljišč v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija sever pa bo JSS MOL izdelal strokovne podlage in v naslednjem postopku sprejemanja pobud za spremembo OPN ID predlagal umik obveznosti izdelave OPPN.

V območjih bomo zemljišča v lastni MOL, primerna za večstanovanjsko gradnjo, prenesli v namensko premoženje JSS MOL in z morebitnimi odkupi zaokroževali lastništvo.

V kolikor bodo prej navedeni postopki potekali brez večjih zastojev, bomo z gradnjo stanovanjskih sosesk z neprofitnimi stanovanji[17] začeli leta 2025.

[17] Ker so podatki o predvidenem številu stanovanj – razen za območje Nad motelom – odvisni od površine zemljišč, ki jih bomo namenili za izvedbo posameznega projekta znotraj tega območja, in ker pridobivanje zemljišč v tem širšem območju v času priprave tega programa še ni zaključeno, v tem trenutku ne moremo navesti verodostojnega podatka o predvidenem številu stanovanjskih enot, ki jih bomo zagotavljali v okviru projektov ob Cesti dveh cesarjev.



4.1.4.4 *OPPN 189: Podutik center*

V stanovanjskem programu za obdobje 2019-2022 smo kot potencialno lokacijo za gradnjo novih neprofitnih stanovanj navajali zemljišča v območju EUP DR-396 (Montessori), vendar jo po neuspešni pobudi za spremembo namenske rabe izločamo iz nabora in jo nadomeščamo z lokacijo v delu območja OPPN 189: Podutik center, ki obsega enote urejanja prostora (EUP) DR-757, DR-483 in DR-6.

Ob upoštevanju ostalih določil OPN MOL ID je na zemljiščih v EUP DR-757, ki so v lasti MOL, dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj. Projekt bomo razvijali v odvisnosti od načrtovane izvedbe celovitih omilitvenih ukrepov in pod pogoji, ki bodo določeni na podlagi poplavnih kart za načrtovano stanje. Na dinamiko razvoja projekta bo imela bistven vpliv tudi lastniška struktura zemljišč v območju OPPN (MOL, RS, zasebni lastnik).

4.1.4.5 *Dravlje vrtec (EUP DR-273), Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Plešičecva (EUP DR-224)*

Na lokacijah EUP DR-273 in EUP DR-159 so bila, na podlagi pobude JSS MOL, v postopku četrtih sprememb OPN MOL ID, spremenjena / dopolnjena določila glede podrobnejše namenske rabe prostora, in sicer v prid gradnje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot pod pogojem, da so izpolnjeni ostali pogoji in zahteve OPN MOL ID.

Razvoj projekta gradnje neprofitnih stanovanj v EUP DR-273 bomo uskladili z Oddelkom za predšolsko vzgojo in izobraževanje in ostalimi pristojnimi oddelki MOL, saj je zemljišče namenjeno tako gradnji vrtca kot gradnji neprofitnih stanovanj.

V EUP DR-159 je na zemljiščih v lasti MOL v teku postopek določitve pripadajočega zemljišča stavbi po ZVEtL, zato bomo z razvojem projekta počakali na odločitev sodišča v tem postopku.

Po spremembi namenske rabe zemljišča[18] z ID oznako 1738-1146/2, ki je v lasti MOL in se nahaja v EUP DR-224, je JSS MOL v sklopu priprave projekta gradnje stanovanjske soseske, na podlagi geomehansko hidrološkega poročila ocenil, da bi bila gradnja okvirno 40 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot na tem zemljišču povezana z visokimi dodatnimi stroški [19]. Kljub navedenemu dejstvu pa na JSS MOL načrta za razvoj projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tej lokaciji ne opuščamo, bomo pa z razvojem projekta na tej lokaciji nadaljevali takrat, ko za gradnjo neprofitnih stanovanj ne bo razpolago drugih zemljišč z ugodnejšimi pogoji gradnje oz. ko bo možno za financiranje konkretnega projekta pridobiti nepovratna sredstva.

4.1.5 Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

4.1.5.1 *Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu*

Ker v obdobju 2023 – 2026 načrtujemo večjo intenzivnost na področju razvoja lastnih investicij in na področju gradnje lastnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, bodo aktivnosti za nakup novih ali starih stanovanj, (zlasti) finančno gledano, podrejene razvoju in realizaciji lastnih investicij.

Če se bomo – v prvi vrsti v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev – vendarle odločali za nakup starih stanovanj na trgu, bomo odločitve o nakupih sprejemali upoštevajoč kakovost gradnje in primernost cene, ob hkratnem upoštevanju dejansko zaznanih potreb (uspelih, a še ne rešenih, upravičencev) in ustreznosti ponudbe z vidika površinskih normativov za oddajo stanovanj v neprofitni najem.

JSS MOL dopušča možnost, da bo odkupoval tudi nove stanovanjske enote na trgu. V teh primerih bo prednost dana »paketnim« odkupom večjega števila stanovanjskih enot, saj izkustveno pri takih odkupih dosežemo ugodnejšo nakupno ceno. Tudi v primerih nakupov novih stanovanj na trgu bodo odločitve za odkup stanovanj sprejete v odvisnosti od likvidnostne situacije JSS MOL.

4.1.5.2 *Rentni odkup stanovanj*

Čeprav bi lahko iz podatkov za obdobje 2004 – 2021 sklepali, da velikega zanimanja za predmetni produkt ni, saj je bilo v navedenem 18 letnem obdobju, v katerem zgolj eno leto ni bilo objavljeno javno povabilo za »rentni odkup stanovanj«, realiziranih zgolj 5 odkupov stanovanj po tem modelu, bo JSS MOL vztrajno nadaljeval z redno objavo omenjenega povabila, k čemur nas vzpodbujata dva dodatna realizirana odkupa po tem modelu v letu 2022.

V obravnavanem programskem obdobju bomo vsako leto objavili javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, ki ga imenujemo tudi »rentni odkup stanovanj«. Ta oblika pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj je namenjena tistemu segmentu lastnikom stanovanj, ki se želijo, s prenosom lastninske pravice na stanovanju na JSS MOL, razbremeniti stroškov, ki so sicer povezani z lastništvom nepremičnine (davki in druge dajatve, ki jih je zavezan plačevati lastnik, stroški prenove stanovanja, stroški večjih investicijskih del na skupnih delih večstanovanjski stavb, ipd.).

Vsebinsko gledano bo JSS MOL s prej omenjenim povabilom povabil posameznike oz. pare, starejše od 55 let[20], ki so lastniki stanovanj, da pod pogoji iz povabila ponudijo JSS MOL v odkup njim lastna stanovanja.

[18] V 3. postopku sprememb in dopolnitev OPN ID MOL (Ur. list RS 42/2018) je bila na podlagi pobude JSS MOL spremenjena namenska raba zemljišč iz POg (površine za mirujoči promet) v SScv (pretežno večstanovanjske površine).
[19] Visoke dodatne stroške bodo po naši oceni povzročila neugodne geomehansko hidrološke razmere, obveznost sanacije obstoječega zaklonišča in obveznost zagotavljanja dodatnih parkirnih mest za stanovalce obstoječih sosednjih objektov.
[20] Pred letom 2022 je bila v javnem povabilu določena spodnja starostna omejitev 65 let.

Ponudniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, določene v povabilu in bodo ponudili v odkup primerno stanovanje, bodo – po uskladitvi bistvenih sestavin pogodbe – povabljeni k sklenitvi prodajne pogodbe. V prodajni pogodbi bo (med drugim) dogovorjena ustanovitev odplačne dosmrtne služnost stanovanja na prodanem stanovanju v korist odsvojitelja oziroma odsvojiteljev, ki bodo tako pridobili status služnostnih upravičencev. Uporaba stanovanja s strani služnostnih upravičencev bo torej odplačna, pri čemer bo višina nadomestila za uporabo primerljiva z neprofitno najemnino, ki bi bila obračunana za konkretno stanovanje.

Kot izhaja že iz poimenovanja povabila, je ena izmed bistvenih lastnosti konkretnega produkta izplačevanje mesečne rente. Iz tega razloga bo k realizaciji celotnega posla (tudi k sklenitvi prodajne pogodbe) pristopila izbrana zavarovalnica, ki se bo – s sklenitvijo pogodbe o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente – v zameno za prejem kupnine (v celoti ali njenega dela) zavezala izplačevati zavarovani osebi (tj. služnostnemu upravičencu) oziroma paru (tj. služnostnima upravičencema) mesečno rento, od katere se bo odštel znesek v višini mesečnega nadomestila za uporabo, ki ga bo zavarovalnica nakazala neposredno JSS MOL.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in sklenjenih pogodbah po predmetnem povabilu za obdobje od leta 2004 do 2022.

LETO	ŠTEVILO VSEH VLOG		ŠTEVILO	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	**1**	zavrnjenih	**0**	**1**
		ugodenih	**1**	
2005	**0**		**0**	**0**
2006	**1**	zavrnjenih	**1**	**0**
		ugodenih	**0**	
2007	**0**		**0**	**0**
2008	**2**	zavrnjenih	**1**	**0**
		ugodenih	**1**	
2009	**1**	zavrnjenih	**0**	**1**
		ugodenih	**1**	
2010	**povabilo ni bilo objavljeno**			
2011	**1**	zavrnjenih	**0**	**0**
		ugodenih	**1**	
2012	**1**	zavrnjenih	**0**	**1**
		ugodenih	**1**	
2013	**0**		**0**	**0**
2014	**0**		**0**	**0**
2015	**1**	zavrnjenih	**0**	**0**
		ugodenih	**1**	
2016	**0**		**0**	**0**
2017	**3**	zavrnjenih	**3**	**0**
		ugodenih	**0**	
2018	**0**		**0**	**0**
2019	**2**	zavrnjenih	**1**	**1**
		ugodenih	**1**	
2020	**2**	zavrnjenih	**0**	**0**
		ugodenih	**2**	
2021	**2**	zavrnjenih	**0**	**1**
		ugodenih	**2**	
2022	**2**	zavrnjenih	**0**	**2**
		ugodenih	**2**	
SKUPAJ	**19**			**7**

4.1.5.3 *Odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno*

Na JSS MOL se trudimo nuditi pomoč različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskega vprašanja. V obdobju 2023-2026 bomo, glede na zaznano stanje v praksi, začeli razvijati novo obliko pomoči, s katero bomo pomagali lastnikom stanovanjskih enot, ki so zanje, iz različnih socialno zdravstvenih razlogov, postale neprimerne, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu. Objavili bomo javno povabilo, na katerega se bodo lahko javili zainteresirani lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju MOL, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje. Del dogovorjene kupnine bo JSS MOL zadržal za pokrivanje bodočih mesečnih najemnin. JSS MOL bo izplačal prodajalcu znesek kupnine v višini, ki ne bo presegal predpisanega premoženjskega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Prodajna pogodba bo sklenjena, ko bo JSS MOL razpolagal s primernim stanovanjem, za katerega bo s prodajalcem sklenil najemno pogodbo za nedoločen čas in neprofitno najemnino, ki se bo spreminjala enako kot v vseh ostalih stanovanjskih enotah JSS MOL, ki so oddana za neprofitno najemnino.

Ponudniki bodo morali izpolnjevati pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja v najem, pri čemer se stanovanje, ki je postalo zanje, zaradi spremenjenih družinsko socialnih razmer neprimerno, in bo predmet prodaje po javnem povabilu JSS MOL, ne bo štelo med premoženje ponudnika. Dohodki ponudnika in družinskih članov, s katerimi bi ponudnik lahko kandidiral na javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanj v najem, pa ne bodo smeli presegati predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja. . Stanovanje, ki ga bodo ponudili v odkup bo moralo biti bremen prosto. Prednost bodo imeli ponudniki, ki bodo ponudili nižjo prodajno ceno stanovanja, in ponudniki, ki bodo prej oddali popolno ponudbo.

Z navedenimi odkupi stanovanj bomo trajno rešili stanovanjsko vprašanje družin, ki živijo v zanje neprimernem lastniškem stanovanju in si same niso sposobne ustrezno rešiti stanovanjskega vprašanja ter hkrati povečali fond stanovanjskih enot JSS MOL. Gre za nov način pridobivanja stanovanjskih enot, kot je opredeljeno v odloku o ustanovitvi JSS MOL, ki določa, da je dejavnost JSS MOL med drugim, da »kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja«. Stanovanja bomo odkupovali po ugodni ceni, ki bo morala biti nižja od tržne cene, saj bomo v zameno za odkup, poleg plačila kupnine, zagotovili javno najemno stanovanje za nedoločen čas z neprofitno najemnino. Pridobljeno stanovanjsko enoto bomo namenili za reševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev, ki so bodisi uspeli na javnih razpisih za javne najemne stanovanjske enote, bodisi so uvrščeni na seznamu upravičencev do bivalne enote.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

JSS MOL ima v lasti 82 namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v Trnovem na Devinski ulici 1B in 1C, v Murglah na Mokrški ulici 16B in 16C ter v Dravljah na Draveljski ulici 42. Zadnjih 10 stanovanj je bilo pridobljenih v okviru javno zasebnega partnerstva leta 2015 v Dravljah.

Oskrbovana stanovanja se dodeljujejo prosilcem uspelim na javnem razpisu. Splošni pogoji državljanstvo Republike Slovenije, stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana, lastništvo premoženja, tudi primernega stanovanja, ki ne sme biti večje od 40 % vrednosti primernega stanovanja ter dohodkovni cenzus, so isti kot veljajo za prosilce neprofitnih najemnih stanovanj. Posebnost pri razpisu za oskrbovana stanovanja je starost, ki mora biti za prosilce in njihove družinske člane (partner, brat, sestra), ki kandidirajo skupaj z njimi, nad 65 let. Zdravstveno stanje prosilca in družinskega člana pa mora omogočati samostojno bivanje ob organizirani pomoči. Na razpisu lahko kandidirajo tudi zaslužni meščani in meščanke Mestne občine Ljubljana, ki jim ni potrebno izpolnjevati pogoja premoženja, lastništva stanovanja in presegajo lahko

zgornjo mejo dohodkovnega cenzusa določenega z javnim razpisom. Zaslužni meščani imajo pri konkretni dodelitvi oskrbovanega stanovanja prednost pred ostalimi udeleženci javnega razpisa.

V obdobju od leta 2009, ko je bilo zgrajenih prvih 60 oskrbovanih stanovanj v Trnovem, je bilo objavljenih 5 javnih razpisov za dodelitev oskrbovanih stanovanj. Razpisi se v izpolnjevanju splošnih pogojev razlikuje glede na aktualne razmere. JSS MOL želi javni razpis in posledično dodelitev oskrbovanih stanovanj približati čim večjemu številu prosilcev. V 5. odprtem javnem razpisu se zato prosilcev ne točkuje več in uvršča na prednostno listo glede na doseženo število točk, temveč se jih ocenjuje glede na izpolnjevanje splošnih pogojev in se jih na prednostno listo uvrsti po datumu oddaje vloge. Tudi spodnja meja dohodkovnega cenzusa se je z zadnjim razpisom črtala. S tem je omogočen dostop do namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj vsem prosilcem ne glede na njihove dohodke.

Trenutno se dodeljujejo oskrbovana stanovanja po 3., 4. in 5. javnem razpisu. Ob koncu leta 2022 je bilo na prednostnih listah čakajočih skupaj 51 prosilcev. Čakalna doba je za tiste na zadnjih mestih prednostne liste za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovalnih stanovanj po 5. odprtem javnem razpisu do treh let.

Glede na zaznan večji primanjkljaj namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj, saj se število prosilcev iz leta v leto veča, fond navedenih stanovanj zadnjih sedem let pa ostaja nespremenjen, bomo v obdobju 2023 – 2026 povečali tudi število teh stanovanj.

4.2.2 Sobivanje starejših

Sobivanje starejših je po vzoru izkušenj Dunaja oblika (so)bivanja starejših v t. i. stanovanjskih skupnostih za starejše od 60 let, ki smo jo začeli razvijati poleg zagotavljanja namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj za starejše od 65 let, možnosti rentnega odkupa stanovanj, ki so starejšim lastnikom v breme in strošek, ter možnosti denarnega posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. V načrtovani stanovanjski soseski Litijska – Pesarska sta previdena 2 taki stanovanjski enoti, v območju Komunalne cone Povšetova (OPPN Novi center) pa 4 enote.

Načrtujemo, da se bodo osebe, ki so sposobne samostojnega bivanja in so pripravljene sprejeti drugačno obliko (so)bivanja, vselile v stanovanje, kjer bo vsak od njih imel svojo sobo s kopalnico, ostali prostori - velika skupna kuhinja, jedilnica, dnevna soba, balkon, pralnica in sanitarije pa bodo skupni.

V letu 2021 smo izvedli anketo med občani, ki jim je ta projekt namenjen, in sicer med prosilci, ki so uspeli na javnem razpisu JSS MOL za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj (med njimi je velik delež samskih starejših oseb) ter tistimi, ki čakajo na namenska najemna - oskrbovana stanovanja, pa jim ta še niso dodeljena, kot izhaja iz poglavja 4.2.1 tega stanovanjskega programa.

Vrnjenih in izpolnjenih smo prejeli 61 % poslanih anket. Od teh se je 59 % anketirancev izreklo, da tovrstna oblika (so)bivanja za njih ne predstavlja rešitve njihove stanovanjske stiske. Izrazili so pomisleke predvsem v smislu, da bo zaradi souporabe sigurno veliko prepirov, izpostavljali so morebitne kulturne in higienske navade, niso se pripravljeni prilagajati, na stara leta želijo svoj mir, nekomu se ta oblika ne zdi nič drugačna od bivanja v domu za starejše občane, torej v instituciji. Med ostalimi anketiranci (41%) se je sicer prav tako izkazalo, da tudi med njimi obstaja določen dvom, zaradi prilagajanja različnim navadam, a kljub temu se jim ideja zdi zanimiva in bi lahko ta način bivanja bil možna rešitev za njihovo stanovanjsko stisko. Iz velike večine (skoraj 90 %) odgovorov izhaja, kako pomembna je infrastruktura, ki bo v bližini take skupnosti, saj to pomembno prispeva k ohranjanju samostojnega bivanja.

Izkazani pomisleki so pričakovani, saj gre za novo obliko (so)bivanja, vendar ocenjujemo, da bo tovrstna oblika (so)bivanja s časom sprejeta kot oblika, ki bo starejšim tudi v visoki starosti lahko omogočala samostojno in kvalitetno bivanje.

Stanovanjske enote za (so)bivanje starejših bomo oddajali smiselno enako kot stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene – poglavje 4.2.3. tega stanovanjskega programa.

4.2.3 Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene

Upravičenci do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene so nevladne in vladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, in osebe, ki na podlagi rejniške pogodbe, sklenjene s centrom za socialno delo, izvajajo poklicno rejniško dejavnost, ter organizacije in posamezniki, za katere, zaradi pomembnosti izvajanja določene dejavnosti za MOL, poda predlog oziroma soglasje pristojni oddelek MOL, ter druge organizacije, za katere tako odloči oziroma poda soglasje pristojni oddelek MOL.

Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL.

V primeru izvajanja rejniške dejavnosti je trajanje najemnega razmerja odvisno od potreb otrok v rejništvu, o čemer odloči pristojni center za socialno delo.

Stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene se oddajajo v najem izven javnih razpisov, v skladu z možnostmi in potrebami.

Na dan 31. 12. 2022 je 23 organizacijam oddanih skupaj 51 stanovanjskih enot za posebne namene, od tega 6 hiš.

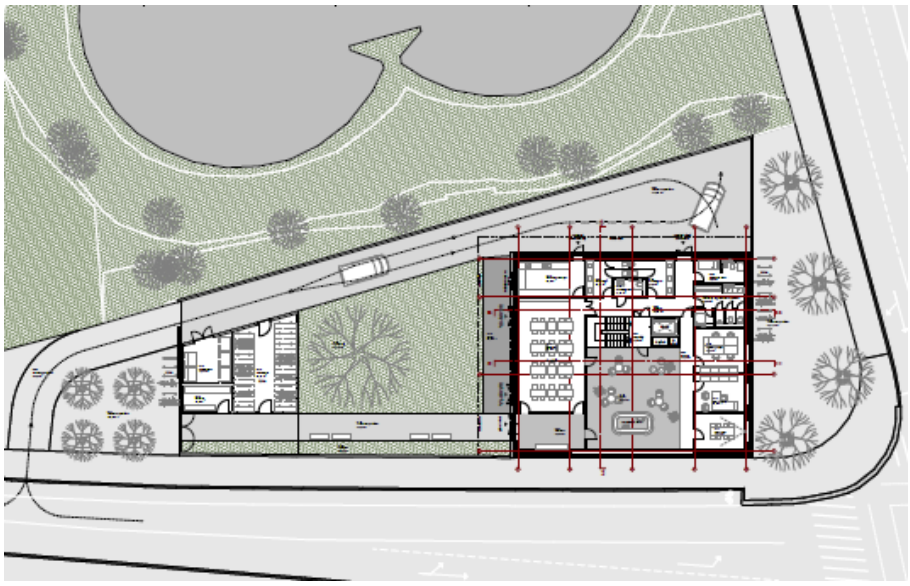
4.2.3.1 *Zavetišče*

V letu 2022 so se izvajale zlasti aktivnosti, povezane z izdelavo (in naknadno spremembo) projektne dokumentacije za gradnjo novega zavetišča za brezdomce na Poljanski cesti, in aktivnosti za ureditev in prenos zemljišč, ki so potrebna za projekt, v namensko premoženje JSS MOL.

V skladu s spremenjeno zasnovo bo novo zavetišče za brezdomce razpolagalo z dormitorijem za 32 oseb in s petimi nadstropji bivalnih enot (do 60 enot), ki bodo delovale v sklopu zavetišča. Novim kapacitetam bodo ustrezno prilagojeni tudi ostali prostori, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti zavetišča.

Zaradi nekoliko dolgotrajnejšega urejanja lastništva zemljišč in opisanih sprememb projekta je prišlo do manjšega odstopanja od okvirnega terminskega načrta, tako da se je začetek gradnje zamaknil v drugo polovico leta 2023, njen zaključek pa v leto 2025.

V času gradnje novega objekta bomo trenutnim uporabnikom zavetišča za brezdomce zagotovili (trenutno prazne) nadomestne prostore v stavbah na lokaciji ob Povšetovi cesti, ki so v lasti JSS MOL in predvidene za odstranitev v sklopu realizacije projekta gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova. Odstranitev teh objektov bo posledično realizirana po izgradnji novega zavetišča za brezdomce in preselitvi uporabnikov zavetišča za brezdomce v novo stavbo.



Ureditvena situacija (DGD Scapelab, 2022)

4.2.4 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

JSS MOL v letih 2023 - 2026 ne načrtuje pridobitve novih prostorov, ki bi jih oddajali za namen umetniškega ustvarjanja ter hkrati bivanja. V primeru izpraznitve katerega izmed obstoječih 6 bivalnih ateljejev, bomo le tega, enako kot do sedaj, oddali preko javnega razpisa.

V primeru zaznane potrebe bomo tudi v prihodnje, z dodelitvijo stanovanjske enote, sodelovali pri razvoju mestnih projektov, ki spodbujajo poslovno odličnost mladih in v okviru katerih se bodo izkazale potrebe po stanovanjsko – delovnih prostorih za mlade poslovne talente. JSS MOL je v preteklosti oddal Tehnološkemu parku Ljubljana d. o. o. eno stanovanjsko enoto za potrebe zagotavljanja stanovanjske oskrbe mladih talentov na področju podjetništva. Tehnološki park Ljubljana d. o. o. je izpraznjeno enoto vrnil v letu 2021.

4.2.5 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

V letu 2016 je bil v sodelovanju JSS MOL z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL na podlagi preteklih stanovanjskih programov Mestne občine Ljubljana in Strategije Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 pripravljen in sprejet Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim[21]. Z namenom slediti zaznanim potrebam mladih po trajni rešitvi stanovanjskega vprašanja so bile v letu 2021 sprejete spremembe pravilnika. Spremenil se je čas trajanja najemnega razmerja iz določenega časa (10 let) v nedoločen čas in povečal se je površinski normativ tako, da se je izenačil s površinskim normativom za neprofitno najemno razmerje brez plačila varščine in lastne udeležbe (lista A). Ker je cilj pomagati mladim, ki šele vstopajo na trg dela, se je odpravil tudi spodnji dogodkovni cenzus. Mladi morajo biti tako po spremembi pravilnika zaposleni, samozaposleni oziroma morajo dokazati, da so v zadnjih treh mesecih prejemali obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

Namenska najemna stanovanja za mlade z najemnino v višini neprofitne, se razpisujejo za mlade od 18. do 29. leta starosti, ki imajo stalno prebivališče v MOL in 6 let stalnega ali vsaj začasnega bivanja v MOL.

[21] Uradni list RS, št. 85/16

Stanovanja so razpisana za tri skupine in sicer za mlade posameznike – skupina M1, mlade pare – skupina M2 ter mlade družine – skupina M3.

Na 3. javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (objavljen septembra 2022) je prispelo 333 vlog prosilcev, od katerih je pogoje izpolnjevalo 233 prosilcev. Z namenom podpreti čim več mladih, ki so posebej ranljiva skupina prebivalstva, ki šele vstopajo na trg dela, so finančno šibki in si ne zmorejo samostojno rešiti stanovanjskega vprašanja, je bilo povečano število razpisanih stanovanj s 30 na 60. Ker se je na sezname prosilcev, v vse tri skupine (M1, M2 in M3), uvrstilo več prosilcev, kot je bilo razpisanih stanovanj bo, skladno z določili navedenega pravilnika, opravljen javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, za vsako skupino po 20 stanovanj. Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma, v letih 2023 in 2024 po vrstnem redu, kot so bili za posamezno skupino izžrebani upravičenci. Dodeljevanje bo potekalo vzporedno vsem trem skupinam.

Javni razpisi za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim bodo tudi v bodoče objavljeni predvidoma vsaki dve leti izmenično z javnimi razpisi za neprofitna najemna stanovanja. Število razpisanih stanovanj bo določeno s posameznim javnim razpisom predvidoma v enakem številu za vse skupine prosilcev.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Službena stanovanja se bodo dodeljevala skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem[22], hišniška stanovanja pa skladno s Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem[23].

4.4 TRŽNA STANOVANJA

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

JSS MOL skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini in uporabnini vsako leto preverja vse najemnike, ki imajo sklenjene najemne pogodbe za navedena tržna stanovanja. V letu 2022 je bilo 97 najemnikov tržnih stanovanj in vsi so bili pozvani k predložitvi dokazil o dohodkovnem in premoženjskem stanju njihovega gospodinjstva. Preveritve se bodo izvajale tudi v prihodnje.

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Postopki zamenjave stanovanj so predpisani s SZ-1 in Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana[24]. O upravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Z zamenjavami stanovanj omogočamo najemnikom, ki izpolnjujejo predpisane pogoje, zagotoviti primerno stanovanje glede na njihove socialno zdravstvene razmere. Prednostno se obravnavajo najemniki, ki so dolžniki in soglašajo s preselitvijo v manjše, cenejše stanovanje, s predpostavko, da sklenejo dogovor o obročnem odplačilu dolga. Vse najemnike, ki so upravičeni do zamenjave stanovanja se uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Zamenjave stanovanja se izvaja po seznamu čakajočih glede na razpoložljiva stanovanja.

[22] Uradni list RS, št. 41/07
[23] Uradni list RS, št. 31/10
[24] Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17

Večini čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja je skupno to, da si želijo stanovanje z dobro razporeditvijo prostorov, torej več manjših sob, da si želijo dostopno lokacijo stanovanja, torej z dobrim javnim potniškim prometom ter ugodno najemnino. Kot površinski normativ se, enako kot pri dodeljevanju stanovanj, upošteva ogrevano površino.

Tabela: Izvajanje zamenjav po letih

Leto	2018	2019	2020	2021	2022
Prejete vloge	102	87	90	88	59
Realizacija	38	28	19	64	26

Trenutna čakalna doba za realizacijo zamenjave stanovanja je odvisna od želje čakajočega, povprečno pa traja tri leta, da ponudimo primerno stanovanje v zamenjavo. Ocenjujemo, da bo potrebno, če želimo zmanjšati čakalno dobo, ter s tem ohraniti smisel zamenjav stanovanj, letno realizirati okrog 50 do 60 zamenjav. Tako smo v letu 2021, ko smo oddajali stanovanja v novi soseski Brdo II, realizirali skupno 64 zamenjav. Podobno bomo povečali število realiziranih zamenjav ob vsaki novogradnji, ki bo zagotavljala večje število stanovanjskih enot.

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Primanjkljaj bivalnih enot je, podobno kot sicer pri ostalih stanovanjskih enotah, zaznan že več let. Čakalna doba upravičencev se podaljšuje in posledično ni mogoče zagotoviti bivalne enote takoj, ko se posameznik ali družina znajde v stanovanjski stiski, ko ji grozi brezdomstvo ali je že v eni izmed oblik brezdomstva.

Tabela: Trenutni primanjkljaj oz. čakalna doba glede na strukturo gospodinjstev

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na bivalno enoto	Okvirna čakalna doba na dodelitev bivalne enote (v letih)
1 član	165	več kot 4
2 člana	33	4
3 člani	19	3
4 člani	4	1
5 članov	5	1
9 članov	1	1
Skupaj	227	

Predvsem primanjkujejo zaključene bivalne enote, kajti souporaba sanitarij za nekatere upravičence zaradi različnih zdravstvenih težav ni primerna, lahko pa bi s svojim poslabšanim zdravjem škodovali tudi drugim souporabnikom.

Glede na zaznano revščino ter posledično različne oblike stisk ljudi so se v preteklosti večale potrebe po bivalnih enotah in posledično smo število le-teh povečevali. V zadnjem obdobju predstavlja fond bivalnih enot več kot 10 % celotnega stanovanjskega fonda JSS MOL. V bodoče bomo vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot naj bi v prihodnje, v skladu z ReNSP15-25, prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove. Zaenkrat nismo zaznali aktivnosti na tem področju.

Iz spodnje preglednice je razvideno število bivalnih enot glede na celotno število stanovanjskih enot v lasti JSS MOL oz. MOL.

Tabela: Število stanovanjskih enot in število bivalnih enot

Datum	Št. stanovanjskih enot	Od tega št. bivalnih enot	% bivalnih enot
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	4413	447	10,13

V prihodnjih letih bomo bivalne enote pridobivali predvsem v okviru celovitih prenov delov stavb v mešani lasti, s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj, z nakupi na trgu, s prenovo in modernizacijo posameznih obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah ter v določenem deležu tudi v novogradnjah, pri čemer bomo ohranjali navedeni odstotek bivalnih enot glede na celoten fond stanovanjskih enot JSS MOL oz. MOL.

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb je v primeru, ko bivalne enote dodeljuje občina, država ali javni stanovanjski sklad, urejeno z 88. členom SZ-1, ki določa oblikovanje seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote. Pogoji za upravičenost do dodelitve bivalne enote so opredeljeni v 10. členu Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana[25]. JSS MOL zaznava porast vlog starejših občanov in tujcev, kateri zaradi nižjih prihodkov po upokojitvi ne zmorejo več plačevati tržnih najemnin ali zaradi neizpolnjevanja pogojev niso upravičeni do subvencije tržne najemnine. Ravno tako se je povečalo število vlog tričlanskih družin, kjer gre največkrat za enostarševsko družino z dvema mladoletnima otrokoma. Prosilci za bivalne enote so večinoma nezaposlene, kot tudi invalidsko upokojene osebe in osebe s težavami v duševnem zdravju ter zaposleni, ki

[25] Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (objavljeni na spletni strani JSS MOL 28.4.2021)

prejemajo minimalne dohodke. Povečalo se je tudi število prosilk žrtev nasilja, ki so uporabnice materinskih domov in varnih hiš, praviloma po razpadu partnerskih zvez, pa tudi oseb, ki so tik pred odpustom s prestajanja kazni zapora.

Tabela: Število oddanih bivalnih, zamenjav in vrnjenih bivalnih enot po letih

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

Ko je na razpolago posamezna bivalna enota, se jo, glede na število družinskih članov in veljavne površinske normative, po ponovni preveritvi upravičenosti prosilca do dodelitve, odda v najem tistemu upravičencu, katerega socialna problematika je najtežja. Bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb se oddaja za določen čas, čas trajanja socialne stiske oz. za obdobje enega leta z možnostjo podaljšanja.

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

Iz razlogov varstva mladoletnih otrok oz. družine ali posebnih ranljivih skupin prebivalstva ter zaradi preprečevanja odprtega brezdomstva v primerih, ko je v sodnih postopkih, ki jih vodi JSS MOL oz. MOL, zaradi kršitev najemne pogodbe s strani najemnika, najemna pogodba odpovedana in posledično podana utemeljena zahteva, da najemnik izprazni stanovanje stvari in oseb, JSS MOL ob izselitvi iz stanovanja dodeli bivalno enoto, v kolikor je izkazan interes s strani iztoženega.

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

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL bo JSS MOL, kot že v preteklosti, zagotavljal nadomestne najemne stanovanjske enote v okviru obstoječega stanovanjskega fonda.

V okviru realizacije projekta oziroma uresničevanja razvojnih potreb MOL, ki se nanaša na širitev cestišča Japljeve ulice, ki predhodno pogojuje rušitev stavbe na naslovu Japljeva ulica 4 v Ljubljani, v kateri med drugimi biva uporabnica z družino, bo zagotovljena preselitev vseh uporabnikov navedene najemne enote.

Morebitne druge potrebe po zagotavljanju nadomestnih najemnih stanovanjskih enot trenutno niso znane.

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

Na splošno smo pristojnosti MOL, da meščanom omogoča pridobitev lastnih stanovanj, opisali v 2. poglavju tega programa, (konkretne) ukrepe, s katerimi uresničuje te pristojnosti pa tudi v 3. poglavju tega programa. Čeprav te pristojnosti v temelju niso pristojnosti JSS MOL, jih v ta program vključujemo iz razloga, ker navsezadnje predstavljajo del uresničevanja stanovanjske politike na območju MOL.

Ker pa ne moremo mimo dejstva, da je JSS MOL osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL širšem smislu, smo že v preteklosti prepoznali, da je primerno, da JSS MOL del svojega delovanja usmeri v izvajanje aktivnosti, ki po vsebini predstavljajo pomoč občanom pri reševanju stanovanjskega vprašanja s pridobitvijo lastninske pravice. Del aktivnosti JSS MOL pa je bil tudi že v preteklosti namenjen iskanju možnosti za izboljšanje kvalitete bivanja v lastniških stanovanjih.

Ker ocenjujemo, da v preteklosti izoblikovani modeli prej opisanih »pomoči« predstavljajo primere dobre prakse, ki jih je vredno izvajati tudi v prihodnje, bomo v letih od 2023 do 2026 objavili razpis za ti. deljeno lastništvo (točka 5.1) in razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah (točka 5.2). Javnega povabila za »rentni odkup« (točka 4.1.5.2) ne vključujemo več to poglavje, saj z rentnim odkupom stanovanj meščanom ne omogočamo pridobitev lastnih stanovanj, ampak povečujemo lasten fond stanovanjskih enot.

Kot alternativno obliko zagotavljanja stanovanj, ki ne bodo prešla v last JSS MOL, pa v to poglavje vključujemo aktivnosti, ki jih bomo (še naprej) vodili z namenom uresničitve pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje po vzorih iz tujine.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje.

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev bomo z modelom odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu nadaljevali tudi v letih 2023 do 2026. Osnovni pogoji za vstop v model bodo državljanstvo, stalno prebivališče v MOL, premoženjski cenzus in doseganje dohodkov, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B (tj. z obveznim plačilom varščine in lastne udeležbe). Prav tako bomo ohranili pogoje glede primernosti stanovanja, ki ga bo zasebni partner predlagal v odkup (lokacija na območju MOL v večstanovanjski stavbi, pravna urejenost, velikost).

JSS MOL bo udeležen v nakupu primernega stanovanja do največ 40% vrednosti stanovanja, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje bo imel v posesti zasebni partner, ki bo moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva bo odprt do porabe za to namenjenih finančnih sredstev.

V kolikor bi v prihodnje zaznali potrebe po spremembi razpisnih pogojev oziroma se bodo v prihodnosti spremenili pogoji dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, bo tudi JSS MOL razpisne pogoje ustrezno prilagodil, prav tako bo zgornja meja cene za m^2 stanovanja, ki se bo štela kot sprejemljiva za nakup stanovanja, določena ob smiselnem upoštevanju razmer na trgu nepremičnin v času objave razpisa.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in številu sklenjenih pogodb po predmetnem javnem razpisu za obdobje od leta 2004 do 2022.

LETO	ŠTEVILO VLOG - UPRAVIČENOST (1. FAZA)	ODLOČBE PO VSEBINI	ŠT.	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	**20**	zavrženih	0	**7**
		zavrnjenih	4	
		ugodenih	16	
2005	**1**	zavrženih	0	**1**
		zavrnjenih	0	
		ugodenih	1	
2006	**2**	zavrženih	1	**0**
		zavrnjenih	0	
		ugodenih	1	
2007	**1**	zavrženih	0	**0**
		zavrnjenih	0	
		ugodenih	1	
2008	**0**			
2009	**3**	zavrženih	0	**1**
		zavrnjenih	0	
		ugodenih	3	
2010	**razpis ni bil objavljen**			
2011	**1**	zavrženih	0	**0**
		zavrnjenih	0	
		ugodenih	1	
2012	**15**	zavrženih	0	**2**
		zavrnjenih	7	
		ugodenih	8	
2013	**9**	zavrženih	0	**1**
		zavrnjenih	3	
		ugodenih	6	
2014	**10**	zavrženih	3	**0**
		zavrnjenih	6	
		ugodenih	1	
2015	**8**	zavrženih	2	**2**
		zavrnjenih	3	
		ugodenih	3	
2016	**8**	zavrženih	0	**1**
		zavrnjenih	4	
		ugodenih	4	
2017	**6**	zavrženih	0	**0**
		zavrnjenih	4	
		ugodenih	2	
2018	**6**	zavrženih	0	**1**
		zavrnjenih	2	
		ugodenih	4	
2019	**16**	zavrženih	2	**1**
		zavrnjenih	6	
		ugodenih	8	
2020	**8**	zavrženih	2	**1**
		zavrnjenih	5	
		ugodenih	1	
2021	**3**	**zavrženih**	0	**0**
		zavrnjenih	2	
		ugodenih	1	
2022	**3**	**zavrženih**	0	**0**
		zavrnjenih	2	
		ugodenih	1	
SKUPAJ	**120**			**18**

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

JSS MOL izvaja za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah tudi javne razpise ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela v večstanovanjskih stavbah ali posameznih delov večstanovanjskih stavb ali družinskih stanovanjskih hiš. Ugodna posojila dopolnjujejo program »Ljubljana - moje mesto«, saj lahko lastniki stavb zaprosijo za pokritje lastnih deležev pri obnovi stavbnih lupin tudi za posojilo pri JSS MOL. Predvsem pa bodo stanovanjska posojila, enako kot do sedaj, namenjena tistim, ki z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli na stanovanjskih stavbah na območju MOL razrešujejo ali izboljšujejo stanovanjsko vprašanje. Tudi v prihodnje bomo javne razpise izvajali v okviru zagotovljenih finančnih sredstev.

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

Ker še vedno niso sprejete ustrezne zakonske podlage, ki bi omogočale zagon stanovanjskih zadrug po vzorih iz tujine, bomo z vsemi zainteresiranimi deležniki nadaljevali z aktivnostmi za pripravo in sprejem zakonodaje, s katero bodo vzpostavljene ustrezne pravne podlage za učinkovit zagon stanovanjskega zadružništva. Po sprejemu ustreznih pravnih podlag bomo zagotovili tudi zemljišče, ki bo namenjeno izvedbi pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje.[26].

Ostali bomo aktivni tudi na področju stanovanjskih zadrug v okviru evropskih projektov, ki podpirajo razvoj stanovanjskih zadrug.

Kot eden od partnerjev bomo do zaključka projekta v letu 2023 sodelovali pri izvajanju projekta »ZA STANOVANJSKE ZADRUGE« v okviru programa Active Citizens Fund v Sloveniji. Vodilni partner pri projektu je IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora.

JSS MOL, kot eden od partnerjev, sodeluje tudi pri evropskem projektu »NETCO – Network of cities for collaborative housing«, katerega vodilni partner je Barcelona. Namen projekta je izmenjava dobrih praks več evropskih držav iz področja skupnega bivanja (v okvir katerega se štejejo tudi stanovanjske zadruge) in vzpostavitev le – tega v državah, kjer ta praksa še ni razvita.

[26] Zaradi (še vedno) nedoločljivega časovnega okvira, v katerem bodo sprejete normativne podlage za gradnjo zadružnih stanovanj, smo morali v letu 2022 (žal) sprejeti odločitev, da se tudi na lokaciji Rakova jelša III zemljišča ne bodo namenila razvoju in izvedbi pilotnega projekta zadružne gradnje.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE

JSS MOL zaračunava najemnino za stanovanjske enote skladno s Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in Sklepom o stanovanjski najemnini in uporabnini.

Novela SZ-1 je uzakonila postopen dvig neprofitne najemnine prikazan v predhodnih poglavjih tega stanovanjskega programa. Poleg postopnega dviga neprofitne najemnine, kot posledice dviga vrednosti točke, je neprofitna najemnina od 1. 11. 2021 odvisna tudi od lokacijskega faktorja, ki ga je določila Vlada Republike Slovenije v Uredbi o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin[27].

Neprofitna najemnina se zaračunava najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, najemnikom namenskih najemnih stanovanj, najemnikom stanovanjskih stavb in stanovanj za posebne namene, najemnikom službenih – hišniških stanovanj namenjenih za potrebe zavodov, katerih ustanovitelj je MOL, najemnikom bivalnih enot ter najemnikom službenih stanovanj, ki ne presegajo predpisnega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja.

Tržna najemnina se zaračunava za stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino, ki je bila za 25 % višja od neprofitne najemnine in so, skladno z določbami SZ-1, opredeljena kot tržna najemna stanovanja. Če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se tržna najemnina poviša za 68 %. V primeru preseganja premoženjskega cenzusa se določi tržna najemnina glede na premoženjski razred.

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

Premoženjski razred	% vrednosti primernega 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 cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in preseganju premoženjskega cenzusa z uvrstitvijo v 3. premoženjski razred, se osnovna tržna najemnina poveča za 108 %.

Tržna najemnina se plačuje tudi 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. V primeru preseganja dohodkovnega cenzusa se določi tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino, v primeru preseganja premoženjskega cenzusa pa je določena tržna najemnina v odstotkih glede na premoženjski razred.

[27] Uradni list RS, št. 153/21

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

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

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in preseganju premoženjskega cenzusa z uvrstitvijo v 3. premoženjski razred, se tržna najemnina določi tako, da se neprofitna najemnina poveča za 160 %.

JSS MOL pričakuje, da bo država na stanovanjskem področju sprejela napovedane sistemske ukrepe za korekcijo sedanje neprofitne najemnine. V nasprotnem primeru bo tudi JSS MOL, ki sedaj zasleduje zakonsko regulirano neprofitno najemnino, primoran, enako kot nekateri deležniki na stanovanjskem področju (SSRS oddaja javna najemna po stroškovni najemnini, ki je znatno višja od neprofitne najemnine) pričetku z aktivnostmi uvajanja oddajanja javnih najemnih stanovanj po najemnini, ki bo omogočala gospodarno ravnanje z najemnim stanovanjskim fondom, kot je navedeno v uvodnem delu tega stanovanjskega programa. Ob tem pa se bo večal tudi strošek namenjen subvencioniranju najemnin, pri čemer celoten strošek subvencioniranja neprofitnih najemnin nosi občina.

6.2 VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA

V obdobju 2023-2026 bomo nadaljevali z v letu 2020 vzpostavljenim sistemom ločenega oddajanja parkirnih mest, s čimer se postopno zmanjšuje obremenitev javnih sredstev namenjenih za subvencioniranje stanovanjskih najemnin. Enako kot do sedaj, bomo ločeno oddajali vsa parkirna mesta v novogradnjah in, če pride do izpraznitve stanovanjske enote v obstoječem fondu stanovanjskih enot in nato nove oddaje. Po novem sklepu za parkirna mesta smo v letu 2021 že oddali parkirna mesta v novozgrajeni stanovanjski soseski Brdo II. Sklep o določitvi najemnine za oddajo parkirnih mest, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjem, je bil sprejet v februarju 2021. Za pokrita parkirna mesta je določena enotna mesečna najemnina v višini 35,00 evrov, za zunanja parkirna mesta pa v višini 20,00 evrov. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanji o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina. Parkirna mesta za stanovanja, ki so bila oddana pred sprejemom navedenega sklepa, so oddana skupaj s stanovanjem in vključena v točkovalni zapisnik za stanovanje, ki je podlaga za izračun najemnine za stanovanje.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

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

- izplačevali subvencije najemnin po odločbah enot Centra za socialno delo Ljubljana;
- najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, enako kot najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi enot;
- uporabnikom stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne

pogodbe, po posebnem sklepu Mestnega sveta MOL odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine najemniku, to je do 85 % neprofitne najemnine;
- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do subvencije najemnine in so pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine;
- upravičencem, ki so ob ugotavljanju upravičenosti do stanovanja po javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem izpolnjevali dohodkovni pogoj za upravičenost do dodelitve stanovanja z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine, ob dodelitvi stanovanja pa se ugotovi socialno stisko, zaradi katere ne izpolnjujejo več navedenega pogoja, se jim dodeli stanovanje po površini primerno za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine ter se lastne udeležbe in varščine ne zaračuna.

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

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

Z namenom preprečitve najhujšega – to je brezdomstva posameznika ali družine – v okviru strokovnih služb JSS MOL izvajamo in bomo tudi v prihodnje nadaljevali z naslednjimi dejavnostmi:
- sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov;
- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočili preselitev v manjše in cenejše stanovanje;
- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga;
- v sodnih postopkih za odpoved najemnega razmerja sklepali sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se izkaže volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo;
- ponovno sklepali najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ko so dolg uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo;
- vsem, ki nezakonito zasedajo stanovanjske enote je v okviru desetletnega zastaralnega roka dana možnost, da si ob rednem plačevanju stanovanjskih stroškov zagotovijo drugo primerno stanovanje ali pa uspejo na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;
- najemnikom stanovanj v lasti JSS MOL oz. MOL, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, ob izpolnjevanju pogojev, dodelili bivalno enoto, ki se dodeli v času pred deložacijo zaradi preprečitve brezdomstva;
- najemnikom enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči in v obliki izplačevanja izredne pomoči po določilih SZ-1;
- z namenom, da najemnikom stanovanjskih enot ne bi povzročali dodatnih stroškov s plačevanjem odvetniških storitev v sodnih postopkih, ki smo jih dolžni sprožiti v zvezi s tem, bomo samostojno vodili te postopke tudi v prihodnje.

Ohranili in dopolnjevali bomo dobro vzpostavljen sistem sodelovanja z vladnimi in nevladnimi organizacijami z namenom ohranitve varnega bivalnega okolja naših najemnikov. Tako bomo:
- nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja z enotami Centra za socialno delo Ljubljana v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv, pri čemer je poudarek na iskanju možnosti za izplačilo denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki za neprofitno najemnino in obratovalne stroške. Oblikovan je bil protokol, v katerem je določena meja dolga, ki je še obvladljiva za poplačilo, to je dolg v višini 500

evrov pri najemnikih neprofitnih stanovanj, za najemnike bivalnih enot, kjer so najemnine nižje, pa je meja za poplačilo dolga nižja. Še posebej je tesno sodelovanje v primeru različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja še kršitve hišnega reda, neprimerna raba in s tem povezanih pritožb stanovalcev), če gre za družine z mladoletnimi otroci, starostnike, odvisnike itd., ko je potrebna skupna aktivnost tudi v povezavi z drugimi službami (bolnišnice, Zavod za oskrbo na domu, patronažna služba, inšpekcijske službe, policija, nevladne organizacije…). Posebno pozornost namenjamo primerom, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnost ali škodo drugim;
- sodelovali pri postopkih poplačevanja dolgov najemnikov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij;
- najemnikom bomo tudi v bodoče nudili možnost brezplačne mediacije v primerih, ko dolgotrajni medsosedski spori ter nagajanje lahko vodijo v brezdomstvo;
- pri najemnikih, ki se zaradi svoje širše socialne stiske nenehno srečujejo s krivdnimi razlogi za odpoved najemnega razmerja ter imajo iz različnih vzrokov težave v razumevanju obveznosti iz najemnega razmerja in postavljanja prioritet pri porabi omejenih sredstev, bomo nadaljevali z izvajanjem dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja preko zunanjih izvajalcev – trenutno nevladne organizacije Društvo za pomoč in samopomoč Kralji ulice (Društvo Kralji ulice).

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

Podporo pri ohranjanju nastanitve za stanovalce stanovanjskih enot v soseskah Polje I, II, III in IV bo Društvo Kralji ulice tudi v prihodnje izvajalo v stanovanjski enoti v Polju 378, ki so jo uporabniki poimenovali TOČKA. Nadaljuje se učna pomoč učencem, okrepilo se je sodelovanje z Osnovno šolo Polje in Centrom za socialno delo Ljubljana, Enota Moste. V času »covida« je bilo zaznati povečanje stisk in preobremenjenosti staršev zaradi zaostanka v učnem procesu otrok. Preko pomoči za šolo se je vzpostavilo intenzivnejše sodelovanje s starši tudi na drugih področjih. Poleg aktivnosti za mlajše otroke, starejše mladostnike so v TOČKI organizirane tudi aktivnosti za starše. Dogovorjeno je bilo tudi intenzivno sodelovanje organizacije Mladi zmaji in Družinskega centra Mala ulica, ki bodo delovali predvsem na področju organiziranja aktivnosti, vezanih na vključevanje otrok in mladostnikov. Delovanje Mladih zmajev, z njihovim programom Ljuba in Drago, se je že kot uspešno pokazalo pri njihovem aktivnem delovanju v soseski Cesta španskih borcev.

V skupnostnem prostoru v kleti Knobleharjeve ulice 24, ki so ga stanovalci poimenovali KNOBLA, strokovni delavci in prostovoljci Društva Kralji ulice nudijo individualno pomoč stanovalcem pri izpolnjevanju raznih vlog in dokumentov, pri komunikaciji zaradi finančnih stisk, komunikaciji z zdravstvenimi in drugimi ustanovami, duševnih stiskah, sporih in drugo. V KNOBLI se izvajajo razne delavnice (npr. kuharske), predavanja in družabne aktivnosti, ki stanovalcem ponujajo kvalitetno preživljanje prostega časa ter večjo medsebojno povezanost.

Rezultati pozornega in aktivnega spremljanja najemnikov bivalnih enot in neprofitnih stanovanj so potrdili vrednost naših prizadevanj, da ohranimo čim več najemnih razmerij. Uspešnost vseh naporov vloženih v zagotavljanje varnega najema se kaže tudi v podatkih vsebovanih v spodnji tabeli, pri čemer je pomembno dejstvo, da v vseh primerih storimo vse, bodisi pomagamo pri namestitvi v dom starejših, vključitvi v institucionalno varstvo ali pa zagotovimo bivalno enoto za socialno ogrožene, tako da ne bi prišlo do socialne ogroženosti z brezdomstvom, kar bomo izvajali tudi v bodoče. Če pride do najema stanovanja na trgu svetujemo glede možnosti pridobitve subvencije najemnine pri pristojni enoti centra za socialno delo.

Tabela: Število deložacij in izpraznitev v okviru sodnega postopka

Leto	Število izpraznitev in deložacij po vloženi izvršbi	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
2016	10	0
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3
2021	16	3
2022	7	1

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Lastnik najemnega stanovanja je po določbah SZ-1 subsidiarno odgovoren za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terja od najemnika, kot osnovnega dolžnika, in če najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik. Tako je JSS MOL dolžan plačati obratovalne stroške, ki zagotavljajo osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe v primerih, ko jih najemnik ne plača. Denarna sredstva, plačana iz naslova subsidiarne odgovornosti, poskušamo izterjati od najemnika, v primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, pa preverimo možnost pomoči pri poplačilu tudi pri pristojni enoti Centra za socialno delo Ljubljana. Če plačilo po izvedenih postopkih ni mogoče, sprožimo postopek sodne izterjave in v izjemnih primerih tudi postopek sodne odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja, sicer pripravimo predlog za odpis terjatve. V primerih osebnih stečajev, ko pride do odpusta dolga, se lahko zahteva vračilo plačanega zneska po subsidiarni odgovornosti le za obdobje po začetku osebnega stečaja. Ob tem opažamo, da se število osebnih stečajev zmanjšuje.

Tabela: Zneski plačil in izterjav 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

Izredne pomoči ureja SZ-1 v 104. členu. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin (smrt v družini, težja bolezen, elementarna nesreča in podobno), začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Nova ureditev pravic iz javnih sredstev po ZUPJS naj bi zagotovila bolj pravično dodeljevanje pravic, ki naj bi zagotavljale posamezniku vsa potrebna sredstva za dostojno življenje, kamor spada tudi kritje stroškov za stanovanje. Kljub navedeni sistemski ureditvi SZ-1 ohranja pravico do izredne pomoči.

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Izkazalo se je, da v teh primerih nastane utemeljena potreba po izredni pomoči (npr. požar ali pa druge nesreče, ki povzročijo socialno stisko). Kot je bilo že zapisano v Stanovanjskem programu MOL 2019-2022, je v SZ-1 izpuščeno zagotavljanje začasne izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Tako bomo v obdobju 2023-2026 nadaljevali z nudenjem začasne izredne pomoči pri uporabi stanovanja tudi najemnikom bivalnih enot. Ker smo v praksi zaznali potrebo po začasni izredni pomoči za plačevanje stroškov bivanja pri nekaterih uporabnikih stanovanjskih enot, ki jih imajo v najemu nevladne organizacije, pri čemer uporabniki ne izpolnjujejo pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem (npr. tujci), bomo v izjemnih primerih začasno izredno pomoč nudili tudi navedenim uporabnikom.

JSS MOL že več let oddaja namenska najemna stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene za nedoločen čas in neprofitno najemnino nevladnim (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra…) in posameznim vladnim organizacijam, ki v okviru svojih programov skrbijo za stanovanjske skupine, katerih uporabniki, zaradi posebnih potreb, niso sposobni samostojnega bivanja. MOL na podlagi posebnega sklepa Mestnega sveta zagotavlja izredno pomoč navedenim uporabnikom (po zakonu so upravičenci samo najemniki) stanovanjskih enot. Prvi sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, po katerem se z odobritvijo izredne pomoči nadomešča subvencijo najemnine, je Mestni svet MOL sprejel že leta 2011. Ker je bila z novelo Stanovanjskega zakona SZ-1E, zaradi dviga vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, zvišana subvencija najemnine z največ 80 % na največ 85 % neprofitne najemnine, je Mestni svet MOL v maju 2022 sprejel nov sklep, po katerem se izredna pomoč določi v enaki višini kot je subvencija neprofitne najemnine.

JSS MOL tudi v bodoče načrtuje projekte za skupinske oblike bivanja in pestro stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Na podlagi veljavnega sklepa MOL bo JSS MOL z dodeljevanjem izrednih pomoči upravičencem skrbel za vzdržno najemninsko politiko, upoštevajoč njihove dohodke in premoženjsko stanje, od česar je odvisna višina dodeljene izredne pomoči.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana določa, da je JSS MOL osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike in vsakokratnega stanovanjskega programa MOL ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL.

Upravne naloge in naloge v okviru sodnih postopkov bomo izvajali v predpisanih rokih in na kar najbolj dostopen in prijazen način. Tekoče bomo ažurirali podatke na spletni strani JSS MOL, ki jo ažurno prenavljamo in nadgrajujemo. Na ta način poskušamo občanom čim bolj približati naše delovanje in jim omogočiti uporabo različnih obrazcev za uveljavljanje njihovih upravičenj. Spletno stran in na splošno način komuniciranja s strankami smo še posebej prilagodili razmeram, ki so veljale v času epidemije Covid-19. Občanom smo vseskozi na razpolago po telefonu in po elektronski pošti ter po predhodni najavi tudi osebno.

Nadaljevali bomo z izvajanjem vseh potrebnih nalog za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij in na ta način zmanjševali sodne stroške, ki so jih dolžni plačati iztoženi najemniki stanovanjskih enot.

Za vse postopke bomo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1. V zvezi s tem bomo nadaljevali z vodenjem aktivnosti za zmanjševanje oz. odpravo administrativnih ovir, kot izhaja iz navedb v predhodnih poglavij tega stanovanjskega programa. Na podlagi podatkov Centra za socialno delo Ljubljana, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, bomo po pooblastilu MOL izvajali tudi naloge izplačevalca subvencij stanovanjskih najemnin.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

JSS MOL vseskozi kontinuirano preverja upravičenost najemnikov do neprofitnega najemnega stanovanja. Skladno s SZ-1 je lastnik najemnega stanovanja obligiran, da preveri vse najemnike, ki so najemno pogodbo sklenili pred več kot petimi leti, razen najemnike - bivše imetnike stanovanjske pravice. V postopku preverjanja upravičenosti do neprofitnega najemnega stanovanja se preverja izpolnjevanje splošnih pogojev, opredeljenih v veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V primeru neizpolnjevanja pogojev se določi tržna najemnina. Sprememba višine najemnine ne pomeni posega v pridobljene pravice in sledi načelu pravičnosti, namreč ob preveritvi materialnega položaja najemnika, se še vedno ohranjajo temeljna načela socialne zakonodaje in se v primeru neizpolnjevanja splošnih pogojev, najemnikom ohranja najemna pogodba za nedoločen čas, kar je v preteklosti potrdilo v svoji odločbi tudi Ustavno sodišče RS. V kolikor se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino, spremeni, lahko ta kadarkoli od lastnika zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ob izpolnjevanju pogojev spremembo tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino.

Sprejeti Sklep uveljavlja novost izračuna tržne najemnine in sicer se tržna najemnina ne določa več na m^2, ampak v odstotku nad neprofitno najemnino, kot je podrobno predstavljeno v poglavju 6.1.

Skladno s SZ-1 bomo vodili postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev, na podlagi zaznanega lastništva premoženja ali povečanja dohodkov najemnikov ali njihovih družinskih članov bomo vodili postopke vmesnega preverjanja in najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali navedenih pogojev, začeli zaračunavati tržno najemnino. Podatke o dohodkovnem in premoženjskem stanju najemnika oziroma najemnikovega gospodinjstva bomo pridobivali na podlagi zakona iz uradnih evidenc.

7.3 OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja mora lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobiti soglasje solastnikov, najemnik pa mora poleg soglasij pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. SZ-1 predvideva sankcije v kolikor najemnik opravlja dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem. Dovoljena dejavnost ne sme povzročati prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

JSS MOL bo najemniku izdal dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti, predvsem mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja. Na JSS MOL smo zaznali, da se je število izdanih dovoljenj za opravljanje dejavnosti v stanovanju povečalo v času epidemije Covid-19, kar pripisujemo možnosti opravljanja dela od doma oziroma povečanega opravljanja priložnostnih del.

Skladno z določbami 14. člena SZ-1, da 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, bomo kot etažni lastnik tovrstna soglasja izdajali pod pogojem, da se bo v delu stanovanja opravljala mirna dovoljena dejavnost, ki ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stavbe in okolja in sicer takrat, ko bodo z opravljanem dejavnosti soglašali tudi ostali etažni lastniki.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

SZ-1 določa, da lahko najemnik odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajeme pogodbe za določen čas in pod zakonskimi pogoji, če se lastnik stanovanja s tem strinja. Področni zakon je odločitev o izdaji soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem prepustil lastniku stanovanja. Najemnik mora za predmetni del stanovanja z osebo, za katero je bilo dano soglasje za oddajo dela stanovanja v podnajem, skleniti podnajemno pogodbo. Če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika oziroma v kolikor po poteku roka uporablja stanovanje poleg najemnika oseba ali več oseb, je to krivdni odpovedni razlog, zaradi katerega lahko lastnik tudi odpove najemno pogodbo.

Glede na znan velik manko javnih najemnih stanovanj v prestolnici se soglasje za oddajo dela stanovanja v podnajem izda le v posebno utemeljenih primerih. JSS MOL bo tako izdal soglasje za podnajem 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, v kolikor bo najemnik začasno služboval oziroma nadaljeval šolanje v tujini. Soglasje bomo izdajali za določen čas enega leta in pod pogojem, da ima najemnik poravnane obveznosti iz naslova uporabe stanovanja in da se bodo iz sredstev podnajemnine plačevale obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

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

JSS MOL bo tudi v prihodnje na zahtevo najemnika preveril višino najemnine. V kolikor se ugotovi, da je najemnina glede na zakonske predpise in najemno pogodbo previsoka, lahko najemnik od lastnika, tudi po sodni poti, zahteva znižanje najemnine na ustrezno višino ter vračilo preveč plačane najemnine.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Na podlagi določb SZ-1 in Stvarnopravnega zakonika (SPZ[28]) morajo etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Vpis v register upravnikov večstanovanjskih stavb predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno

[28] Uradni list RS, št. 87/02, 91/13, 23/20

pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Register upravnikov stavb vodimo že od sprejetja Stanovanjskega zakona iz leta 1991.

Za določitev upravnika je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Postopek za vpis se začne z vložitvijo (dostopne) vloge za vpis oziroma izbris upravnika v register, na zahtevo upravnika oziroma predsednika skupnosti lastnikov. V register upravnikov se na podlagi izdanih odločb vpisujejo identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut skupnosti lastnikov.

MOL je, kot že navedeno, z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana podelila JSS MOL pooblastilo za opravljanje upravnih nalog s stanovanjskega področja, kamor spada tudi vodenje registra upravnikov stavb in s tem povezano odločanje o vpisih in izbrisih upravnikov v register. Vpis upravnika večstanovanjske stavbe v register upravnikov stavb je deklaratorne narave. V upravnem postopku se tako ne presoja veljavnosti sklepa etažnih lastnikov o določitvi novega upravnika, pogodbe o opravljanju upravniških storitev z novim upravnikom in sklepa etažnih lastnikov o odpovedi staremu upravniku, ker je to predmet sodnega postopka.

JSS MOL bo računalniško voden register upravnikov stavb tekoče dopolnjeval s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Po zakonu je pravni učinek vpisa v register zgolj publicitetne narave in služi kot vir informacij tretjim osebam, ki želijo vstopiti v razmerje z etažnimi lastniki, o vprašanju, kdo je njihov pooblaščenec za upravljanje večstanovanjske stavbe, zato smo na JSS MOL omogočili preko spletne strani JSS MOL možnost vpogleda v aktualen register upravnikov stavb vsem zainteresiranim strankam in institucijam.

7.7 SODNE ZADEVE

Veljavni SZ-1 določa in obravnava pravice in obveznosti najemnika, ključna obveznost najemnika je, da redno plačuje najemnino in stroške, ki se plačujejo polega najemnine. V času epidemije Covid -19 in v trenutnih gospodarskih razmerah smo zaznali, da se je socialna stiska ljudi povečala.
JSS MOL izvaja številne aktivnosti za ohranitev varnega najema in preprečevanja deložacij in tudi v prihodnje bomo vlagali veliko naporov, da bi prišlo pri dolžnikih do poravnave nastalega dolga. Skladno s svojim poslanstvom smo zavezani, da z javnimi sredstvi ravnamo kot dober gospodar, zato smo dolžni redno terjati plačilo obveznosti, v kolikor s predhodno zapisanimi aktivnostmi ne uspemo, da bi najemnik dolg poravnal prostovoljno. Sodne postopke izvajamo zoper najemnike v primerih, ko so izčrpane vse možnosti za ohranitev najemnega razmerja. Glede na uspeh v pravdi, je breme plačila sodnih stroškov, ki so jih dolžni plačati v okviru sodnih postopkov, naložen toženim najemnikom, ki so večinoma v finančni stiski oziroma z nižjimi osebnimi dohodki in slabšim premoženjskim stanjem. S prevzemom sodnih zadev od odvetniških družb leta 2015 in pričetkom samostojnega vodenja in izvajanja vseh sodnih zadev vezanih na najemna razmerja, smo te najemnike v celoti razbremenili tega finančnega bremena. Kot posredni proračunski uporabnik, ki je v celoti v lasti samoupravne lokalne skupnosti (MOL), je JSS MOL oproščen tudi plačila sodnih taks, posledično pa so toženi najemniki razbremenjeni tudi tega stroška. Prav tako JSS MOL v tovrstnih zadevah ne zahteva povrnitve materialnih stroškov, ti stroški so namreč vključeni v okvir rednih stroškov dela JSS MOL.
Z novelo SZ-1E je v primeru neplačila najemnine ali stroškov omogočeno, da lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo z vročitvijo odpovedi in zahteva izpraznitev stanovanja. Če najemnik ne izprazni stanovanja, ima najemodajalec na podlagi odpovedi in zahteve za izpraznitev stanovanja, pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja (nalog za izpraznitev stanovanja). JSS MOL bo v primerih, ko gre izključno za neplačevanje obveznosti iz najema stanovanja in pri najemniku ne bo zaznana socialna stiska, uporabil tudi možnost t. i. izpraznitvenega naloga.

JSS MOL bo tudi v prihodnje samostojno izvajal vse potrebne aktivnosti, od priprave in vlaganja tožb do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, vlaganja predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in na podlagi izvršilnega naslova ter prijav terjatev v postopkih osebnih stečajev in e-vlaganjem upravnih oziroma davčnih izvršb na Finančno upravo RS, hkrati se bodo zaposleni na JSS MOL, katerim so bila podeljena ustrezna pooblastila za vodenje sodnih postopkov, usposabljali na tem področju.

V primerih že sproženega pravdnega ali izvršilnega postopka, bomo izvajali ukrepe, ki so navedeni v poglavju 6.4. V primeru aktivnosti dolžnika se bomo z dolžnikom sprotno dogovarjali o odplačilu dolga in v duhu prijazne uprave, ob celotnem plačilu dolga, nemudoma posredovali umik predloga za izvršbo denarne terjatve.

Nadaljevali bomo z elektronskim vlaganjem predlogov izvršb na podlagi verodostojne listine in vseh vlog na podlagi izvršilnega naslova in priglašali terjatve v postopkih osebnega stečaja, pri čemer se bomo posluževali v preteklosti zasnovane računalniške aplikacije, ki nam omogoča, da se zahtevani podatki o dolžniku, upniku, kot o terjatvi zapolnijo na podlagi verodostojne listine oziroma izvršilnega naslova, s čimer smo minimizirali število možnih napak ob vnosu v aplikacijo portala e-sodstva Vrhovnega sodišča RS.

Prav tako, kot že v preteklosti, bomo za izterjavo neplačane upravne takse elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa v primerih, ko dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi centra za socialno delo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih kot je npr. subvencija tržne najemnine, slednjih ne vrne, predlagali izvršbo nedavčnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Tudi v prihodnje bo JSS MOL vse dolžnike, pred vložitvijo izvršbe preko Finančne uprave RS, pozval k prostovoljnemu plačilu, omogočil obročno vračilo neupravičeno prejetih javnih sredstev v skladu z zakonodajo, v nasprotnem pa ažurno predlagal terjatve v izterjavo.

Aktivno bomo sodelovali v vseh ostalih sodnih postopkih, ki so že v teku (nepravdni postopki za urejanje etažne lastnine in določitev pripadajočih zemljišč po določilih ZVEtL, lastninskopravni spori, stečajni postopki nad pravnimi osebami, v katerih so nam bile priznane prijavljene terjatve, drugi spori, ki so (posredno) povezani z lastnimi investicijskimi projekti in pravdni postopki zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji[29]). V vsakem primeru, ko bo to potrebno zaradi varovanja lastnih pravnih položajev oziroma zaradi varovanja pravic oziroma koristi JSS MOL, se bomo tudi v prihodnje poslužili ustreznega sodnega varstva, v sodnih postopkih pa se bomo (glede na specifiko posameznega primera) zastopali sami (po ustrezno strokovno kvalificiranih zaposlenih na JSS MOL) ali pa nas bodo zastopali (zunanji) pooblaščenci (odvetniki).

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM

8.1 UVODNO

V dosedanjih poglavjih tega programa smo v zvezi z investicijskim področjem delovanja JSS MOL vsebinsko obravnavali temeljne cilje in ukrepe (splošno področje) in (konkretne) projekte v gradnji oziroma v razvoju. V tem poglavju se bomo dotaknili tem, ki se pretežno nanašajo na segment zgrajenih stanovanjskih enot, ki so predane v uporabo najemnikom.

JSS MOL je imel na dan 31.12.2022 v lasti in upravljanju 4413 stanovanjskih enot. Od teh enot je kar 45 % enot starejših od 30 let, 11,5 % pa jih je mlajših od 10 let. Iz navedenega lahko zaključimo, da je stanovanjski fond JSS MOL starejši, kar pomeni, da mu je potrebno namenjati več pozornosti v smislu investicijskega

[29] Uradni list RS/I, št. 27/91 s spremembami in dopolnitvami

vzdrževanja, če želimo, da ta fond ohrani ustrezno kakovost in s tem zagotavlja primerne pogoje bivanja najemnikom in drugim uporabnikom stanovanjski enot. JSS MOL ima (podatek na dan 5.10.2022) v izključni lasti stavbe na 47 naslovih, v katerih se skupno nahaja 1.125 stanovanjskih enot. JSS MOL ima v izključni lasti 121 enostanovanjskih stavb (večinoma vrstnih hiš).

Tudi v ReNSP 15-25, ki bo veljala še pretežni del obdobja, za katerega se sprejema ta stanovanjski program, je prepoznano, da »se prenova stanovanjskega fonda s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo izpostavlja kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj«. ReNSP 15-25 »prenovo stanovanjskega fonda« sicer pojmuje nekoliko širše, vendar je nesporno, da je izvajanje prenove (obstoječih) stanovanj in stanovanjskih stavb vsebinsko gledano sestavni del »prenove stanovanjskega fonda« in s tem eden od prednostnih načinov uresničevanja temeljnega cilja stanovanjske politike – zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj.

Visok stanovanjski primanjkljaj na območju MOL, omejena količina lastnih zemljišč, ki jih JSS MOL lahko nameni za razvoj in izvedbo novih lastnih investicij, visoke cene stavbnih zemljišč, vse višji stroški gradnje in stroški zadolževanja ter administrativno določena neprofitna najemnina, ki kljub zadnjim povišanjem še vedno ne omogoča ustreznega »vračila na investicijo«, še izraziteje izpostavljajo pomembnost ohranjanja ustrezne kakovosti in funkcionalnosti obstoječih (zlasti pa starejših) stanovanjskih enot. Dejstvo je, da s podaljševanjem življenjske dobe obstoječega stanovanjskega fonda (kot rezultata prenovitvenih posegov, ki so stroškovno gledano nedvomno manj obremenjujoči kot novogradnje) zmanjšujemo potrebo po novih neprofitnih stanovanjskih enotah in s tem blažimo vse večje povpraševanje po le-teh.

Temeljni namen primernega gospodarjenja s stanovanjskimi enotami in stanovanjskimi stavbami je torej podaljševanje življenjske dobe, zagotavljanje ustrezne kakovosti bivanja, boljšanje energetske učinkovitosti in zagotavljanje funkcionalnejšega stanovanjskega fonda.

Ne glede na to, ali se prenova obstoječega stanovanjskega fonda izvaja zaradi koristnosti ali pa zaradi normativne predpisanosti, je dejstvo, da je – zlasti zaradi starega lastnega stanovanjskega fonda – za JSS MOL prenavljanje obstoječega stanovanjskega fonda finančno obremenjujoče. Iz navedenega razloga se bomo v obdobju 2023-2026 intenzivno posluževali koriščenja evropskih sredstev in drugih nacionalnih mehanizmov iz sistema financiranja prenove stanovanjskega fonda. Pri tem upamo, da bo država namenila več pozornosti vzpostavitvi sistema, ki bo olajšal (tudi z vidika pogojev in postopkovnih pravil) in s tem še bolj spodbujal izvajanje projektov prenove. S ciljem doseganja čim večjega števila celostno prenovljenih stanovanj, stanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk, bi po mnenju JSS MOL morali biti ukrepi, v zvezi s katerimi bi lahko kandidirali za pridobitev spodbud, zastavljeni širše. V času visokih obrestnih mer bi morala nepovratna sredstva predstavljati prednostno obliko spodbud za izvedbo različnih prenovitvenih del.

V zavedanju pomembnosti prenovljenosti stanovanjskega fonda bomo – ne glede na (ne)zmožnost oziroma (ne)uspešnost pridobitev nepovratnih sredstev za te potrebe – ohranjali višino lastnih sredstev, ki jih bomo namenili za prenove, na enaki ravni kot v preteklih obdobjih oziroma bomo še povečali obseg finančnih sredstev za ta namen, kolikor se bo to izkazalo za potrebno oziroma koristno.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

V obdobju zadnjih 10 let je JSS MOL izvedel vzdrževalne posege (redne oz. investicijske) v povprečno 110 praznih stanovanjskih enotah letno. Ker je povprečno letno število prenovljenih praznih stanovanjskih enot praktično enako dejanskemu številu prenovljenih praznih stanovanjskih enot v posameznem letu navedenega obdobja (kar pomeni, da ni izrazitega nihanja v številu prenovljenih stanovanjskih enot v posameznih letih), ocenjujemo, da bomo tudi v obdobju 2023-2026 prenavljali stanovanjske enote v časovni in količinski dinamiki, kot v preteklih letih.

Odločitve o izvedbi rednega in investicijskega vzdrževanja se bodo sprejemale v skladu z določili Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj[30], v katerem so določeni standardi vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Po pravilu bo JSS MOL naročal izvedbo tistih rednih vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjskih enotah, za katera je hkrati tudi zavezanec za plačilo stroškov. V kolikor zgoraj navedeni pravilnik določa, da je zavezanec za plačilo stroškov rednih vzdrževalnih del najemnik, bo JSS MOL – v primeru, ko bo posamezni najemnik zaprosil JSS MOL za izvedbo takih vzdrževalnih del – najemnika obvestil, da je najemnik dolžan sam in na svoje stroške poskrbeti za izvedbo takih rednih vzdrževalnih del.

Plačnik stroškov investicijskih vzdrževalnih del je praviloma JSS MOL. Po ustaljeni praksi se investicijsko vzdrževalna dela običajno opravijo na podlagi obvestila najemnika, da so določeni elementi v zasedeni stanovanjski enoti dotrajani do te mere, da bi jih bilo potrebno popraviti oziroma zamenjati. JSS MOL bo po prejemu vloge najemnika za izvedbo investicijskih del opravil ogled stanja stanovanjske enote in se, upoštevajoč prej naveden pravilnik, odločil glede izvedbe investicijskega vzdrževanja. JSS MOL praviloma investicijskih del ne bo izvedel, če v trenutku ogleda še ne bo pretečena ti. normalna doba trajanja elementa v letih, kot jo določa naveden pravilnik, stanje elementov pa še vedno omogoča njihovo normalno rabo.

V kolikor se bo na ogledu stanovanjske enote ugotovilo, da so določeni elementi stanovanjske enote – kljub temu, da še ni potekla normalna doba trajanja – dotrajani do te mere, da je potrebna izvedba investicijsko vzdrževalnih del (v smislu večjega popravila ali zamenjave dotrajanih elementov), s čimer se bo preprečeval nastanek škodljivih posledic na drugih elementih stanovanjske enote, bo JSS MOL naročil izvedbo investicijsko vzdrževalnih del. Če se bo izkazalo, da je za nastanek potrebe za predčasno izvedbo investicijskih vzdrževalnih del (so)odgovoren najemnik (ker npr. ni ustrezno skrbel za redno vzdrževanje elementa), bo JSS MOL najemnika pozval k delnemu ali celotnemu plačilu stroškov izvedbe investicijsko vzdrževalnih del.

JSS MOL bo skrbel tudi za izvajanje intervencijskih del, ki so običajno posledica nastanka nepredvidljivih okoliščin in predstavljajo nujne posege na elementih stanovanjskih enot (običajno gre za napake na različnih instalacijah), ki jih je potrebno izvesti najkrajšem možnem času, da se vzpostavi možnost normalne rabe stanovanjske enote in da se prepreči nastajanje (nadaljnje) škode. Tudi v primeru izvedbe intervencijskih del bomo najemnike pozvali k plačilu stroškov izvedbe teh del, če se bo izkazalo, da so odgovorni za nastanek potrebe po izvedbi takih del.

Investicijsko vzdrževalna dela bomo izvajali tudi v praznih stanovanjskih enotah, ki jih bo pred njihovo ponovno oddajo potrebno prenoviti in s tem novemu najemniku omogočiti normalno rabo stanovanjske enote. Pri načrtovanju in izvedbi vzdrževalnih del v praznih enotah bomo sledili načelu (finančne in časovne) gospodarnosti, s čimer bomo preprečevali izgube najemnin (s krajšanjem obdobja, ko zaradi izvajanja prenovitvenih del, stanovanjska enota ni oddana v najem).

Vzdrževalna dela posamezne vrste bomo izvajali z izvajalci del, s katerimi bomo sklenili pogodbe z veljavnostjo enega ali dveh let. Izvajalce celovitih prenov posameznih stanovanjskih enot bomo izbrali v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb. Celovite prenove bomo načrtovali v sodelovanju z zunanjim izvajalcem za izvedbo svetovalnega inženiringa z nadzorom, ki bo izdeloval elaborate prenove s popisi del in vršil nadzor nad skladnostjo izvedbe del z elaborati prenov. Navedeni zunanji izvajalec bo v imenu JSS MOL (kot naročnika prenovitvenih del) skrbel tudi za prevzem del od izvajalcev prenovitvenih del, pripravljal končne obračune in po prevzemu del skrbel za koordinacijo odprave napak v garancijski dobi.

[30] Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Izvedba vzdrževalnih del v posameznih večstanovanjskih stavbah je –z vidika samega odločanja glede izvedbe vzdrževalnih del – odvisna od lastniške strukture v posamezni večstanovanjski stavbi. Stanovanjske enote v lasti JSS MOL se nahajajo v stavbah (1) v izključni lasti JSS MOL, (2) v stavbah v večinski lasti JSS MOL[31] ali pa se nahajajo (3) v stavbah, v katerih je JSS MOL imetnik manj kot 50 % solastniških deležev[32].

V stavbah, v katerih ima JSS MOL, kot etažni lastnik, tako majhen solastniški delež, da je njegov vpliv na sprejem odločitev glede upravljanja skupnih delov majhen oziroma neznaten, bo JSS MOL pri odločanju o izvedbi vzdrževalnih del praviloma ostajal bolj pasiven in bo sprejem tovrstnih odločitev prepustil drugim etažnim lastnikom. JSS MOL pa bo (z aktivnim ravnanjem) podprl sprejem odločitev glede izvedbe nujnih in koristnih vlaganjih v skupne dele ter izboljšav, zaradi katerih bo pomembneje povečana kakovost bivanja v posameznih stavbah. V tem smislu bo JSS MOL podprl izvedbo vlaganj, zaradi katerih bo povečana energijska učinkovitost stavb (izolacija fasad in streh, prenove in optimizacije ogrevalnih sistemov, zamenjave stavbnega pohištva, …) in izboljšana dostopnost skupnih delov stavb (npr. vgradnja klančin, vgradnja dvigal, ipd.).

V primerih, ko bo JSS MOL lastnik kakšne od stanovanjskih enot v stavbah, ki bodo na podlagi javnih razpisov MOL uvrščene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana - moje mesto«[33], bomo proaktivno sodelovali v postopkih sprejemanja odločitev za izvedbo takih obnov, hkrati pa bomo podprli tudi izvedbo morebitnih drugih prenovitvenih del, ki bodo presegala obseg del, ki se bo sofinanciral iz sredstev programa »Ljubljana - moje mesto«, jih bo pa smiselno izvesti sočasno s prenovo stavbnih lupin.

V stavbah, v katerih ima JSS MOL večinski solastniški delež in v stavbah v izključni lasti JSS MOL, bo JSS MOL odločitve o izvedbi investicijsko vzdrževalnih del (praviloma) sprejemal samostojno[34] in v odvisnosti od potrebnosti in obsega vzdrževalnih del. Glede na to, da tudi take stavbe upravljajo upravniki, bo običajno pobuda za izvedbo takih vzdrževalnih del prišla od upravnika, ki bo v večini primerov tudi zadolžen za organiziranje izvedbe investicijsko vzdrževalnih del.

V obdobju 2023-2026 načrtujemo izvesti večja vzdrževalna oziroma sanacijska dela na skupnih delih določenih stavb oziroma sosesk v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL, in sicer:

- Cesta v Gorice 23-29 – sanacija zaradi vremenskih vplivov dotrajanih lesenih vhodnih vrat;
- Steletova ulica 8 – zamenjava kritine in izvedba dodatne izolacije proti neizoliranemu podstrešju;
- Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec – energetska sanacija ostrešij na predvidoma 30 stanovanjskih enotah;
- sanacija (preostanka) opečnate fasade v Novih Poljanah (v odvisnosti od (ne)uspešnosti parcialnih lokalnih sanacijskih posegov in njihovega stroška);
- Ulica Vide Pregarčeve 34 – sanacija skupnih kopalnic in sanitarij v kletni etaži;
- Ulica Hermana Potočnika 9, 11 – izvedba dvigal.

[31] Med temi je razlika, ali je JSS MOL imetnik več kot 50 % ali pa več kot 75 % solastniških deležev.

[32] V okviru takih stavb se včasih izkaže kot pomembno, s kolikšnim solastniškim deležem razpolaga JSS MOL. Če ima namreč JSS MOL visok solastniški delež, večina ostalih etažnih lastnikov pa je neaktivna v postopkih sprejemanja odločitev, postane sodelovanje (s tem pa tudi vsebinski vpliv na sprejete odločitve) JSS MOL večjega pomena oziroma že skoraj nuja, zato se JSS MOL v opisanih okoliščinah aktivnejše vključuje v sprejem odločitev.

[33] Eden pomembnejših ciljev MOL in s tem programa »Ljubljana moje mesto« je urejenost zunanje podobe. Z urejanjem javnih površin in obnavljanjem stavbnih lupin (uličnih pročelij in streh zlasti pomembnih spomeniško varovanih stavb v centru mesta) se izboljšuje javna podoba mesta in dviguje kakovost življenja v njem.

[34] JSS MOL v primeru stavb v večinski lasti JSS MOL ne more samostojno sprejemati odločitev samo v primerih, ko je večinski delež JSS MOL manjši od 75 %, predpisi pa določajo, da se o poslih odloča s soglasjem več kakor treh četrtin etažnih lastnikov oziroma kadar stavba ni v izključni lasti JSS MOL, predpisi pa določajo, da se o poslih odloča s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

8.3.1 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

JSS MOL je v preteklih letih operativno usklajeval projekta, povezana s prenovo obstoječega naselja Cesta španskih borcev, in sicer:

- rekonstrukcijo javne prometne in komunalne infrastrukture, javnih površin, nadstreškov nad parkirišči in vrtičkov in
- prenovo in dozidavo 36 od 46 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL,

ki sta na tem območju potekala istočasno in se posledično med seboj prepletala in dopolnjevala.

Projekt rekonstrukcije javne prometne in komunalne infrastrukture, javnih površin, nadstreškov nad parkirišči in vrtičkov je bil februarja 2023 zaključen z izdajo uporabnega dovoljenja.

V sklopu projekta prenove in dozidave stanovanjskih enot v lasti JSS MOL, ki je delno financiran z evropskimi sredstvi (v okviru operacije prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN), so bila do konca leta 2022 končana gradbena, obtniška in instalacijska dela za prenovo 32 objektov. Preostale stanovanjske enote bodo prenovljene v prvih mesecih leta 2023.

V letu 2023 bodo potekale predvsem aktivnosti za izdelavo dokumentacije za pridobitev uporabnih dovoljenj in finančno zaključenje projekta. Pogodbeni rok za dokončanje gradbeno obrtniških in instalacijskih del, izdelavo energetskih izkaznic in točkovalnih zapisnikov ter pridobitev uporabnih dovoljenj je avgust 2023.

Do konca leta 2022 je JSS MOL uspešno počrpal še preostanek (60 %) evropskih sredstev. Vse finančne aktivnosti, povezane s črpanjem evropskih sredstev, morajo biti zaključene do konca leta 2023, v skladu s pogodbo o sofinanciranju pa je upravičenec (JSS MOL) dolžan še pet let po po zaključku operacije sofinancerju (MOP) najkasneje do 25. februrarja tekočega leta za preteklo leto dostavljati letna poročila o doseganju kazalnikov za dosego ciljev, da rezultati operacije ne bodo odtujeni, prodani ali uporabljeni za namen, ki ni v povezavi s sofinancirano operacijo.

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

8.3.2 Tomačevo – prenova obstoječega naselja

Obstoječe naselje Tomačevo predstavlja več sklopov vrstnih hiš ob Raičevi ulici, Poti k Savi in ulici Vrbovec (enota urejanja EUP BE-550). Naselje, ki je bilo zasnovano med leti 1998 in 2000, je potrebno funkcionalne prenove in prilagoditve spremenjenim potrebam in zahtevam uporabnikov ter sodobnim pogojem bivanja v urbanem okolju. Na podlagi pobud stanovalcev je JSS MOL, kot lastnik 99 vrstnih stanovanjskih hišic, že v prejšnjem postopku sprememb OPN vložil pobudo, ki je bila delno upoštevana in omogoča legalizacijo posegov, ki so bili brez dovoljenj izvedeni s strani stanovalcev.

V naslednjem postopku sprememb OPN, ki se bo začel predvidoma v marcu 2023, bomo predlagali uskladitev določil OPN za to območje, z ureditvenim načrtom, ki je za predmetno območje določal skupne dele in površine na zemljiščih, ki so v lasti MOL. Za utemeljitev pobude bomo usposobljenemu projektantu naročili izdelavo ustreznih strokovnih podlag.

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

8.4 UPRAVLJANJE

Praviloma stavbe, v katerih se nahajajo stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MOL, upravljajo upravniki. Izjeme so le tiste lastniško razdrobljene večstanovanjske stavbe, v katerih v skladu s predpisi ni potrebno določiti upravnika in upravnik tudi dejansko ni določen, oziroma tiste stavbe v lasti ali upravljanju JSS MOL, ki se ne oddajajo kot stavbe z več neprofitnim stanovanjskimi enotami (in iz tega razloga njihovo upravljanje s strani upravnika niti ni potrebno).

V stavbah, v katerih JSS MOL nima vpliva na določitev ali razrešitev upravnika stavbe, bo JSS MOL sprejem odločitev o določitvi oziroma razrešitvi upravnikov prepuščal volji ostalih etažnih lastnikov. V primerih, ko bo JSS MOL iz kakršnegakoli razloga posebej pozvan k sodelovanju v posameznem postopku določitve ali razrešitve upravnika, bo JSS MOL aktivno sodeloval v takih postopkih. V primeru, ko bo od odločitve JSS MOL odvisno, ali bo določen upravnik razrešen svoje funkcije, bo JSS MOL pred sprejemom dokončne odločitve preučil utemeljenost razlogov za razrešitev upravnika (in imenovanje novega upravnika).

Upravnike v stavbah v večinski[35] ali izključni lasti JSS MOL bo določal JSS MOL. Od višine solastniškega deleža JSS MOL bo tudi odvisno, koliko bodo v sprejemanje takih odločitev vključeni ostali etažni lastniki. Izbira upravnika bo v vsakem primeru potekala z zagotavljanjem konkurenčnosti v postopkih izbire upravnika in sicer na način na način, da bo k oddaji ponudb vabljeno večje število možnih ponudnikov – upravnikov. Po dosedanji praksi bo med ustrezno strokovno usposobljenimi ponudniki dana prednost tistemu ponudniku, ki bo ponudil (1) najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja in (2) najugodnejše cene za opravljanje storitev obratovanja in vzdrževanja stavb, s čimer bomo – skladno z načelom

[35] Običajno imamo za take stavbe sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev za nedoločen čas. Novelacije takih pogodb bodo (v kolikor še niso bile) izvedene v primerih, ko bomo ugotovili, da obstoječe cene v pogodbah bistveno navzgor odstopajo od cen v veljavnih pogodbah, ki so bile sklenjene v bližnji preteklosti.

gospodarnosti poslovanja – poskrbeli za ustrezno stroškovno učinkovitost opravljanja storitev upravljanja, ki pa nikakor ne bo smela negativno vplivati na obseg in kakovost opravljanja storitev upravljanja.

V primeru pogodb o opravljanju upravniških storitev, sklenjenih za določen čas, bomo pred potekom veljavnosti takih pogodb z obstoječim upravnikom poskušali doseči dogovor o podaljšanju veljavnosti takih pogodb pod nespremenjenimi pogoji in za določen čas (običajno dveh let). V kolikor tak dogovor ne bo mogoč, bomo izvedli postopek izbire novega upravnika.

V primerih upravljanja stavb v izključni lasti JSS MOL komunikacija med JSS MOL in posameznim upravnikom poteka neposredno, redno in po ustaljenih komunikacijskih poteh. Zaradi izključnega ali odločilnega vpliva na izbiro upravnika v stavbah v izključni ali večinski lasti JSS MOL se bo JSS MOL (enako kot do sedaj) aktivno vključeval tudi v razmerja / odnose med upravniki in najemniki neprofitnih stanovanjskih enot z namenom, da se bodo morebitne problematične situacije oziroma nerešena vprašanja razrešila v najkrajšem možnem času, na čim bolj miren način in v korist vseh deležnikov. V ta namen bomo pri upravnikih posredovali v zvezi z vsako pobudo, pripombo oziroma predlogom posameznega najemnika, ki se bo nanašala na vprašanja upravljanja posameznih stavb. S tem bomo na področju upravljanja krepili zavedanje, da je pomembno tudi mnenje najemnikov glede upravljanja stavb.

Posamezni upravnik, ki bo še pred dokončanjem gradnje izbran za (prvega) upravnika novozgrajene stavbe oziroma soseske, bo poleg ostalih »klasičnih« zadolžitev upravnika zavezan tudi za pregled in prevzem skupnih delov in naprav novozgrajenih stavb in za odpravo napak, ki se bodo na skupnih delih in napravah teh stavb oziroma sosesk pojavile v garancijski dobi[36].

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA

Zagotavljanje energetsko učinkovitega stanovanjskega fonda je eden od segmentov tretjega temeljnega cilja (kakovostna in funkcionalna stanovanja) ReNSP 15-25. V preteklem obdobju smo bili priča večjemu obsegu energetskih prenov večstanovanjskih stavb, kar je in še bo prispevalo k zmanjšanju toplotnih izgub in učinkoviti rabi energije v stavbah. Glede na to, da smo se tako na državni kot tudi na lokalni ravni zavezali k prispevanju svojega deleža k manjšanju ogljičnega odtisa, bo tudi v programskem obdobju 2023-2026 poseben poudarek na izvajanju ukrepov za zagotavljanje energetsko učinkovitega stanovanjskega fonda. Poleg pozitivnih vplivov zmanjšanja energetske potratnosti z okoljskega (podnebnega) vidika, pa je zagotavljanje energetske učinkovitosti pomembno tudi s socialnega vidika, saj z večanjem energetske učinkovitosti zmanjšujemo energetsko revščino. Dejstvo je, da v trenutnem stanju rasti cen energentov, ki bistveno prehiteva rast dohodkov, spopadanje z energetsko revščino postaja vse večji izziv. Trenutna energetska kriza in ukrepi za njeno reševanje po našem mnenju nakazujejo, da se bodo morali na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti podnebni vidiki – vsaj začasno – umakniti socialnim vidikom.

V trenutku pisanja tega programa JSS MOL v obdobju 2023 – 2026 ne načrtuje večjih sistemskih energetskih prenov lastnih stanovanjskih stavb, če pa se bo v navadnem obdobju vendarle pokazala potreba oziroma priložnost, da se kakšna od lastnih stavb v opisanem obsegu energetsko prenovi, bomo tako prenovo izvedli. Zaradi večjega števila (finančno obremenjujočih) investicij za izgradnjo novih stanovanjskih enot bomo odločitve za izvedbo obsežnejših energetskih prenov sprejemali v odvisnosti od nujnosti prenove in možnosti koriščenja nepovratnih sredstev oziroma drugačnih finančnih spodbud (kohezijski skladi, sredstva Podnebnega sklada, …).

[36] V takih primerih je upravnik zavezan in pooblaščen neposredno od izvajalca del zahtevati odpravo napak (na skupnih delih in napravah) v garancijski dobi, seveda če bo šlo za napake, za odpravo katerih v garancijskem roku jamči izvajalec del.

Tudi zaradi zasledovanja cilja ogljične nevtralnosti mesta, bomo vse projekte novogradenj razvijali v smeri doseganja čim višjih energijskih razredov objektov (višji razredi nizkoenergijskih stavb).

Nadejamo se, da bo tudi v obdobju 2023-2026 državna raven prepoznala nujnost zagotavljanja dodatnih (nepovratnih) denarnih sredstev za spodbujanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj na način, kot je bilo to v letu 2022 (na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost) uresničeno z javnim razpisom za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Z dodelitvijo nepovratnih denarnih sredstev bi se namreč kompenziralo tudi povišanje stroškov investicij zaradi uresničevanja ciljev s področja energetske učinkovitosti, omilitve posledic podnebnih sprememb in razogljičenja mesta.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

Skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja obsega tudi zavarovanje nepremičnin, čeprav (ex lege) zavarovanje nepremičnega premoženja ni obvezno, ampak zgolj dopustno. Nepremično premoženje se lahko zavaruje, o zavarovanju nepremičnega premoženja pa odloča predstojnik upravljavca ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja, pri tem pa se mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s sredstvi. Nepremično premoženje se zavaruje na način, ki je najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

V skladu z dosedanjim načinom zavarovanja premoženja v lasti in upravljanju JSS MOL bo to premoženje zavarovano v okviru zavarovanja oseb, premoženja in premoženjskih interesov Mestne občine Ljubljana in pravnih oseb, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Ljubljana in drugih pravnih oseb, v katerih ima Mestna občina Ljubljana prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzorovanju. Pogodba za opisano zavarovanje je bila sklenjena za zavarovalno obdobje 4-ih let (od 01.01.2023 do 31.12.2026).

Premoženje v lasti in upravljanju JSS MOL bo zavarovano za vsa običajna in najpogostejša tveganja, in sicer s požarnim in potresnim zavarovanjem, zavarovanjem strojeloma, vlomskim zavarovanjem in zavarovanjem mehanskih poškodb. Z opisanimi zavarovanji bodo »pokriti« tudi premoženjski interesi tretjih oseb (za škodo nastalo na njihovih nepremičninah), če bodo vzroki za nastanek škode izvirali iz premoženja v lasti oz. v upravljanju JSS MOL.

Najemnike neprofitnih stanovanjskih enot bomo ob sklepanju najemnih pogodb seznanili z obsegom zavarovanja nepremičnega premoženja v lasti oz. upravljanju JSS MOL in jim svetovali, da se pred ostalimi tveganji na njihovem (premičnem) premoženju zavarujejo sami.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MOL je imel na dan 31.12.2022 v lastniški evidenci evidentiranih 6841 lastnih enot in 30 enot v upravljanju (od lastnika MOL), skupaj torej 6871 enot[37]. Od teh je bilo na naveden datum zemljiškoknjižno neurejenih nekaj manj kot 17 % enot. Podatki iz preteklih let nam kažejo, da nam letno uspe zmanjšati % neurejenih nepremičnin za eno odstotno točko.

[37] V lastniško evidenco v smislu »enot« evidentiramo stanovanjske enote, parkirna mesta (notranja ali zunanja), garaže in stavbe, če le-te predstavljajo samostojno enoto. Zemljišč, čeprav jih vodimo v lastniški evidenci, ne štejemo med »enote«.

Tudi v prihodnjih letih bo torej ena izmed pomembnejših naloga na področju ravnanja z nepremičninami ureditev zemljiškoknjižno še ne urejenih nepremičnin. Zemljiškoknjižno neurejen je starejši fond nepremičnin, ki smo ga pridobili od MOL in za katerega nimamo ustrezne pravne dokumentacije oz. je leta nepopolna.

V primerih, ko so – običajno zaradi nezmožnosti sporazumne ureditve neurejenih lastninskopravnih položajev – v teku nepravdni postopki za vzpostavitev etažne lastnine, bomo še naprej aktivno sodelovali v teh postopkih in si prizadevali za njihovo čimprejšnje končanje. Na dan 31.12.2022 je bilo v teku 287 takih postopkov. V primeru, da bomo prejeli predlog za sporazumno ureditev neurejenih lastninskopravnih položajev si bomo prizadevali, da se – v izogib začetkom praviloma dolgotrajnih nepravdnih postopkov za vzpostavitev etažne lastnine – neurejeni lastninskopravni položaji uredijo s sklenitvijo ustreznega sporazuma.

Ker tudi v naslednjih letih načrtujemo odkupe zemljišč in stanovanj ter pridobitev novih stanovanj z realizacijo lastnih investicij, bomo tako kot do sedaj sprotno skrbeli za katastrsko in zemljiškoknjižno ureditev vseh na novo pridobljenih nepremičnin.

V naslednjih letih načrtujemo, da bomo v celoti uskladili lastne evidenčne podatke o posameznih nepremičninah s podatki v katastru nepremičnin.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Postopke razpolaganja s stvarnim premoženjem v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, s katerimi bomo prenašali lastninsko pravico na določenem nepremičnem premoženju na drugo fizično ali pravno osebo, bo JSS MOL vodil upoštevajoč načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL, ki jih bo pripravil smiselno upoštevajoč določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti[38] (ZSPDSLS-1) ter na njegovi podlagi sprejete Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti[39].

V načrte ravnanja, ki jih bomo pripravili za posamezna leta v obdobju 2023 do 2026, bomo v skladu z ustaljenimi vsebinskimi izhodišči uvrščali:

- tiste stanovanjske enote in stavbe, za katere bo ugotovljeno, da iz različnih razlogov niso primerne za nadaljnjo oddajo v neprofitni najem[40],
- solastniške deleže na skupnih prostorih večstanovanjskih stavb, v kolikor bomo prejeli pobude ostalih solastnikov za prodajo skupnih prostorov in se ne bomo odločili, da jih kupimo sami,
- stanovanja, s katerimi bomo v izjemnih in utemeljenih ter predhodno podrobno analiziranih primerih, razpolagali zaradi reševanja stanovanjske problematike, povezane z večjimi zdravstvenimi oz. socialnimi težavami občanov,
- prostore, ki po svoji namenski rabi ne služijo oddaji v neprofitni najem oziroma niso uporabljivi za druge potrebe, ki jih v okviru njegovih pristojnosti tudi rešuje JSS MOL in
- zemljišča, ki jih ne bomo potrebovali za izvedbo katere od lastnih investicij.

[38] Uradni list RS, št. 11/2018, s spremembami in dopolnitvami
[39] Uradni list RS, št. 31/2018
[40] V prvi vrsti na ugotovitev, da določena stanovanjska enota ni primerna za oddajanje v neprofitni najem, vpliva višina ocenjenih stroškov prenove same stanovanjske enote z namenom njene usposobitve za normalno rabo (tj. oddajo v neprofitni najem). Drugi razlogi za sprejem take odločitve pa so lahko tudi neustrezna velikost, struktura, funkcionalnosti, dostopnost in lega posamezne stanovanjske enote, pa tudi nesorazmerno visoki stroški za izvedbo vzdrževanja stanovanjske enote oziroma skupnih delov stavbe, v katerih se taka enota nahaja.

Praviloma bomo nepremično premoženje prodajali po metodi javne dražbe, podrejeno pa po metodi javnega zbiranja ponudb, če bodo podani utemeljeni razlogi za izbiro te metode razpolaganja. Razpolaganje z nepremičnim premoženjem z metodo neposredne pogodbe bo izvedeno izključno v primerih, ko to dopušča ZSPDSLS-1.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2023 je že sprejet, vanj pa je trenutno vključena tudi prodaja dveh stanovanjskih enot, in sicer na Ilirski ulici 34 in Resljevi cesti 13. V kolikor bo v letu 2023 urejeno zemljiškoknjižno stanje za nepremičnino na naslovu Stari trg 9, bo v letu 2023 začet postopek prodaje stanovanja v tej stavbi, v nasprotnem primeru pa bomo prodajo te enote uvrstili v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2024. Prav tako v letu 2023 načrtujemo prodajo celotne stavbe na naslovu Prijateljeva ulica 15, če bomo z lastniško zamenjavo uspeli pridobiti v last manjšo stanovanjsko enoto v tej stavbi, ki je še edina v lasti fizične osebe, medtem ko so vsi ostali posamezni deli že v lasti JSS MOL. V novo zgrajeni soseski Rakova jelša II bosta do 3. podaljšane gradbene faze zgrajena tudi dva poslovna prostora, ki ju bomo – predvidoma v letu 2023 – prodali po metodi javne dražbe oziroma ju bomo oddali v tržni najem.

Med postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem štejemo tudi:
- postopke zamenjav nepremičnin, ki jih običajno vodimo v primerih, ko so menjave nepremičnin bistvenega pomena za razvoj posameznih projektov in
- postopke oddaje viška parkirnih mest, ki niso oddana v najem najemnikom neprofitnih stanovanj[41].

Sredstva pridobljena s prodajo nepremičnin bomo uporabili za nakup primernejših stanovanj izven mestnega jedra oziroma za nakupe zemljišč, primernih za razvoj in izvedbo lastnih investicijskih projektov.

11 UDELEŽBA V UPRAVNIH POSTOPKIH UVELJAVLJANJA SUBVENCIJ NAJEMNIN ZA STANOVANJSKE ENOTE IN IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTRA 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. Upravni postopki ugotavljanja upravičenosti vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, sodijo v pristojnost centrov za socialno delo. 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 centrov za socialno delo (DM) vpogleda v točno določene in omejene podatke, ki jih nujno potrebuje, da lahko izplača subvencijo najemnine na podlagi izdanih odločb centra za socialno delo. V primerih ugotovljenih nepravilnosti v izdanih odločbah pa JSS MOL sproži ustrezne postopke.

JSS MOL je računalniško aplikacijo, ki jo uporablja za izplačevanje subvencij najemnim prilagodil DM, v želji, da je izvrševanje izplačil na podlagi pravic iz javnih sredstev dostopnejšo, ažurirano in skladno z izdano odločbo.

[41] Temeljeno izhodišče je, da je najemnik neprofitnega najemnega stanovanja upravičen do najema enega parkirnega mesta. Parkirna mesta, ki zato predstavljajo ti. višek, pa oddajamo skladno z določbami ZSPDSLS-1 in z javno objavo namere za sklenitev najemne pogodbe.

Na podlagi zakonodajnih sprememb na področju najema neprofitnih stanovanj, predvsem pa v želji debirokratizacije in lažje izmenjave podatkov, smo prilagodili mnenja, ki jih posredujemo centru za socialno delo in dodali nove funkcionalnosti (seznanitev ali ima stanovanje v najemu oziroma v uporabi trajno gibalno ovirana oseba, višino stanovanjske točke in lokacijski faktor).

Novela SZ-1E je prinesla na področju subvencioniranja najemnin nekaj pozitivnih ukrepov, predvsem za posameznike, ki prebivajo sami v stanovanju (upoštevanje dohodka) in za trajno gibalno ovirane (korekcijski faktor pri upoštevanju stanovanjske površine), prav tako se je subvencija najemnine z 80% zvišala, in je sedaj določena največ v višini 85 % neprofitne najemnine,

Upravičenci do subvencije najemnine so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje.

Pomemben korektor sicer tržno orientirane stanovanjske politike zasebnih ponudnikov stanovanj predstavlja subvencija tržne najemnine, ki je namenjena zagotavljanju primerne nastanitve socialno šibkejših. Do subvencije k plačilu tržne najemnine so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje. Upravičen prosilec je najemnik ali član gospodinjstva, ki se je skupaj z najemnikom uvrstil na prednostno listo. Razlog za subvencioniranje tržnih najemnin je veliko pomanjkanje neprofitnih stanovanj zlasti v večjih mestnih središčih. Posledično so čakalne dobe za pridobitev neprofitnega stanovanja izredno dolge. Najemniki, ki sicer izpolnjujejo vse pogoje za najem neprofitnega stanovanja, so zato prisiljenji najemati stanovanje na trgu. Tržne najemnine pa so (bistveno) višje kot neprofitne. Z uveljavitvijo subvencije k plačilu tržne najemnine so tako tudi najemniki tržnih stanovanj, ki sicer izpolnjujejo predpisane pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, v nekoliko bolj enakopravnem položaju z najemniki neprofitnih stanovanj. Finančna sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin zagotavlja občinski proračun v celoti. Subvencijo k plačilu tržne najemnine izplačuje pristojni organ občine stalnega prebivališča, ne glede na to, v kateri občini ima prosilec v najemu tržno stanovanje in urejeno začasno prebivališče. Potrebna sredstva za subvencijo tržne najemnine se med letom zalagajo iz občinskih proračunov in po zaključku koledarskega leta povrnejo iz državnega proračuna.

V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine bomo, skladno z določbami zakona, tekoče izdajali mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V primerih ugotovljenih napak v prejetih odločbah, ki imajo za posledico oškodovanje javnih sredstev, bomo vlagali ustrezna pravna sredstva. Prav tako bomo ves čas, kot smo to že večkrat v preteklosti, center za socialno delo oziroma pristojno ministrstvo opozarjali na morebitne pomanjkljivosti oziroma problematiko, ki jo zaznamo v primerih subvencioniranja najemnin.

V primeru, da center za socialno delo oziroma MDDSZ izda odločbo o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih (subvencija najemnine) ter dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi ne vrne denarnih sredstev, bomo na JSS MOL sprožili postopek izterjave nedavčnih obveznosti in sicer subvencije najemnine in pripadajočih zamudnih obresti po ZUPJS, v okviru Finančne uprave RS, preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS. Skladno z veljavno zakonodajo pa bomo vodili tudi postopke, ki se nanašajo na obročno vračilo neupravičeno plačilo dolga in odpis terjatev v primerih, ko mora najemnik vrniti že izplačano subvencijo najemnine.

12 ORGANIZACIJA JSS MOL

Ob ustanovitvi je bilo na JSS MOL zaposlenih 53 uslužbencev, leta 2010 66 uslužbencev, na dan 1.1.2023 pa je bilo na JSS MOL – skupaj z direktorjem – zaposlenih 58 javnih uslužbencev. Organizacijska struktura JSS MOL ostaja nespremenjena in so tako zaposleni razporejeni v štiri sektorje in sicer Sektor dejavnosti (22 zaposlenih), Sektor za investicije (15 zaposlenih), Finančni sektor (9 zaposlenih) in Sektor za splošne zadeve (11 zaposlenih).

Od danes zaposlenih 58 javnih uslužbencev je 13 moških. Zaposlene na JSS MOL se spodbuja k pridobitvi višje formalne izobrazbe, tako je na JSS MOL danes zaposlenih pet javnih uslužbencev s 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. Med poklici prevladujejo diplomirani upravni organizator, univerzitetni diplomirani pravnik ter ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo. Izmed 10 pravnikov jih ima šest opravljen pravniški državni izpit.

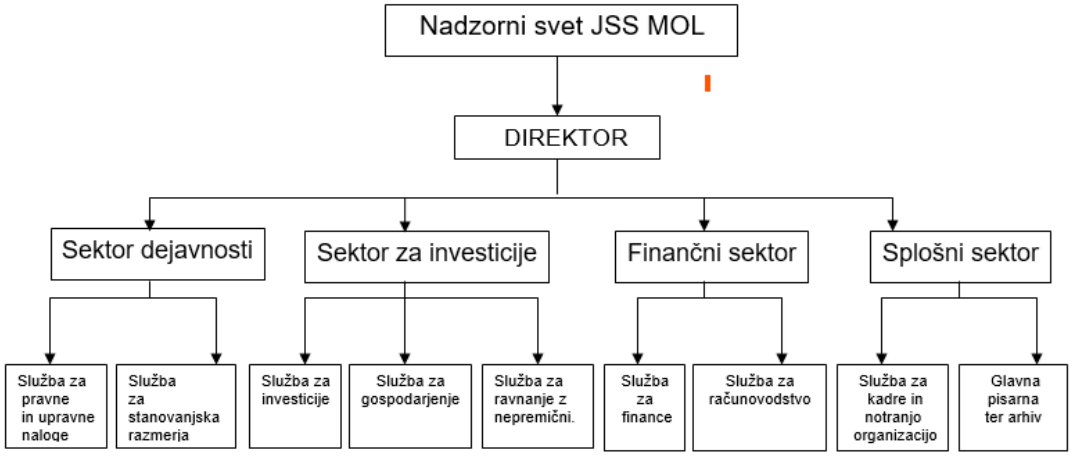
Na JSS MOL skrbimo tudi za neformalno obliko izobraževanja – organiziramo številne interne delavnice, na katerih zaposlene seznanimo z našimi projekti, načrti dela za v prihodnje, novo zakonodajo in spremembami le – te, z novimi računalniškimi programi, kakor tudi z izvajanjem ukrepov znotraj pridobljenih certifikatov družini prijazno podjetje, družbeno odgovoren delodajalec in zdravju prijazna organizacija. Zaposleni na JSS MOL se enkrat letno srečamo tudi z zaposlenimi na drugih stanovanjskih skladov v RS in si ob tej priložnosti izmenjajo dobre delovne prakse in pridobljena znanja. Glede na specifičnost del in nalog posebno pozornost posvečamo tudi izobraževanju na področju dela s strankami, medsebojne komunikacije, računalniških znanj, točkovanja stanovanj ter na področjih specifične narave oz. delovnih področjih posameznih zaposlenih. Zaveza vsakega zaposlenega, ki se udeleži posebnega izobraževanja pa je, da o tem seznani sodelavce v obliki poročila ali predstavi novo pridobljeno znanje na interni delavnici. Dosedanje izkušnje so pokazale, da se z navedenimi načini izobraževanja uspešno širi pridobljena znanja in dosega dobre rezultate, s čimer se bo nadaljevalo tudi v prihodnje.

Z informatizacijo JSS MOL se je pričelo že pred ustanovitvijo, s postavitvijo novega računalniškega sistem Pris v letu 2004 pa se je začelo z urejanjem področja lastnine, najemnih razmerji, petletnega preverjanja po 90. členu SZ-1, opominjanja in izterjav najemnikov, subvencije najemnin, vodenje postopkov javnih razpisov ter celotno finančno delovanje JSS MOL. V letu 2017 je JSS MOL uvedel nov program za evidentiranje dokumentarnega gradiva, s čimer se je zagotovila preglednost in transparentnost celotnega pisarniškega poslovanja. Poleg navedenih programov pa na JSS MOL uporabljamo tudi programe za javna naročila, vodenje evidence osnovnih sredstev, evidentiranje zaposlenih, upravljanje kadrovskih podatkov in obdelavo plač.

Glede na zakonodajne in druge dejavnike, bo v prihodnje potrebna izvedba nadgradnje že obstoječih programov, kakor tudi osvežitev preoblikovane spletne strani. Poseben poudarek v obdobju bo dan informacijski podpori na investicijskem področju, kjer se digitalne vsebine vse bolj uporabljajo tudi v projektiranju (BIM) in kasnejši uporabi ter vzdrževanju nepremičnin. Prav tako je z vidika debirokratizacije v javnem sektorju pomembno pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc. Slednje še vedno poteka v velikem delu »papirno« oziroma brez ustreznih informacijskih povezav z nosilci baz podatkov, kar obremenjuje na eni strani zaposlene na skladu na drugi strani pa, kar je povsem nedopustno, tudi prosilce za stanovanjske enote in jim nalaga s tem nepotrebna bremena.

Razvoj informacijske podpore na JSS MOL bo tako v čim večji meri sledil spremembam poslovnih procesov JSS MOL, pri čemer bomo tesno sodelovali z ustanoviteljico MOL in njeno Službo za digitalizacijo.

ORGANIGRAM JSS MOL



13 ZAKLJUČEK

Stanovanjska politika in instrumenti, ki jih ponujata MOL in JSS MOL, vsekakor lahko služijo kot vzor dobro strukturiranih in ciljno naravnanih ukrepov za reševanje in blaženje stanovanjskih stisk, ki bi ob zadostnem številu stanovanjskih enot prestavljali celovit in zadosten bivalni ekosistem. Žal pa vsebinsko dobro zastavljena stanovanjska politika v prestolnici že dober čas ne zmore dohajati vse slabšega stanja v splošni družbeni preskrbi s kvalitetnimi, cenovno dostopnimi in trajnimi nastanitvami. Vse dokler na nacionalnem nivoju ne bo dorasla zavest, da je stanovanjska preskrba tudi del javnega servisa, za katerega mora s sredstvi poskrbeti v delu tudi država, vse dotlej, žal, ni videti skrajševanja čakalnih vrst pred vrati Zarnikove 3!

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA | 1 |

Sašo Rink
Direktor