

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



Številka: 014-14/2020-1
Datum: 14.05.2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2021 za leto 2019

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2021 za leto 2019



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- sklep št. 9/4 z dne 13.3.2020 Nadzornega sveta JSS MOL
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2021 za leto 2019

Številka: 900-3/2020
Datum: 13. 3. 2020



Zadeva: Izpisek 9. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 9. seji dne 13. 3. 2020 ob obravnavi točke

Ad 4.

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2021
za leto 2019

sprejel

SKLEP 9/4:

Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil s Poročilom o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2021 za leto 2019, ki se ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2019 – 2021
ZA LETO 2019**

Ljubljana, marec 2020

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | UVOD | 6 |
| 2 | TEMELJNI CILJI | 7 |
| 3 | UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV | 8 |
| 3.1 | SPLOŠNO | 8 |
| 3.2 | TRAJNOSTNI RAZVOJ | 8 |
| 3.3 | KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV | 9 |
| 3.3.1 | Sprememba državne najeminske politike – stroškovna najemina | 9 |
| 3.3.2 | Povečanje možnosti zadolževanja | 11 |
| 3.3.3 | Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem | 11 |
| 3.3.4 | Upravljanje z najemnimi razmerji | 12 |
| 3.3.5 | Nepovratne vzpodbude | 12 |
| 3.4 | DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ | 12 |
| 3.4.1 | Prostorsko urejanje | 13 |
| 3.4.2 | Pridobivanje zemljišč | 13 |
| 3.4.3 | Soinvestorstvo | 13 |
| 3.4.4 | Javno – zasebna in javno – javna partnerstva | 13 |
| 3.4.5 | Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot | 14 |
| 3.4.6 | Regulacija sobodajalstva | 14 |
| 4 | NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE | 15 |
| 4.1 | NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA | 15 |
| 4.1.1 | Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj | 15 |
| 4.1.2 | Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj | 16 |
| 4.1.3 | Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja) | 20 |
| 4.1.3.1 | Polje IV | 22 |
| 4.1.3.2 | Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center) | 23 |
| 4.1.3.3 | Rakova jelša II | 23 |
| 4.1.3.4 | Pečinska ulica 2 | 24 |
| 4.1.3.5 | Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk | 25 |
| 4.1.3.6 | Rakova jelša I | 25 |
| 4.1.3.7 | Jesihov štraton | 26 |
| 4.1.3.8 | Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466 | 27 |
| 4.1.3.9 | Nad motelom | 28 |
| 4.1.3.10 | Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica | 29 |
| 4.1.3.11 | Litijska – Pesarska (EUP GO-297) | 30 |
| 4.1.3.12 | Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618) | 31 |
| 4.1.3.13 | Dravlje (EUP DR-224) | 31 |
| 4.1.3.14 | Glince (EUP DR-617) | 32 |
| 4.1.3.15 | Celovška cesta 185 | 32 |
| 4.1.3.16 | Kunaverjeva ulica 12 in 14 | 32 |
| 4.1.4 | Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju | 32 |
| 4.1.4.1 | Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik) | 33 |
| 4.1.4.2 | Rakova jelša III | 33 |
| 4.1.4.3 | Stanežiče | 33 |
| | Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj | 34 |
| 4.1.4.4 | Nakup starih ali novih stanovanj na trgu | 34 |
| 4.1.4.5 | Rentni odkup stanovanj | 34 |
| 4.1.4.6 | Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj | 35 |
| 4.1.4.7 | Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebna partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL | 35 |
| 4.2 | NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA | 36 |
| 4.2.1 | Oskrbovana stanovanja | 36 |
| 4.2.2 | Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin) | 36 |
| 4.2.2.1 | Zavetišče | 37 |
| 4.2.3 | Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov | 38 |
| 4.2.4 | Stanovanja za mlade do 29. leta starosti | 38 |
| 4.3 | SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA | 39 |
| 4.4 | TRŽNA STANOVANJA | 39 |
| 4.5 | ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ | 40 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4.6 | BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE | 40 |
| 4.6.1 | Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene | 40 |
| 4.6.2 | Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene | 41 |
| 4.6.3 | Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene | 45 |
| 4.7 | STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE | 45 |
| 5 | POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI | 45 |
| 5.1 | NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA | 46 |
| 5.2 | STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH | 47 |
| 5.3 | STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE | 48 |
| 6 | NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIC | 48 |
| 6.1 | VIŠINA NAJEMNINE | 48 |
| 6.3 | UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIC | 50 |
| 6.4 | DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST | 50 |
| 6.5 | PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI | 51 |
| 6.6 | IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1 | 52 |
| 7 | UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE | 52 |
| 7.1 | SPLOŠNO | 52 |
| 7.2 | PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA | 53 |
| 7.3 | DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA | 53 |
| 7.4 | SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM | 54 |
| 7.5 | PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE | 54 |
| 7.6 | REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB | 54 |
| 7.7 | IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO | 54 |
| 7.8 | SODNE ZADEVE | 55 |
| 8 | GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA | 56 |
| 8.1 | UVODNO | 56 |
| 8.2 | REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT | 57 |
| 8.3 | REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB | 58 |
| 8.3.1 | Bobrova ulica 7 | 58 |
| 8.3.2 | Polje 377 – 382 (soseska Polje III) | 59 |
| 8.3.3 | Cesta v Zgornji log 1 | 59 |
| 8.3.4 | Cesta v Gorice 23 do 29 | 59 |
| 8.3.5 | Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c | 59 |
| 8.3.6 | Poljanska cesta 66a | 59 |
| 8.3.7 | Bavdkova 1 | 60 |
| 8.3.8 | Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec | 60 |
| 8.3.9 | Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah | 60 |
| 8.3.10 | Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja | 60 |
| 8.4 | UPRAVLJANJE | 62 |
| 8.5 | ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA | 63 |
| 8.6 | ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL | 63 |
| 9 | UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO | 64 |
| 10 | RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL | 65 |
| 11 | ORGANIZACIJA JSS MOL | 66 |
| 12 | ZAKLJUČEK | 67 |

1 UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od 2019 do 2022 (v nadaljevanju: SP MOL 2019 – 2022) je bil sprejet 15. 4. 2019 na 3. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MS MOL). Ker je bil SP MOL 2019 – 2022 sprejet za obdobje 4 let, to poročilo o uresničevanju po vsebini ni zgolj »tehnično« poročilo o uresničitvi načrtov, ki smo si jih postavili za leto 2019, ampak vsled novonastalih dejstev predstavlja tudi vsebinske spremembe oziroma dopolnitve samega SP MOL 2019 – 2022.

Strateški in operativni izzivi, povezani z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, še naprej ostajajo veliki. Občutni presežek povpraševanja po najemnih stanovanjskih enotah nad njihovo ponudbo se povečuje, s tem pa se povečujejo tudi pritiski na namensko ustanovljene sklade, katerih temeljna pristojnost je uresničevanje stanovanjske politike (tako na državni ravni, ko tudi na lokalni ravni), če je le - ta skladna s temeljnimi usmeritvami, ki so bile začrtane z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25).

Na strateški ravni nas je v letu 2019 najbolj razveselila objava osnutka novega Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: osnutek SZ-2), ki ga je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP). Osnutek SZ-2 – poleg ostalih nujnih, potrebnih in koristnih zakonodajnih sprememb na stanovanjskem področju – predvideva uvedbo stroškovne najemnine¹ in možnost višjega zadolževanja², za kar si na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) prizadevamo že dolgo časa. Manj spodbudno pa je dejstvo, da je MOP na osnutek SZ-2 prejelo okoli 400 pripomb. Navedeno kaže, da bo za sprejem (vsebinsko ustreznega) zakona potrebno veliko (področnega) strokovnega znanja ter (področnih) izkušenj, pa tudi veliko političnega poguma.

JSS MOL ima srečo, da Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), kot ustanoviteljica JSS MOL, z vsebinsko, materialno in finančno podporo, blaži prej opisani manko, ki ga povzroča (zlasti) trenutni neustreznost sistema določanja višine neprofitne najemnine in pomanjkanje sistemskih virov financiranja stanovanjskega področja na državni ravni. Z rednimi dokapitalizacijami nam ustanoviteljica omogoča izvajanje investicijskih projektov za pridobivanje novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot na območju Mestne občine Ljubljana, v odsotnosti le teh bi namreč povečevanje fonda stanovanjskih enot ne bilo mogoče.

Zlasti na investicijskem področju dela JSS MOL smo na določenih projektih v letu 2019 dosegli pomembne »preboje« in s tem ustvarili pogoje za konkretno uresničitev temeljnega poslanstva JSS MOL – zagotoviti nove oziroma dodatne stanovanjske enote za oddajo v neprofitni najem.

Zagotavljanje novih stanovanjskih enot pa ni samo sebi namen, zato kot najpomembnejšo aktivnost na področju oddaje neprofitnih stanovanj v letu 2019, s čimer pravzaprav izpolnjujemo naše temeljno poslanstvo – zagotavljanje trajnega in varnega doma v obliki neprofitnega najema – izpostavljamo objavo 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in ohranjanje najema z »antideložacijsko« dejavnostjo sklada..

¹ Trenutni sistem določanja višine neprofitne najemnine ne omogoča niti ohranjanja obstoječega fonda neprofitnih stanovanjskih enot, kaj šele, da bi bile omogočene investicije v gradnjo novih neprofitnih stanovanjskih enot.

² Z dodatnim zadolževanjem bodo zagotovljena dodatna sredstva za investicije v pridobivanje novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

2 TEMELJNI CILJI

Ker je že sam SP MOL 2019 – 2022 utemeljen na temeljnih ciljih, kot so opredeljeni v ReNSP 15-25, je logična posledica, da je JSS MOL na izvedbeni ravni v celoti sledil tem ciljem, seveda v tistih delih, ki jih na stanovanjskem področju uresničuje v okviru njegovih pristojnosti. Ti cilj pa so bili izhodišče tudi za delo drugih oddelkov in služb mestne uprave MOL, ki so s svojim (so)delovanjem (posredno ali neposredno) prispevali k reševanju stanovanjske problematike na območju MOL.

Za **uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj** (zasebnih in javnih najemnih) je MOL skrbela zlasti z izvajanjem naslednjih aktivnosti:

- strateškimi in izvedbenimi prostorskim načrtovanjem (v katerega se je glede lastnih načrtovanih investicij aktivno vključeval tudi JSS MOL),
- vodenjem aktivne zemljiške politike (tako za potrebe zasebnih investicij, kot za potrebe investicij v izgradnjo novih javnih najemnih stanovanj – posebna skrb MOL je bila namenjena zagotavljanju primernih zemljišč v lasti MOL za razvoj projektov gradnje novih javnih najemnih stanovanjskih enot s strani JSS MOL),
- načrtovanje in izvajanje ukrepov za ustrezno (širšo) infrastrukturno opremljenost (oskrba s pitno vodo, odvajanje odpadnih vod, storitve ravnanja z odpadki, zagotavljanje ustrezne prometne in ostale komunalne infrastrukture, ...),
- načrtovanjem in izvajanjem komunalnega opremljanja zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- zagotavljanje ustreznih storitev, ki so nujno potrebne ob stanovanjski oskrbi (javni transport, institucije vzgoje in izobraževanja, storitve zdravstvene oskrbe, ..),
- usmerjanjem pozornosti v aktivacijo degradiranih urbanih območij.

JSS MOL je nadaljeval z aktivnostmi za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruga, ki predstavlja alternativno obliko zagotavljanja stanovanj.

Z namenom uresničevanja cilja **lažje dostopnosti do stanovanj** je JSS MOL – poleg že omenjene objave 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – posebno pozornost namenil reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin:

- mlade generacije – mladi in mlade družine (z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem po 1. Javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade),
- starejši (z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem po 4. javnem razpisu za oddajo namenskih - oskrbovanih stanovanj v najem),
- invalidi (posebna kategorija upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem) in
- najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja začasnih bivalnih enot.

Aktivno smo se udeleževali v smeri koriščenja finančnih spodbud iz strukturnih skladov Evropske unije.

Pri načrtovanju novih stanovanj, prenovi obstoječih stanovanj in stavb, načrtovanju posegov v degradiranih območjih obstoječe stanovanjske gradnje in načrtovanjem novogradenj na degradiranih območjih (s čimer smo skrbeli za uresničevanje trajnostne urbane politike), smo sledili cilju **zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih stanovanjskih enot**, ki so v največji možni meri prilagojene potrebam uporabnikom. Sledili smo smernicam univerzalne dostopnosti in načelu vseživljenjske uporabe stavb ter njihove okolice in samih stanovanjskih enot.

Z različnimi aktivnostmi oziroma ukrepi (npr. zamenjave stanovanjskih enot znotraj lastnega neprofitnega najemnega fonda, rentni odkup stanovanj, udeležanje smernic univerzalne dostopnosti in načela vseživljenjske uporabe, začetek aktivnosti za izvedbo pilotnega projekta uvedbe sobivanja starejših,...) smo delovali v smeri uresničevanja cilja **večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva**.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Idealiziran (končni) temeljeni (operativni) cilj in poslanstvo JSS MOL bi bila popolna odprava primanjkljaja neprofitnih stanovanjskih enot na območju MOL. Navedeni cilj je v sedanjih pogojih delovanja seveda neuresničljiv, saj odsotnost sistemskih virov financiranja stanovanjske gradnje in s tem tudi pridobivanja dodatnih stanovanjskih enot na območju celotne države (že od osamosvojitve naprej) povzroča konstantni manjko razpoložljivih kapacitet. Opažamo namreč, da se tudi prosilci iz drugih območij Slovenije obračajo na JSS MOL in priseljujejo v prestolnico, včasih zgolj iz razloga, ker imajo vsaj nekaj možnosti pridobiti stanovanjsko enoto na razpisih, ki jih redno objavljamo. ,

Kot je bilo izpostavljeno že v uvodni točki tega poročila, je bil v letu 2019 – s pripravo in objavo osnutka SZ-2 in njim predvidenim (1) prehodom na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine in (2) možnostjo večjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov – končno storjen konkretniji korak v smeri možnosti povečanja finančnih sredstev, ki bi jih lahko namenjali za učinkovitejšo stanovanjsko preskrbo. Le upamo pa lahko, da bo zakon v doglednem času tudi sprejet.

Znotraj trenutne stvarnosti pa je bilo (in še vsaj nekaj časa v prihodnosti bo) uresničevanje zastavljenih ciljev v največji meri odvisno od razpoložljivosti omejenih lastnih in ustanoviteljevih finančnih sredstev. Zaradi dinamike razvoja in uresničevanja posameznih investicijskih projektov, zlasti pa zaradi že omenjene podpore ustanoviteljice MOL, tako z zagotavljanjem sredstev za delovanje, kot tudi z zagotavljanjem sredstev za izvajanje programov JSS MOL, nam v letu 2019 ni bilo potrebno zmanjševati investicijske aktivnosti oziroma selekcionirati, katere investicije in ostale programe bomo izvajali. Ne glede na to, smo tudi v letu 2019 dodatne napore vlagali v pridobivanje finančnih sredstev iz drugih virov (pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu (v nadaljevanju: SSRS), pri EKO SKLADU in s koriščenjem evropskih sredstev).

JSS MOL vsekakor upa, da bo (na takšen ali drugačen način) prišlo do prioritete uvedbe stroškovne oziroma revalorizacije neprofitne najemnine, ki nam bo – kot edina sedaj predvidena primerna rešitev – omogočala povečan lastni vir sredstev za financiranje investicij in ostalih programov. Velja poudariti, da bi uvedba opisanega sistema zaračunavanja najemnine sicer finančno povečala prihodke sklada in v odsotnosti financiranja MOL omogočila vzdrževanje sedanjega fonda stanovanjskih enot, nikakor pa ta ne bo omogočala povečanja investicijske aktivnosti brez dodatnih sredstev, ki nam jih že sedaj namenja ustanoviteljica.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

V okviru poslovanja smo z namenom uresničevanja v letu 2015 sprejete Trajnostne urbane strategije MOL 2014 – 2020³ (TUS MOL 2014 – 2020) in v letu 2017 sprejetega Izvedbenega načrta TUS MOL 2014 – 2020⁴ (v nadaljevanju: IN TUS MOL 2014 – 2020) (so)prirevali k uresničevanju ukrepov urbanega trajnostnega razvoja na območju MOL⁵.

³ <https://www.ljubljana.si/assets/Seje/15486/sprejeta-tus-strmol.pdf>

⁴ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/IN-TUS-MOL-in-Priloga-20170318.pdf>

⁵ Strateški cilj 3 – Ljubljana – načrtovano zeleno mesto; Razvojni izziv 3.2. Energetska obnova stavb, uvajanje sodobnega energetskega upravljanja, trajnostna gradnja, Ukrep 3.2.1. Energetska sanacija stavb v lasti MOL in povečanje energetske samozadostnosti;

V sodelovanju s pristojnimi oddelki mestne uprave smo si prizadevali za uresničitev strategije trajnostne mobilnosti in elektro mobilnosti z vplivanjem na večanje mobilnosti prebivalcev v obliki **alternativnih oblik mobilnosti**. V okviru navedenega:

- smo podpirali izboljševanje pogojev za kolesarjenje (urejanje kolesarskih stez, prenova cest, širjenje sistema BicikeLJ) in
- z obveznim načrtovanjem predinstalacij za polnjenje električnih vozil pri novih investicijah (soseske Novo Brdo, Rakova jelša II, Zvezna ulica in Jesihov štradon) poskušamo doseči, da bi tudi najemniki naših enot razmišljali o prehodu na uporabo okolju prijaznih vozil in s tem svoj vozni park prilagodili na eno od oblik elektromobilnosti.

Z enim od ponudnikov storitev souporabe električnih vozil smo uspeli dogovoriti lokacijo za umestitev njihove ponudbe v kompleks sosesk in z njim sklenili najemno pogodbo.

Pri načrtovanju zdaj že grajene soseske Polje IV smo z izdelavo mobilnostnega načrta vplivali na izboljšanje uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določili potrebne zmogljivosti za mirujoči promet. Tudi pri razvoju projekta izgradnje nove soseske v območju OPPN Novi center preučujemo smiselnost in možnost izdelave mobilnostnega načrta.

Z namenom udejanjenja **skupnostnih praks**, smo pri načrtovanju več sosesk poskrbeli za zagotovitev skupnostni prostorov, ki bodo na voljo stanovalcem posamezne soseske (npr. stanovanjska soseska Zvezna) oziroma bodo preko posamezne četrtne skupnosti na voljo za uporabo širši skupnosti (npr. soseska Novo Brdo II, soseska Rakova jelša II, Polje IV). Na pobudo stanovalcev soseske Celovski dvori poskušamo – v sodelovanju z Javnim zavodom Mala ulica in Javnim zavodom Mladi Zmaji – zagotoviti prostor, v katerem bi z organizacijo različnih aktivnosti mladim in odrasčajočim omogočili kakovostno preživljanje prostega časa.

Izmed predvidenih ukrepov **ponovne uporabe** smo skrbeli za organiziranje dogovorov o možnosti prevzema pohištva v stanovanjih, ki je uporabno, s strani novih najemnikov.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najeminske politike – stroškovna najemina

JSS MOL si že vrsto let prizadeva za prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, kar po mnenju JSS MOL predstavlja temeljni in najnujnejši ukrep za povečanje razpoložljivih finančnih sredstev.

Strateški cilj 4 – Ljubljana – policentrično mesto, Razvojni izziv 4.1: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih, Ukrep 4.1.2 Urbana regeneracija opuščanih in degradiranih območij v širšem mestnem središču, pri čemer urbana regeneracija poleg prostorske pomeni tudi socialno in gospodarsko regeneracijo pod pogoji in usmeritvami varstva okolja;

Strateški cilj 6 Ljubljana – socialno odzivno in odgovorno mesto ter otrokom prijazno mesto, Razvojni izziv 6.1: Spodbujanje socialne vključenosti, boj proti revščini in diskriminaciji vseh oblik, Ukrep 6.1.1 Odzivanje na rastoče potrebe ogroženih družbenih skupin, Ukrep 6.1.4 Vzpostavitev organizacijskega okolja za ustanovitev stanovanjskih zadrug in drugih kooperativ za različne namene (gradnja novih stanovanj, prenova stanovanjskih sosesk), 6.1.6 Odzivanje na problematiko začasnih nastanitev in begunske problematike;

Strateški cilj 7 – Ljubljana – trajnostno načrtovano in upravljano mesto, Razvojni izziv 7.4: Učinkovita raba prostora v urbanih območjih, z regeneracijo in uvedbo novih dejavnosti, Ukrep.7.4.2 Odkup zemljišč za potrebe socialnih gradenj MOL v degradiranih območjih, predvsem znotraj vpadnice.

Država je v letu 2019 storila korak naprej k uresničitvi v ReNSP 15-25 napovedanega ukrepa vzpostavitve nove najeminske politike z vzpostavitvijo podlage za ustrezno uskladitev najemnin in za prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine ter vpeljavo stanovanjskega dodatka.

V osnutku SZ-2 je predvidena nadomestitev neprofitne najemnine s stroškovno najemnino⁶, ki se bo izračunala na podlagi stroškovne vrednosti stanovanja in letne stopnje najemnine. Slednja bi bila zakonsko omejena na določen najvišji odstotek stroškovne vrednosti stanovanja. Stroškovna vrednost stanovanja bi se določila na podlagi:

- posplošene vrednosti gradbenih, obrtniških in inštalacijskih stroškov na m² korigirane uporabne površine,
- podatkov o starosti stanovanja in površinah stanovanja, morebitnih obnovah gradbenih elementov, lokaciji komunalno opremljenega zemljišča na katerem stoji stanovanjska stavba,
- korekcijskega faktorja velikosti stanovanja.

Način in postopek za izračun stroškovne najemnine bi bil določen v uredbi vlade. Za izračun in preveritev stroškovne najemnine se (na internetnih straneh ministrstva pristojnega za stanovanja) predvideva vzpostavitev informacijskega sistema, ki bi izračunal stroškovno najemnino za določeno stanovanjsko enoto.

Kot pomoč k plačilu najemnine za vse vrste stanovanjskih enot osnutek SZ-2 predvideva sistem subvencioniranja najemnin.

Podrobnejša predstavitev določil osnutka SZ-2 (ki se neposredno ali posredno navezujejo na stroškovno najemnino) bi presegala namen tega poročila, navsezadnje pa so bile tudi na ta segment osnutka SZ-2 podane pripombe deležnikov, zato se tudi na tem segmentu pričakujejo določene spremembe določil v dopolnjenem osnutku SZ-2.

Vsekakor pa JSS MOL pozdravlja začete aktivnosti za prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, ki bo – seveda ob predpostavki, da bodo predvidene zakonske rešitve tudi sprejete:

- deležnike na predmetnem področju vzpodbudil za gradnjo in pridobivanje novih javnih najemnih enot,
- zagotavljal enakomerno obremenitev najemnikov s stanovanjskimi stroški in
- zagotavljal normalno poslovanje lastnikov javnih najemnih stanovanj.

V kolikor bodo – zaradi kompleksnosti zakonodajnega področja, ki se ureja z osnutkom SZ -2 in / ali političnih razmer – aktivnosti za sprejem novega SZ zastale, si bomo prizadevali za sprejem nujnih sprememb veljavnega SZ-1, na podlagi katerih bi prišlo do revalorizacije/povišanja vrednosti točke in s tem vsaj za delno uskladitev najemnin z rastjo stroškov in kupno močjo prebivalstva.

Glede na predviden način določitve stroškovne najemnine, se je izkazalo, da bo v prihodnjem letu eden izmed večjih izzivov uskladitev neskladnih ozirom neurejenih podatkov o posameznih delih stavb (glede na podatke, ki so vsebovani v katastru stavb oziroma v registru nepremičnin), ki so predvsem posledica neuskklajene in raznolike zakonodaje, ki je urejala stanovanjsko in druga področja v preteklosti.

Ob potrebi uskladitvi neprofitne najemnine oziroma uvedbi nove – stroškovne najemnine, ki bo preprečila nadaljnje propadanje javnega najemnega fonda, JSS MOL poudarja, da je za vodenje celovite, zaokrožene, predvsem pa dolgoročne politike na stanovanjskem področju potrebujemo sistemski vir financiranja, za pridobitev katerega bo potrebno vložiti dodatne napore pri zakonodajalcu.

⁶ Glede na določilo osnutka SZ-2 stroškovna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženi v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

3.3.2 Povečanje možnosti zadolževanja

Iz osnutka SZ – 2 izhaja, da bo (seveda pod pogojem, da bo zakon s tako vsebino sprejet) SSRS in občinskim stanovanjskim skladom omogočena možnost višjega zadolževanja⁷. S sprejetjem zakona s tako vsebino, bi bila uslišana večletna prizadevanja JSS MOL za sprejem ustreznih sprememb področne zakonodaje, ki bi zagotavljala možnosti za zagotovitev znatno več sredstev, namenjenih povečevanju fonda javnih najemnih stanovanjskih enot. JSS MOL si bo prizadeval, da se bo v zakonodajnem postopku sprejemanja SZ-2 ohranila rešitev, ki jo v tem trenutku vsebuje osnutek navedenega zakona⁸.

V aprilu 2019 smo se z investicijskim projektom izgradnje stanovanjske soseke Novo Brdo prijavili na javni Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki ga je objavil SSRS. V decembru 2019 smo s SSRS sklenili posojilno – zastavno pogodbo za pridobitev posojila za (delno) financiranje gradnje navedene soseke.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

Glede na ugodne razmere na nepremičninskem trgu smo v letu 2019 nadaljevali z uspešno prodajo nepremičnin, ki jih ni bilo racionalno obdržati v lasti oziroma smo jih odsvojili iz razloga, ker po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oz. za potrebe JSS MOL (poslovna namembnost ali za potrebe izvajanja javnega programa).

Z namenom razvoja lastnih investicijskih projektov stanovanjske gradnje smo v letu 2019 na različnih lokacijah na območju MOL z nakupom ali menjavo pridobili v last več zemljišč.

Za potrebe uporabe nepremičnin, ki neposredno ali posredno služijo gradnji oz. uporabi neprofitnih stanovanjskih enot, smo sklepali služnostne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

Nadaljevali smo z oddajo (trajno) presežnih nezasedenih parkirnih mest in parkirnih mest, ki sicer na določeni lokaciji niso obravnavana kot presežna, pa vseeno niso bila oddana najemnikom, ker jih ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov.

Sklenili smo najemno pogodbo za določen čas 6 mesecev, ker najemnik zemljiško parcelo potrebuje zaradi ureditve sosednjega zemljišča oz. obnove stanovanja. Kot pravni naslednik smo ohranili v veljavi tri najemne pogodbe za postavitev reklamnih panojev, ki bodo odstranjeni takoj, ko bo JSS MOL zemljišče potreboval za gradnjo.

V letu 2019 smo ohranili v veljavi eno najemno pogodbo s simbolično najemnino v višini 1 EUR/mesec in prenosom obveznosti plačila obratovalnih stroškov na najemnika.

Prodali smo premoženje (različno orodje) in opremo (omare, mize, mostnih dvigal, itd.), ki smo ga leta 2017 skupaj z zemljišči in na njih zgrajenimi objekti kupili od družbe CPL d.d. – v stečaju.

⁷ S tem bi se navedenim subjektom zagotovilo zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj.

⁸ Osnutek SZ-2 predvideva, da se sredstva za poslovanje (občinskega) javnega stanovanjskega sklada zagotavljajo (med drugim) s sredstvi zadolževanja (1) pri domačih in tujih pravnih in fizičnih osebah do 30% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, in (2) pri SSRS še do 20 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

V letu 2019 smo ažurno vodili aktivnosti za izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

S konstruktivnimi predlogi smo se skupaj z ostalimi deležniki na stanovanjskem področju vključevali v postopek priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2. Ker so nekateri krivdni odpovedni razlogi in postopki v zvezi s tem povsem nerazumni, smo ponovno podali predlog za ustrezno ureditev, vendar nova zakonodaja še ni v celoti usklajena in pripravljena. Z uvedeno pogodbeno kaznijo v višini 12 najemnin poskušamo najemnike odvrčati od določenih krivdnih razlogov, kot so nevselitev, neuporaba stanovanjske enote, oziroma jih vzpodbuditi k vračilu stanovanjske enote. V letu 2019 je en najemnik, zoper katerega smo vložili tudi tožbo na izpraznitev stanovanjske enote zaradi neuporabe, plačal pogodbeno kazen.

Na področju najemnih razmerij smo ažurno vodili tudi postopke preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino v višini določeni s sklepom Mestnega sveta MOL oziroma Nadzornega sveta JSS MOL v primeru, ko je lastnik stanovanja JSS MOL.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V zvezi s projekti (oz. operacijami) energetske prenove posameznih večstanovanjskih stavb (Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47, Topniška 58) smo v letu 2019 črpali nepovratne vzpodbude iz evropskih sredstev, in sicer iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb⁹.

V letu 2019 smo v zvezi s projektom (oz. operacijo) »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev« vložili vlogo za sofinanciranje po Povabilu k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij prednostne naložbe 6.3 z mehanizmom CTN¹⁰.

V primerih, ko je bilo to mogoče, smo se posluževali koriščenja nacionalnih finančnih mehanizmov, ki jih v obliki nepovratnih spodbud nudi EKO SKLAD.

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

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

⁹ Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, prednostne osi 4 »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabe energije iz obnovljivih virov v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«, specifični cilj 2 »Povečanje učinkovitosti rabe energije v gospodinjstvih«.

¹⁰ Operativni programi Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020«, prednostne osi 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3 »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, Specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«

3.4.1 Prostorsko urejanje

JSS MOL je v oktobru 2019, v okviru postopka četrnih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, vložil nove pobude, z upoštevanjem katerih bi bili izpolnjeni pogoji za razvoj novih projektov gradnje najemnih stanovanjskih enot v prihodnjih letih.

Za preveritev izvedljivosti projektov na lokacijah, za katere so bile vložene pobude, je JSS MOL naročil izdelavo zazidalnih preizkusov, ki so bili – kot strokovne podlage – priloženi pobudam, ki so bile usklajene z ostalimi oddelki MOL.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

V letu 2019 smo sklenili več pravnih poslov (prodajne pogodbe, menjalna pogodba), s katerimi smo pridobili več zemljišč na različnih lokacijah na območju MOL, in sicer:

| lokacija | skupna površina pridobljenih zemljišč |
|---|---------------------------------------|
| Bizovik (razvojnna cona) | 8.240 m ² |
| Nad motelom (ob Cesti dveh cesarjev) | 14.893 m ² |
| Zelena jama (ob Šmartinski cesti in Zvezni) | 3.641 m ² |

V okviru povečanja namenskega premoženja JSS MOL smo v letu 2019 od MOL pridobili:

- zemljišča v skupni površini 3.440 m² za potrebe gradnje stanovanjske soseske Jesihov štradon,
- petim stavbam na naslovih Cesta španskih borcev pripadajoča zemljišča v skupni površini 65 m²,
- zemljišče v površini 620 m², s katerim je povezana stavba z naslovom Papirniška pot 9 in
- zemljišče v površini 107 m², na katerem stoji stanovanjska stavba na lokaciji Raičeva ulica 4 J v Ljubljani.

V letu 2019 smo začeli z aktivnostmi za prenos različnih zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL, ki ga bomo uresničili v letu 2020 (zemljišča za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Litijska Pesarska, zemljišča za gradnjo stanovanj na lokaciji Tržaška – Ločnikarjeva, zemljišča na lokaciji Bizovik, zemljišča na lokaciji Zelena jama).

3.4.3 Soinvestitorstvo

JSS MOL v letu 2019 ni kandidiral pri SSRS za sodelovanje v obliki soinvestitorstva po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih, saj je finančno konstrukcijo za izvedbo lastnega projekta gradnje nove stanovanjske soseske Novo Brdo 2 (ki je bil v letu 2019 pravzaprav edini projekt, s katerim je JSS MOL lahko kandidiral pri SSRS po navedenem programu) zapiral z lastnimi sredstvi in sredstvi pridobljenimi z najemom že omenjenega posojila pri SSRS.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

V letu 2019 nismo povečevali števila javnih najemnih stanovanjskih enot v obliki javno – zasebnih oziroma javno – javnih partnerstev, saj nobeden od projektov ni ustrezal kriterijem za izvedbo v takih oblikah partnerstev oz. v letu 2019 ni bil izkazan interes potencialnih subjektov za izvedbo projektov v obliki takih partnerstev.

Posledično tudi ni bil objavljen poziv po modelu »rent to rent« (točka 4.1.4.7 tega poročila).

V letu 2019 pa smo nadaljevali z aktivnostmi:

- za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruge,
 - objavili javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa,
 - objavili javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva,
- ki jih lahko (vsaj po vsebini) štejemo kot določene oblike partnerstev z različnimi subjekti.

Podrobnejša poročila o aktivnostih, navedenih v prejšnjem odstavku so predstavljene v nadaljevanju tega poročila.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Javna služba za najemniško upravljanje je predvidena z ReNSP15-25, vendar je za njeno vzpostavitev potrebna zakonska ureditev. V letu 2019 je potekal proces priprave novega stanovanjskega zakona (SZ-2), v katerega smo se aktivno vključevali, in konec leta je bil v javni obravnavi prvi osnutek SZ-2. Sedaj znano besedilo osnutka SZ-2 vsebuje tudi določbe za vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, s čimer se pričakuje, da bo mogoče aktivirati nenaseljene stanovanjske enote v državi, za kar pa je po naši oceni, poleg možnosti lažjih in hitrejših postopkov izpraznitve stanovanja, nujna uzakonitev davčne olajšave za lastnike, ki se bodo odločili za tako oddajo svojega stanovanja. MOP načrtuje s SZ-2 uzakoniti 50 % davčno olajšavo.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Oddaja nastanitvev za krajši čas preko različnih spletnih platform (npr. preko airbnb.com, booking.com) postaja čedalje bolj aktualna, hkrati pa se izpostavlja problematika na področju same regulative, kot tudi težav glede bivanja, do katerih prihaja predvsem v večstanovanjskih stavbah, in sicer tako v Sloveniji, kot tudi v Evropski uniji. Posledica sobodajalstva je zmanjševanje proste ponudbe stanovanjskih nepremičnin za dolgoročni najem in hkrati naraščanje najemnin za najem stanovanjskih enot za bivanje, čemur so stanovanjske enote primarno namenjene. Naraščanje navedene oddaje v MOL potrjujejo podatki iz Registra nastanitvenih obratov pri AJPES-u, kjer je mogoče pridobiti le podatke o naslovih, na katerih sobodajalci opravljajo svoje storitve. Tako je bilo leta 2017 registriranih le 89 sobodajalcev, januarja 2019 196 sobodajalcev in januarja 2020 že 292 sobodajalcev. Ob tem tudi ni mogoče spregledati podatkov iz spleta, ki kažejo, da je bilo v začetku leta 2019 v MOL na razpolago za oddajo v turistične namene prostih cca. 1.500 stanovanj oz. sob, v januarju 2020 pa cca. 2500 stanovanj oz. sob.

Stanovanjski zakon (SZ-1), ki ureja stanovanjsko področje, dopušča, da se v stanovanju, ki je primarno namenjeno bivanju, opravlja pod določenimi pogoji tudi dovoljeno dejavnost. Glede na dejstvo, da je oddajanje stanovanjskih enot preko različnih platform v prestolnici v konstantnem porastu, njihova regulacija pa poteka predvsem v smeri urejenega stanja v smislu plačevanja različnih pristojbin (turistična taksa, davek od dohodka iz oddajanja premoženja v najem...), so bile, upoštevaje željo po uravnoteženem razvoju mesta na sistemski ravni, podane pripombe na oblikovano pobudo za spremembo Zakona o gostinstvu v smislu omejevanja oddaje stanovanjskih enot za turistične namene na določeno obdobje, na naslov enote, na katerem ima najemodajalec stalno prebivališče in poenotenje kazni. V osnutku SZ-2 besedilo določbe, ki bo urejala opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, med drugim kratkoročno oddajanje stanovanj oziroma sobodajalstvo, še ni dorečena oziroma bo besedilo oblikovano glede na vzporedno pripravo sprememb Zakona o gostinstvu.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem urejata SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹¹.

V aprilu 2019 je bil objavljen 18. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, kar je po uveljavitvi SZ-1 deseti tovrstni javni razpis, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela: Pregled zadnjih desetih javnih razpisov

| Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto | Razpisano število stanovanj | Število prispelih vlog | Število uspešnih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje | % rešenih |
|--|-----------------------------|------------------------|--|-----------|
| 2004 | 230 | 1.666 | 234 | 14 |
| 2005 | 150 | 1.532 | 159 | 10,4 |
| 2006 | 300 | 1.615 | 330 | 20,4 |
| 2007 | 300 | 2.130 | 294 | 13,8 |
| 2008 | 370 | 2.909 | 358 | 12,31 |
| 2010 | 450 | 3.985 | 456 | 11,44 |
| 2012 | 390 | 4.028 | 392 | 9,73 |
| 2014 | 425 | 3.432 | 424 | 12,35 |
| 2016 | 280 | 3.129 | 280 | 8,98 |
| 2019 | 300 | 3337 | 309* | 9,26 |

* glede na objavljeno prednostno listo 18. javnega razpisa

Zgornji podatki kažejo, da je število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja na zadnjem razpisu - 18. javnem razpisu ponovno narastlo. Na splošno že leta zaznavamo, da dejansko število sodelujočih, ki se je v preteklih letih nižalo, ne odraža dejanske slike ter ne predstavlja dejstva, da bi si večje število ljudi uspelo samostojno rešiti stanovanjsko vprašanje temveč, da so po letih neuspešnega kandidiranja obupali in ne kandidirajo več na vsakem javnem razpisu. Razlog za ponoven skok števila sodelujočih na zadnjem izvedenem razpisu pripisujemo dejstvu, da se razmere na trgu slabšajo ter da je pridobitev dostopnega in varnega najema javnega stanovanja za vedno večje število meščanov edina možna rešitev stanovanjskega vprašanja.

Po zaključku 17. javnega razpisa, objavljenega leta 2016, je bila opravljena obsežna analiza, ki je pokazala kar nekaj področji, kjer je potreba po določenih spremembah na mestu. Izsledke analize smo, v okviru možnosti, vključili v pripravo zadnjega, 18. javnega razpisa. Po objavi seznama upravičencev tega razpisa, bomo ponovno opravili analizo ter preučili učinke izvedenih sprememb.

Poleg zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj opravlja JSS MOL tudi naloge izplačevalca subvencij tržnih najemnin, do katerih so upravičene osebe, ki so kandidirale na javnih razpisih JSS MOL in se zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj, niso uvrstile med dobitnike stanovanj. Tako smo v letu 2018 z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin pomagali pri reševanju stanovanjskih vprašanj 895 upravičencem,

¹¹ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11 in 47/14)

v letu 2019 pa že 1035 upravičencem. Sorazmerno z večanjem števila upravičencev se povečujejo finančna sredstva za izplačila subvencij tržnih najemnin prosilcem neprofitnih najemnih stanovanj, kar vse je razvidno iz spodnje tabele.

| Izplačane subvencije v znesku in številu po letih | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vsebina | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL | 1.661.398 | 1.685.877 | 1.663.485 | 1.831.497 |
| Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki | 165.557 | 174.317 | 171.054 | 190.223 |
| Subvencije tržnih najemnin | 1.423.025 | 1.638.123 | 2.123.436 | 2.509.751 |
| Skupaj subvencije | 3.249.979 | 3.498.318 | 3.957.975 | 4.531.470 |
| Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS | 1.331 | 1.322 | 1.405 | 1.443 |
| Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik | 125 | 136 | 137 | 141 |
| Prejemniki subvencije tržne najemnine | 758 | 763 | 895 | 1.035 |
| Skupaj prejemniki: | 2.214 | 2.221 | 2.437 | 2.619 |

Na podlagi podatkov javnih razpisov, evidentiranih potreb po bivalnih enotah in dejstva, da številni prosilci, ki bi sicer bili upravičeni do neprofitnega najemnega stanovanja, zaradi velikega števila neuspešnih kandidatur, niti ne kandidirajo na vsakokratnih razpisih, ocenjujemo primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj na okrog 4000, pri čemer ugotavljamo, da so stanovanjske potrebe pri prebivalcih vseh starostnih skupin.

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

1. 16. javni razpis, objava 21. 5. 2014

Na seznam upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem po 16. javnem razpisu je bilo uvrščenih 424 upravičencev.

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

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

V letu 2019 so bili rešeni vsi prosilci, z izjemo enega, pri katerem je prišlo do razpada zakonske skupnosti. V teku je sodni postopek za določitev, kdo izmed bivših zakoncev bo upravičen do neprofitnega najemnega stanovanja.

2. 17. javni razpis, objava 24. 9. 2016

Stanovanja, za katera, v okviru 16. javnega razpisa, ni bilo več potreb smo v letu 2019 oddajali upravičencem uspelim na 17. javnem razpisu iz leta 2016. V okviru tega je bila razpisana oddaja okvirno 250 neprofitnih stanovanj v najem, ki se nahajajo na območju MOL in Občine Vrhnike.

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 22. 7. 2015, na katerega je bilo uvrščenih 278 upravičencev, se je v letu 2019 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj.

Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS že v letu 2018 na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec, v letu 2019 pa prav tako 1 upravičenec. Število upravičencev po 17. javnem razpisu je bilo tako konec leta 2019 skupaj 280.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 17. javnega razpisa

| Seznam upravičencev | družine | samski | invalidi | okvara čuta | SKUPAJ |
|---------------------|---------|--------|----------|-------------|------------|
| A | 135 | 30 | 24 | 5 | 194 |
| B | 65 | 19 | 1 | 1 | 86 |
| SKUPAJ A+B | 200 | 49 | 25 | 6 | 280 |

V mesecu juliju 2019 smo tako tudi upravičencem iz 17. javnega razpisa oddali stanovanja v novozgrajenem objektu Polje IV na naslovu Polje 383/Polje 384. Prav tako smo upravičencem postopoma, skladno s potrebami, skozi celotno leto 2019, oddajali vsa izpraznjena, po potrebi predhodno prenovljena, stanovanja. Do konca leta 2019 je bilo rešenih 174 upravičencev po seznamu, 34 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

Ob koncu leta 2019 je bilo nerešenih 72 upravičencev. Načrtujemo, da bomo vsem upravičencem uspeli zagotoviti primerno stanovanje v letu 2020.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih kategorijah liste A in B po dokončnem seznamu upravičencev 17. javnega razpisa

| PRVOTNE POTREBE | Št. upravičencev | Število družinskih članov | | | | | | | |
|-------------------|------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | 5. čl. | 6. čl. | 7. čl. | 8. čl. |
| A družina | 135 | 0 | 19 | 44 | 37 | 30 | 3 | 2 | 0 |
| A samski | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A invalidi | 24 | 18 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A okvara | 5 | 2 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A | 194 | 50 | 24 | 46 | 39 | 30 | 3 | 2 | 0 |
| B družina | 65 | 0 | 21 | 24 | 14 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| B samski | 19 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B invalidi | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B okvara | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ B | 86 | 19 | 22 | 25 | 14 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A+B | 280 | 69 | 46 | 71 | 53 | 36 | 3 | 2 | 0 |

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 17. javnem razpisu do konca leta 2019:

| DODELJENIH OZ. REŠENIH | Skupno št. dodelitev | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | 5. čl. | 6. čl. | 7. čl. | 8. čl. |
| A družina | 80 | 0 | 15 | 10 | 24 | 21 | 7 | 3 | 0 |
| A samski | 25 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A invalidi | 21 | 14 | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A okvara | 4 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A | 130 | 40 | 21 | 12 | 26 | 21 | 7 | 3 | 0 |
| B družina | 32 | 0 | 4 | 14 | 9 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| B samski | 12 | 11 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B invalidi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B okvara | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ B | 44 | 11 | 5 | 14 | 9 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A+B | 174 | 51 | 26 | 26 | 35 | 26 | 7 | 3 | 0 |

| Izločeni | Skupno št. | | | | | | | | |
|-------------------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | 5. čl. | 6. čl. | 7. čl. | 8. čl. |
| A družina | 10 | 0 | 1 | 1 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| A samski | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A invalidi | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A okvara | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A | 16 | 5 | 2 | 1 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| B družina | 14 | 0 | 0 | 6 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| B samski | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B invalidi | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B okvara | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ B | 18 | 2 | 1 | 7 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A+B | 34 | 7 | 3 | 8 | 11 | 5 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| SKUPAJ DODELJENIH + IZLOČENIH | 208 | 58 | 29 | 34 | 46 | 31 | 7 | 3 | 0 |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 17. javnem razpisu na dan 31. 12. 2019

| TRENUTNE POTREBE PO STANOVANJIH | Skupaj | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | 5. čl. | 6. čl. | 7. čl. | 8. čl. |
| A družina | 45 | 0 | 3 | 27 | 13 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| A samski | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A invalidi | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A okvara | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A | 48 | 2 | 4 | 27 | 13 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| B družina | 19 | 1 | 15 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B samski | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B invalidi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B okvara | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ B | 24 | 6 | 15 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ A+B | 72 | 8 | 19 | 29 | 14 | 1 | 1 | 0 | 0 |

3. 18. javni razpis, objava 12. 4. 2019

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 12. 4. 2019 objavil 18. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 150 neprofitnih stanovanj v najem. Razpisana so bila stanovanja na območju MOL in Občine Vrhnike.

Kljub naši želji, da bi uspeli rešiti še dodatna stanovanjska vprašanja prosilcem preko oddaje stanovanj, ki bi jih pridobili po modelu javnega zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju MOL oziroma bodo na območju MOL zgradili stanovanja v določenih rokih, v letu 2019 nismo uspeli pridobiti tovrstnih stanovanj. JSS MOL bo vse do objave 19. javnega razpisa še poskušal pridobiti ugodno ponudbo lastnikov, ki bi bili pripravljene na tovrstno sodelovanje.

Glede na potek gradenj in trend izpraznitvev stanovanj iz obstoječega stanovanjskega fonda je bilo, ob soglasju Nadzornega sveta z dne 15. 1. 2020, razpisano število stanovanj povečano za približno 150 stanovanj in sicer sorazmerno za vse liste A in liste B.

V razpisnem roku je prispelo 3337 vlog. Po združitvi vlog je bilo v obravnavi 3328 vlog. V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostnih list. Po zaključeni obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, sta bili oblikovani prednostni listi A in B, ki sta bili za vse skupine (družine, samski, invalidi, osebe z okvaro čuta) javno objavljeni dne 16. 1. 2020.

Med vlagatelji prošelj jih je 2664 izpolnjevalo razpisne pogoje, 664 prosilcev pa je bilo izločenih zaradi neizpolnjevanja pogojev.

Ker je objavljane javnih razpisov načrtovano predvidoma vsake dve leti, je načrtovana objava naslednjega (19.) javnega razpisa za jesen 2021 in sicer za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem oz. javnih najemnih stanovanj, če bo do takrat že veljal SZ-2.

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

Investicijska aktivnost v različnih fazah (preverjanje, razvoj oziroma izvedba) okvirno 14 investicijskih projektov, z uresničitvijo katerih JSS MOL načrtuje zagotavljati okvirno 1500 stanovanj, je bila intenzivna. Kot je navedeno že v uvodu tega poročila, smo na določenih projektih uredili odprta vprašanja, ki so v preteklosti v pomembni meri vplivala na hitrost razvoja posameznih projektov.

V zvezi s projekti v izvedbi uvodoma izpostavljam naslednje pomembnejše dosežke:

- dokončanje gradnje stanovanjske sošeske Polje IV,
- začetek z gradnje stanovanjske sošeske Novo Brdo II in
- (po zapletih z odstopom od pogodbe za izvedbo GOI del za izgradnjo stavbe) uspešen zaključek dogovorov z večino podizvajalcev, ki so opravljali dela na objektu Pečinska za glavnega izvajalca, tako da bodo dela zaključena in stanovanjske enote oddane v najem v prvi polovici leta 2020.

V zvezi s projekti v razvoju uvodoma izpostavljam naslednje pomembnejše dosežke:

- pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske sošeske Rakova jelša II,
- intenzivno projektiranje stanovanjske sošeske Jesihov štrdon in
- zaključek odprtega, enostopenjskega, projektne natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za stanovanjsko sošesko Zvezna ulica.

Pri vseh projektih smo sledili v SP MOL 2019 – 2022 zapisanim usmeritvam (zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih stanovanjskih enot, zagotavljanje univerzalnega, dostopnega, ovir prostega in vseživljenjskega okolja), z namenom, da ciljni skupni tj. različnim kategorijam najemnikov neprofitnih stanovanjskih enot zagotovimo trajno in varno najemno razmerje v primernem bivalnem okolju.

Kot pričakovano je zaradi različnih dejavnikov prišlo do sprememb v dinamiki načrtovanega zagotavljanja stanovanj glede na načrte, ki so bili oblikovani ob sprejemu SP MOL 2019 -2022. Spremenjena dinamika načrtovanega zagotavljanja stanovanj je prikazana v spodnjih preglednicah.

PREGLEDNICE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ V OBDOBJU 2019-2024

| DOKONČAN PROJEKT | PROSTORSKI AKT | ZAKLJUČEK GRADNJE | ŠTEVILO ENOT |
|------------------|----------------|-------------------|--------------|
| POLJE IV | OPN | 2019 | 64 |

| PROJEKT V IZVEDBI | PROSTORSKI AKT | PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE | ŠTEVILO ENOT |
|-------------------|----------------|-----------------------------|--------------|
| BRDO | OPN | 2021 | 174 |
| PEČINSKA | OPN | marec 2020 | 6 |
| SKUPAJ | | | 180 |

| PROJEKT V RAZVOJU | PROSTORSKI AKT | OKVIRNI TERMINSKI NAČRT | | PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT |
|---|----------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| | | predviden začetek gradnje | predviden zaključek gradnje | |
| Cesta španskih borcev | OPPN | nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste) | | 90 |
| Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center) | OPPN | 2022 | 2025 | 400 |
| Jesihov štradon | OPN | 2021 | 2022 | 44 |
| Rakova jelša I | OPN | 2022 | 2024 | 110 |
| Nad motelom | OPPN | nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob J obvoznici) | | 200 |
| Zelena jama - Zvezna | OPPN | 2021 | 2023 | 87 |
| Rakova jelša II | OPN | junij 2020 | 2022 | 156 |
| Litijska - Pesarska | OPN | 2021 | 2023 | 95 |
| Tomačevo | OPPNdp | nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture) | | 37 |
| Litijska - Gramozna | OPPN | nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja) | | 100 |
| SKUPAJ | | | | 1.187 |
| Glince | OPN | EUP DR-396 (vezano na spremembo OPN) | | 130 |
| Dravlje | OPN | nedoločeno (vezano na rezultate geomehanskih raziskav in presojo gospodarnosti glede na izvedbo) | | 40 |

| | | | |
|-------------------------|------|---|-------------------|
| Rakova ješča III | OPN | nedoločeno (vezano na izvedbo državnih protipoplavnih ukrepov) | ni podatka |
| 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) | ni podatka |

4.1.3.1 *Polje IV*

V juniju 2019 je JSS MOL zaključil z gradnjo večstanovanjskega kompleksa Polje IV. V kompleksu z etažnostjo K+P+4N so poleg 64 neprofitnih stanovanjskih enot še prostori Mestne knjižnice Ljubljana, prostori Javnega zavoda Lekarna Ljubljana ter večnamenska dvorana. Klet in pritličje sta armirano betonska, konstrukcijski material stanovanjskega dela stavbe, ki se nahaja v štirih etažah nad ne-stanovanjskim pritličjem, pa je les (X-lam CLT konstrukcija).

V poletnih mesecih 2019 so bile stanovanjske enote oddane v najem upravičencem do neprofitnega najema.

V letu 2019 sta bili podpisani prodajni pogodbi, s katerima sta pritlična prostora (zgrajena do 3. gradbene faze) za potrebe lekarne in knjižnice, prešla v last Javnega zavoda Lekarna Ljubljana oz. v last MOL. Prostora sta bila tudi že predana v posest obema novima lastnikoma.

Mestna knjižnica Ljubljana je – po pridobitvi uporabnega dovoljenja za objekt – začela z deli za dokončanje novega prostora, namenjenega opravljanju knjižnične dejavnosti, JSS MOL pa z deli za dokončanje večnamenske dvorane. Vsa navedena dela so bila konec leta 2019 v zaključni fazi, zaključila pa se bodo predvidoma v prvem trimesečju leta 2020.



Fotografiji: Stanovanjsko poslovni kompleks zunanost in stopnišče

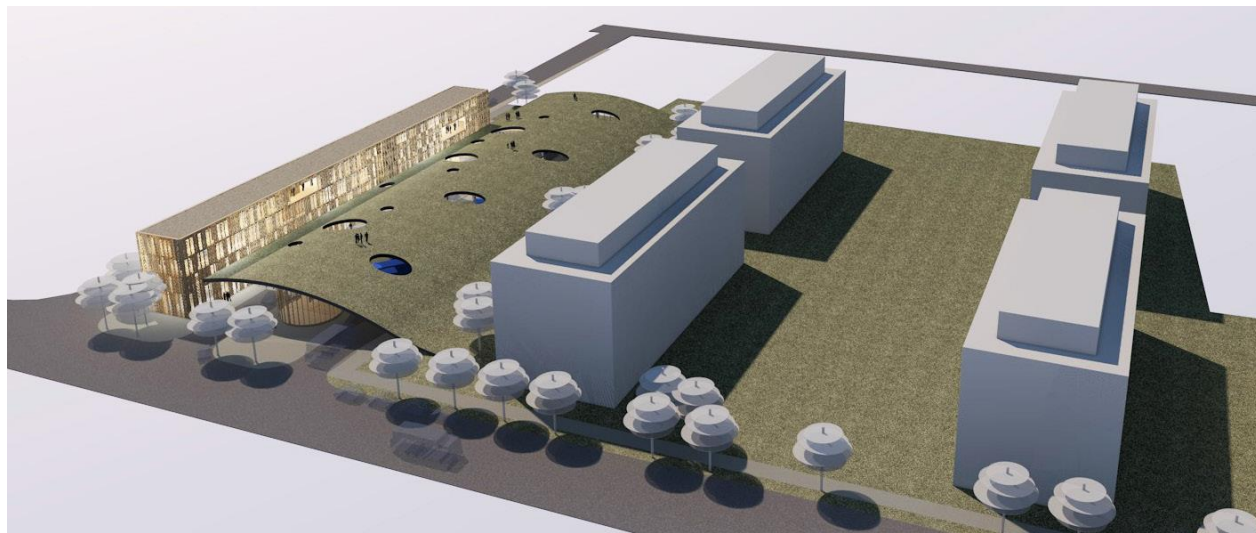
4.1.3.2 **Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)**

V skladu z zahtevami OPN MOL ID je na zemljiškem kompleksu med Poljansko in Povšetovo cesto, ki leži v enoti urejanja prostora NP-17, predviden pretežno stanovanjski program, dopolnjen z ne stanovanjskimi vsebinami v delu pritličja stavb ob Povšetovi cesti in z zbirnim centrom Snage.

JSS MOL je lastnik zemljišč s površino 17.146 m². S predvideno pridobitvijo zemljišča od fizičnih lastnikov bo površina zemljišč v lasti JSS MOL znašala 21.762 m². JSS MOL je v letu 2019 začel s pripravo projektne naloge za izgradnjo stanovanjskega dela in ne stanovanjskih vsebin v delu pritličja stavb ob Povšetovi cesti. Pomemben delež zemljišč (okvirna površina 9.140 m²) v območju OPPN je v lasti Javnega podjetja VO KA Snaga, ki pripravlja projektno nalogo za ureditev zbirnega centra, servisne enote in centra ponovne uporabe na tej lokaciji.

Načrtujemo, da bo – po pridobitvi vseh vhodnih podatkov posameznih deležnikov – v drugem trimesečju leta 2020 objavljen javni urbanistično arhitekturni natečaj za izbor najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije. Izbrana rešitev bo podlaga za izdelavo OPPN 139 – Novi Center, ki bo predvidoma sprejet konec leta 2021.

Vzporedno s postopkom izdelave in sprejemanja OPPN bomo pripravljali dokumentacijo za gradbeno dovoljenje (DGD) za izgradnjo stanovanjske soseske z ne stanovanjskimi prostori v pritličju stavb stanovanjske soseske. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo predvidoma v drugi polovici leta 2022 projektiranje zaključeno s projektom za izvedbo, čemur bo sledila objava javnega razpisa za izbor izvajalca GOI del. Ocenjujemo, da bomo z gradnjo stanovanjske soseske lahko začeli spomladi leta 2023 in jo zaključili do leta 2026.



Fotografija: 3-d prikaz umestitve različnih programov v območje OPPN Novi Center (Delavnica d.o.o., april 2018)

4.1.3.3 **Rakova jelša II**

V sklopu razvoja projekta stanovanjske soseske na lokaciji Rakova jelša II (EUP TR 356 in del EUP TR-345), na zemljišču s skupno površino 24.335 m², v kateri bo v petih večstanovanjskih objektih etažnosti P+2 skupno 156 stanovanj, v večnamenskem pritličnem objektu pa še prostori četrtne skupnosti in dva lokala, je bila januarja 2019 v prostorih Četrtne skupnosti Trnovo organizirana dobro obiskana predstavitev projekta

lastnikom nepremičnin, ki mejijo na zemljišča, namenjena gradnji soseske. V mesecu februarju 2019 so sledili individualni pogovori z lastniki.

V integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja je bila, po pridobitvi pozitivnega mnenja ARSO o sprejemljivosti nameravane gradnje in javni objavi dne 5.11.2019 izvedena še ustna obravnava, na katero se je prijavil samo en stranski udeleženec, ki na DGD in PVO ni podal bistvenih pripomb. MOP je 21.11.2019 v integralnem postopku izdal gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 28.12.2019.

Vzporedno s pridobivanjem gradbenega dovoljenja je potekala izdelava projekta za izvedbo (PZI). V decembru 2019 so bile izdelane recenzije projekta, ki so bile podlaga za popravke projekta.

V decembru 2019 je bil izbran izvajalec začetnega monitoringa sosednjih objektov v vplivnem območju gradnje stanovanjske soseske in izvajalec nadzora nad izvajanjem monitoringa. Po pridobitvi soglasij lastnikov objektov v vplivnem območju gradnje, se je januarja 2020 začel izvajati monitoring objektov.

Po zaključeni fazi začetnega monitoringa in izbiri izvajalca GOI del v postopku javnega naročanja, je začetek gradnje načrtovan v sredni leta 2020, zaključek gradnje in vselitev upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja pa v letu 2022.



Prostorski prikaz: pogled proti soseski s Poti na Rakovo jelšo

4.1.3.4 *Pečinska ulica 2*

Na zemljiščih, ki jih je JSS MOL pridobil z lastniško zamenjavo v letu 2015, je v zaključni fazi gradnja stanovanjske stavbe (z neto tlorisno površino 502 m² in etažnostjo K + P + 1N + T) s 6 manjšimi stanovanjskimi enotami.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja oktobra 2017 je bil v postopku javnega naročila izbran izvajalec GOI del (družba Prosol d.o.o.), ki je bil uveden v delo 11.7.2018. JSS MOL je 14.8.2019, zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti, odstopil od pogodbe z izbranim izvajalcem GOI del. V mesecih po odstopu od pogodbe je potekal detajlni pregled izvedenih del, priprava popisa neizvedenih del in dogovori za dokončanje začelih del s posameznimi podizvajalci dotedanjega glavnega izvajalca. Po določitvi obsega in vrste del, ki so jih bili pripravljene dokončati prej navedeni podizvajalci, je bila pripravljena razpisna dokumentacija za izbiro izvajalca preostalih del za dokončanje. Na podlagi povabila, ki smo ga naslovili na več potencialnih izvajalcev, je bil 21.1.2020 za izvedbo GOI del za dokončanje objekta na Pečinski 2 izbran izvajalec MPI gradnje iz Šentjurja.

Načrtujemo, da bo objekt z zunanjo ureditvijo zaključen do konca februarja 2020, vsi postopki, ki so pogoj za začetek uporabe objekta pa zaključeni do konca meseca marca 2020. Posledično načrtujemo, da bodo stanovanjske enote vseljene v aprilu 2020, ko bo investicija tudi finančno zaključena.



Fotografija: Stanovanjska stavba Pečinska 2 pred dokončanjem

4.1.3.5 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

Že v SP MOL 2019-2022 je bilo napovedano, da bo razvoj konkretnega projekta stanovanjske gradnje novih 90 javnih najemnih stanovanj potekal v odvisnosti od dinamike prometnega urejanja ustrezne dostopnosti do lokacije (trenutna slaba prometna povezanost z mestnimi vpadnicami, trenutna ne zagotovljenost ustrezne povezave z javnim potniškim prometom).

Ker urejanje ustrezne dostopnosti do lokacije zahteva kompleksen in sistemski pristop, ki je povezan s prometnim urejanjem širšega območja, se v tej smeri aktivnosti v letu 2019 niso izvajale. Posledično je miroval tudi razvoj projekta gradnje novih javnih najemnih stanovanj na tej lokaciji.

Ne glede na navedeno, pa so v zvezi s to lokacijo intenzivno potekale aktivnosti za prenovu obstoječe soseske, kot je opisano v nadaljevanju tega poročila (točka 8.3.10)

4.1.3.6 *Rakova jelša I*

Ker JSS MOL načrtuje del zemljišč na tej lokaciji nameniti uresnitvi pilotnega projekta stanovanjske zadruga, je razvoj konkretnega projekta (vsebinsko in časovno) odvisen od okoliščin, ki so podrobneje opisane v točki 5.3 tega poročila. Kot je navedeno v točki 5.3 tega poročila, investicijska dokumentacija za izvedbo opisanega pilotnega projekta – zaradi kompleksnosti vsebine pilotnega projekta in tudi zaradi nezadostnih pravnih podlag – še ni potrjena in sprejeta, zato je razvoj projekta na tej lokaciji v letu 2019 miroval.

Po sprejetju akta o javno zasebnem partnerstvu (ali zavrnitvi primernosti lokacije s strani zainteresirane zadruge, glede na vsebino investicijske dokumentacije) bo JSS MOL nadaljeval z razvojem projekta, kot je bilo vsebinsko načrtovano z SP MOL 2019 -2020 (oziroma z vsebinsko spremenjenimi izhodišči, če bo zainteresirana zadruga lokacijo zavrnila kot neprimerno).

4.1.3.7 *Jesihov štradon*

JSS MOL je na območju med Jurčkovo cesto in Jesihovim štradonom lastnik zemljišč s skupno površino 6.735 m², na katerih razvija projekt gradnje stanovanjske soseske Jesihov štradon, s pripadajočo prometno in komunalno ureditvijo, v kateri je v štirih objektih etažnosti P+2 predvidenih 44 stanovanj. Vsa parkirna mesta bodo urejena na terenu.

Po zaključku javnega urbanistično arhitekturnega natečaja je JSS MOL v januarju 2019 s prvonagrajenim natečajnikom (Nava arhitekti d.o.o.) sklenil pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije. Avgusta 2019 sta bila izdelana IDP (idejni projekt) in Hidrološko hidravlična presoja vodnega režima za gradnjo stanovanjske soseske ter strokovno mnenje o vplivih na okolje. Oddana je bila vloga za predhodni postopek, v katerem se bo ARSO opredelil glede potrebnosti izdelave presoje vplivov na okolje.

Kot pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko, mora pristojni oddelek MOL (OGDP) zagotoviti rekonstrukcijo in dograditev prometne in javne komunalne infrastrukture ceste Jesihov štradon in javne lokalne dovozne poti. S strani MOL izbrani izvajalec (ELEA IC d.o.o.) je decembra 2019 začel z izdelavo projektne dokumentacije DGD za opisano rekonstrukcijo in dograditev prometne in javne komunalne infrastrukture. Sočasno z opisanim projektiranjem pristojni oddelki MOL urejajo pridobitev pravice gradnje na dveh zemljiščih v zasebni lasti, po delu katerih se bodo izvajala opisana dela. Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora in ureditvi pravice graditi bo MOL vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za opisano rekonstrukcijo in dograditev prometne in javne komunalne infrastrukture.

Vzporedno z izvajanjem prej navedenih aktivnosti projektanti stanovanjske soseske izdelujejo projekt DGD za stanovanjsko sosesko. Ocenjujemo, da bo zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske vložena v drugi polovici leta 2020.

V teku je nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVETL-1, ki se je začel na predlog lastnikov sosednjih nepremičnin, v katerem MOL in JSS MOL (kot lastnika zemljišč, vključenih v predlog) nasprotujeta vložnemu predlogu. Poleg izvajanja nujnih aktivnosti v samem nepravdnem postopku, poskušata MOL in JSS MOL s predlagatelji doseči sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij glede zemljišč, ki so predmet predloga. Ker menimo, da postopek, povezan s predlogom za ugotovitev pripadajočega zemljišča, ne vpliva na potek razvoja projekta, ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske izdano v prvem trimesečju leta 2021. Na javnem razpisu izbrani izvajalec GOI del bi tako lahko z izvedbo GOI del začel v drugi polovici leta 2021 in gradnjo zaključil v začetku leta 2023.



Prostorski prikaz: pogled z otroškega igrišča (Nava arhitekti, oktober 2019)

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

Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Brdo, v okviru katere bo investitor JSS MOL zagotovil 174 stanovanj in paviljon, namenjen četrtini skupnosti in skupni rabi stanovalcev, je postalo pravnomočno 7.7.2018.

V januarju 2019 sta bili sklenjeni pogodba za izvajanje strokovnega nadzora nad GOI deli (izvajalec Edil Inženiring d.o.o.) in pogodba za izvajanje koordinacije varstva in zdravja pri delu ter izdelavo varnostnega načrta (izvajalec AGIL d.o.o.).

Na podlagi uspešno zaključenega javnega naročila za izvedbo zemeljskih in GOI del za izgradnjo navedene soseske, ki ga je JSS MOL objavil v novembru 2018, je bila v marcu 2019 z najugodnejšima ponudnikoma TGH d.o.o. (vodilni partner) in ANDE d.o.o. (partner) sklenjena pogodba za izvedbo navedenih del. Skladno z navedeno pogodbo, morajo biti GOI dela zaključena in stanovanja predana naročniku do 29.3.2021. Izvajalca GOI del, sta si izvedbo del na gradbišču razdelila, tako da je vsak od njiju prevzel gradnjo treh objektov s pripadajočo podzemno garažo.

S pripravljalnimi deli na gradbišču sta izvajalca začela maja 2019, ko so bila pridobljena dovoljenja za delno zaporo ceste, dostope do gradbišča in začasno deponijo. Izvajalca sta zemeljska dela začela izvajati v juniju in končala avgusta 2019. Sočasno z izkopi, sta izvajalca izvajala pripravljalna dela za izvedbo talne plošče garaže, ki sta jo zaključila konec septembra 2019. Do konca leta 2019 sta bila zgrajena pritličje in nadstropje pri vseh šestih objektih (A1, A2, B1 – B4). Aktivnosti izvajalcev so konec decembra 2019 za 14 dni prehitevale potrjeni terminski načrt.

V skladu s finančnim načrtom je JSS MOL junija 2019 oddal vlogo za pridobitev namenskega dolgoročnega kredita v višini 9.806.644,64 EUR, ki ga je SSRS odobril 27.11.2019.



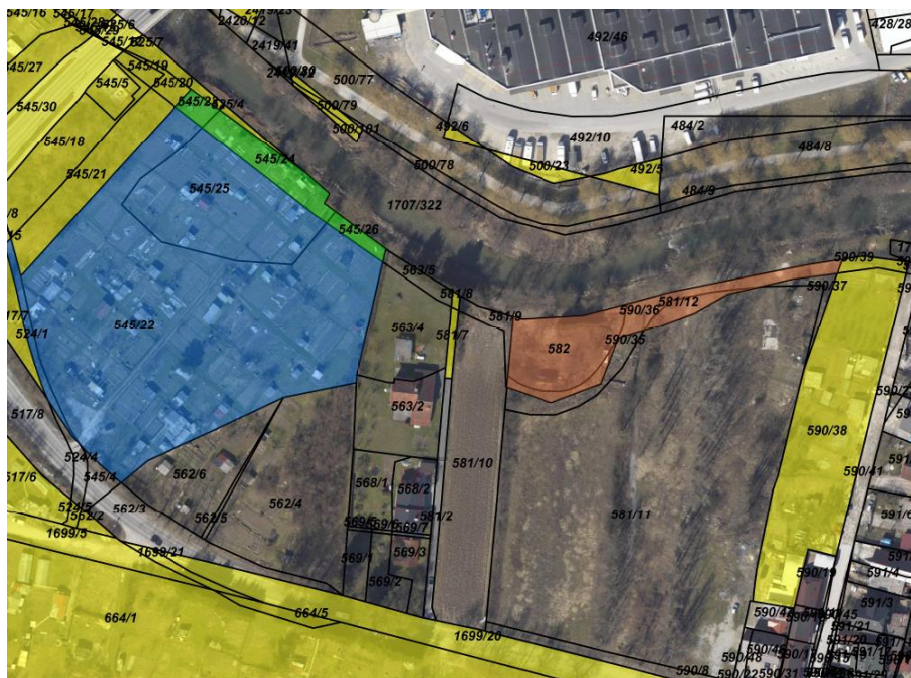
Fotografija: Gradnja Stanovanjske soseske Novo Brdo, E1, na dan 12.12.2019

4.1.3.9 *Nad motelom*

S sklenitvijo prodajne pogodbe 31.1.2019 je JSS MOL zaokrožil lastništvo zemljišč na predmetni lokaciji, kar mu bo omogočilo, da bo JSS MOL na lastnih zemljiščih v skupni izmeri več kot 31.000 m² lahko – sočasno z izdelavo OPPN 134 – Nad motelom – razvijal projekt gradnje okvirno 200 stanovanjskih enot. V celoti lastništva zemljišč v območju navedenega OPPN JSS MOL ni mogel zaokrožiti, saj so ostali lastniki nepremičnin (fizične osebe) izrazili željo, da bi sodelovali v postopku izdelave navedenega OPPN.

Razvoj predmetnega projekta je odvisen (tudi) od reševanja prekomerne obremenitve območja s hrupom in urejanja problematike poplavne ogroženosti. Medtem, ko so se začetne aktivnosti, povezane z urejanjem poplavne ogroženosti, v letu 2019 že začele izvajati (DRSV je na MOL in JSS MOL naslovil prošnjo za pridobitev določenih zemljišč (oziroma delov zemljišč) za izvedbo protipoplavnih ukrepov na Malem grabnu), pa reševanje problematike prekomerne obremenitve območja s hrupom (kljub urgencam MOL, naslovljenih na Vlado RS) še vedno ostaja »zgolj« (še) ne obravnavano prioritarno odprto vprašanje v razmerju do države.

Iz navedenih razlogov je razvoj konkretnega projekta v letu 2019 miroval.



Karta zemljišč v lasti JSS MOL, ki so potrebna za izvedbo protipoplavnih ukrepov na območju Malega grabna (povzeto po podatkih LUZ, avgust 2019)

4.1.3.10 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

S sklenitvijo menjale pogodbe v marcu 2019 je JSS MOL postal izključni lastnik zemljišč, ki ležijo v območju OPPN 385 ob Zvezni ulici. Zasebni lastnik je z navedeno menjavo od JSS MOL pridobil zemljišča, na katerih bo lahko gradil v skladu z določili zazidalnega načrta za območje V2/F6, MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama (gre za območje, ki se nahaja neposredno ob območju OPPN 385).

V prvem trimesečju leta 2019 so potekale aktivnosti v zvezi s pripravo urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro ustrezne rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije, izdelavo strokovnih podlag ter geotehničnih in hidrogeoloških raziskav.

Prej naveden natečaj je bil objavljen 5.4.2019, v roku za oddajo (30.5.2019) je prispelo 7 natečajnih elaboratov. Natečajna komisija je, kot najprimernejšo, izbrala rešitev avtorjev Gužič Trplan arhitekti, s katerimi je bila 24.9.2019 sklenjena projektantska pogodba. Izbrani projektanti so 20.12.2019 JSS MOL predali IDZ projekt Stanovanjske soseske Zvezna ulica.

Sočasno z natečajem je bil na javnem razpisu izbran izdelovalec OPPN (Urbanist d.o.o.). Pogodba z izbranim izdelovalcem je bila sklenjena 22.10.2019. Osnutek OPPN je OUP 10.12.2019 z zahtevo za pridobitev smernic poslal nosilcem urejanja. Načrtujemo, da bo OPPN sprejet na MS MOL v prvi polovici 2021. Nadaljnje faze projektiranja (IDP, DGD) bodo potekale vzporedno z izdelavo OPPN.

Glede na IDZ projekt bo investitor JSS MOL, v okviru območja OPPN zgradil večstanovanjsko sosesko s 87 neprofitnimi stanovanji in skupnostnim prostorom in podzemno garažo. V skladu z določili OPN MOL ID bo JSS MOL zagotovil odprte bivalne in zelene površine za celoten stavbni kare med Flajšmanovo, Kavčičevo in Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto. Pred začetkom gradnje bo potrebno urediti tudi sistem obstoječega ponikanja padavinske vode, če bi se ta zaradi gradnje v območju spremenil.



Prostorski prikaz stanovanjske soseske Zvezna ulica (IDZ, GT Arhitekti, december 2019)

4.1.3.11 *Litijska – Pesarska (EUP GO-297)*

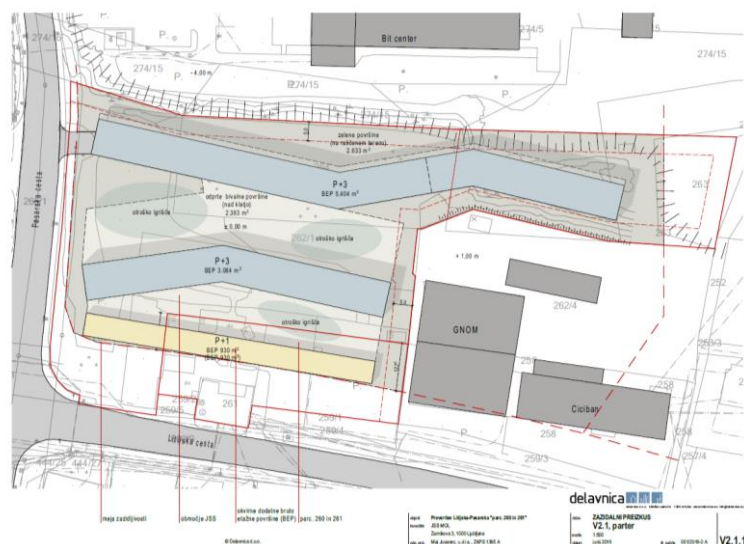
Na podlagi zazidalnega preizkusa ocenjujemo, da bi lahko JSS MOL na zemljiščih ob križišču Litijske ceste s Pesarsko cesto v Ljubljani, ki so v lasti JSS MOL oziroma MOL zgradili stanovanjsko sosesko z vsaj 95 neprofitnih najemnih stanovanj, javnim programom v pritličju ob Pesarski cesti ter podzemno garažo, vse skupaj s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter komunalno infrastrukturo.

V letu 2019 je JSS MOL na zemljiščih v lasti MOL in JSS MOL, ki so predvidena za gradnjo soseske, izvedel geomehanske in geotehnične raziskave, izvedel pregled onesnaženosti zemljine ter naročil parcelacijo zemljišč v skladu z OPN MOL ID (odparceliranje površin, ki so opredeljene kot javne površine) in ureditev mej.

Izdelan je bil geodetski načrt in pripravljena so bila urbanistična izhodišča za natečajno nalogo, ki jo je izdelala Delavnica d.o.o. Z namenom racionalizacije projekta so z lastniki sosednjih zemljišč potekali pogovori o možnosti vključitve sosednjih zemljišč v natečajno območje, ki pa niso prinesli pričakovanega rezultata.

JSS MOL bo strokovno najprimernejšo urbanistično in arhitekturno rešitev ter izdelovalca projektne dokumentacije za novo stanovanjsko sosesko izbral na javnem urbanistično arhitekturnem natečaju. Dogovori o vodenju natečajnega postopa z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) niso bili uspešni, zato smo pripravljavca natečaja (NaNovo, zavod za razvoj prostorske kulture iz Ljubljane) izbrali v postopku javnega naročila.

Načrtujemo, da bo javni natečaj zaključen konec meseca maja 2020. Ob predvidenem začetku izvedbe GOI del sredi leta 2021, je zaključek projekta in vselitev upravičencev do najema neprofitnega stanovanja načrtovan za konec leta 2022.



Situativna risba različice V2.1 (Zazidalni preizkus, Delavnica d.o.o., 2019)

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

Upoštevaajoč dejstvi:

- da je načrtovana gradnja skupno 37 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot¹² na vrzelih nepozidanih stavbnih zemljišč v lasti MOL, ki se nahajajo v območju OPPN za delno prenovo 428 Tomačevo (OPNdp), odvisna od zagotavljanja ustrezne javne komunalne in prometne infrastrukture in
- da v letu 2019 niso bile vodene konkretnije aktivnosti v smeri urejanja ustrezne javne komunalne in prometne infrastrukture,

je bil konkretni projekt gradnje neprofitnih stanovanjskih enot na tem degradiranem območju v letu 2019 v mirovanju.

V letu 2019 je JSS MOL vložil pobudo za spremembo OPN ID MOL, ki bi omogočila prenovo obstoječega naselja vrstnih hiš neposredno ob degradiranem območju. V sklopu prenove naselja se bo morala urediti tudi prometna infrastruktura, s čimer bo omogočen začetek urejanja javne komunalne in prometne infrastrukture tudi na degradiranem območju.

4.1.3.13 *Dravlje (EUP DR-224)*

JSS MOL je na zemljišču z ID oznako 1738-1146/2, ki je v lasti MOL in leži v enoti urejanja prostora (EUP) DR-224, preverjal pogoje in ekonomičnost izgradnje večstanovanjske soseske z (ocenjeno) 40 neprofitnimi najemnimi stanovanjskimi enotami.

Naročena je bila izvedba geomehanskih in hidroloških preiskav, ki so bile zaključene v marcu leta 2019. Iz razloga neugodnih geomehansko hidroloških razmer, ki so bile identificirane v geomehansko – hidrološkem poročilu, obveznosti sanacije obstoječega zaklonišča in zagotavljanja dodatnih parkirnih mest za stanovalce obstoječih sosednjih objektov se kaže, da bi bila gradnja neprofitnih najemnih stanovanj na tem zemljišču lahko povezana z nesorazmerno visokimi dodatnimi stroški in kot taka neopravičljiva z vidika gospodarnosti. JSS MOL bo v letu 2020 dodatno preveril možnosti za izboljšanje tistih okoliščin, na katere lahko vpliva, z namenom pocenitve gradnje na tem območju.

¹² enajst tri stanovanjskih veržnih stavb in en dvostanovanjski dvojček

4.1.3.14 *Glince (EUP DR-617)*

Na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617 je MOL lastnik dela zemljišč, na katerih je, v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah OPN ID MOL (Ur. list RS 42/2018), v omejenem obsegu dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL (neprofitna najemna stanovanja lahko obsegajo največ 50% vseh BTP v enoti urejanja prostora) in le na podlagi izdelave OPPN. V želji po realizaciji projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj je JSS MOL v letu 2019 poskusil zaokrožiti lastništvo z odkupom zemljišča od zasebnih lastnikov, vendar pri tem ni bil uspešen, zato je razvoj projekta ustavil.

Na drugi strani pa je JSS MOL ocenil, da bi bilo možno (pod določenimi pogoji) v bližini zgoraj navedene lokacije razvijati projekt gradnje med 100 in 130 stanovanj, zato je v okviru postopka četrtil sprememb in dopolnitev OPN predlagal, da se preveri možnost umestitve neprofitnih najemnih stanovanj na zemljiščih MOL v enoti urejanja (EUP) DR-396. V primeru dopustitve opisane umestitve neprofitnih najemnih stanovanj v navedenem območju, bo JSS MOL po spremembi OPN začel z razvojem projekta izgradnje nove stanovanjske soseke. Na območju bo del zemljišč namenjen za gradnjo vrtca in prostorov za lokalno skupnost.

4.1.3.15 *Celovška cesta 185*

Sredi leta 2019 je bila s pravnomočnim zaključkom nepravdnega postopka po ZVetL-1, urejena etažna lastnina za stavbo Celovška cesta 185, v okviru česar je bila vknjižena tudi lastninska pravica v korist MOL na posameznih delih v njeni lasti. Z ureditvijo etažne lastnine so bili izpolnjeni pogoji za nadaljevanje projekta spremembe namembnosti poslovnega prostora (v izmeri 319,59 m², ki je v lasti MOL) v 5 neprofitnih stanovanjskih enot.

JSS MOL je začel z aktivnostmi za novelacijo izdelane projektne dokumentacije, ki bo podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja za opisano spremembo namembnosti. Ker je pridobitev gradbenega dovoljenja pogojena (tudi) s pridobitvijo soglasij vseh etažnih lastnikov posameznih delov stavbe, ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v letu 2021.

4.1.3.16 *Kunaverjeva ulica 12 in 14*

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti poslovnih prostorov s površino 203,79 m², ki se nahajajo v pritličju večstanovanjske stavbe Kunaverjeva ulica 12 in 14, v 3 stanovanjske enote s površino 70 m², primerne za 3 – 4 članske družine, konec leta 2018, je JSS MOL sredi leta 2019 pridobil PZI, na podlagi katerega je bila pripravljena razpisna dokumentacija za izbiro izvajalca GOI del.

Ocena investicije, določena na podlagi PZI, je presegla zagotovljena sredstva investitorja, zato je MOL v okviru Odloka o rebalansu proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2019 poskrbela za zagotovitev zadostnih sredstev.

Načrtujemo, da bo izvajalec GOI del izbran v aprilu 2020. Zaključek gradnje in vselitev upravičencev načrtujemo jeseni leta 2020.

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

Iz vnaprej znanih okoliščin, ki odločilno vplivajo na časovno komponento možnosti razvoja posameznega projekta, v letu 2019 po pričakovanju nismo dosegli večjega napredka na projektih, ki smo jih vključili v to

poglavje SP MOL 2019 -2022. Specifične okoliščine, ki so povezane s posameznim projektom iz tega poglavja, so namreč že pri sami pripravi programa SP MOL 2019 – 2022, povzročile, da smo te projekte obravnavali kot dolgoročne projekte.

Ne glede na navedeno, pa smo v obsegu, v katerem smo lahko vplivali na razvoj posameznega projekta, vseeno dosegli določene premike, ki nam bodo omogočili, da se bodo tudi ti projekti na dolgi rok uvrstili v segment »tekočih« projektov. Navsezadnje sta ravno projekta OPPN 203: Razvojnna cona Bizovik in OPPN 249: STANEŽIČE tista, v okviru katerih bomo lahko zagotavljali veliko število javnih najemnih stanovanjskih enot.

4.1.4.1 *Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)*

V letu 2019 so se glede predmetnega – po površini obsežnega – razvojno pomembnega območja (Razvojnna cona Bizovik), v zvezi s katerim je v veljavnem OPN ID predvidena izdelava OPPN 203, s strani MOL in JSS MOL vodile aktivnosti za povečanje deleža lastništva zemljišč v območju.

JSS MOL je že proti koncu leta 2018 začel s postopki pridobivanja zemljišč, ki so sosednja zemljiščem v lasti MOL. Na podlagi več prodajnih pogodb, sklenjenih s fizičnimi osebami v letih 2018 in 2019, je JSS MOL v letu 2019 na tej lokaciji pridobil v last in posest zemljišča v skupni površini 11.414 m².

Z uveljavitvijo predkupne pravice je MOL v letu 2019 postala lastnica zemljišč v skupni površini 10.046 m². Navedena zemljišča bo MOL – skupaj z ostalimi zemljišči v lasti MOL – predvidoma v letu 2020 prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

V januarju 2020 je JSS MOL z DUTB sklenil prodajno pogodbo za nakup zemljišč, na podlagi katere bo JSS MOL delež lastništva zemljišč na tej lokaciji povečal še za dodatnih 3.905 m².

Sama časovnica razvoja projekta, se – kljub opisanemu aktivnemu večanju lastništva zemljišč v območju in iz razlogov, opisanih v SP MOL 2019-2020 – ne spreminja, zato konkretni projekt ohranjamo med dolgoročnim projekti.

4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Kot smo predvidevali že pri pripravi SP MOL 2019 – 2022 do potrditve (za nas ugodnih) sprememb poplavne nevarnosti oziroma ogroženosti zemljišč na tej lokaciji, ki bi nam omogočale začetek razvoja konkretnega projekta, s strani DRSV v letu 2019 ni prišlo.

Ker nam iz navedenega razloga (še) ni omogočena gradnja na predmetnih zemljiščih, bo do potrditve novih poplavnih kart, na podlagi katerih bo poplavna nevarnost (ogroženost) konkretnih zemljišč zmanjšana s trenutne »srednje nevarnosti« na predvideno »preostalo nevarnost«, projekt ostal v mirovanju.

JSS MOL vsebinsko ohranja enake programe, kot so bili predvideni z SP MOL 2019 -2022 (gradnja javnih najemnih stanovanj, gradnja prostorov za opravljanje dejavnosti nevladnih organizacij in izvedba površin za športne oz. prostočasne dejavnosti).

4.1.4.3 *Stanežiče*

Iz same vsebine SP MOL 2019 -2022 je razvidno, da je razvoj projekta stanovanjske gradnje znotraj tega razvojno pomembnega območja neposredno odvisen od predhodne zagotovitve ustrezne komunalne

infrastrukture, predvsem dokončanje kanala C0, za celotno območje, za katerega je predvidena izdelava OPPN 249: STANEŽIČE. Pozitiven premik k izpolnitvi pogojev za začetek komunalnega urejanja predmetne lokacije je zagotovo začetek izgradnje kanalizacijskega zbiralnika C0, ki je eden od segmentov potrebne komunalne infrastrukture, ki mu je – glede na določila veljavnega OPN MOL ID – potrebno nameniti posebno pozornost.

Vsi pristojni oddelki MOL in JSS MOL so začeli s pripravo posameznih konceptov ureditev, ki bi bile v bližnji prihodnosti potrebne oziroma primerne na tem območju. Ti posamezni koncepti bodo – po uskladitvi stališč deležnikov – postali splošna strategija o prihodnosti ureditve tega območja.

JSS MOL bo v okviru njegove pristojnosti pripravil koncept glede stanovanjske gradnje, ki se bo povezoval z ostalimi spremljajočimi ali drugimi programsko samostojnimi dejavnostmi.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

4.1.4.4 Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

Z izjemo odkupa starejšega stanovanja po javnem povabilu za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačila doživljenjske mesečne rente in odkupa solastniškega deleža na stanovanju po modelu deljenega lastništva, v letu 2019 nismo kupovali starih in novih stanovanj na trgu.

Prav tako v letu 2019 nismo objavili javnega povabila k izstavitvi ponudb za prodajo novih stanovanj, kar je zlasti posledica začetka gradnje stanovanjske soseske Brdo II in večjih aktivnosti pri razvoju drugih projektov lastnih novogradenj, čemur so finančno in prioritarno podrejene aktivnosti za pridobitev starih oziroma novih stanovanj na trgu.

4.1.4.5 Rentni odkup stanovanj

V letu 2019 je bila na podlagi Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente sklenjena ena prodajna pogodba.

Upravičena oseba se je odločila, da bo zavarovalnici nakazan samo del kupnine, preostali del kupnine pa je JSS MOL nakazal neposredno prodajalcu¹³. Upravičena stranka je z zavarovalnico sklenila rentno pogodbo za doživljenjsko mesečno rento ter z garantiranim desetletnim izplačevanjem mesečne rente.

Interes za to obliko reševanja stanovanjskega vprašanja je izkazala še ena oseba, vendar iz razloga prevelike površine stanovanja prodajna pogodba ni bila sklejena.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in sklenjenih pogodbah po predmetnem povabilu za obdobje od leta 2004 do 2019.

| LETO | ŠTEVILO VSEH VLOG | | ŠTEVILO | ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB |
|------|-------------------|-----------|---------|---------------------------|
| 2004 | 1 | zavrjenih | 0 | 1 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2005 | 0 | | 0 | 0 |
| 2006 | 1 | zavrjenih | 1 | 0 |
| | | ugodenih | 0 | |

¹³ Do objave povabila v letu 2017 je veljalo, da se zavarovalnici nakaže celoten znesek kupnine, zmanjšan za davek na promet nepremičnin, vendar smo v letu 2017 ta pogoj spremenili, saj smo želeli produkt oblikovati bolj privlačno, na način, da del denarnih sredstev od kupnine lahko obdrži upravičenec (tj. prodajalec).

| | | | | |
|---------------|-----------------------------|-----------|---|----------|
| 2007 | 0 | | 0 | 0 |
| 2008 | 2 | zavrjenih | 1 | 0 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2009 | 1 | zavrjenih | 0 | 1 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2010 | povabilo ni bilo objavljeno | | | |
| 2011 | 1 | zavrjenih | 0 | 0 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2012 | 1 | zavrjenih | 0 | 1 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2013 | 0 | | 0 | 0 |
| 2014 | 0 | | 0 | 0 |
| 2015 | 1 | zavrjenih | 0 | 0 |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2016 | 0 | | 0 | 0 |
| 2017 | 3 | zavrjenih | 3 | 0 |
| | | ugodenih | 0 | |
| 2018 | 0 | | 0 | 0 |
| 2019 | 2 | zavrjenih | 1 | 1 |
| | | ugodenih | 1 | |
| SKUPAJ | 12 | | | 4 |

Do zavrnitve vlog prihaja iz razlogov, ker upravičenci ne izpolnjujejo splošnih pogojev za sodelovanje na predmetnem povabilu (nezadostna starost, preseganje dohodkovnih mej). Razlog, da ne pride do sklenitve pogodbe s posameznim upravičencem, ki mu je bila sicer priznana upravičenost do sodelovanja na povabilu, pa je običajno v tem, da upravičenec in JSS MOL ne dosežeta sporazuma o kupnini za stanovanje.

Kot je bilo navedeno že v SP MOL 2019 – 2022, je po oceni JSS MOL razlog za relativno majhno zanimanje potencialnih upravičencev za konkretni produkt v želji, da lastniki zapustijo svoje nepremičnino premoženje dedičem oziroma posledica strahu pred izgubo lastnine na nepremičnini, ki starejši populaciji v materialnem smislu predstavlja določeno »varnost«.

4.1.4.6 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

Do odkupa stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva (zanje in za njihove družinske člane) neprimernih stanovanjskih enot, ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati ne bodo imeli finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, v letu 2019 ni prišlo.

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

V okviru 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, ki smo ga objavili v letu 2019, smo (ponovno) predvideli možnost »tržne« oddaje stanovanj v najem za določen čas, za najemnino v višini neprofitne najemnine, ki bi se uresničila s tistimi uspešnimi upravičenci, ki bi se strinjali z najemom stanovanja po takem modelu.

Od vseh prosilcev (3337) je kar 1779 prosilcev podalo soglasje, da se strinjajo z najemom stanovanja po takem modelu.

Kot smo napovedali v SP MOL 2019-2022 smo nameravali taka najemna stanovanja zagotoviti s ti. modelom »rent to rent« (preko aktivacije zainteresiranih zasebnih lastnikov stanovanj, da oddajo njihova stanovanja JSS MOL, po določeni navzgor limitirani tržni najemnini).

V letu 2019 potencialni ponudniki niso izkazali namere, da bi sodelovali z JSS MOL po takem modelu, kar pripisujemo zlasti – z vidika trenutnih ugodnih razmer na trgu nepremičnin – neugodnim pogojem JSS MOL za vstop v ta model. Posledično tudi ni bilo objavljeno povabilo zainteresiranim investitorjem oz. lastnikom stanovanj, da oddajo ponudbo po tem modelu.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

Izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja iz obstoječega stanovanjskega fonda so bila v letu 2019 dodeljena 3 prosilcem, ki so bili uvrščeni na Prednostno listo za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem. Glede na večletno povprečje, ko je bilo dodeljenih okoli 10 oskrbovanih stanovanj na leto, je to precej nizka številka, ki pa je ni mogoče v naprej napovedati. Število uvrščenih na Prednostno listo v določenem letu je tekom let konstantno. Ob koncu leta je bilo na Prednostni listi po odprtem 4. javnem razpisu nerešenih 21 (leto prej 20) upravičencev do dodelitve oskrbovanega stanovanja v najem. Iz 3. javnega razpisa pa vodimo kot nerešene še 3 upravičence, ki so ponujeno stanovanje zavrnilo, ko so bili, glede na mesto na Prednostni listi, na vrsti za dodelitev. Število prosilcev na Prednostni listi je tekom let konstantno tudi iz razloga, ker se več kot polovica prosilcev, zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev, ne uvrsti na prednostno listo. Nekaj prosilcev uvrščenih na Prednostno listo pa si je stanovanjski problem rešilo na drug način in so zato bili črtani iz liste.

Zaradi razpisnih pogojev, ki prosilcem, če ocenijo, da še ni pravi čas za selitev v oskrbovano stanovanje, dovoljujejo zavrnitev oskrbovanega stanovanja in hkrati ohranitev doseženega mesta na Prednostni listi, nekateri prosilci na dodelitev oskrbovanega stanovanja čakajo več let. Prav tako je razlog, da določeni več let čakajo na dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem, v tem, da se prosilci, ki so oddali vloge, lahko tudi leta kasneje, uvrstijo na podlagi točkovanja na višja mesta in jim je tako, skladno z razpisnimi pogoji, veliko prej dodeljeno/ponujeno stanovanje.

Glede na navedeno smo v letu 2019 začeli voditi aktivnosti za zaključitev sedaj odprtega 4. javnega razpisa za oskrbovana stanovanja in objavo 5. odprtega javnega razpisa, po katerem bi stanovanja začeli dodeljevati šele po tem, ko bodo stanovanja zagotovljena oz. ponujena vsem upravičencem iz 3. in 4. javnega razpisa. Po 5. javnem razpisu se bodo, z namenom enake obravnave, za razliko od sedanjega točkovanja razmer prosilcev, prosilci uvrščali na prednostno listo po datum vloge.

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

V letu 2019 so bile dodeljene 3 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin. Zvezi paraplegikov Slovenije in Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Ljubljana je bilo dodeljeno stanovanje v okviru sporazuma. Namreč, Zveza paraplegikov in Medobčinsko društvo slepi in slabovidnih sta se odpovedala pravici do najema stanovanj, ki sta ju imela v najemu do tedaj, v korist svojih članov, ki sta se uvrstila med dobitnike neprofitnih stanovanj na 17. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Odločitev za dodelitev je bila sprejeta zaradi večletnega bivanja članov v stanovanjih, ki jim zaradi prilagoditve in poznavanja okolice nudijo tudi osebno varnost. To je bilo zelo pomembno tako za osebo trajno vezano na invalidski voziček, kot tudi za slepega upravičenca. Zaradi ohranitve stanovanjskega fonda

sta bili Zvezi paraplegikov in Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih dodeljeni drugi stanovanjski enoti. Tretja stanovanjska enota je bila dodeljena Društvu Stigma.

Kljub velikemu številu oddanih stanovanjskih enot, trenutno je 44 enot, od tega 6 samostojnih hiš oddanih 19 organizacijam, nevladne in vladne organizacije izražajo potrebo po najemu novih stanovanjskih enot za svoje varovance. Trenutno imamo 5 vlog organizacij, ki izpolnjujejo pogoje in z dodelitvijo stanovanja le tem soglašata tudi pristojen oddelek MOL.

4.2.2.1 *Zavetišče*

JSS MOL s pristojnimi oddelki MOL (OSZV in OUP) še naprej razvija projekt, s katerim bi zagotovili pogoje za trajno / dolgoročno delovanje Zavetišča na obstoječi lokaciji. Na lokaciji, kjer trenutno deluje Zavetišče, je v skladu z OPN MOL ID predvidena umestitev Upravnega središča, ki pa ne bo realizirana, zato je bilo dogovorjeno, da se sprememba namembnosti območja predlaga v okviru postopka četrth sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

V postopku zbiranja pobud za četrte spremembe OPN je JSS MOL na MOL OUP poslal interno ugotovitev za spremembo OPN za območje Zavetišča. Strokovne podlage za pobudo bo pripravil Scapelab, ki je izdelal na natečaju izbrano rešitev za Upravno središče, ki je bila tudi podlaga za OPN.

Projektant je v postopku izdelave strokovnih podlag MOL OUP predlagal razširitev območja obdelave. V razširjeno območje s površino ok. 2700 m², bi lahko poleg zavetišča umestili mešano rabo (javni program v pritličju in med 30 in 40 stanovanjskih enot v nadstropjih).

Na sestanku v novembru 2019 so bili predvideni postopki in terminski plan predstavljeni vodji Zavetišča. Zaradi časovne odmaknjenosti končne rešitve delovanja Zavetišča na obstoječi lokaciji, bo vodja iskal začasne ukrepe za izboljšanje pogojev v Zavetišču.



Prikaz območja v lasti MOL: območje A – namenjeno dolgoročni ureditvi Zavetišča, območje B – mešana raba: javni program v pritličju in stanovanja v nadstropjih (povzeto po podatkih Scapelab, oktober 2019)

4.2.3 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

V letu 2019 ni bilo javnega razpisa za oddajo bivalnih ateljejev, ker v okviru obstoječega fonda ni prišlo do nobene izpraznitve. Prav tako ni bila zaznana potreba po zagotovitvi stanovanjskih enot – delovnih prostorov za mlade poslovne talente v okviru razvoja mestnih projektov.

4.2.4 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

Vzporedno z dodeljevanjem stanovanj uspelim na neprofitnih razpisih smo v letu 2019 nadaljevali tudi z dodeljevanjem namenskih najemnih stanovanj v najem mladim po 1. javnem razpisu za mlade, ki je bil objavljen leta 2017 in odprt do konca januarja 2018.

Na podlagi seznama upravičencev po posameznih skupinah (mladi posamezniki – skupina M1, mladi pari – skupina M2 in mlade družine – skupina M3), na katerega je bilo uvrščenih skupaj 30 upravičencev, se je v letu 2019 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj. Skladno z razpisnimi pogoji sta bila v vsaki skupini izžrebana tudi po dva nadomestna prosilca. Določeno je bilo, da bodo tem stanovanja zagotovljena, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba.

V letu 2019 s 3 upravičenci iz seznamov ni bila sklenjena najemna pogodba (2 iz skupine M1 in 1 iz skupine M3). Tako so upravičenji do dodelitve namenskega najemnega stanovanja pridobili 3 nadomestni prosilci.

Do konca leta 2019 je bilo rešenih 19 upravičencev, 3 upravičenci pa so bili iz seznamov izločeni (odstop od dodelitve). Tako ostaja nerešenih 11 upravičencev. Načrtujemo, da bomo vsem uspeli zagotoviti primerno stanovanje v letu 2020.

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov in po posameznih skupinah 1. javnega razpisa za mlade

| PRVOTNE POTREBE | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | skupaj |
|------------------------|-----------|-----------|----------|----------|---------------|
| M1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| M2 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| M3 | 0 | 2 | 7 | 1 | 10 |
| SKUPAJ | 10 | 12 | 7 | 1 | 30 |

Tabela: Število upravičencev po številu družinskih članov, po posameznih skupinah, upošteva dodeljevanje stanovanj tudi nadomestnim upravičencem 1. javnega razpisa za mlade

| PRVOTNE POTREBE s spremembami (dejansko stanje skozi razpis) | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | skupaj |
|---|-----------|-----------|----------|----------|---------------|
| M1 | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| M2 | 0 | 8 | 2 | 0 | 10 |
| M3 | 2 | 2 | 4 | 3 | 11 |
| SKUPAJ | 14 | 10 | 6 | 3 | 33 |

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 1. javnem razpisu za mlade do konca leta 2019:

| REŠENIH | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | skupaj |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| M1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| M2 | 0 | 5 | 1 | 0 | 6 |
| M3 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 |
| SKUPAJ | 10 | 5 | 3 | 1 | 19 |

| IZLOČENIH | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | skupaj |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| M1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| M2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| SKUPAJ | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| SKUPAJ REŠENIH + IZLOČENIH | 12 | 5 | 4 | 1 | 22 |

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 1. javnem razpisu za mlade na dan 31. 12. 2019

| ŠT. NEREŠENIH | 1. čl. | 2. čl. | 3. čl. | 4. čl. | skupaj |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| M1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| M2 | 0 | 3 | 1 | 0 | 4 |
| M3 | 2 | 2 | 1 | 2 | 7 |
| SKUPAJ | 2 | 5 | 2 | 2 | 11 |

Skladno s prejetim stanovanjskim programom bomo 2. javni razpis za namenska najemna stanovanja za mlade objavili v jeseni letošnjega leta.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem¹⁴ oziroma Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem¹⁵ ni bilo oddano nobeno stanovanje.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

Stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 oddana v najem za profitno najemnico, ki je bila za 25% višja od neprofitne najemnine, so skladno z določbami SZ-1 opredeljena kot tržna najemna stanovanja. Na podlagi Sklepa o stanovanjski najemnici¹⁶ smo v letu 2019 preverili 106 najemnikov takih tržnih stanovanj. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. Pregled višine obračunavane tržne najemnine po izvedeni preveritvi je razviden iz spodnje tabele:

¹⁴ Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št- 41/07)

¹⁵ Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 31/10)

¹⁶ Sklep o stanovanjski najemnici (Uradni list RS, 41/14 in 105/15)

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno (tržno) najemnino in višina obračunane tržne najemnine konec leta 2019

| leto | skupno število najemnikov | Letna stopnja 5,85% | 4,80 €/m ² | 6 €/m ² | 7 €/m ² | 9 €/m ² |
|------|---------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2019 | 106 | 71 | 9 | 2 | 18 | 6 |

Eden od najemnikov je po izvedeni preveritvi stanovanje izpraznil in vrnil v posest JSS MOL.

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Zamenjave stanovanj smo izvajali na podlagi SZ-1 in Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana¹⁷ v okviru možnosti glede na razpoložljive stanovanjske enote. Na ta način smo najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovili primernejše stanovanje.

Pri zamenjavah dajemo prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje predraga. V okviru možnosti omogočamo preselitev v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote.

V letu 2019 smo prejeli 87 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 2019 236 upravičencev.

Skladno z razpoložljivostjo stanovanj, smo v letu 2019 z zamenjavo stanovanj ustrezno rešili stanovanjsko vprašanje 28 upravičencev. Število realiziranih zamenjav, v primerjavi z letom 2018, se je zmanjšalo. V letu 2018 je bilo realiziranih 38 zamenjav. Še vedno ocenjujemo, da bi letno morali izvesti od 40 do 50 zamenjav, s čimer bi lahko zagotovili prilagodljivost aktualnim potrebam najemnikov glede na njihovo življenjsko obdobje. V letu 2019 smo realizirali zamenjave za kar 11 petčlanskih družin, kar je posledica vseljive novogradnje objekta Polje IV. Največ povpraševanja med upravičenci za zamenjavo stanovanja je za strukturno ugodna stanovanja s čim več sob, kvadrature od 45 – 65 m², kar je površinski normativ za tri in štiri članske družine.

Tabela: Število prejetih vlog in realiziranih zamenjav po letih

| Leto | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prejete vloge | 76 | 80 | 77 | 90 | 81 | 102 | 87 |
| Realizacija | 61 | 24 | 24 | 37 | 19 | 38 | 28 |

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

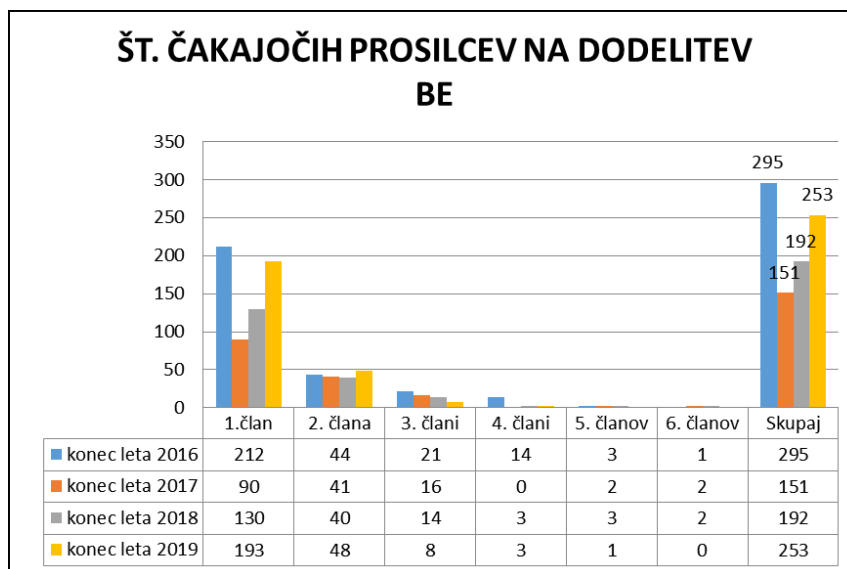
Ker je do konca leta 2017 delež bivalnih enot v celotnem številu razpoložljivih stanovanjskih enot znašal dobrih 10% vseh stanovanjskih enot, je bila sprejeta odločitev, da se delež bivalnih enot v prihodnje ne bo bistveno povečeval, temveč se bo za potrebe reševanj stanovanjskih vprašanj socialno ogroženih oseb, ki potrebujejo nujno, izredno rešitev stanovanjskega vprašanja zaradi preprečevanja brezdomstva in najtežjih stanovanjskih stisk, zagotavljajo bivalne enote predvsem iz obstoječega fonda, po izselitvi obstoječih najemnikov iz enot.

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

Kot izhaja iz SP MOL 2019-2022 je v začetku leta 2019 čakalo na bivalno enoto 192 upravičencev. Ob koncu leta 2019 je na seznamu za dodelitev bivalne enote 253 upravičencev. Iz spodnje preglednice je razvidna čakalna doba upošteva strukturo gospodinjstev decembra 2019:

| Št. družinskih članov | Št. čakajočih na BE | Čakalna doba do |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 1. član | 193 | povprečno 4+ leta |
| 2. člana | 48 | do 4,5 leta |
| 3. člani | 8 | do 1,5 leta |
| 4. člani | 3 | do 1 leta |
| 5. članov | 1 | do 1 leta |
| Skupaj | 253 | |

Spodnja primerjava kaže potrebe po bivalnih enotah glede na število družinskih članov.



4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Bivalne enote za socialno ogrožene osebe se dodeljuje na podlagi seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote, na katerega se, skladno z 88. členom SZ-1, na podlagi odločbe izdane v upravnem postopku, uvrsti prosilce, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote.

Posebno pozornost se namenja osebam, katerim je bila najemna pogodba za stanovanjsko enoto, last MOL ali JSS MOL, sodno odpovedana v večini primerov zaradi neplačevanja. V takih primerih JSS MOL, predvsem zaradi varstva mladoletnih otrok oz. družine ali posebej ranljivih skupin prebivalstva, zaradi preprečevanja odprtega brezdomstva, dodeli ob izselitvi iz stanovanja bivalno enoto.

Za namen dodeljevanja bivalnih enot in podporo pri odločanju, komu na seznamu upravičencev se dodeli razpoložljivo prosto bivalno enoto, je bila imenovana Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam. Komisija se seznanjena s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote in predlaga, upošteva razpoložljive možnosti in socialno ogroženost upravičencev, način prednostnega reševanja upravičencev iz seznama.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodeljenih bivalnih enot od leta 1997 dalje:

| LETO | 1997-2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | SKUPAJ |
|---------------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Št. oddanih BE (po redni poti) | 322 | 21 | 51 | 33 | 37 | 89 | 23 | 80 | 55 | 41 | 752 |
| št. oddanih BE (deložacija) | 6 | 6 | 7 | 8 | 3 | 12 | 2 | 3 | 7 | 1 | 55 |
| Št. nadomestnih BE | 24 | 10 | 1 | 2 | 0 | 2 | 4 | 4 | 0 | 0 | 47 |
| SKUPNO ŠT. ODDANIH BE | 352 | 37 | 59 | 43 | 40 | 103 | 29 | 87 | 62 | 42 | 854 |
| Št. zamenjav BE | 20 | 2 | 4 | 7 | 9 | 9 | 3 | 6 | 6 | 4 | 70 |

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

Najemniki bivajo v bivalni enoti v povprečju 3,5 leta. Nato si uredijo stanovanjsko vprašanje na drug ustrezen način (uspeh na javnem razpisu in preselitev v neprofitno stanovanje, najem stanovanja na trgu in uveljavljanje subvencije tržne najemnine, preselitev v tujino zaradi zaposlitve in podobno). Najemna pogodba je skladno s SZ-1 sklenjena za določen čas 1 leta z možnostjo podaljšanja ob izpolnjevanju pogojev ali do prenehanja izrednih socialnih razmer.

Med prosilci za bivalne enote ostaja še vedno največ nerešenih samskih oseb in 2-članskih gospodinjstev, med katerimi je največ enostarševskih družin (mater z otrokom). Opazno pa je tudi povečevanja težav pri zagotavljanju stanovanjskega vprašanja pri starejših osebah ki si, zaradi nizkih prejemkov (pokojnin), kljub prejemanju varstvenega dodatka, sami več ne zmorejo ustrezno rešiti svojega stanovanjskega vprašanja z najemom tržnega stanovanja.

Razlogi za nerešeno stanovanjsko vprašanje in socialno stisko so različni in specifični od primera do primera. Vsem pa je skupno, da si prosilci zaradi nizkih prejemkov in povečevanja cen tržnega najema ne morejo zagotoviti ustreznega tržnega stanovanja. Razlogi za nizke dohodke in nerešeno stanovanjsko vprašanje prosilcev in njihovih družin so v trajni brezposelnosti, izgubah zaposlitve, ko prevladuje zaposlitev za določen čas, pa tudi težjih boleznih, ko je prosilec daljše obdobje na bolniškem staležu in prejema bistveno nižja nadomestila za čas odsotnosti z dela, kot je bil predhodno osebni dohodek, beg pred nasiljem v družini in s tem izguba dosedanjega prebivališča, pri čemer sedaj samo dohodek enega starša več ne zadošča za preživljanje celotne družine, deložacijah, ki so praviloma posledica neplačevanja obveznosti, ki izhajajo iz rabe stanovanja, pa tudi zaradi neustrezne rabe stanovanjske enote. Veliko prosilcev ima težave v duševnem zdravju, ob čemer je prisotna tudi zasvojenost z alkoholom in drogami, odpust s prestajanja zaporne kazni, brezdomstvo, namestitvev po izteku nastanitve v varnih hišah in materinskih domovih ter nezmožnost zagotoviti družini ustrezno nadaljnje bivanje.

Opažamo povečano število prosilcev, ki so tujci in obenem niso državljani držav članic EU. Za dodelitev bivalne enote zaprosajo kot osebe s statusom rezidenta za daljši čas (gre za osebe z dovoljenjem za stalno bivanje). Te osebe ne izpolnjujejo pogojev za sodelovanje na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja in niso upravičeni do subvencije tržne najemnine. Praviloma gre za nezaposlene osebe, ki so prejemniki denarne socialne pomoči in drugih socialno-varstvenih prejemkov, kateri jim ne zadoščajo za najem tržnega stanovanja. Tako kot rešitev stanovanjskega vprašanja ti prosilci edino možnost rešitve vidijo v bivalni enoti. Ker po dodelitvi bivalne enote ne pride do izboljšanja socialnih razmer teh družin, na javnih razpisih pa zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev ne morejo sodelovati, pri njih dejansko ne pride do izselitve iz teh enot. Posledično povečevanje števila prosilcev, ki so tuji državljani, pomeni, da se bivalne

enote ne sproščajo za nove prosilce, kot se to dogaja pri najemnikih, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja ali so upravičeni do subvencije tržne najemnine. Navedeno rezultira v dejstvu, da se možnost pomoči skozi obstoječi fond bivalnih enot čim večjemu številu oseb dejansko znižuje.

Za pridobivanje dobrih praks, uveljavljenih v drugih evropskih mestih, smo nadaljevali s sodelovanjem v delovni skupini, ki deluje pod imenom »WG Homelessness« pod okriljem Eurocities-a, združenja evropskih mest. Sodelovanje bomo nadaljevali ter se trudili projekte reševanja problematike brezdomstva, ki so se izkazali za učinkovite, aplicirati na stanje v MOL.

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

V spodnji preglednici je prikazana razvrstitev in število čakajočih upravičencev na dodelitev bivalne enote po ETHOS klasifikaciji.

| KONCEPTUALNA TEORIJA | | OPERACIONALNA TEORIJA | Skupaj | Pod-kategorija | Generična definicija | Skupaj | | |
|---|---|--|-------------------|---|--|---|------------|----|
| Brez strehe (roofless) | 1 | Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja) | 28 | 1.1 | Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča | 28 | | |
| | | | | 1.2 | Dostopni s terenskim delom | 0 | | |
| | 2 | Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih | 4 | 2.1 | Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih) | 3 | | |
| | | | | 2.2 | Poceni penzioni | 1 | | |
| | | | 2.3 | Kratkotrajne hotelske namestitve | 0 | | | |
| Brez stanovanja (houseless) | 3 | Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah | 22 | 3.1 | Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo | 10 | | |
| | | | | 3.2 | Začasno bivanje (brez določenega roka) | 6 | | |
| | | | | 3.3 | Začasno bivanje (s prehodnim rokom) | 4 | | |
| | | | | 3.4 | Začasno bivanje (z daljšim rokom) | 2 | | |
| | 4 | Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske | 16 | 4.1 | Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše | 11 | | |
| | | | | 4.2 | Podprte (razpršene) namestitve | 5 | | |
| | 5 | Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence | 2 | 5.1 | Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili) | 0 | | |
| | | | | 5.2 | Nastanitve za repatriirance | 0 | | |
| | | | | 5.3 | Bivališča za priseljske delavce (* samski domovi) | 2 | | |
| | 6 | Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij | 25 | 6.1 | Kazenske institucije (pripori, zapori) | 11 | | |
| | | | | 6.2 | Medicinske institucije | 14 | | |
| | 7 | Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva) | 6 | 7.1 | Skupinske podprte (varovane) namestitve | 6 | | |
| | | | | 7.2 | Individualne podprte (varovane) namestitve | 0 | | |
| | | | | 7.3 | Namestitve v foajjih | 0 | | |
| 7.4 | | | | Nastanitve za najstniške starše | 0 | | | |
| Negotovo | 8 | Ljudje, ki bivanjo v negotovih bivališčih (brez pravice najema) | 44 | 8.1 | Začasno bivanje s sorodniki/prijatelji (ne po svoji izbiri) | 38 | | |
| | | | | 8.2 | Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe | 6 | | |
| | 9 | Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo | 7 | 9.1 | Pravne prisilne izselitve najemnikov | 6 | | |
| | | | | 9.2 | Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije) | 1 | | |
| | 10 | Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja | 0 | 10.1 | Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih | 0 | | |
| | Neprimerno | 11 | Začasne strukture | 4 | 11.1 | Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vagonu) | 4 | |
| 11.2 | | | | | Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi) | 0 | | |
| 11.3 | | | | | Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku) | 0 | | |
| 12 | | Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih | 2 | 12.1 | Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde) | 2 | | |
| 13 | Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti | 0 | 13.1 | Glede na nacionalno normo prenaseljenosti | 0 | | | |
| SKUPAJ | | | 160 | SKUPAJ | | | 160 | |
| Druge oblike (ni uvrstitve po ETHOS) | | | Najem | 93 | SKUPAJ | | | 93 |
| SKUPAJ | | | 253 | SKUPAJ | | | 253 | |

V letu 2019 je bilo oddanih v najem tako skupno 42 bivalnih enot, od tega:

- 41 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 1 enota je bila dodeljena zaradi odpovedi najemnega razmerja iz krivdnih odpovednih razlogov v postopku pred deložacijo.

Iz utemeljenih razlogov so bile realizirane 4 zamenjave bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

4.6.3 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Bivalne enote smo v letu 2019 zagotavljali v okviru obstoječega fonda stanovanjskih enot, prenove stanovanjskih enot v stavbi Zarnikova 4 in v novozgrajeni soseski Polje IV.

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

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

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Razvojni projekt MOL Center barje – Ižanska cesta 303, v okviru katerega bo porušena baraka Peruzzijeva 164, v katerem bivata 2 družini, v letu 2019 še ni bil v taki fazi, da bi se zagotavljala preselitev uporabnikov prostorov navedene barake. Drugih potreb po zagotovitvi stanovanjskih enot za realizacijo razvojnih projektov MOL in JSS MOL ni bilo.

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

Reševanje stanovanjskih vprašanj meščanov in meščank z zagotovitvijo lastnih stanovanj je seveda bolj kot ne prepuščeno prostemu trgu nepremičnin, pri čemer pa občina z ukrepi in aktivnostmi, ki smo jih opisali

že v točki 2 tega poročila (Temeljni cilji – uravnorežena ponudbo primernih stanovanj), ustvarja možnosti tudi za tovrstno reševanje stanovanjskih vprašanj. Poleg neposrednih aktivnosti v obliki stalnih nalog (aktivna zemljiška politika, vodenje postopkov sprejemanja OPPN, zagotavljanje komunalne infrastrukture, ...) in neposrednih aktivnosti, ki so periodične narave (zbiranjju pobud in predlogov za četrte spremembe in dopolnitve OPN MOL ID), je MOL skrbela tudi za zagotavljanje ustrezne družbene infrastrukture, ki je nujno potrebna in povezana z ustrežno stanovanjsko preskrbo na območju občine.

JSS MOL je 4.6.2019 – kot različne oblike pomoči (v širšem smislu) pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji – objavil naslednja razpisa in povabilo:

- Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva,
- Javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah in
- Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Pomembno aktivnost v tem segmentu pristojnosti JSS MOL je v letu 2019 predstavljal tudi razvoj pilotnega projekta združne stanovanjske zadruga.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

V letu 2019 je bilo na podlagi Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva prejetih 16 vlog. Izdanih je bilo 8 pozitivnih odločb, 6 zavrnilnih odločb in 2 sklepa o zavrženju. Izmed strank, katerim je bila izdana pozitivna odločba, je le eni stranki uspelo pravočasno predlagati nakup primerne stanovanja, za katerega je bila sklenjena prodajna pogodba.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in številu sklenjenih pogodb po predmetnem javnem razpisu za obdobje od leta 2004 do 2019. Do zavrnitve vlog v prvi fazi prihaja zaradi neizpolnjevanja pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo (izven določenih dohodkovnih cenzusov, ni stalnega bivanja na območju MOL, lastništvo primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, lastništvo drugega premoženja nad določeno vrednostjo). Razlog, da pa prihaja do razkoraka med številom ugodilnih odločb in številom sklenjenih pogodb pa je običajno v tem, da stanovanje, ki ga upravičenec predlaga v odkup, ne izpolnjuje predpisanih pogojev (neurejeno pravno stanje nepremičnine, preseganje cenovnih mej, določenih za m² stanovanja, neustrezna površina stanovanja).

| LETO | ŠTEVILO VLOG - UPRAVIČENOST (1. FAZA) | ODLOČBE PO VSEBINI | ŠT. | ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB |
|------|---------------------------------------|--------------------|-----|---------------------------|
| 2004 | 20 | zavrženih | 0 | 7 |
| | | zavrženih | 4 | |
| | | ugodnih | 16 | |
| 2005 | 1 | zavrženih | 0 | 1 |
| | | zavrženih | 0 | |
| | | ugodnih | 1 | |
| 2006 | 2 | zavrženih | 1 | 0 |
| | | zavrženih | 0 | |
| | | ugodnih | 1 | |
| 2007 | 1 | zavrženih | 0 | 0 |
| | | zavrženih | 0 | |
| | | ugodnih | 1 | |

| | | | | |
|---------------|------------|--------------------------------|---|-----------|
| 2008 | 0 | | | |
| 2009 | 3 | zavrženih | 0 | 1 |
| | | zavrjenjenih | 0 | |
| | | ugodenih | 3 | |
| 2010 | | razpis ni bil objavljen | | |
| 2011 | 1 | zavrženih | 0 | 0 |
| | | zavrjenjenih | 0 | |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2012 | 15 | zavrženih | 0 | 2 |
| | | zavrjenjenih | 7 | |
| | | ugodenih | 8 | |
| 2013 | 9 | zavrženih | 0 | 1 |
| | | zavrjenjenih | 3 | |
| | | ugodenih | 6 | |
| 2014 | 10 | zavrženih | 3 | 0 |
| | | zavrjenjenih | 6 | |
| | | ugodenih | 1 | |
| 2015 | 8 | zavrženih | 2 | 2 |
| | | zavrjenjenih | 3 | |
| | | ugodenih | 3 | |
| 2016 | 8 | zavrženih | 0 | 1 |
| | | zavrjenjenih | 4 | |
| | | ugodenih | 4 | |
| 2017 | 6 | zavrženih | 0 | 0 |
| | | zavrjenjenih | 4 | |
| | | ugodenih | 2 | |
| 2018 | 6 | zavrženih | 0 | 1 |
| | | zavrjenjenih | 2 | |
| | | ugodenih | 4 | |
| 2019 | 16 | zavrženih | 2 | 1 |
| | | zavrjenjenih | 6 | |
| | | ugodenih | 8 | |
| SKUPAJ | 106 | | | 17 |

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

V okviru skrbi za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah, je JSS MOL dne 18. 3. 2019, po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, objavil javni razpis. Prednost so imele stanovanjske stavbe, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa MOL »Ljubljana – moje mesto«. Razpisana stanovanjska posojila so bila namenjena predvsem tistim, ki bi z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli na stanovanjskih stavbah starejših od 20 let na območju MOL, z dodeljenim posojilom JSS MOL reševali ali izboljševali stanovanjsko vprašanje. Prispele so 3 vloge, vsem 3 prosilcem je bilo odobreno posojilo, 2 prosilca sta sklenila posojilno pogodbo v skupni višini 19.747,50 EUR, tretji pa se na odobritev ni odzval.

V spodnji tabeli je prikazano število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2019.

| Leto | Odobrena posojila |
|---------------|--------------------------|
| 2013 | 4 |
| 2014 | 6 |
| 2015 | 8 |
| 2016 | 1 |
| 2017 | / |
| 2018 | / |
| 2019 | 3 |
| SKUPAJ | 22 |

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

V letu 2019 smo – v okviru uresničevanja pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje – nadaljevali s pripravo investicijske dokumentacije (tj. DIIP), ki pa zaradi kompleksnosti ter zahtevnosti vsebine projekta in tudi zaradi nezadostnih pravnih podlag, še ni potrjena in sprejeta. Iz navedenega razloga se je časovnica sprejetja akta o javno zasebnem partnerstvu in objave javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja zamaknila glede na prvotno načrtovan terminski plan. Spomladi 2020 tako načrtujemo dokončno pripravo DIIP in njegovo potrditev s strani pristojnih služb MOL. Po sprejemu DIIP v prvi polovici leta 2020 načrtujemo sprejem Akta o javno – zasebnem partnerstvu na MS MOL.

V temelju še vedno ohranjamo usmeritev, da bo zasebni partner, ki bo izbran z javnim razpisom, prevzel tveganje projektiranja, tveganje pridobitve vseh potrebnih dovoljenj, tveganja, vezana na gradnjo, tveganje financiranja in tveganje upravljanja s stanovanji, javni partner pa obveznost zagotoviti potrebna zemljišča za realizacijo projekta, tveganja nadzora nad kvaliteto gradnje in določena druga projektna tveganja oziroma obveznosti (npr. zagotovitev sredstev, potrebnih za izvedbo postopka javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja, strošek izdelave investicijske dokumentacije in drugi stroški projektnega vodenja).

JSS MOL za namen uresnitve opisanega pilotnega projekta še naprej ohranja del zemljišč na lokaciji Rakova jelša I v k.o. Trnovsko predmestje (okvirno 5.000 m² zemljišč).

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIC

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

V letu 2019 smo najemnine v neprofitnih, namenskih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah zaračunavali skladno z veljavnimi predpisi in sklepi.

JSS MOL je tekoče preverjal najemnike, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti (z določeno profitno najemnino), ali izpolnjujejo dohodkovne in ostale premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Preverjenih je bilo vseh 106 najemnikov, od katerih je sedaj eden stanovanje izpraznil in vrnil v posest JSS MOL.

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

V letu 2019 smo nadaljevali tudi s postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Na podlagi izdanih odločb po 90. čl. SZ-1 je 20 najemnikov izpraznilo in vrnilo neprofitna najemna stanovanja, za 44 najemnikov pa je bilo ugotovljeno, da pretežno presegajo predpisan premoženjski cenzus in le 3 najemniki so presegali tako dohodkovni kot premoženjski cenzus v taki višini, da jim je bila določena najvišja s sklepom določena višina tržne najemnine (9 €/m²).

Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc po noveli SZ-1C smo sklenili dogovor še s ZPIZ - om. Za čim bolj učinkovito in ažurno pridobivanje podatkov je JSS MOL sodeloval z GZS Združenjem stanovanjskih skladov. V teku priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2 so bili s strani večih deležnikov podani predlogi, da bi se vzpostavil enoten sistem pridobivanja podatkov preko centrov za socialno delo in MDDDSZ, za katere je država že vzpostavila pridobivanje podatkov o premoženju in dohodkih s pomočjo enotnega sistema po ZUPJS. Navedeni predlogi so utemeljeni tudi z določbami ReNSP15-25, ki predvideva vzpostavitev povezave, ki bo omogočala lastniku stanovanja pridobivanje podatkov, potrebnih za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema. Iz tega razloga tudi nismo sklepali pogodb za pridobivanje podatkov s strani bank in družb za upravljanje preko pladnja, temveč jih še vedno pridobivamo po elektronski pošti. Tako pridobivamo podatke iz uradnih evidenc z računalniškimi vpogledi v podatkovne baze, z zaprosili po elektronski poti in tudi s pisnimi vlogami.

Z namenom odprave že dlje znane podcenjenosti neprofitne najemnine, smo si, skupaj z ostalimi deležniki s stanovanjskega področja, v procesu priprave novega SZ-2 prizadevali za z ReNSP15-25 predvidno uzakonitev stroškovne najemnine oz. vsaj za njeno revalorizacijo in vezanost na ustrezen indeks, kar bi bilo mogoče s spremembo obstoječega SZ-1. Žal v letu 2019 konkretnih sprememb na tem področju ni bilo. Bila je sicer sprejeta novela SZ-1 D, vendar le v delu znižanja potrebnega procenta soglasij etažnih lastnikov za gradbena dela in izboljšave za odpravo arhitektonskih ovir.

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

Dolgoletne izkušnje kažejo, da je le podpirajoče in usklajeno delovanje različnih javnih inštitucij najboljše vodilo do učinkovitejših in dolgoročnejših rešitev za posameznike, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti samostojno. Zato smo v mesecu marcu 2019 organizirali srečanja predstavnikov javnih inštitucij, ki s svojim delovanjem lahko doprinesejo k boljšemu zagotavljanju primernih stanovanjskih rešitev ter ohranitvi najemnih razmerij. Vabljeni je bila široka paleta deležnikov, kot so predstavniki centrov za socialno delo, Policija, zdravstvenih organizacij, pristojnih oddelkov Mestne uprave MOL in drugi. Na srečanju so bili sprejeti sledeči sklepi:

- Vzpostavi/ohrani se redno medsebojno obveščanje in sodelovanje prisotnih inštitucij s ciljem zgraditi grozd storitev za ohranitev nastanitve za obstoječe najemnike, ob pogoju njihovega aktivnega sodelovanja.
- Praksa izplačevanja denarnih pomoči v funkcionalni obliki za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov se na nivoju CSD v čim večji meri poenoti.
- Komisija za dodeljevanje bivalnih enot bo, po presoji stroškovne službe JSS MOL, obravnavala primere, v katerih bo JSS MOL prisiljen sprožiti odpoved pogodbe ter primere, kjer je pogodba že odpovedana in JSS MOL ne bo zagotavljal bivalne enote.
- V primeru deložacij je obvezna prisotnost predstavnika centra za socialno delo.
- Vsakršno nasilje/grožnje s strani prosilcev/najemnikov zaposlenim ali sosedom se sporoči na Policijo.

Na srečanju je bilo prav tako dogovorjeno, da bo s strani CSD Ljubljana podana pobuda na NS PIZ d.o.o. za spremembo njihovih internih aktov glede cenzusa za dodelitev stanovanj, ki naj se določi v višini varstvenega dodatka za samsko osebo ter da bo s strani JSS MOL na pristojno ministrstvo podana pobuda

za spremembo SZ-1 glede subvencioniranja tržnih najemnin in obravnave vlog najemnikov sob s souporabo. Obe pobudi sta bili podani.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

Ne zgolj reševanje novih stanovanjskih vprašanj, temveč tudi ohranjanje čim večjega števila obstoječih najemnih razmerji, je bil naš moto tudi v letu 2019. Pri tem smo uporabili instrumente navedene v stanovanjskem programu, od izplačevanja subvencij, zagotavljanja izrednih pomoči do vračila lastnih udeležb socialno ogroženim najemnikom pred potekom pogodbenega roka, če je tak najemnik neprofitnega stanovanja pokazal pripravljenost preselitve v manjše stanovanje.

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

Za aktivnosti usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja je sodelovanje s Centri za socialno delo in Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice nujno in še vedno ena izmed prioritet sodelovanja z zunanjimi izvajalci. Za ohranjanje varnega najema so pomembne tudi donatorske in humanitarne organizacije, ki prispevajo finančna sredstva za poplačilo dolgov, ki bremenijo večino najemnikov, ki so se znašli v osebni, družinski in zaposlitveni stiski.

Kot ustaljeno, smo na JSS MOL samostojno opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov, od priprave in vlaganja tožb oziroma izvršb, do zastopanja MOL in JSS MOL na sodišču, s čimer bistveno zmanjšujemo stroške najemnikov. Med dejavnostmi usmerjenimi k najemnikom, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je JSS MOL že pred sprožitvijo postopkov sklepal dogovore o obročnem poplačilu dolga, najemnikom, ki niso zmogli več plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočali preselitev v manjše in cenejše stanovanje, v okviru že sproženih postopkov pa umikal tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko je bil dolg poplačan v celoti. V sodnih postopkih odpovedi najemnega razmerja smo prav tako skleпали sodne poravnave za poplačilo dolga, v kolikor se je izkazala volja najemnika, da je pripravljen sanirati nastalo situacijo. JSS MOL je ponovno sklepal najemno pogodbo za isto stanovanje v obliki notarskega zapisa z vsemi najemniki, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba zaradi neplačevanja stanovanjskih stroškov, v kolikor so dolg uspeli poplačati v času pred napovedano deložacijo.

Najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, smo intenzivno pomagali z usmerjanjem pri iskanju ustrezne pomoči.

Projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce sosesk Polje I, II, III in IV uspešno poteka že četrto leto. Že v letu 2018 je bilo zaznano, da projekt zajame največ mlajših otrok. Društvo Kralji ulice, ki projekt izvaja, je izvedlo že nekaj aktivnosti v smeri možnosti vključevanja mladostnikov (npr. pridobili so možnost uporabe telovadnice v bližnji šoli in s tem dali mladostnikom možnosti igre skupinskih športov). Obiskovanje informativno ustvarjalnih delavnic za starše je ostalo po številu obiskov nespremenjeno.

Ob oddaji 71 bivalnih enot na Knobleharjevi je bil, zaradi velikega števila uporabnikov bivalnih enot v eni stavbi in specifikah samih bivalnih enot, uveden projekt podpore najemnikom tudi na tem naslovu. Projekt pričet v letu 2017 se uspešno nadaljuje še danes.

Pozitivni rezultati aktivnosti na področju antideložacijske dejavnosti in ostalih ukrepov, ki jih izvajamo, so razvidni iz spodnje tabele. V letu 2019 so bila, po vložnem izvršilnem predlogu, vrnjena v posest JSS MOL

4 stanovanja. Stanovanja so bila vrnjena bodisi preko izvršene deložacije, bodisi so stanovanjske enote vrnili uporabniki sami, ker so si drugače rešili stanovanjsko vprašanje.

V tabeli je prikazan pozitiven upad števila izpraznitve in deložacije po zaključenih sodnih postopkih na letni ravni:

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

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Lastniki najemnih stanovanj so po SZ-1 subsidiarno odgovorni 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.

Upravniki nas redno obveščajo o neporavnanih obveznostih. Po prejetem obvestilu o nastalem dolgu iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe, je JSS MOL najemnike še sam pozival k izpolnitvi obveznosti, torej k plačilu nastale terjatve. V kolikor tudi po našem pozivu do poplačila ni prišlo, smo terjatve poravnali. V primeru socialne ogroženosti posameznega najemnika, smo preverili možnost pomoči pri poplačilu tudi pri centrih za socialno delo. Zgolj, ko poplačilo resnično ni bilo mogoče, smo sprožili postopek sodne izterjave terjatve oziroma v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

Skupen znesek plačil iz naslova subsidiarne odgovornosti se je, v primerjavi z letom 2018, v letu 2019 nekoliko zmanjšal. Kot je razvidno iz spodnje table, smo pri izterjavi subsidiarno plačanih terjatev vsako leto uspešnejši. V letu 2019 smo uspeli izterjati kar 73,94 % terjatev plačanih v letu 2019.

Tabela: Zneski plačil ter uspešnost izterjave po letih

| Leto | Plačano upravnikom | Izterjano od najemnikov | % izterjave |
|---------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| 2014 | 310.762,60 | 66.156,61 | 21,29 |
| 2015 | 233.463,45 | 123.804,68 | 53,03 |
| 2016 | 150.563,57 | 72.985,37 | 48,47 |
| 2017 | 135.040,82 | 95.790,36 | 70,93 |
| 2018 | 139.803,18 | 97.984,71 | 70,09 |
| 2019 | 138.364,67 | 102.313,18 | 73,94 |
| Skupaj | 969.633,62 | 456.721,73 | |

Na področju subsidiarne odgovornosti v zvezi z obratovalnimi stroški, zapadlimi do začetka postopka osebnega stečaja, ki jih najemniki ne plačajo, se je v letu 2019 oblikovala neenotna sodna praksa. Zasedili smo, da je bil na Vrhovno sodišče vložen predlog za dopustitev revizije glede dveh pravnih vprašanj in sicer, ali ima lastnik kot porok pravico zahtevati od dolžnika povrnitev obveznosti, ki jo je namesto njega poravnal iz naslova subsidiarne odgovornosti po 24. členu SZ-1, če je bila obveznost dolžnika v okviru postopka osebnega stečaja predmet odpusta obveznosti ter ali je lastnik dolžan v vsakem primeru upniku plačati zapadlo obveznost glavnega dolžnika, katere povrnitev potem od glavnega dolžnika ne more zahtevati. Revizija je bila dopuščena glede prvega vprašanja, glede drugega vprašanja pa ne, vendar smo, glede na zaznane dileme, za odgovor na drugo vprašanje zaprosili Ministrstvo za pravosodje. Odgovora Ministrstva za pravosodje še nismo prejeli sodišče pa je v reviziji odločilo, da lastnik kot porok ne more sodno uveljavljati regresnega zahtevka, ker to ni združljivo z ustavno pravico do osebnega dostojanstva in nedopustno posega v pravnomočno urejeno pravno razmerje s sklepom o odpustu obveznosti. Upošteva navedeno sodbo in glede na to, da gre za obveznosti, ki so sodno odpuščene in bi jih moral upnik odpisati v vseh primerih, ko dolžnik ni najemnik neprofitnega stanovanja oz. je etažni lastnik, bomo začeli zavračati zahtevke za plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti v primerih dolžnikov, ki so v postopkih osebnega stečaja in gre za dolgove nastale do začetka postopka osebnega stečaja.

6.6 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1

V letu 2019 smo obravnavali skupaj 32 vlog in odobrili 25 izrednih pomoči. Od odobrenih izrednih pomoči je bilo vseh 25 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot, ki zaradi statusa uporabnika niso upravičenci do subvencije najemnine. Izredne pomoči so bile odobrene po sklepu MS MOL kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine. Pri sami dodelitvi izredne pomoči skrbimo za najemninsko politiko, upoštevajoč dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, od česar je potem odvisna višina dodeljene izredne pomoči, ki lahko znaša v višini od 10 % do največ 80 % neprofitne najemnine.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

JSS MOL je kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL vodil različne upravne postopke in kot lastnik ali kot upravljavec izvajal ostale upravne naloge na stanovanjskem področju.

Upravne naloge smo izvajali v predpisanih rokih in kar najbolj prijazno do občanov. S prenovo spletne strani JSS MOL, ki smo jo izvedli v letu 2019, smo občanom še bolj približali naše področje delovanja in jim omogočili uporabo obrazcev vlog in drugih pomoči. Na ta način lahko najemniki naših stanovanjskih enot in ostali občani lažje in hitreje uveljavljajo svoja upravičenja. Poleg tega smo občanom na razpolago osebno, po telefonu in po elektronski pošti.

Opravljali smo tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin in z namenom zmanjševanja sodnih stroškov najemnikom samostojno izvajali vse naloge potrebne za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij. Za vse postopke smo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot je določeno v SZ-1.

Skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin¹⁸ in Pravilnikom o evidenci trga nepremičnin¹⁹, ki predpisuje obveznost pošiljanja podatkov o najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na Geodetsko upravo RS, smo podatke pošiljali na predpisan način.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

V letu 2019 smo skupaj vodili 384 postopkov. Zaključenih je bilo 319 postopkov, v 65 primerih pa postopki še niso bili zaključeni. V postopkih petletnega preverjanja je bilo v 274 primerih ugotovljeno, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 44 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino. Od teh 3 najemniki presegajo tako dohodkovni kot premoženjski cenzus (pri vseh najemnina v višini 9 EUR/m²), 40 jih presega premoženjski cenzus, 1 pa presega dohodkovni cenzus. V 1 primeru smo s sklepom ustavili postopek.

Na podlagi zaznanega lastništva premoženja ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov, smo v vmesnem obdobju, ne glede na to, koliko časa je preteklo od zadnjega preverjanja, izdali 16 odločb, v 1 primeru je najemnina ostala neprofitna, v 15 primerih pa se je spremenila v tržno.

Glede na zakonsko določilo SZ-1, da v kolikor se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino, spremeni oziroma poslabša, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino, smo vodili 15 postopkov in izdali 10 odločb, 1 sklep o ustavitvi postopka, 4 zahtevki strank pa so še nerešeni. V 8 primerih smo izdali odločbo o spremembi tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino, v 1 primeru se je stopnja tržne najemnine znižala, v 1 pa zvišala.

Na odločbo, s katero je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno, sta 2 najemnika vložila pritožbo na župana MOL, od tega je v 1 primeru drugostopenjski organ odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne, 1 pritožba pa še ni rešena.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja je mogoče, če etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobi soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja

¹⁸ Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19.

¹⁹ Uradni list RS, št. 35/18.

etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvesti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Kot etažni lastnik smo izdali 1 soglasje. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo v letu 2019 izdali 66 takih dovoljenj, pri čemer smo upoštevali, da dejavnost ne povzroča prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja, predvsem gre za opravljanje mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Soglasja za podnajem je JSS MOL izdal predvsem v primerih, ko niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo, ter ko gre za primere združitve družine oz. ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe. Soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem smo v letu 2019 izdali 39 najemnikom. Navedena soglasja smo izdajali za določen čas enega leta s pogojem, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Skladno z določbo SZ-1, po kateri ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe, je JSS MOL obravnaval 5 zahtev najemnikov.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V letu 2019 smo vodili 79 upravnih postopkov, v katerih je bilo izdanih 72 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb, 3 odločbe o zavrnitvi vpisa, 4 postopki pa so ostali nerešeni. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2019 skupaj vpisanih 118 upravnikov za 4.191 naslovov večstanovanjskih stavb. Na pisne zahteve smo podatke iz tega javnega registra v 37 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd.

V postopku priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2 smo podprli predlog MOP, da postane vpis upravnika v register upravnikov konstitutivne narave, da bodo upravne postopke vpisa v register upravnikov vodile upravne enote in da bo MOP vzpostavil enoten register upravnikov.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine smo tekoče izdajali mnenja, pri čemer smo tudi ustrezno prilagodili izdana mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V letu 2019 smo pripravili 2.631 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

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

V letu 2019 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.586 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1.759 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 827 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 11 odločb. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je, kot pristojen pritožbeni organ, izdal 2 odločbi, s katerimi je odločil o pritožbah na odločbe iz let 2017 in 2018. O pritožbah so odločali tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena, izdanih nadomestnih odločb je bilo 7.

Ker veljavna zakonodaja predvideva samo subvencioniranje najemnikov, ne pa uporabnikov stanovanj, smo, enako kot v preteklih letih, na podlagi Sklepa MS MOL iz leta 2011 o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, odobrili izredne pomoči. V te namene smo v letu 2019 izdali 25 odločb o večmesečni pomoči za plačilo najemnine.

Po ZUPJS pa je dolžan JSS MOL, kot izplačevalec od 1. 9. 2014 voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko centri za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično pride do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. Na podlagi navedenega je bilo v letu 2019 obravnavanih 46 prošenj za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V teh primerih so bile terjatve odpisane 27 najemnikom tržnih stanovanj, v 7 primerih je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga, 12 postopkov pa je še v teku.

Najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva – tržno subvencijo in le teh niso vrnili oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis sredstev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 17, od tega je bil v 7 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe Finančne uprave RS, za ostale dolžnike pa so v teku še druge aktivnosti za plačilo dolga.

7.8 SODNE ZADEVE

V sodnih postopkih iz stanovanjskih razmerij smo, z namenom zmanjševanja stroškov najemnikom, vse potrebne naloge opravljali sami. V teku je skupno 659 aktivnih sodnih zadev, in sicer od tega 87 pravnih, 155 nepravdnih, 314 izvršilnih zadev, 42 stečajnih in 61 upravnih oziroma davčnih izvršb (43 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 18 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

V letu 2019 je bilo vloženi 258 novih zadev, od tega 27 pravnih postopkov, 146 izvršilnih postopkov, 56 nepravdnih postopkov, 22 postopkov iz naslova osebnega stečaja fizičnih oseb ter 7 postopkov davčnih izvršb zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine.

V letu 2019 je bilo 7 postopkov povezanih z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja, 1 postopek je še v teku, v 3 primerih je imenovani izvršitelj deložacijo izvedel v celoti ter JSS MOL predal predmetno enoto, 1 dolžnik je sam predal stanovanje in tako prisilna izpraznitev ni bila potrebna, v 1 primeru je predlagan odlog deložacije, v 1 primeru smo do zaključka revizije umaknili izvršilni predlog.

JSS MOL je v letu 2019 sodeloval s Službo za pravne zadeve MOL, ki vodi tudi pravdne postopke iz naslova plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji²⁰ (v nadaljevanju: ZDEN). V letu 2019 je bila zaključena ena pravdna zadeva. Odprtih je še 5 tovrstnih pravnih postopkov.

Na podlagi tožbe zaradi ugotovitve ničnosti pogodbe (zadeva Giposs) je bila na prvi stopnji izdana za nas ugodna sodba. Zaradi pritožbe tožene stranke zoper izdano sodbo, je zadeva v odločanju na drugi stopnji.

V zvezi z neplačano pogodbeno kaznijo, ki smo jo obračunali zaradi odstopa od pogodbe za izvedbo GOI del (projekt Pečinska), smo glavnega izvajalca pozvali k plačilu. Ker se na naš poziv ni odzval, smo vložili predlog za izvršbo z namenom poplačila naše terjatve.

V pravnem postopku zaradi ugotovitve lastninske pravice in izbrisa hipoteke smo – po vrnitvi zadeve v ponovno sojenje na 1. stopnjo (po razveljavitvi sodb višjega in okrožnega sodišča v postopku revizije) – z obema toženima strankama dosegli sodno poravnavo, s čimer smo dosegli ureditev pravnega stanja nepremičnine (obstoj lastninske pravice in izbris hipotek).

V stečajnih postopkih nad pravnimi osebami še vedno nismo dosegli poplačila prijavljenih terjatev, zato smo nadaljevali z rednim spremljanjem aktivnosti v teh stečajnih postopkih.

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

8.1 UVODNO

Skrb za kakovostna in funkcionalna stanovanja je eden od ciljev stanovanjske politike ReNSP 15-25. Sama ReNSP 15-25 prenovo stanovanjskega fonda s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo izpostavlja kot prednostno obliko zagotavljanja primernih stanovanj, saj »ne le, da ne zahteva novih posegov v prostor, temveč tudi oživlja degradirana območja, namenjena stanovanjski gradnji, in omogoča pridobivanje novih stanovanj na degradiranih površinah znotraj naselij«.

Ključno izhodišče, ki ga JSS MOL zasleduje pri gospodarjenju (v okvir katerega poleg obratovanja štejejo še redno in investicijsko vzdrževanje) s stanovanjskimi enotami in stanovanjskimi stavbami je, da skrb za ustrezen (obstoječi) stanovanjski fond ni le pravica oziroma dolžnost lastnikov stanovanj, ampak je tudi v javnem interesu.

Z ustreznim gospodarjenjem z obstoječim (zlasti starejšim) stanovanjskim fondom smo zagotavljali potrebno in predpisano kakovost tega segmenta stanovanjskega fonda ob hkratnem zagotavljanju funkcionalnosti, kakovosti in energetske varčnosti, za katero ob novogradnjah sicer poskrbimo že pri načrtovanju stanovanjskih sosesk.

Ohranjanje starejšega stanovanjskega fonda v ustrezni kakovosti (v širšem smislu) je bistveno tako za ohranjanje dinamike povečevanja obsega neprofitnih stanovanjskih enot, kot tudi z vidika gospodarnosti, saj za prenovo posamezne obstoječe stanovanjske enote namenimo manj denarnih sredstev, kot bi jih porabili za nadomestitev take (dotrajane) stanovanjske enote z novozgrajeno stanovanjsko enoto. Iz

²⁰ Uradni list RS, št. 27/1991, s spremembami in dopolnitvami.

navedenih razlogov so bile odločitve o prenovi posameznih stanovanjskih enot in odločitve o sodelovanju pri nujnih oziroma koristnih prenovah skupnih delov stavb, v katerih ima JSS MOL neznamenit vpliv na odločitve glede izvedbe prenovitvenih posegov, bistveno manj odvisne od razpoložljivosti finančnih sredstev, kot so bile glede večjih prenov skupnih delov stavb, ki so v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL. Eden od razlogov za to tiči tudi v dejstvu, da so praviloma večje preнове skupnih delov stavb, ki so v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL, finančno bistveno bolj obremenjujoče in jih je že iz tega razloga potrebno (časovno gledano) prilagajati razpoložljivim finančnim sredstvom. Prioritetni vrstni red prenov posameznih stavb se je določal tudi v odvisnosti od dejanskega stanja posamezne stavbe in s tem stanjem povezanih težavah.

Temeljni vir sredstev za financiranje prenov so bili lastni viri sredstev, v vseh primerih, ko pa je bilo to mogoče, smo črpali oziroma izvajali aktivnosti, ki nam bodo omogočile črpanje finančnih sredstev iz evropskih strukturnih skladov oziroma nacionalnih finančnih mehanizmov (spodbude EKOSKLADA).

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Vzdrževalna oziroma prenovitvena dela so se – upoštevajoč veljavni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj²¹ in nujnost izvedbe posameznih del – izvajala v praznih in zasedenih stanovanjskih enotah. Čeprav se je izvedba vzdrževalnih oziroma prenovitvenih del prilagajala obsegu razpoložljivih finančnih sredstev, pa so se – z namenom zagotavljanja primerne bivalne okolja in možnosti normalne rabe stanovanjskih enot – vedno izvedla vsa nujna in potrebna dela.

Dinamika prenov izpraznjenih stanovanjskih enot je bila primarno odvisna od prevzemanja stanovanj od najemnikov in od kompleksnosti potrebne preнове posamezne stanovanjske enote. V letu 2019 so bili izvedeni vzdrževalni posegi v 109 praznih stanovanjskih enotah. Najpogosteje izvedeni posegi pri prenovi praznih stanovanj so bili: menjava stavbnega pohišta, obnova sanitarij (vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo), slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji, ventili...) in menjava električne napeljave.

V postopku izvedbe prenov praznih stanovanjskih enot je (kot tudi leta prej) sodeloval (zunanj) izvajalec svetovalnega inženiringa in nadzora, s katerim je sklenjena letna pogodba za izvajanje opisanih storitev. V veliki večini primerov prenov praznih stanovanjskih enot smo prenovno oddali v izvajanje v postopku javnega naročanja. V letu 2019 smo sprejeli ukrepe, s katerimi smo v pomembni meri vplivali na skrajšanje časa od prevzema enote od najemnika do njene sanacije in njene ponovne oddaje. Med letom 2019 smo določeni čas prednostno vodili preнове tistih enot, ki nam jih – glede na strukturo in površino in čakajoče upravičence – najbolj primanjkuje.

V letu 2019 smo redno izvajali tudi redne, investicijsko – vzdrževalne in intervencijske posege v zasedenih stanovanjskih enotah. V okviru najbolj pogostih rednih, investicijsko – vzdrževalnih in intervencijskih del v zasedenih stanovanjskih enotah smo izvajali zlasti: menjavo stavbnega pohišta, prenovno elektroinstalacij, vzdrževanje plinskih preči, boilerjev, radiatorjev, prenovno kopalnic, kjer so okoliščine to dopuščale, ...

Gledano po posameznih sklopih vzdrževalnih del smo izvedli:

- intervencijsko – vzdrževalna strojno instalacijska dela (s spremljajočimi gradbenimi in obrtniški deli v 325 stanovanjskih enotah,
- dobavo, montažo oziroma popravilo PVC stavbnega pohišta v 53 enotah,
- intervencijska in vzdrževalna elektro instalacijska dela v 82 enotah,
- razna mizarska dela (menjava vhodnih vrat, razna večja oz. manjša mizarska popravila,...) v 50 enotah,

²¹ Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

- različna druga intervencijsko vzdrževalna dela (slikopleskarska dela, tlakarska, vzdrževanje oz. menjava plinskih peči....) v 42 enotah.

Opisana dela so bila izvedena z zunanjimi izvajalci, s katerimi imamo sklenjene letne pogodbe za izvedbo del (slikopleskarska, tlakarska, mizarska, elektroinštalacijska in ključavničarska dela, dobava stavbnega pohištva, servis plinskih peči, vzdrževalna in intervencijska dela na vodovodnih in strojnih instalacijah).

Zaradi neugodnih rezultatov »analize stroškov in koristi« in posledično ocenjene negospodarnosti prenove posamezne stanovanjske enote smo med letom 2019 v načrt razpolaganja (tj. prodaja na trgu z izvedbo ene od javnih metod prodaje) uvrstili 6 stanovanjskih enot.

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V letu 2019 smo v primeru večstanovanjskih stavb v razdrobljenem lastništvu organizacijo izvedbe rednih in investicijsko – vzdrževalnih del prepuščali upravnikom oziroma etažnim lastnikom. Pri odločanju smo podprli vse predloge glede posegov na skupnih delih stavb, ki so po naši oceni koristili skupnim delom stavb in so v tem smislu predstavljali nujne in koristne izboljšave.

V primeru večstanovanjskih stavb v razdrobljenem lastništvu smo sodelovali pri izvedbi vzdrževalno – investicijskih posegov:

- na fasadah 31 večstanovanjskih stavb,
- na strehah 20 večstanovanjskih stavb in
- obnovah toplotnih postaj v 5 večstanovanjskih stavbah.

Poročila o konkretnih obširnejših prenovah stavb v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL, ki smo jih izvajali v letu 2019, so podana v naslednjih točkah tega poglavja in v poglavju 8.5. V to poglavje je vključeno tudi poročilo o projektu celovite prenove naselja Cesta španskih borcev, glede katerega smo – skupaj z drugimi oddelki MOL – v letu 2019 dosegli pomembne premike, ki nam omogočajo začetek izvajanja del v letu 2020.

V okviru Programa "Ljubljana – moje mesto" je JSS MOL (kot lastnik oziroma upravljavec delov stavb) sodeloval pri prenovi ene stavbe.

V letu 2019 – zaradi odstopa od pogodbe za izvedbo GOI del – nismo uspeli dokončati nadomestne gradnje na lokaciji Pečinska (točka 4.1.3.4 tega poročila).

8.3.1 Bobrova ulica 7

V letu 2019 smo na podlagi znanih rezultatov analize in preverjanja stanja na že izvedenih sanacijah streh na objektih Bobrova 3 in Bobrova 5, ki sta bili izvedeni v letih 2016 in 2018, izvedli javno naročilo za izbiro izvajalca ter uspešno izvedli sanacijo strehe na Bobrovi ulici 7. Sanacijski posegi na navedeni stavbi so zajemali:

- sanacijo ostrejša stavbe (zamenjava strešne kritine, sanacija pomanjkljivo izvedene in mestoma neizvedene toplotne izolacije),
- ureditev estrihov in finalnih oblog na balkonih v prvem nadstropju in mansardnih stanovanj in
- prenovo sistema prezračevanja skupnih delov (stopnišče in svetlobna kupola).

8.3.2 Polje 377 – 382 (soseska Polje III)

V letu 2018 je bila z izvajalcem podpisana pogodba za izvedbo sanacije zunanjih funkcionalnih pohodnih površin v stanovanjski soseski Polje III. Izvajalec je z navedenimi deli začel v marcu 2019. Izvedena so bila odstranitvena dela na nefunkcionalnih zunanjih pohodnih površinah, saj je bilo le – te zelo težko vzdrževati, hkrati pa so bile izrazito neugodne za gibanje oseb z oviranostmi in za otroke. Omenjene površine so bile obdelane s prevleko iz bituminiziranega betona z ustreznim polnilom. Sanacijska dela so bila zaključena aprila 2019.

V letu 2019 smo se intenzivno ukvarjali tudi z ostalimi še ne odpravljenimi napakami, ki se pojavljajo v navedeni soseski (pokanje betonov na ložah, neustrezna velikost določenih žaluzij, izklapljanje kotlovnice, ...). Ker se v letu 2020 izteče rok za odpravo napak v garancijski dobi, bomo izvajalca pravočasno pozvali k odpravi napak.

8.3.3 Cesta v Zgornji log 1

Na podlagi termografskega pregleda stavbe je bilo ugotovljeno, da so vzrok za nastanek težav (pojav vlage in plesni v določenih stanovanjih) zlasti toplotni mostovi (okoli stavbnega pohištva), neustrezna toplotna izolacija ostrešja in neustrezno izvedeni stiki s temelji objekta.

V letu 2019 smo za potrebe reševanja neugodne mikroklimе v sedem stanovanjskih enot namestili rekuperatorske enote. Zaznani so prvi ugodni vplivi vgrajenih rekuperatorskih enot.

8.3.4 Cesta v Gorice 23 do 29

Po izvedbi sanacije kareja Cesta v Gorice 23, ki je obsegala posege na vidnih betonih (AB cokel stavbe, konzole II. nadstropja, stene stopnišč), odpravo poškodb betonskih tlakov na zunanjih hodnikih in odpravo toplotnih mostov, smo v januarju 2019 začeli z monitoringom stanja s pomočjo merilcev vlage.

Merilce vlage smo namestili v stanovanja na naslovu Cesta v Gorice 23 in identična stanovanja na ostalih (še ne saniranih) karejih. Istočasno smo v teh stanovanjih opravili termografijo. Konec meseca januarja smo merilce vlage odstranili in opravili termografijo zunanosti objektov, ter v notranjosti določenih stanovanj. Iz zaključnega poročila in mnenja izvajalca monitoringa je razvidno, da je mikroklimatsko stanje v stanovanjih saniranega objekta izboljšano glede na ostale objekte, ki še niso bili sanirani.

V letu 2019 je bila podpisana pogodba za izvedbo sanacijskih del na objektu Cesta v Gorice 25. Kljub uvedbi izvajalca v delo, smo se – iz razloga zimskih razmer in s tem povezane tehnologije izvedbe sanacijskih del – odločili, da bomo z deli začeli v februarju 2020. Zaključek del je predviden v štirih mesecih (tj. v maju 2020).

8.3.5 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

Sistemsko sanacijo stavbnega pohištva bomo izvedli predvidoma v letu 2020.

8.3.6 Poljanska cesta 66a

V letu 2019 je JSS MOL zaradi dotrajanosti kurilnih naprav na večstanovanjskem objektu Poljanska cesta 66a pridobil dokumentacijo in izvedel javno naročilo za izbiro izvajalca za obnovo kotlovnice. Obnovitvena dela v kotlovnici so bila dokončana septembra 2019.

8.3.7 Bavdkova 1

JSS MOL je v letu 2019 z Energetiko Ljubljana sklenil dogovor o medsebojnih razmerjih pri zamenjavi načina ogrevanja za večstanovanjski objekt na Bavdkovi ulici 1. Omenjeni objekt se trenutno ogreva preko parne toplotne postaje, ki pa je zastarela in potrebna obnove. Sprejeta je bila odločitev, da se obstoječi način ogrevanja zamenja z sistemom ogrevanja na zemeljski plin.

Na podlagi sklenjenega dogovora je Energetika Ljubljana izvedla plinski priključek za objekt, JSS MOL pa je v postopku javnega naročila izbral izvajalca za obnovo kotlovnice. Pogodba z izvajalcem je sklenjena, dela pa bodo izvedena po zaključku kurilne sezone 2019/2020.

8.3.8 Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec

Sanacija mansarde z namestitvijo dodatne toplotne izolacije v ostrešju (z namenom preprečevanja nastajanja vlage in plesni na stičiščih sten in stropov) je bila v letu 2019 izvedena v treh stanovanjskih enotah.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2020 na enak način sanirali mansarde v 6 stanovanjskih enotah.

8.3.9 Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah

V letu 2019 smo nadaljevali z aktivnostmi za izvedbo sistemskih sanacijskih posegov za odpravo vzrokov zamakanja skozi opečnato fasado na stavbah soseske.

V letu 2019 je upravnik soseske pripravil predlog poteka sanacije, ki ga je predstavil JSS MOL in ostalim manjšinskim solastnikom na zboru etažnih lastnikov, na katerem je bila sprejeta odločitev o porušitvi obstoječe opečnate fasade do betonskega zidu ter vgradnji novega izolacijskega in zaključnega sloja (izvedba kontaktne fasade z glajenim ometom).

Upravnik je že izbral izdelovalca PZI načrtov in popisov del, ki temeljijo na izbrani varianti sanacijskih del, kot je bila – kot ena izmed primernih alternativ – predlagana v strokovnem poročilu Gradbenega inštituta ZRMK

Zaradi obsežnosti sanacijskih del je bil na zboru lastnikov potrjen predlog upravnika, da se sanacijska dela izvede v treh delih in sicer:

- v letu 2020 del soseske od stavbe z naslovom Jakopičeva 1 do stavbe z naslovom Jakopičeva 9,
- v letu 2021 del soseske od stavbe z naslovom Jakopičeva 11 do stavbe z naslovom Jakopičeva 19 in
- v letu 2022 od stavbe z naslovom Jakopičeva 21 do stavbe z naslovom Jakopičeva 27.

Zaradi slabega stanja fasade na splošno, smo upravniku predlagali, da se na zboru lastnikov sprejme odločitev za izvedbo sanacijskih del tudi na preostalem delu fasade soseske.

8.3.10 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

V letu 2019 so se nadaljevale aktivnosti za celovito prenova obstoječega naselja verižnih pritličnih enostanovanjskih hiš v mešani lasti²².

²² JSS MOL lastnik 46 od 92 stanovanjskih enot, ki so razpršene v štirih nizih pritličnih hiš.

Opisane aktivnosti so vsebinsko razdeljene na dva sklopa in sicer na:

- projekt rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske in
- projekt »prenove« hiš v lasti JSS MOL.

Projekt rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, kot nosilec projekta, vodi MOL OGD, v sklopu slednjega pa bo JSS MOL za vse stanovanjske enote naselja – vzdolž obodne javne ceste – zagotovil parkirna mesta z nadstrešnicami. V mesecu novembru 2018 je bila na UE vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, ki je bila na zahtevo UE dopolnjena v septembru 2019²³. Vzporedno s pridobivanjem gradbenega dovoljenja, pristojni oddelki MOL vodijo dvostopenjski postopek javnega naročila, v okviru katerega bo – po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izdelavi projekta za izvedbo s popisi del – izbran izvajalec GOI del. Podpis pogodbe s tako izbranim izvajalcem del se načrtuje v prvem trimesečju leta 2020, zaključek samih del pa v drugi polovici leta 2021.

V okviru projekta »prenove« hišk v lasti JSS MOL, je JSS MOL poskrbel za pripravo dokumentacije za legalizacijo že izvedenih nelegalnih dozidav v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj. Na podlagi evidentiranih potreb uporabnikov obstoječih stavb, pa je JSS MOL poskrbel tudi za pripravo dokumentacije, na podlagi katere bodo izvedeni novi prizidki in poenoten izgled naselja s postavitvijo tipskih nadstreškov pred vhodi. JSS MOL je že pridobil odločbe za legalizacijo za vse objekte, glede katerih je bilo to potrebno, pridobil pa je tudi že vsa gradbena dovoljenja za izvedbo prizidkov. Sama izvedba del (rekonstrukcija obstoječih objektov, izgradnja novih prizidkov in izvedba nadstreškov) je deloma odvisna od rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, zato se bo časovnica »prenove« hiš v lasti JSS MOL prilagajala dinamiki urejanja javne prometne in komunalne infrastrukture.

S projektom prenove obstoječega naselja je JSS MOL v letu 2018, na podlagi ponovljenega Povabila k predložitvi vloge za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, na 1. stopnji oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev. Po pripravi potrebne projektne dokumentacije (januar 2019 – junij 2019) je JSS MOL v juniju 2019 oddal vlogo na 2. stopnji. Zaradi zamujenega uradnega roka za pregled vloge s strani MOP in nekaterih dodatnih zahtev MOP, je JSS MOL – na poziv ZMOS – decembra 2019 ponovno oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev na 1. stopnji. Končno odločitev o sofinanciranju pričakujemo v letu 2020.

²³ Dopolnitev vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je bila vložena sorazmerno pozno iz razloga, ker je bilo potrebno urejati lastništvo nepremičnin in na ustrezen način izkazati pravico gradnje.



PGD prometna ureditev in ureditev zelenih površin v naselju Cesta španskih borcev (Boštjan Račič, junij 2018)

8.4 UPRAVLJANJE

Celoten stanovanjski fond JSS MOL je razporejen v stavbah z več kot 1200 naslovi. Če upoštevamo dejstvo, da se skupno nekaj več kot 2200 stanovanjskih enot nahaja v strnjenih soseskah v izključni ali večinski lasti JSS MOL oziroma v večstanovanjskih stavbah v izključni ali večinski lasti JSS MOL, pomeni, da pa se okvirno 1800 stanovanjskih enot nahaja v okvirno 1000 različnih stavbah. Navedeni podatki izkazujejo, da je dinamika dela na področju upravljanja stavb velika.

Obseg sodelovanja z upravniki skupnih delov večstanovanjskih stavb je bil odvisen od deleža solastništva na skupnih delih stavb, ki ga ima JSS MOL, kot lastnik oziroma upravljavec stanovanjskih enot. Način sodelovanja JSS MOL pri upravljanju stavb v razdrobljenem lastništvu je bil opisan že v točki 8.3 tega poročila.

Zaradi izgradnje nove stanovanjske soseske Polje IV smo v letu 2019 – pred prevzemom stavbe oziroma soseske od izvajalca GOI del – sklenili novo pogodbo o upravljanju, z namenom, da bo novi upravnik prevzel skupne dele stavbe od izvajalca in poskrbel za funkcioniranje skupih delov in naprav z začetkom oddaje stanovanjskih enot najemnikom. Iz razloga ekonomičnosti smo v isto pogodbo vključili tudi upravljanje skupnih delov vseh ostalih sosesk v Polju (soseske Polje I, Polje II in Polje III).

V letu 2019 smo zaradi izteka roka veljavnosti posameznih pogodb o opravljanju upravniških storitev, sklenjenih za določen čas, sklenili dodatke k sedmim pogodbam o opravljanju upravniških storitev, s katerimi smo podaljšali veljavnost navedenih pogodb za nadaljnji dve leti.

Pri sklepanju novih pogodb o opravljanju upravniških storitev in pri podaljševanju pogodbenih razmerij z dosedanjimi upravniki, smo sledili temeljnim usmeritvam oziroma ciljem, ki smo si jih postavili v SP MOL 2019 -2022. Velik poudarek smo dali doseganju čim nižjih stroškov obratovanja in vzdrževanja, ki bremenijo najemnike.

Med pripombe, ki smo jih podali na osnutek SZ-2, smo vključili tudi pripombe na tisti del osnutka SZ-2, ki vsebuje določila o upravljanju, s čimer poskušamo s konstruktivnimi usmeritvami, ki temeljijo na naših dolgoletnih izkušnjah, doseči ustrezne zakonodajne rešitve na tem področju.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

Da (in v kakšnem obsegu in s katerimi ukrepi konkretno) je JSS MOL v letu 2019 posebno skrb posvečal (tudi) zagotavljanju energetske varčnega, kakovostnega in funkcionalno učinkovitega stanovanjskega fonda (stavb – točka 8.3 in stanovanjskih enot – točka 8.2.) izhaja že iz vsebine predhodnih točk tega poglavja. Te investicije so bile – kot že navedeno – v osnovi financirane iz lastnih sredstev.

V tej točki posledično izpostavljamo tiste projekte energetskih prenov, ki smo jih v letu 2019 zaključil v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (tj. s koriščenjem evropskih sredstev iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb). Cilj programa oziroma prednostne naložbe je bil spodbuditi energetske učinkovitost, pametno ravnanje z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami in stanovanjskem sektorju.

V okviru opisane prednostne naložbe je JSS MOL v letu 2019 zaključil z operacijo – energetske prenovo še preostalih treh večstanovanjskih stavb: Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58, Ljubljana.

V februarju 2019 je JSS MOL začel z energetske prenovo stavbe na Topniški 58. Izvedla so se toplotno izolacijska dela na fasadnih površinah objekta (zahodna in južna fasada), obnovljena je bila ravna nepohodna streha, vključno z ureditvijo strelovoda z meritvami. Energetska sanacija je vključevala tudi montažo zunanjih senčil, predelavo konstrukcije nadstreška nad glavnim vhodom, vgradnjo montažnih prezračevalnih naprav (rekuperatorjev) in izvedbo hidravličnega uravnoveženja ogrevalnega sistema objekta. Energetska prenova stavbe je bila zaključena maja 2019.

Z deli za energetske sanacije stavbe na naslovu Gerbičeva 47 smo začeli januarja 2019. V okviru energetske sanacije smo izvedli toplotni ovoj stavbe, vgradili lokalno avtomatsko prezračevanje, obnovili zunanje stopnišče in izvedli toplotno izolacijo medetažne plošče proti podstrešju. Energetska prenova te stavbe je bila zaključena aprila 2019.

Energetska sanacija stavbe Cesta dolomitskega odreda 17 se je začela v februarju 2019. V okviru energetske sanacije smo izvedli toplotni ovoj stavbe, vgradili lokalno avtomatsko prezračevanje in izvedli zamenjavo stavbnega pohištva. Istočasno smo izvedli tudi delno ureditev okolice in vhoda v stavbo. Energetska prenova te stavbe je bila zaključena aprila 2019. V letu 2020 bomo obnovili kotlovnico za ogrevanje navedenega objekta.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

JSS MOL je imel v letu 2019 lastno premoženje in premoženje v upravljanju zavarovano po Okvirnem sporazumu za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanovitelj in / ali lastnik je MOL, ki je za obdobje 2019-2022 začel veljati 1.1.2019.

V letu 2019 je bilo obravnavanih skupaj 30 škodnih primerov.

V 26 primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V okviru teh primerov je JSS MOL primarno poskrbel za preprečitev nastajanja nadaljnje škode in za zavarovanje dokazov, čemur je sledila odprava posledic škodnega dogodka, prijava škode in ustrezno sodelovanje pri obravnavi odškodninskega zahtevka, z namenom, da je v najkrajšem času prišlo do izplačila odškodnine. Od teh primerov je bil en odklonjen s strani zavarovalnice.

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

JSS MOL je med letom 2019 v zavarovanje prijavil novozgrajen objekt z naslovoma Polje 383 in Polje 384 (stanovanjska soseska Polje IV) in objekt na Pečinski 2, ki ga je – po odstopu od pogodbe – prevzel od glavnega izvajalca.

Najemnike neprofitnih stanovanjskih enot smo že ob sklepanju najemnih pogodb oziroma najkasneje ob predaji stanovanjskih enot seznanili, katera tveganja so zavarovana po omenjenem okvirnem sporazumu in jim svetovali, da za zavarovanje ostalih tveganj za nastanek škode poskrbijo sami.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2019 smo:

- izvedli ureditev povezanosti identifikacijskih podatkov za večino posameznih nepremičnin iz evidence lastnih nepremičnin s podatki katastra stavb,
- evidentirali vsa zemljišča v evidenco sistema PRIS po posameznih projektih v okviru investicij v teku in prihodnjih investicij JSS MOL,
- v katastrskih evidencah GURS začeli z dopolnitvijo podatkov o prostorih in površinah posameznih nepremičnin po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin,
- poskrbeli za vpis lastninske pravice v korist JSS MOL na nepremičninah, ki so bile prenesene z MOL v okviru povečanja namenskega premoženja,
- pridobili različna dokazila o lastništvu za 46 enot, pri katerih je bila sicer vzpostavljena etažna lastnina, ni pa bilo urejeno lastninsko pravno stanje,
- skupaj in po ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL pregledovali in usklajevali elaborate za izmere stavb in posameznih delov stavb v kataster stavb in drugo listinsko dokumentacijo, ki je potrebna za pripravo pravnih podlag za vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo.

V pregled, uskladitev in potrditev smo prejeli 3 nove elaborate izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS in 3 pravne posle za potrebe oblikovanja etažne lastnine in njenega vpisa v zemljiško knjigo.

Poleg navedenih aktivnosti smo v letu 2019 lastništvo na nepremičninah uspešno reševali tudi v postopkih na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (postopki začeti v preteklih letih in postopki začeti v letu 2019). V tem trenutku imamo odprtih skupaj 244 nepravdnih postopkov te vrste. V 31 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo pooblaščenca (tj. odvetniki), v 213 postopkih pa postopke vodimo sami ali preko upravnikov za celotne stavbe. Samo v letu 2019 se je na novo začelo 30 takih nepravdnih postopkov. V letu 2019 je bilo pravnomočno zaključenih 33 takih postopkov, v katerih smo sodelovali.

Ob koncu leta 2019 smo imeli v korist JSS MOL ali MOL (vezano na nepremičnine, s katerimi upravlja JSS MOL) zemljiškoknjžnih vpisanih 5235 enot (ob koncu leta 2018 je bilo teh 5062) od skupno 6199 vseh enot (ob koncu leta 2018 je bilo teh 6096).

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2019 ni bila v letu 2019 realizirana nobena prodaja. Prodaje posameznega nepremičnega premoženja v lasti MOL niso bile realizirane zlasti iz razloga, ker (še) nismo uspel urediti pravnega stanja predmetnih nepremičnin (npr.. Čopova 7 in 9a). Enako velja tudi za del nepremičnega premoženja JSS MOL (Vidovdanska cesta 1, Dolenjska cesta 22 in Pod ježami 20).

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem JSS MOL v letu 2019, so bili realizirani naslednji pravni posli:

Realizirana menjava:

- menjava zemljišč s parc.št. 1575/72, parc.št. 1575/85, parc.št. 1575/71, parc.št. 1575/74, parc.št. 1575/80, parc.št. 1566/55, parc.št. 1575/79, parc.št. 1566/54 in parc.št. 1575/78, vse k.o. 2706-Zelena jama za zemljišči s parc.št. 1573/28 in parc.št. 1573/25, obe k.o. 2706-Zelena jama

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št. 367/1 in parc.št. 367/3, obe k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup zemljišča s parc.št. 378/1 in parc.št. 378/3, obe k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup zemljišča s parc.št. 581/11, parc. št. 581/12, parc.št. 582, parc.št. 590/8, parc.št. 590/35, parc.št. 590/36 in parc.št. 590/37, vse k.o. 1722 – Trnovsko predmestje,
- nakup zemljišča s parc.št. 872/1 in parc.št. 872/2, obe k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup zemljišča s parc.št. 2101/216, k.o. 1770 – Kašelj,
- nakup zemljišča s parc.št. 1490/1, k.o. 2706 – Zelena jama.

Realizirana prodaja:

- prodaja stanovanjske sobe v stavbi Petkovškovo nabrežje 67, Ljubljana,
- prodaja terase v stavbi na naslovu Gestrinova 1, Ljubljana,
- prodaja stanovanjske enote in dveh poslovnih prostorov v stavbi Breg 8, Ljubljana,
- prodaja solastniškega deleža do ½ na skupnih sanitarijih v stavbi Hranilniška 4a, Ljubljana,
- prodaja zemljišča s parc.št. 1566/56, parc.št. 1566/48 in parc.št. 1566/50, vse k.o. 2706-Zelena jama,
- prodaja dveh stanovanjskih enot in kletne shrambe v stavbi Resljeva cesta 48, Ljubljana,
- prodaja zemljišča s parc.št. 901/21 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- prodaja garaže na Rožičevi ulici, ki stoji na zemljišču parc.št. 1551/199 k.o. 2706-Zelena jama,
- prodaja solastniškega deleža do 24/1000 na hišniškem stanovanju v stavbi Prule 3, Ljubljana,
- prodaja stanovanjske enote v stavbi Podmilščakova 14, Ljubljana,
- prodaja parkirnega mesta v stavbi Štihova 19,
- prodaji dveh poslovnih prostorov v stavbi Polje 383, Ljubljana,
- prodaja solastniškega deleža do 14115/100000 na hišniškem stanovanju v stavbi Pokopališka 4, Ljubljana,
- prodaja stanovanjske enote v stavbi Cankarjevo nabrežje 1, Ljubljana,
- prodaja stanovanjske enote v stavbi Tržaška cesta 67, Ljubljana,
- prodaja stanovanjske enote v stavbi Kvedrova ulica 4, Ptuj.

V letu 2019 smo sprejeli določitev, da ne bomo prodali stanovanja na naslovu Gestrinova 5, ampak ga bomo po prenovi namenili za oddajo v neprofitni najem. Sprejeli smo tudi odločitev, da bomo prodali celotno stavbo na naslovu Hrenova ulica 8a, skupaj s pripadajočimi okoliškimi zemljišči.

V okviru nakupa stanovanj po modelu deljenega lastništva smo realizirali nakup solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju s pripadajočim parkirnim mestom v stavbi Cesta v Zgornji log 38. Realizirali pa smo tudi prodajo solastniškega deleža do 2/5 na stanovanju v stavbi Neubergerjeva 24, Ljubljana, ki ga je JSS MOL po modelu deljenega lastništva pridobil v letu 2012.

V okviru Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (ti. rentni odkup) smo realizirali nakup stanovanjske enote v stavbi Brilejeva 21.

V okviru zmanjšanja namenskega premoženja JSS MOL smo v letu 2019 na MOL prenesli:

- obcestna zemljišča v skupni površini 206 m² na lokaciji Jesihov štraton,
- obcestno zemljišče v skupni površini 381 m² na lokaciji Vinčarjeva,
- obcestno zemljišče v izmeri 3 m² ob stavbi za posebne namene na Vodnikovi 5 in
- obcestno zemljišče v izmeri 176 m² ob stanovanjski soseski Polje I.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

JSS MOL je začel z delovanjem 1.7.2002. Število zaposlenih se je od ustanovitve pa do danes postopoma povečevalo, na dan 31.12.2019 pa je bilo na JSS MOL skupaj z direktorjem zaposlenih 61 uslužbencev, katerih povprečna starost je bila 44,9 let. Javni uslužbenci so razporejeni v štirih sektorjih in sicer Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

Kljub temu, da se zaposlene spodbuja k pridobivanju višje formalne izobrazbe, pa se v preteklem letu izobrazbena struktura ni bistveno spremenila in sta tako na JSS MOL še vedno zaposlena dva magistra znanosti, 28 z univerzitetno izobrazbo, 21 z visoko strokovno izobrazbo, šest z višjo izobrazbo in štirje zaposleni s srednjo izobrazbo. Med poklici prevladujejo diplomirani upravni organizator, univerzitetni diplomiran pravnik ter ekonomist.

Poleg skrbi za formalno izobrazbo, skrbimo na JSS MOL tudi za različne druge oblike izobraževanja zaposlenih. Na letni ravni sta bili izvedeni dve delavnici, na katerih smo zaposlene seznanili z rezultati in načrti dela JSS MOL, novostmi na področju zakonodaje, novo računalniško infrastrukturo, kakor tudi z rezultati izvajanja aktivnosti v okviru projekta družini prijazno podjetje in zdravju prijazna organizacija. Delavnice so bile vsebinsko usmerjene k razvoju oziroma nadgradnji ustreznih načinov komuniciranja tako s sodelavci, kako tudi s strankam.

Omogočali smo tudi udeležbo zaposlenih na delavnicah oziroma izobraževanjih za področja, kjer so potrebna posebna vedenja in znanja. Sodelavci, ki so se udeležili tovrstnih izobraževanj, so novo pridobljeno znanje posredovali naprej sodelavcem na internih sestankih ali pa delavnicah. Dosedanja praksa je pokazala, da tovrsten način izobraževanja oz. delitev informacij, prinaša dobre rezultate in se bo to uporabljalo tudi v prihodnje.

Na JSS MOL v skladu z zakonodajo ter delovnimi procesi, nadgrajujemo računalniške programe, ki se uporabljajo za izvajanje del in nalog. Tako je v 2019 bil dograjen program za evidentiranje dokumentarnega gradiva, program Pris, nameščen je bil nov program za vodenje osnovnih sredstev, zaključila pa se je tudi prenova spletnih strani. Brezhibno delovanje informacijskih sistemov zagotavlja strežniška infrastruktura, ki je nameščena na MOL.

12 ZAKLJUČEK

Ne glede na restriktivne javnofinančne pogoje delovanja vseh deležnikov na stanovanjskem področju v Republiki Sloveniji, JSS MOL še naprej ob pomoči ustanoviteljice zagotavlja najbolj pestro stanovanjsko preskrbo v državi. Res je, da primanjkljaj stanovanjskih enot v prestolnici po sedaj znanih potrebah obsega skoraj polovico evidentiranega primanjkljaja na državni ravni, pa vendar – kljub odsotnosti systemskega vira financiranja zagotavljamo konstantno rast števila razpoložljivih stanovanjskih enot, hkrati pa z vedno novimi vzvodi širimo ponudbo svoje stanovanjske preskrbe. Ustrezne korekcije najemnine so seveda nujne za preprečitev propadanja javnega najemnega fonda v državi, da pa bi lahko zadostili naraščajočim potrebam po javnih najemnih stanovanjih bi bila nujna čim prejšnja uvedba systemskega vira financiranja. Pogled na koalicijsko pogodbo novonastajajoče koalicije je obetaven, le upamo pa lahko, da bodo tokrat zaveze tudi uresničene.

Sašo RINK
DIREKTOR