

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



Številka: 014-21/2019-1

Datum: 18-03-2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2018

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

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2018

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 900-2/2019-1 (15.3.2019) Nadzornega sveta JSS MOL
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2018

Številka: 900-2/2019-1
Datum: 15. 3. 2019

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 1. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 1. seji dne 15. 3. 2019 ob obravnavi točke

Ad 4.

**Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa
MOL za leto 2018**

sprejel

SKLEP 1/4:

Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z vsebino Poročila o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2018 in 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



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

**POROČILO O URESNIČEVANJU STANOVANJSKEGA
PROGRAMA**

MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2018

Ljubljana, marec 2019

1	UVOD	7
2	TEMELJNI CILJI	8
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	9
3.1	SPLOŠNO	9
3.2	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	9
3.3	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	11
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	12
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	12
4.1.1	PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	12
4.1.2	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	15
4.1.3	ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ (NOVOGRADNJA, PRENOVA, NADOMESTNA GRADNJA)	20
4.1.3.1	Polje IV	21
4.1.3.2	Zarnikova ulica 4	22
4.1.3.3	Komunalna cona Povšetova	23
4.1.3.4	Rakova jelša II	24
4.1.3.5	Pečinska ulica 2	25
4.1.3.6	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	26
4.1.3.7	Rakova jelša I	26
4.1.3.8	Jesihov štradon	26
4.1.3.9	Stanovanjska soseska BRDO - OPPN 252; EUP RD-466	27
4.1.3.10	Nad motelom	28
4.1.3.11	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	29
4.1.3.12	Masarykova	30
4.1.3.13	Nakup novih stanovanj v Zalogu	30
4.1.3.14	Litijska – Pesarska (EUP GO-297)	31
4.1.3.15	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	32
4.1.3.16	Dravlje (EUP DR-224)	33
4.1.3.17	Glince (EUP DR-617)	33
4.1.3.18	Celovška cesta 185	34
4.1.3.19	Kunaverjeva ulica 12 in 14	34
4.1.4	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	34
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	35
4.1.4.2	Rakova jelša III	35
4.1.5	DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	36
4.1.5.1	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	36
4.1.5.2	Rentni odkup stanovanj	36
4.1.5.3	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	36
4.1.5.4	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	36
4.1.6	ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	36
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	37
4.2.1	OSKRBOVANA STANOVANJA	37
4.2.1.1	Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj	37
4.2.1.2	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	37
4.2.1.3	Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj	38
4.2.2	STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)	38
4.2.3	STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)	38
4.2.3.1	Vodnikova 5	39
4.2.4	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV	39
4.2.5	STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV	39
4.2.6	STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI	40
4.2.7	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	41

4.2.8	TRŽNA STANOVANJA	41
4.3	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	42
4.3.1	PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	42
4.3.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	43
4.3.3	ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	45
4.3.3.1	Splošno	45
4.3.3.2	Ostali projekti	46
4.4	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	46
5	POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	47
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	47
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	47
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	47
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	48
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	48
6.2	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	49
6.3	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.J. ANTIDELOŽACIJSKA DEJAVNOST	50
6.4	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	51
6.5	IZREDNE POMOČI PO 104. §I. SZ-1	52
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	52
7.1	SPLOŠNO	52
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	52
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 5	58
8.3.2	POLJE 374, 375 IN 376	58
8.3.3	CESTA V ZGORNJI LOG 1	59
8.3.4	CESTA V GORICE 23 DO 29	59
8.3.5	CESTA ŠPANSKIH BORCEV – PRENOVA OBSTOJEČEGA NASELJA	59
8.3.6	OSTALI VEČJI PROJEKTI	60
8.4	UPRAVLJANJE	60
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	61
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	62
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	63

10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	64
11	ORGANIZACIJA JSS MOL	65
12	ZAKLJUČEK	65

1 UVOD

Od sprejetja Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018 (v nadaljevanju: SP MOL 17/18)¹ mineva nekaj več kot dve leti. Že iz vsebine Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2017² je bilo mogoče razbrati, da se načrti, ki smo si jih zastavili konec leta 2016 (s sprejetjem SP MOL 17/18) ne bodo uresničili na način in v tolikšni meri, kot smo pričakovali. Vzroki za to so različni, nekateri pa se – kljub prizadevanjem Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), da se ne bi – pojavljajo že vrsto let.

Postavitev (zgolj) strateških vsebinskih okvirov z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25), brez sprejetja najpomembnejših konkretnih zakonodajnih podlag za v ReNSP15-25 predvidene ukrepe, zlasti pa podlag za zagotavljanje ustreznih finančnih spodbud, samo še povečuje – že tako nerazumno velik – primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enotah v prestolnici, za vse tiste subjekte, ki pa se operativno in na konkretni ravni ukvarjamo / ukvarjajo z reševanjem stanovanjske problematike na lokalni ravni (in seveda tudi na državni ravni) pa vzbuja predstavo, da njihovo delo postaja vedno bolj Sizifovo.

Da pa stanje in aktivnosti na predmetnem področju v presolnici vseeno ni brezupno in kaže na smer, v katero je vredno usmeriti aktivnosti, gre v veliki meri pripisati Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) in njenj vsebinski ter in finančni podpori, ki jo daje JSS MOL. Ta namreč v končni posledici preprečuje zmanjševanje fonda stanovanjskih enot in omogoča ohranjanje večletnega trenda pridobivanja novih (dodatnih) neprofitnih stanovanjskih enot, saj bi ob sedanji najemniški politiki brez pomoči ustanoviteljice JSS MOL bil obsojen na zmanjševanje in odprodajo fonda zgolj za zagotovitev svojega poslovanja.

Omogočena možnost dodatnega zadolževanje pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu (v nadaljevanju: SSRS) – kljub njeni pozitivni naravnosti – dolgoročno ne bo prinesla velikih učinkov, saj na nek način predstavlja »ad hoc« (in omejeno) rešitev za večanje fonda finančnih sredstev. Želeli smo si napovedane sistemske ureditve najemniške politike in zagotovitev trajnega vira financiranja, kot trajnih in skladnih ukrepov za zagotavljanje dostojne stanovanjske preskrbe. Žal tudi v letu 2018 zman.

Razlogi, da se načrti (v investicijskem delu) niso uresničili v zastavljeni meri, seveda niso samo finančne narave, ampak so posameznih primerih tudi povsem »tehnične« narave in povezani z »ovirami«, na katere smo naleteli v postopkih razvoja posameznega investicijskega projekta. V določeni meri pa je na opisano dejstvo vplivala tudi relativno ogreta investicijska dejavnost, ki je z dvigom cen na področju gradbeništva (stroškov same gradnje in stroškov z njo povezanih storitev) podražila razvoj in / ali izvedbo posamezne investicije.

Ne glede na navedeno ocenjujemo naše delo v letu 2018 kot zelo uspešno. Četudi se mogoče ta uspešnost v rezultatih dela v letu 2018 ne kaže v obliki znatnega povečanja števila stanovanjskih enot, pa je dejstvo, da smo v letu 2018 pomembnejše in večje projekte pripeljali do faz, ko bomo zaključili gradnjo večjega števila stanovanjskih enot (Polje IV, Pečinska), začeli z gradnjo večjega števila stanovanj (Brdo II) oziroma z vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja začeli s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja za izgradnjo 156 stanovanj v okviru projekta Rakova jelša II.

¹ SP MOL 17/18 je bil sprejet dne 19.12.2016 na 21. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

² Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2017 je bilo sprejeto dne 16.4.2018 na 33. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

2 TEMELJNI CILJI

Dejavnost JSS MOL in izvedba nalog v letu 2018 je sledila ciljem, ki smo jih uokvirili s SP MOL 17/18 in dopolnili s cilji in nalogami, ki smo jih (na novo) navedli v Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2017. Tako začrtana stanovanjska politika je sledila temeljnim ciljem stanovanjske politike na državni ravni, kot izhajajo iz ReNSP15-25. Na kakšne načine sta MOL in JSS MOL »operativno« uresničevala relativno široko zastavljene in večplastno strukturirane temeljne cilje, kot izhajajo iz ReNSP15-25 (uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja, večja stanovanjska mobilnost prebivalstva) izhaja iz v nadaljevanju podanih splošnih pojasnil in vsebinskih opisov konkretnih projektov in aktivnosti.

V splošnem gledano sta MOL in JSS MOL stremela (1) k cilju ustvariti pogoje, s katerimi bi se čim širšemu krogu prebivalcev omogočilo rešitev stanovanjskega vprašanja in (2) k cilju reševanja povsem konkretnih stanovanjskih vprašanj z dodelitvami stanovanjskih enot.

V okviru prvega cilja je MOL z različnimi aktivnostmi (zlasti z normativnim urejanjem v obliki prostorskega načrtovanja ter vodenjem zemljiške politike v kombinaciji z razvojem in izvedbo ustrezne infrastrukture) omogočala in spodbujala različne oblike zagotavljanja stanovanj (lastnih in najemnih) ter zagotavljala pogoje za razvijanje in izvedbo različnih investicijskih projektov v obliki gradenj in prenov. S finančnim podpiranjem in umeščanjem stanovanjske gradnje na zemljišča v lasti MOL, je MOL poskrbela za možnost uresničevanja prej navedenega drugega cilja s strani JSS MOL – zagotavljanje javne najemne stanovanjske oskrbe na območju MOL, kar je temeljna pristojnost JSS MOL.

Na področju uresničevanja nalog v pristojnosti JSS MOL smo z namenom uresničevanja cilja zagotavljanja lažje dostopnosti do (primernih) stanovanj posebno skrb namenjali posebnim ciljnim skupinam (mlade generacije – mladi in mlade družine, starejši, in najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja začasnih bivalnih enot). Z različnimi posebnimi razpisi (deljeno lastništvo, stanovanjska posojila za obnovo večstanovanjskih stavb) oziroma povabilom (rentni odkup) smo še dodatno skrbeli za raznolikost ponudbe na stanovanjskem področju. Aktivno smo nadaljevali aktivnosti za uresničitev projekta alternativne oblike zagotavljanja stanovanj tj. razvojem pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje.

V okviru gradenj, nakupov in prenov smo skrbeli za zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetske učinkovitih (varčnih) in za vseživljenjsko uporabo prilagojenih stanovanjskih enot in stavb. Z namenom soprispevati k uresničevanju širše trajnostne politike smo z različnimi ukrepi (spodbujanje celovitih energetskih prenov, razvojem različnih investicijskih projektov (novogradnje in celovite kompleksne prenove) z namenom aktivacije in revitalizacije degradiranih območjih, ...) skrbeli za pospeševanje trajnostnega razvoja mesta in uresničevanje Trajnostne urbane strategije MOL 2014 – 2020.

Na področjih, kjer je to omogočeno, smo skrbeli za uveljavljanje sofinanciranja izvedbe ukrepov iz finančnih virov Eko Sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

Z zagotavljanjem (nelastniškega načina) reševanja stanovanjskih vprašanj z najemom, kar predstavlja temelj za trajnostno najbolj učinkovito izrabo stanovanjskega fonda in resursov družbe, in zamenjavami stanovanjskih enot smo skrbeli za uresničevanje cilja zagotavljanja večje stanovanjske mobilnosti (določenega segmenta) prebivalstva.

V želji, da bi se ustvarili pogoji za učinkovito izvajanje nalog in pristojnosti lokalne skupnosti na stanovanjskem področju, smo se vključevali v postopke priprave pravnih predpisov. Kot že omenjeno, smo velike napore (v sodelovanju z ostalimi deležniki) – žal neuspešno – vlagali v sprejem tistih pravnih podlag,

ki bi omogočile vzdržno in trajnostno naravnano stanovanjsko politiko. Le sprejem slednjih bo v prihodnje pravo izhodišče in podlaga za učinkovito implementacijo v ReNSP15-25 zastavljenih ciljev.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Uspešnost izvajanja aktivnosti in doseganja ciljev je v veliki meri odvisna od višine finančnih sredstev, ki so na voljo za samo delovanje JSS MOL in za izvajanje vseh »programov« JSS MOL. V že omenjeni odsotnosti trajnega vira financiranja, na katerega smo računali z napovedano spremembo najemninske politike, sta bili v letu 2018 (in bosta tudi v prihodnje) iskanje različnih virov financiranja in racionalno poslovanje JSS MOL glavni prioriteti na področju izvajanja ukrepov za doseganje zastavljenih ciljev.

Na podlagi akta o ustanovitvi JSS MOL je (tudi) v letu 2018 sredstva za delovanje JSS MOL zagotavljala MOL, kot ustanoviteljica JSS MOL. Za razliko od večine po pristojnostih sorodnih subjektov ima JSS MOL tudi to srečo, da lokalna skupnost izdatno (na različne načine) pomaga pokrivati finančne konstrukcije posameznih projektov. Poleg (brezplačnega) zagotavljanja prostorov, v katerih deluje JSS MOL, in kritja stroška plač za zaposlene uslužbence, ki (v organizacijskem smislu) predstavljata največji strošek na segmentu delovanja JSS MOL, MOL s povečevanjem namenskega premoženja JSS MOL (so)omogoča vzdržno poslovanje JSS MOL in uspešno izvajanje zadanih nalog. V tem smislu je tudi v letu 2018 MOL prisluhnila in sledila potrebam JSS MOL in – kljub omejenim proračunskim sredstvom – poskrbela, da ni prišlo do ustavitve ali upočasnitve aktivnosti JSS MOL in do zmanjševanja obsega ostalih produktov, ki jih nudi JSS MOL.

V januarju in septembru 2018 je tako prišlo do povečanja namenskega premoženja JSS MOL v obliki kapitalskih transferjev, ki smo ju prejeli s strani ustanoviteljice.

Poleg sredstev, ki smo jih prejeli od MOL, smo sredstva za uresničevanje ciljev JSS MOL v letu 2018 zagotavljali iz prihodkov iz lastnih sredstev in z zadolževanjem.

Ker so konkretni ukrepi, ki smo jih v letu 2018 izvajali z namenom povečevanja razpoložljivih finančnih sredstev opisani v nadaljevanju, problematika povezana z odsotnostjo ustrezne in sistemske spremembe obstoječe najemninske politike pa obširno izpostavljena v Stanovanjskem programu MOL 2019-2022, v tem splošnem delu izpostavljamo, da bo moral JSS MOL – v primeru nadaljnje odsotnosti jasnih in sistemskih podpor z državne ravni, ustavljati ali upočasnjevati aktivnosti na področju razvoja in izvajanja načrtovanih projektov, s katerimi smo načrtovali povečati fond lastnih javnih najemnih stanovanjskih enot. Navedena okoliščina bo v tem primeru nadaljnje vplivala na večanje primanjkljaja javnih najemnih stanovanj.

3.2 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

JSS MOL je obseg razpoložljivih finančnih sredstev v letu 2018 povečeval z naslednjimi ukrepi:

- s prodajo (nepremičnega in premičnega) stvarnega premoženja,
- z učinkovitim upravljanjem s stvarnim premoženjem v obliki oddaje le-tega,
- izvajanjem postopkov petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja,
- z učinkovito izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot,

- s črpanjem sredstev v obliki nepovratnih finančnih spodbud v nacionalnem mehanizmu (po pozivu EKO SKLADA),
- s pridobivanjem finančnih sredstev v obliki posojil po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.

V letu 2018 smo uspešno zaključili več postopkov prodaje nepremičnega stvarnega premoženja v lasti JSS MOL, medtem ko postopkov prodaje nepremičnega stvarnega premoženja v lasti MOL in upravljanju JSS MOL v tem letu nismo vodili. V letu 2018 je bilo še vedno moč zaznati veliko aktivnost na trgu nepremičnin, ki pa se je začela proti koncu leta nekoliko umirjati.

Aktivno smo tržili in oddajali (trajno) presežna nezasedena parkirna mesta in parkirna mesta, ki sicer na določeni lokaciji niso obravnavana kot presežna, pa vseeno niso bila oddana (ts. parkirna mesta, ki jih posamezni najemnik ne vzame v najem, ker nima avtomobila).

V letu 2018 smo ohranili v veljavi najemni pogodbi, s katerima smo stvarno premoženje oddajali po simbolični najemnini v višini 1 EUR / mesec in s prenosom obveznosti plačevanja obratovalnih stroškov na najemnika. Na tak način oddajamo tisto stvarno premoženje, ki ga (kратkoročno oziroma srednjeročno) ni mogoče ali ni gospodarno usposobiti za oddajo v neprofitni najem, nas pa neodddano bremeni z obveznostjo plačevanja obratovalnih stroškov.

Na podlagi določb SZ-1 smo vodili upravne postopke petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki imajo v nekaterih primerih za posledico prehod z neprofitne na tržno najemnino, torej vplivajo na povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev. Iz tega naslova so bili prihodki v letu 2018 povečani glede na leto 2017.

Do nujnih sprememb zakonskih določb, ki urejajo krivdne odpovedne razloge, saj je opomin pred odpovedjo najemne pogodbe v primeru nekaterih odpovednih razlogov povsem nerazumen, in sicer, v primeru, ko najemnik ne prične bivati v stanovanju po sklenitvi najemne pogodbe, v primeru oddaje stanovanja v podnajem in v primeru prenehanja uporabe stanovanja, v letu 2018 (še) ni prišlo. Zato smo v letu 2017 uvedli pogodbeno kazen v višini 12 najemnin, s katero najemnike, pri katerih prihaja do zgoraj navedenih krivdnih razlogov, ali zamujajo s predajo stanovanja, odvrčamo od tovrstnih dejanj in jih vzpodbujamo k vračilu stanovanjske enote. Uvedba pogodbene kazni se je izkazala kot upravičen ukrep, saj ni bilo primera, v katerem bi pogodbeno kazen morali zaračunati.

Ker EKO SKLAD ni posegal v nabore upravičencev po njegovih odprtih javnih pozivih, je bilo tudi v letu 2018 črpanje sredstev v obliki nepovratnih finančnih spodbud omejeno na Javni poziv 41SUB-OBPO16 - Nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb.

Po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, na podlagi katerega SSRS sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih in podpira lokalne skupnosti pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju, je JSS MOL v letu 2018 (v februarju in v oktobru 2018) sklenil dve dolgoročni posojilni pogodbi, s katerima je zapiral finančno konstrukcijo za projekt prenove in rekonstrukcije stavbe Hladilniška pot 34 in za projekt nakupa 38 stanovanj v Zalogu. V letu 2018 je JSS MOL tudi počrpal vsa s posojilnima pogodbama odobrena finančna sredstva.

JSS MOL je v avgustu 2018 z Ministrstvom za infrastrukturo sklenil Pogodbo o operaciji »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL«, na podlagi katere je JSS MOL upravičen do sofinanciranja energetskih prenov iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN). Kljub načrtovanemu črpanju sredstev in sklenjeni pogodbi v letu 2018 do črpanja sredstev iz CTN ni prišlo.

3.3 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

V SP MOL 17/18 smo v nabor drugih ukrepov za povečanje obsega najemnih stanovanj vključili naslednje ukrepe:

- prevzem enot z nestanovanjsko rabo v upravljanje JSS MOL ali prenos le – teh v namensko premoženje JSS MOL (z namenom njihove preureditve v prostore za oddajo v neprofitni najem),
- soinvestiranje s SSRS po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020,
- izvedba projektov v različnih oblikah partnerstev,
- izvajanje aktivne zemljiške politike,
- uvajanje konkretnih novih alternativnih oblik bivanja in
- pridobivanje enot z rentnim odkupom stanovanj in po modelu javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

Iz razloga, ker so nam predpisi, ki urejajo zadolževanje javnih skladov, in stanje zadolženosti JSS MOL omogočali najetje ugodnih posojil pri SSRS po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, se nismo odločili za sodelovanje s SSRS v obliki soinvestitorstva, ki je omogočeno z navedenim programom.

Prav tako v letu 2018 s strani potencialnih partnerjev ni bil izkazan oziroma s strani JSS MOL ni bil zaznan kakršenkoli konkreten interes za izvedbo kakšnega (za tako obliko sodelovanja primerne) investicijskega projekta v obliki kakšnega javno – zasebnega oziroma javno – javnega partnerstva.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MS MOL) je 28.5.2018 (34. seja MS MOL) sprejel (prve) spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – strateški del (v nadaljevanju: OPN MOL SD) in (tretje) spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID). Sprejete spremembe in dopolnitve so stopile v veljavo 4. 7.2018. Sprejete spremembe in dopolnitve, v okviru katerih so bile upoštevane tudi nekatere bistvene pobude JSS MOL, predstavljajo enega izmed ukrepov izvajanja aktivne zemljiške politike. V opisanih spremembah in dopolnitvah OPN MOL upoštevane pobude JSS MOL, bodo JSS MOL olajšale razvoj in izvedbo gradnje novih lastnih najemnih stanovanjskih enot v prihodnjem obdobju. JSS MOL je v teku razvoja posameznih lastnih projektov evidentiral vse potrebe po spremembah in dopolnitvah določil OPN MOL, ki jih bo v obliki pobud podal v naslednjem postopku sprejemanja sprememb in dopolnitev OPN MOL. V sodelovanju z Oddelkom za urejanje prostora MOL (v nadaljevanju: OUP) smo v letu 2018 začeli z aktivnostmi za začetek izdelave in sprejema dveh občinskih podrobnejših prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPPN).

JSS MOL je (v načelnem sodelovanju s SSRS) nadaljeval z aktivnostmi za uresničitev pilotnega projekta stanovanjske združne gradnje, ki bi – kot ena izmed alternativnih oblik zagotavljanja stanovanj – lahko prispevala k izboljšanju stanovanjske oskrbe v obliki zagotavljanja cenovno dostopnih najemnih stanovanj. Konkretna aktivnosti na tem področju so podrobneje opisane v nadaljevanju tega poročila.

Iz istih razlogov kot preteklo leto (tj. odsotnost konkretnega interesa potencialnih ponudnikov, ki jo pripisujemo tudi veliki aktivnosti na nepremičninskem trgu in visokim cenam nepremičnin) nismo objavili povabila k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih JSS MOL odda v najem upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Čeprav smo za leto 2018 načrtovali povečanje namenskega premoženja JSS MOL z zemljišči in posameznimi deli (kot stvarnega vložka ustanoviteljice v namensko premoženje JSS MOL), do slednjega ni prišlo, saj smo uspeli vse naloge uresničiti v okviru obstoječega namenskega premoženja in kapitala JSS

MOL. V letu 2018 smo vodili postopke za ustrezno katastrsko ureditev zemljišč ozirom območij zemljišč, na katerih razvijamo izvedbo lastnih investicij, kar je predpogoj za hitro in učinkovito vodenje postopkov povečanja namenskega premoženja JSS MOL s takimi zemljišči, ki ga načrtujem v letu 2019.

Pridobivanje stanovanj po modelu rentnega odkupa in modelu deljenega lastništva, ki smo ju (po že ustaljeni praksi) objavili tudi v letu 2018, prištevamo med druge ukrepe za povečanje obsega najemnih stanovanj. Kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, v letu 2018 nismo bistveno prispevali k povečanju števila stanovanj po navedenih modelih, saj nismo uspeli realizirati nobene pridobitve stanovanj po modelu rentnega odkupa, po modelu deljenega lastništva pa smo sklenili en pravni posel.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 PRIMANJKLJAJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Neprofitna najemna stanovanja se dodeljuje na podlagi SZ-1 in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem³.

Od leta 1995, ko je bila uzakonjeno delovanje nove lokalne samouprave in je pričela delovati MOL, do leta 2001 je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskih stanovanj v najem. Skupaj je bilo dodeljenih 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj, s čimer je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje za povprečno 11 % prosilcev.

V obdobju po letu 2004, ko je zakonodaja ukinila socialna stanovanja in je ohranila le poimenovanje neprofitna najemna stanovanja, je bilo izvedenih še 9 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Tabela: pregled zadnjih devetih javnih razpisov

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspelih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% rešenih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31
2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35
2016	280	3.129	279	8,92

³ 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)

Kot je razvidno iz zgornjih podatkov število prosilcev za neprofitna najemna stanovanja, upošteva število razpisanih stanovanj, zadnja leta stagnira. Ožje gledano, pa podatki kažejo, da se število prosilcev zmanjšuje. Glede na zaznane potrebe, manjše število prosilcev 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.

Celoten potek in same rezultate zadnjega, to je 17. javnega razpisa smo celovito analizirali. Posebej je bila izvedena analiza vseh sodelujočih in ločeno tistih, ki so se na predmetnem razpisu uvrstili med dobitnike neprofitnega stanovanja. Glavni poudarki analize so bili dani na preučitev prednostnih kategorij, ki jih prosilci uveljavljajo ter ugotavljanje, katere so tiste kategorije, ki pripomorejo k uspehu. Pod drobnogled pa je bila vzeta tudi starost in dohodki prosilcev ter njihovih družinskih članov.

Rezultati analize so razvidni iz spodnje tabele, pri čemer pojasnjujemo, da se na listo A uvrščajo prosilci, ki glede na dohodek niso zavezani za plačilo lastne udeležbe in varščine, na listo B pa tisti, ki so k plačilu zavezani. Na podlisto z oznako A1/B1 se uvrščajo družine, v podlisto A2, B2 samske osebe, v podlisto A3/B3 osebe, ki so trajno vezane na invalidski voziček ter podlisti A4 in B4 osebe z okvaro čuta.

	ŠT. PROSILCEV	ŠT. USPELIH	% USPELIH OD ŠT. PROSILCEV NA POSAMEZNI LISTI
A1	1268	134	10,57%
A2	873	30	3,44%
A3	24	24	100,00%
A4	7	5	71,43%
A SKUPAJ	2172	193	8,89%
B1	149	65	43,62%
B2	82	19	23,17%
B3	1	1	100,00%
B4	1	1	100,00%
B SKUPAJ	233	86	36,91%
A1+B1	1417	199	14,04%
A2+B2	955	49	5,13%
A3+B3	25	25	100,00%
A4+B4	8	6	75,00%
A+B SKUPAJ	2405	279	11,60%

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci, glede na nekoliko višji dohodek gospodinjstva, dolžni plačati lastno udeležbo, je tako kot pri preteklih razpisih manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Opažamo, da družine, kljub zaposlenosti obeh staršev ter prejemanju skoraj povprečnih plač, le težka dosegajo spodnjo mejo za uvrstitev na to listo B. Poleg tega iz analize izhaja, da dohodki družin/posameznikov, ki se uvrstijo na listo B, zgolj nekoliko presegajo spodnji dohodkovni cenzus. Na listi B je tako kandidiralo 150 družin, kar predstavlja 4,80 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 42,95 %. Na listi B je kandidiralo 83 samskih oseb, kar predstavlja 2,65 % vseh prosilcev, ki so dosegli 24,10 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid vezan na invalidski voziček in 1 prosilec z okvaro čuta) na listi B sta na razpisu dosegla 100 % uspeh.

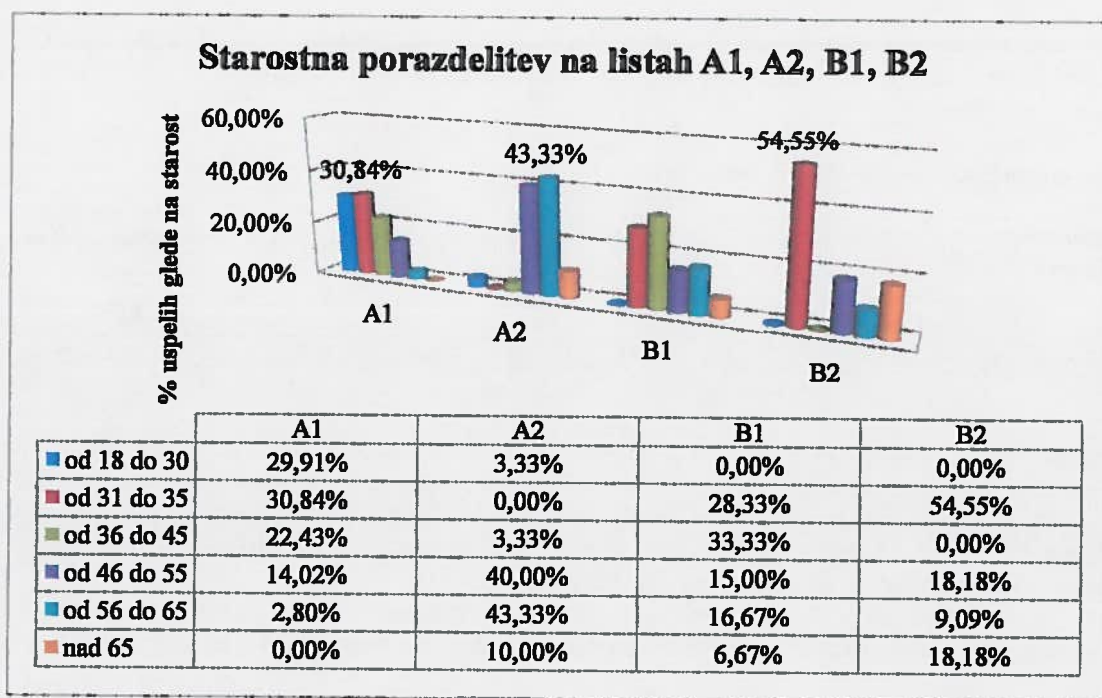
Na podlagi analize smo ugotovili, da je potrebno predlagati določene spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, o čemer smo MOP sproti seznanjali in podali tudi konkretne predloge za spremembe.

Ugotovitve analize bomo, v okviru možnosti, uporabili pri oblikovanju besedila 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki bo objavljen v prvi polovici leta 2019.

V MOL opravlja JSS MOL tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin za neprofitne in tržne stanovanjske enote. Ob tem ugotavljamo, da se finančna sredstva za te namene povečujejo iz leta v leto. Do subvencije tržne najemnine so upravičeni prosilci neprofitnih najemnih stanovanj, ki so kandidirali na razpisih JSS MOL in se, glede na znani primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj, niso uvrstili med dobitnike neprofitnih stanovanj. Tako smo z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin v letu 2018 pomagali pri reševanju stanovanjskih vprašanj že 895 upravičencem, sicer je trend naraščanja razviden iz spodnje tabele.

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

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



4.1.2 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

1. 15. javni razpis, objava 15. 12. 2012

Na seznam upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem po 15. javnem razpisu (razpis objavljen v letu 2012) je bilo uvrščenih 391 upravičencev. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS v letu 2015 na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec. Skupno število uvrščenih upravičencev je tako 392.

Tabela: Število upravičencev po posameznih skupinah in po listah A in B po dokončnem seznamu upravičencev 15. javnega razpisa

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

V letu 2018 je bil rešen še zadnji upravičenec. Do dodelitve je prišlo po razvezi zakonske zveze in dogovoru bivših zakoncev o tem komu gre pravica do neprofitnega stanovanja.

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

S 16. javnim razpisom, objavljenim v letu 2014, je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem. Poleg starejših izpraznjenih stanovanj, so bila razpisana še stanovanja predvidena v novogradnjah sosesk Polje III, Polje IV, Dolgi most in v prenovljeni stavbi na Hladilniški poti.

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 22. 7. 2015, na katerega je bilo uvrščenih 424 upravičencev, se je v letu 2018 nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj.

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 mesecu septembru 2018 smo upravičencem s 16. javnega razpisa oddali stanovanja v novozgrajenem objektu na naslovu Zaloška 273. Prav tako smo upravičencem postopoma, skladno s potrebami, skozi celotno leto 2018, oddajali vsa izpraznjena, predhodno prenovljena, stanovanja. Do konca leta 2018 je bilo rešenih 359 upravičencev po seznamu, 53 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

Nerešenih, ob koncu leta 2018, ostaja 12 upravičencev, katerim bomo zagotovili primerno stanovanje v letu 2019.

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

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

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 16. javnem razpisu do konca leta 2018:

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. št.	2. št.	3. št.	4. št.	5. št.	6. št.	7. št.	8. št.
A družina	195	2	31	56	66	28	11	1	0
A samski	36	36	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	22	17	2	2	0	0	0	1	0
A okvara	5	1	0	4	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	258	56	33	62	66	28	11	2	0
B družina	86	2	33	33	18	0	0	0	0
B samski	12	12	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	2	1	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	101	16	34	33	18	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	359	72	67	95	84	28	11	2	0

Izločeni	Skupno št.	1. št.	2. št.	3. št.	4. št.	5. št.	6. št.	7. št.	8. št.
A družina	17	0	3	4	7	3	0	0	0
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	2	2	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	1	1	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	22	5	3	4	7	3	0	0	0
B družina	23	0	3	9	8	3	0	0	0
B samski	7	7	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	1	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	31	7	4	9	8	3	0	0	0
SKUPAJ A+B	53	12	7	13	15	6	0	0	0

SKUPAJ DODELJENIH+IZLOČENIH	412	84	74	108	99	34	11	2	0
--------------------------------	-----	----	----	-----	----	----	----	---	---

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 16. javnem razpisu na dan 31.12.2018

TREBNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	4	0	2	1	1	0	0	0	0
A samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	4	0	2	1	1	0	0	0	0
B družina	8	0	7	1	0	0	0	0	0
B samski	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	8	0	7	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	12	0	9	2	1	0	0	0	0

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

Stanovanja, za katera, v okviru 16. javnega razpisa, ni bilo več potreb, smo v letu 2018 oddajali upravičencem uspešnim na 17. javnem razpisu iz leta 2016. V okviru le tega je bila razpisana oddaja okvirno 250 neprofitnih stanovanj v najem, ki se nahajajo na območju Mestne občine Ljubljana in Občine Vrhnike.

Ob soglasju Nadzornega sveta z dne 19. 5. 2017 je bilo razpisano število stanovanj povečano za približno 30 stanovanj in sicer za rešitev družin, uvrščenih na prednostno listo A1, družin uvrščenih na prednostno listo B1 in samskih oseb, uvrščenih na prednostno listo B2.

Na seznamu upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 23. 8. 2017, je bilo uvrščenih 278 upravičencev. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS v letu 2018 na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec.

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	134	30	24	5	193
B	65	19	1	1	86
SKUPAJ A+B	199	49	25	6	279

Do konca leta 2017 je bilo rešenih 64 upravičencev po seznamu, 11 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja).

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	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	134	0	19	44	37	29	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	193	50	24	46	39	29	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	279	69	46	71	53	35	3	2	0

Tabela: Število upravičencev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 17. javnem razpisu do konca leta 2018:

DODELJENIH OZ. REŠENIH	Skupno št. dodelitev	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	23	0	11	2	3	4	1	2	0
A samski	13	13	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	17	11	4	2	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	53	24	15	4	3	4	1	2	0
B družina	9	0	0	2	3	4	0	0	0
B samski	2	2	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	11	2	0	2	3	4	0	0	0
SKUPAJ A+B	64	26	15	6	6	8	1	2	0

Izločeni	Skupno št.	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	5. čl.	6. čl.	7. čl.	8. čl.
A družina	3	0	1	1	0	1	0	0	0
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0	0

A invalidi	1	1	0	0	0	0	0	0	0
A okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ A	6	3	1	1	0	1	0	0	0
B družina	3	0	0	2	1	0	0	0	0
B samski	1	1	0	0	0	0	0	0	0
B invalidi	1	0	1	0	0	0	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	5	1	1	2	1	0	0	0	0
SKUPAJ A+B	11	4	2	3	1	1	0	0	0

SKUPAJ DODELJENIH+IZLOČENIH	75	30	17	9	7	9	1	2	0
--	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 17. javnem razpisu na dan 31 .12. 2018

TREBNE POTREBE PO STANOVANJH	Skupaj	1. št.	2. št.	3. št.	4. št.	5. št.	6. št.	7. št.	8. št.
A družina	108	0	7	36	38	21	6	0	0
A samski	15	15	0	0	0	0	0	0	0
A invalidi	6	4	2	0	0	0	0	0	0
A okvara	5	2	1	0	2	0	0	0	0
SKUPAJ A	134	21	10	36	40	21	6	0	0
B družina	53	1	21	17	12	2	0	0	0
B samski	16	15	1	0	0	0	0	0	0
B invalidi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B okvara	1	0	0	1	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	70	16	22	18	12	2	0	0	0
SKUPAJ A+B	204	37	32	54	52	23	6	0	0

4.1.3 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ (NOVOGRADNJA, PRENOVA, NADOMESTNA GRADNJA)

Čeprav je – z vidika reševanja konkretnih stanovanjskih vprašanj z zagotovitvijo neprofitnih stanovanjskih enot – v končni fazi pomembno le, koliko upravičencem smo v določenem letu oddali stanovanjske enote v najem, pa je na drugi strani pomemben tudi podatek, koliko in v kakšnem časovnem obdobju bomo zagotavljali stanovanjske enote v prihodnje, saj je ravno razvoj lastnih investicijskih projektov tisto, čemur (na področju investicijskem segmentu delovanja JSS MOL) posvečamo največ časa in naporov. Iz navedenega razloga je potrebno izpostaviti, da smo imeli ob zaključku leta 2018 v različnih fazah preverjanja, razvoja oziroma izvedbe okvirno 14 projektov. Z navedenimi projekti načrtujemo v prihodnjem obdobju zagotoviti okvirno 1500 dodatnih lastnih neprofitnih stanovanj.

Kot je to običajno pri subjektih, katerih dejavnost je izvajanje investicijskih projektov, se časovnica izvajanja aktivnosti na posameznih projektih prilagaja predvsem tekom postopkov, od katerih je JSS MOL kot investitor sicer odvisen, nanje pa nima vpliva. . Iz opisov posameznih projektov, načrtovanih v SP MOL 2017/2018 oziroma v nabor projektov vključenih s Poročilom o uresničevanju SP MOL za leto 2017, ki jih

podajamo v nadaljevanju, bo razvidno, kateri projekti so se v letu 2018 končali oziroma kako je potekal njih v razvoj in kakšni so bili morebitni razlogi, ki so povzročili, da se določen projekt ni razvijal v načrtovani dinamiki. Pri več projektih v razvoju smo uspeli odpraviti okoliščine, ki so povzročile časovno zamikanje izvedbe načrtovanih aktivnosti. Iz navedenih razlogov menimo, da smo v letu 2018 uspešno zagotovili izhodišča za veliko aktivnost na področju lastnih investicij za prihodnje obdobje.

Že v fazi načrtovanja smo na različne načine in celovito skrbeli, da so / bodo stanovanjske enote, ki jih gradimo oziroma bom zgradili:

- kakovostne,
- funkcionalne,
- energetske učinkovite in
- univerzalno oblikovane ter vseživljenjsko (in s tem povezano prilagodljivo) grajene.

Z navedenimi »prijemi« smo skrbeli, da take stanovanjske enote in stavbe, v katerih se le-te nahajajo (vključno s širšim bivalnim okoljem):

- zagotavljajo primerno kakovost bivanja in ekonomičnost uporabe,
- omogočajo trajen in varen najem,
- predstavljajo ovir prosto in vsem dostopno bivalno okolje,
- omogočajo uporabnost za najširši spekter ljudi, tudi za tiste, ki se srečujejo z različnimi oblikami oviranosti.

Pri vseh načrtovanih novogradnjah smo zagotavljali, da bodo novogradnje imele predpisano število stanovanjskih enot, prilagojenih oziroma prilagodljivih osebam z različnimi (npr. gibalnimi, senzornimi) oviranostmi⁴. Pri vseh gradnjah v izvedbi in razvoju smo – ob upoštevanju tako »prisilnih« predpisov, kot različnih strokovnih usmeritev, priporočil in standardov – zagotavljali univerzalnost bivalnega okolja v smislu primerne in varne dostopnosti⁵ (tako do objektov, kot do stanovanjskih enot in skupnih delov stavb).

4.1.3.1 *Polje IV*

Za gradnjo stanovanjsko poslovnega kompleksa Polje IV s 64 stanovanjskimi enotami in z javnim programom (tj. knjižnico in lekarno) v pritličju, je bilo julija 2017 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Izvajalec je z izvedbo gradbeni del začel v novembru 2017.

Projektna dokumentacija za izvedbo (PZI) v nadaljevanju ni bila potrjena zaradi predloga JSS MOL za spremembe oziroma izboljšave določenih, v PGD predvidenih projektnih rešitev (izvedba lesene fasade, optimizacija tlorisov, prilagoditve pritličja, ...). Obseg in vrsta sprememb je bila take narave, da je bilo potrebno izdelati novo projektno dokumentacijo (PGD in PZI) in pridobiti novo gradbeno dovoljenje. Po izdelavi opisane dokumentacije v prvi polovici leta 2018, je Upravna enota Ljubljana novo gradbeno dovoljenje izdala dne 27.9.2018.

⁴ Poskrbeli smo za načrtovanje in izvedbo ustrezno širokih prehodov, zadostnega manevrskega prostora in vgradnjo primerne stavbnega pohištva (prilagojena višina okovja). Določili smo najvišje višine pragov in s tem na ustrezen način poskrbeli za primerne višinske razlike. Z namenom omogočanja uporabnosti za gluhe in naglušne ter slabovidne smo poskrbeli za ustrezno osvetlitev, kontrastnost, opremo za gluhe in naglušne,

⁵ V okviru zagotavljanja primerne in ovir proste dostopnosti bivalnega okolja smo med drugim poskrbeli za: (1) načrtovanje primerne mreže poti ter ustrezno tlakovanost, širino in naklon poti, (2) ustrezne višinske razlike in postavitve robov, (3) taktilno označenost, (4) zaščito vhodov pred vremenskimi vplivi, (5) ustrezno osvetlitev, (6) varno zasteklitev,...

Izvajalec je dela v dopustnem obsegu izvajal vzporedno s pridobivanjem novega gradbenega dovoljenja, vendar so opisane spremembe pomembno vplivale na nastanek večjega zaostanka za prvotnim terminskim načrtom. Objekt je bil tako do konca leta 2018 pripravljen na izvedbo zaključnih tlakarskih in finih instalaterskih del. Izvajala so se dela na zunanji ureditvi in priprava podlage z zaključni sloj lesene fasade.

Po izdanem veljavnem (tj. novem) gradbenem dovoljenju sta oba javna zavoda, Mestna knjižnica Ljubljana in Lekarna Ljubljana, ki ju JSS MOL tekoče obvešča o okoliščinah in po potrebi vključuje v postopke projektiranja in izgradnje kompleksa, začela s pripravo projektne dokumentacije za dokončanje za njiju (v osnovi do 3. gradbene faze izdelanih) namenjenih prostorov v objektu. Začetek izvajanja del v navedenih prostorih bo možen po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stanovanjski del objekta.

V skladu z noveliranim terminskim planom sta finančno zaključevanje investicije in predaja objekta v uporabo predvidena v mesecu juniju 2019.



Fotografija: Stanovanjsko poslovni kompleks med izvedbo del (interier)

4.1.3.2 Zarnikova ulica 4

Za realizacijo rekonstrukcije in spremembe namembnosti podstrehe večstanovanjske stavbe na Zarnikovi ulici 4 v Ljubljani ter funkcionalne preureditve in prilagoditve obstoječih 13 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL, ki so locirane v različnih nadstropjih te stavbe, je JSS MOL v postopku javnega naročanja, objavljenem konec decembra 2017, izbral izvajalca del, ki je bil v mesecu marcu 2018 uveden v delo.

Zaradi obveznosti izvajalca, da uporabnikom objekta zagotovi normalno bivanje v stavbi ves čas izvajanja GOI del, je bil iz utemeljenih razlogov podaljšan rok za dokončanje del.

Konec novembra 2018 je JSS MOL od izvajalca prevzel stanovanjske enote, ki se nahajajo v različnih spodnjih nadstropjih stavbe, kjer je JSS MOL s preureditvijo 13 obstoječih manjših enot, pridobil 5 stanovanj in 6 bivalnih enot.

Po izvedenem tehničnem pregledu rekonstrukcije in spremembe namembnosti podstrehe, ki se je izvajala na podlagi gradbenega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno v juliju 2017, je UE Ljubljana 7.1.2019 izdala uporabno dovoljenje za 7 novih bivalnih enot na podstrehi stavbe.

Vselitev upravičencev do najema prenovljenih stanovanjskih in bivalnih enot je bila zaključena v februarju 2019.



Fotografija: Preureditev skupnih delov večstanovanjske stavbe in podstrešja na Zarnikovi ulici 4

4.1.3.3 *Komunalna cona Povšetova*

JSS MOL je z nakupi zemljišč v območju med Poljansko in Povšetovo cesto, ki leži v enoti urejanja prostora NP-17, kjer je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) 139 – Novi Center, v preteklem obdobju zaokrožil lastništvo na zemljiščih s površino 17.146 m².

V letu 2018 je JSS MOL pripravil dokumentacijo za odstranitev stanovanjske stavbe na naslovu Potočnikova ulica 12, vendar Zavod za varovanje kulturne dediščine Slovenije (v nadaljevanju: ZVKDS) ni izdal soglasja za načrtovani poseg. Po usklajevanju stališč glede dopustnih posegov v naselbinsko dediščino obravnavanega območja, je bila sprejeta odločitev, da bo obstoječa stanovanjska stavba vključena v natečajno nalogo, ki bo posredovana v dopolnitev in potrditev ZVKDS.

Na podlagi pobude JSS MOL in pobude podjetja Snaga d.o.o., ki sta bili upoštevani v Odloku o spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID, ki je začel veljati v mesecu juliju 2018, je na območju OPPN 139 – Novi Center predviden pretežno stanovanjski program, dopolnjen z javnimi vsebinami v delu pritličja stavb ob Povšetovi cesti in z zbirnim centrom Snage. Glede na izdelano preveritev kapacitet območja in ob upoštevanju usmeritev Javnega podjetja Snage za ureditev zbirnega centra in servisne enote ocenjujemo, da bo na območju možno zagotoviti okrog 350 javnih najemnih stanovanj.

V mesecu maju 2018 je bil na seji Mestnega sveta sprejet in v Uradnem listu RS⁶ objavljen Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 139 Novi center. OUP MOL je v decembru 2018 izvedel predstavitev nameravanih aktivnosti in vsebin lastnikom nepremičnin v območju OPPN in v nadaljevanju pridobil stališča oziroma pobude določenih lastnikov, ki bodo v največji možni meri upoštevani v vsebinskih izhodiščih za natečajno nalogo, ki jo bo v nadaljevanju pripravil JSS MOL. Natečajna naloga (z vsemi potrebnimi strokovnimi podlagami) bo podlaga za objavo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za izbor najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije, predvidoma v začetku leta 2020.



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

4.1.3.4 Rakova jelša II

JSS MOL je na lokaciji Rakova jelša II (EUP TR 356 in del EUP TR-345) lastnik zemljišč s skupno površino nekaj več kot 24.300 m², na katerih razvija projekt stanovanjske soseske Rakova jelša II, s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo. Predvidena je gradnja petih dvonadstropnih večstanovanjskih objektov (P+2N) s skupno 156 stanovanji, pritličnega objekta z nestanovnjakim programom ob cesti Pot na Rakovo jelšo ter ureditev pripadajoče komunalne, energetske, prometne in zunanje ureditve. Vsa parkirna mesta bodo urejena na terenu. Neto tlorisna površina vseh objektov bo znašala 14.591 m².

Po izboru najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije za načrtovano stanovanjsko gradnjo na javnem urbanistično arhitekturnem natečaju sta bili do konca leta 2017 izdelani prvi dve fazi projektne dokumentacije (IDZ in IDP).

Ker se zaradi velikosti območja gradbišča načrtovana gradnja uvršča med objekte z vplivi na okolje, je investitor zavezan gradbeno dovoljenje, v skladu z novo gradbeno zakonodajo, pridobiti v integralnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, katerega del je tudi izdaja okoljevarstvenega soglasja. Zaradi prevelikih obremenitev s hrupom v času gradnje (upoštevajoč takrat veljavno Uredbo o mejnih vrednostih

⁶ Uradni list RS, št. 35/2018

kazalcev hrupa v okolju) je v letu 2018 prišlo do zapletov v zvezi s pridobivanjem okoljevarstvenega soglasja. V oktobru 2018 je bila izdelana in v revizijo oddana dokumentacija za gradbeno dovoljenje (DGD), ki bo po pridobitvi mnenj vseh mnenjedajalcev (razen ARSO), priložena zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku. Na podlagi dogovora z Ministrstvom za okolje in prostor, je JSS MOL do februarja 2019 pridobil večino mnenj, ki jih bo priložil dokumentaciji za izdajo gradbenega dovoljenja, z namenom racionalizacije časa v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Konec leta 2018 smo začeli z izvajanjem aktivnosti za sklenitev pogodb o ustanovitvi služnosti z nosilci urejanja prostora za gradnjo in vzdrževanje komunalne infrastrukture in aktivnosti za predstavitev projekta sosedom/mejašem, z namenom njihove seznantitve z načrtovano gradnjo.

JSS MOL načrtuje, da bo v prvem trimesečju leta 2019 vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja na pristojni organ (Ministrstvo za okolje in prostor). Pod pogojem, da v postopku izdaje okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja ne bo pritožb stranskih udeležencev, bi bilo gradbeno dovoljenje lahko pridobljeno sredi leta 2019.

4.1.3.5 Pečinska ulica 2

Na podlagi gradbenega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno oktobra 2017, in projektne dokumentacije za izvedbo, je bil za gradnjo stanovanjske stavbe s šestimi stanovanjskimi enotami na zemljiščih, ki jih je JSS MOL pridobil z lastniško zamenjavo v letu 2015, v postopku javnega naročila izbran izvajalec GOI del, ki je bil uveden v delo 11.7.2018.

Do konca leta 2018 so se izvajala zemeljska in groba gradbena dela, objekt je bil zaprt in zaščiten pred vremenskimi vplivi. Zaradi nepredvidenih posegov v prepust pod Kašeljso cesto in nujnih dodatnih prilagoditev zunanje ureditve na stiku s sosednjim zemljiščem, je prišlo do manjšega zaostanka za terminskim načrtom, vendar bo izvajalec zamudo vmesnih rokov nadoknadil v fazi izvedbe finalizacijskih del.

Zaradi zamika začetka gradbeno obrtniških del je vselitev upravičencev in finančno zaključevanje investicije predvideno v mesecih avgustu in septembru 2019.



Fotografija: Stanovanjska stavba Pečinska 2 med gradnjo

4.1.3.6 Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk

Po sicer v letu 2018 uspešno zaključenih postopkih zaokrožitve lastništva zemljišč južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev, kjer bi bilo v skladu z veljavnim OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj možno zgraditi 90 stanovanj, je nadaljevanje razvoja tega projekta v največji meri odvisno od zagotavljanja boljše prometne ureditve in redne povezave z javnim potniškim prometom.

V skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah OPN MOL, ki je začel veljati v mesecu juliju 2018, je izgradnja nove prometnice sicer predvidena, ni pa še časovno opredeljena, zato v letu 2018 (razen opisanega pridobivanja zemljišč) nismo izvajali aktivnosti v smeri razvoja konkretnega projekta.

4.1.3.7 Rakova jelša I

Glede na v decembru 2018 izdelan zazidalni preizkus bi bilo na zemljiščih v lasti JSS MOL, ki zajemajo območje urejanja v izmeri 15.700 m², možno zgraditi okoli 100 stanovanj.

V letu 2018 smo (po izvedbi parcelacije) v postopku javne dražbe prodali tisti del prvotnega zemljišča, ki je bil fizično ločen od preostanka (glavnine) zemljišč v območju in za razvoj projekta ni bil ključnega pomena. Z lastnikom sosednje nepremičnine je bila v letu 2018 sklenjena menjalna pogodba, s katero smo pridobili dele zemljišč, ki nam omogočajo izvedbo širše dostopne poti do načrtovane stanovanjske soseske.

JSS MOL je v letu 2018 še vedno sledil stališču, da bo del stanovanj, ki bodo zgrajena v okviru projekta Rakova jelša I, namenil oddaji mladim do 29. leta starosti, del zgrajenih stanovanj bo namenjen upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, del zemljišč v območju pa je namenjen uresničitvi pilotnega projekta stanovanjske združne gradnje.

Po izbiri stanovanjske zadruga (kot zasebnega partnerja), ki je načrtovana jeseni 2019, načrtujemo, da bosta – proti koncu leta 2019 – JSS MOL (kot javni partner) in izbrani zasebni partner objavila javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše urbanistične in arhitekturne rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za lokacijo Rakova jelša I.

4.1.3.8 Jesihov štradon

V območju križišča Jurčkove ceste in Jesihovega štradona, v enoti urejanja prostora EUP RN-408, na zemljiščih (s skupno površino 6.735 m²) v lasti MOL in JSS MOL, načrtujemo izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon.

V letu 2018 je JSS MOL, v sodelovanju z MOL, začel s postopki urejanja katastrskega stanja zemljišč na območju gradnje (parcelacija, združevanje parcel in ureditev mej), ki so se pravnomočno zaključili sredi leta 2018.

Vzporedno s temi postopki smo pripravili ustrezne strokovne podlage in natečajno nalogo ter v mesecu avgustu 2018 objavili javni urbanistično arhitekturni natečaj za pridobitev najustreznejše rešitve ter izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za načrtovano stanovanjsko gradnjo.

V času, ko je natečajna komisija izbirala najboljšo rešitev, so lastniki sosednjih nepremičnin vložili predlog za določitev pripadajočih zemljišč po določenih ZVEtL. JSS MOL se bo po pozivu sodišča vključil v nepravdni postopek in nasprotoval vložnemu predlogu. Ne glede na začetek opisanega sodnega postopka

bomo nadaljevali z vsemi načrtovanimi postopki za uresničitev gradnje soseske, saj v zemljiški knjigi – v zvezi z opisanim sodnim postopkom zaznamovan spor – ni ovira za izdajo gradbenega dovoljenja.

Konec leta 2018 je bilo objavljeno Obvestilo o izidu natečaja, v januarju 2019 pa sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije. Glede na natečaju izbrano rešitev, bo na obravnavanem območju mogoče zgraditi 44 stanovanj (predvidena so večja družinska stanovanja in prilagojena stanovanja), s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo.

Sočasno s projektiranjem stanovanjske soseske bo potekalo tudi projektiranje rekonstrukcije javnih cest Jesihov štrardon in lokalne poti na severni strani območja ter rekonstrukcije in dograditve javne komunalne infrastrukture, saj morajo gradnja soseske in javnih cest ter gradnja javne komunalne infrastrukture potekati sočasno. Ocenjujemo, da bi bilo lahko gradbeno dovoljenje izdano v prvem trimesečju leta 2020.



Fotografija: PGD: Situacija IDZ (Nava arhitekti, februar 2019)

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

Dne 18.12.2017 je MS MOL sprejel Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 252 Stanovanjska soseska Brdo – del, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 75/17, dne 22. 12. 2017. Območje OPPN leži na Brdu, ob obstoječi cesti Pot Rdečega križa, ki poteka ob celotnem zahodnem robu območja.

Vzporedno z izdelavo OPPN je potekala izdelava projektne dokumentacije za del projekta, katerega investitor je JSS MOL. Pogodba za izdelavo projektne dokumentacije s projektanti, ki so bili izbrani na javnem projektne, dvostopenjskem natečaju za urbanistično in krajinsko zasnovo ter najprimernejšo arhitekturno rešitev, je bila sklenjena novembra 2016.

UE Ljubljana je dne 20.6.2018 izdala gradbeno dovoljenje za novogradnjo stanovanjske soseske v enoti urejanja E1 v območju navedenega OPPN, ki je postalo pravnomočno dne 7.7.2018. Z navedenim gradbenim dovoljenjem je bila JSS MOL dovoljena gradnja stanovanjske soseske s 174 stanovanji v 6 večstanovanjskih objektih in gradnja paviljona, kot družabnega prostora, namenjenega stanovalcem.

V oktobru 2018 sta bili izdelani PZI in PZR dokumentacija in pridobljena vsa soglasja na dokumentacijo.

JSS MOL je v novembru leta 2018 objavil javni razpis za izvedbo zemeljskih in GOI del. Do roka za oddajo ponudb (24.1.2019) smo prejeli ponudbe petih ponudnikov, ki pa so vse presegale zagotovljena sredstva. Posledično je bil izdan sklep o zavrnitvi vseh ponudbi. Vseh pet ponudnikov je JSS MOL povabil k oddaji ponudb v konkurenčnem postopku s pogajanjem zaradi predhodno neuspešno izvedenega odprtega postopka. Po izvedbi opisanega postopka, je bil dne 20.2.2019 izdan sklep o oddaji javnega naročila najugodnejšemu ponudniku.

Pogodba z izbranim izvajalcem bo sklenjena predvidoma v marcu 2019, ko bo izvajalec tudi uveden v delo. Gradnja bo zaključena predvidoma v roku 24 mesecev od uvedbe izvajalca v delo.



Fotografija: IDP situacija zunanje ureditve (Nava arhitekti, junij 2007).

4.1.3.10 *Nad motelom*

Za območje, znotraj katerega se nahajajo tudi zemljišča v lasti JSS MOL, je predviden sprejem OPPN 134 – Nad motelom. Že v SP MOL17/18 je bilo navedeno, da bo razvoj projekta na tej lokaciji odvisen od reševanja problematike prekomerne obremenitve območja s hrupom in od reševanja problematike poplavne ogroženosti, ki sta v pristojnosti države. Nujnost reševanja navedene problematike sta MOL in JSS MOL pristojnemu ministrstvu izpostavila kot eno od prioriternih odprtih vprašanj v razmerju do države.

Konkretnih aktivnosti države, ki bi bile usmerjene k reševanju opisane problematike, tudi v letu 2018 ni bilo, zato so bile v letu 2018 aktivnosti JSS MOL usmerjene k povečevanju deleža lastništva zemljišč znotraj tega območja.

Ker je JSS MOL v drugi polovici leta 2018 od zasebnega investitorja prejeli obvestilo, da je (zopet) zainteresiran za prodajo njemu lastnega kompleksa zemljišč v območju navedenega OPPN, so stekle aktivnosti za sklenitev prodajne pogodbe za odkup zemljišč v skupni izmeri 14.893 m² od zasebnega investitorja. Prodajna pogodba je bila sklenjena konec januarja 2019, JSS MOL pa je z odkupom navedenih zemljišč povečal lastništvo zemljišč v območju na skupno 31.000 m².



Fotografija: Situacija iz variantne rešitve (KROG, april 2016)

4.1.3.11 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

Za zemljišča, ki so bila prenesena v namensko premoženje JSS MOL in ležijo v območju OPPN 385 ob Zvezni ulici, je bila v letu 2017 naročena preveritev kapacitete območja, iz katere izhajajo, da bi bilo možno zgraditi stanovanjsko sosesko s približno 80 stanovanji in javnim programom v pritličju enega od objektov (prostor ČS Jarše in sanitarni prostori za potrebe LPP).

Dne 30.5.2018 je bil v Uradnem listu RS⁷ objavljen Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 385 – Zvezna ulica.

Ker območje OPPN, kot je določeno v OPN MOL ID, zajema tudi zemljišča v lasti zasebnega lastnika, sta tako JSS MOL, kot OUP MOL v preteklem obdobju (zlasti intenzivno pa v zadnjem trimesečju leta 2018) z zasebnim lastnikom usklajevala način sodelovanja pri pripravi arhitekturno urbanističnega natečaja za izbor najprimernejše rešitve in v postopku OPPN.

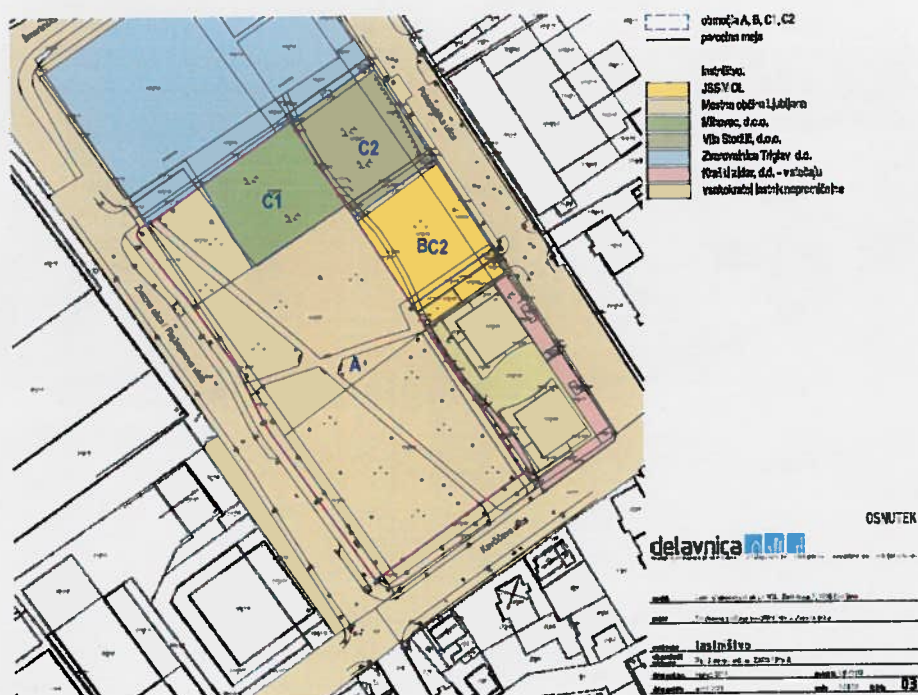
Konec leta 2018 je bil dosežen načelni dogovor o zamenjavi zemljišč, s čimer bo JSS MOL postal izključni lastnik zemljišč v območju OPPN, zasebni lastnik pa bo pridobil zemljišča, ki so trenutno v lasti JSS MOL in na katerih veljajo določila zazidalnega načrta za območje V2/F6, MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama. Ocenjujemo, da bodo pravni posli z zasebnim lastnikom realizirani v prvem trimesečju leta 2019. Zaradi izključnega lastništva JSS MOL na zemljiščih v območju OPPN, bodo postopki za pripravo OPPN potekali hitreje.

Vzporedno je v letu 2018 potekalo urejanje premoženjskopравnih vprašanj, povezanih z lastništvom uvozne klančine, po kateri je predviden dostop do kletne etaže večstanovanjske stavbe na zemljiščih v lasti JSS MOL, na katerih veljajo določila zazidalnega načrta za območje V2/F6, MS1/2 in MR 1/1 Zelena jama.

⁷ Uradni list RS, št. 36/2018-1818

Kljub sicer drugačnim pričakovanjem, se nepravdni postopek, s katerimi bi se sodno uredila navedena vprašanja, ni zaključil.

V letu 2018 smo poleg zgoraj navedenega vodili tudi aktivnosti za pridobitev podlag za pripravo in sprejem OPPN in za pripravo podlag za izvedbo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, katerega objavo načrtujemo v marcu 2019.



Fotografija: Razdelitev območja OPPN na posamezne površine po lastništvu in načinu urejanja

4.1.3.12 Masarykova

Glede na predvideno možnost, da bo JSS MOL prodal zemljišči na lokaciji ob Masarykovi cesti v Ljubljani, je JSS MOL v letu 2018 sprejel odločitev, da navedeni zemljišči proda po metodi javne dražbe.

JSS MOL je aprila 2018 objavil javno dražbo za prodajo zemljišč, ki so se je udeležili štiri dražitelji, ki so tudi pristopili k draženju predmeta javne dražbe. Po uspešno zaključeni javni dražbi je bila v juniju 2018 sklenjena prodajna pogodba, na podlagi katere je bila lastninska pravica na zemljiščih prenesena za zasebno gospodarsko družbo. JSS MOL je denarna sredstva, ki jih je prejel kot kupnino, usmeril v razvoj drugih projektov.

4.1.3.13 Nakup novih stanovanj v Zalogu

V skladu s prodajno pogodbo z dne 20.6.2017 za nakup 38 stanovanj v Zalogu, je prodajalec 14.8.2018 predal v posest JSS MOL večstanovanjsko stavbo z naslovom Zaloška cesta 273 in etažnostjo K+P+1N+2N+3N, v skupni prodajni površini 2.050,44 m², s pripadajočimi 29 parkirnimi mesti v kletni garaži stavbe in 13 parkirnimi mesti na nivoju terena, s skupnimi deli stavbe ter pripadajočim zemljiščem.

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno 25.7.2018, je bil na podlagi kvalitativnega pregleda stanovanj in skupnih prostorov, pripravljen seznam pomanjkljivosti, ki jih je prodajalec v veliki meri odpravil do datuma predaje objekta v posest JSS MOL. Preostale manjše pomanjkljivosti in pomanjkljivosti, ki so se pokazale po začetku uporabe stanovanj in skupnih delov, bo izvajalec odpravljal v sklopu 5 letnega garancijskega roka.



Fotografija: Severna (vhodna) fasada večstanovanjske stavbe na Zaloški 273

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

Po uveljavitvi sprememb OPN ID MOL v juliju 2018 je na sklopu zemljišč v območju križišča Litijske ceste in Pesarske ulice, opredeljena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti). Dopustna je gradnja objektov do višine P+3 s faktorjem izrabe 1,6.

JSS MOL bo na zemljiščih z ID oznako 1732-262/1 in 1732-265/5, ki sta v lasti MOL, in na sosednjem zemljišču z ID oznako 1732-264, ki ga je v letu 2018, z namenom zaokrožitve kompleksa zemljišč v enoti urejanja GO-297, pridobil v last z nakupom od fizičnih oseb, zgradil novo stanovanjsko soosko. Ocenjujemo, da bo na navedenem sklopu zemljišč (s površino 5.450 m²), ob upoštevanju urbanističnih pogojev, možno zgraditi okoli 90 javnih najemnih stanovanj z javnim (nestanovanjskim) programom v delu pritličja objektov ob Pesarski ulici in Litijski cesti.

V letu 2018 smo izvajali tudi aktivnosti v smeri ustrezne katastrske ureditve območja, kar je pogoj za prenos zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL, ki ga načrtujemo v letu 2019.

Načrtujemo, da bosta v drugi polovici leta 2019, na podlagi javnega urbanistično arhitekturnega natečaja, izbrana najprimernejša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije.



Fotografija: Območje projekta s prikazanimi predvidenimi javnimi površinami (Prostorski informacijski sistem MOL)

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

MOL je lastnik večjega sklopa zemljišč na območju enot urejanja prostora BE-615, BE-617 in BE 618 z namensko rabo SSse (splošne eno- in dvostanovanjske površine), za katere je bil izdelan in sprejet OPPN za delno prenovo 428 Tomačevo - OPPNdp⁸.

V skladu z določili veljavnega OPPNdp, v katerem je upoštevana pripomba JSS MOL k javno razgrnjenemu osnutku, bo na šestih nepozidanih zemljiščih med obstoječo pozidavo, lahko JSS MOL zgradil 11 tristanovanjskih verižnih stavb in dva dvostanovanjska dvojčka, s skupno 37 neprofitnimi najemnimi stanovanji.

Potek projekta je odvisen od terminskega načrta izgradnje nove javne komunalne in prometne infrastrukture, na katero se bodo priključili obstoječi objekti in novogradnje. V letu 2018 je JSS MOL seznanil ostale pristojne oddelke MOL z njegovimi investicijskimi namerami na predmetnem območju in predlagal začetek izvajanja aktivnosti z namenom komunalnega opremljanja območja in njegovega prometnega urejanja.

⁸ Ur. list RS, št. 40/18



Fotografija: Sestavljene hiše Tomačevo (Strokovne podlage za utemeljitev pripombe na javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPNdp 428 Tomačevo, Šabec Kalan Šabec, arhitekti, december 2017)

4.1.3.16 *Dravljje (EUP DR-224)*

Pobuda JSS MOL za spremembo podrobne namenske rabe zemljišča z ID oznako 1738-1146/2, ki je v lasti MOL, v rabo primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bi se zagotavljala javna najemna stanovanja, je bila upoštevana. Od uveljavitve Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID MOL v juliju 2018 je na navedenem zemljišču ob Plešičevi ulici opredeljena podrobna namenska raba SScv (pretežno večstanovanjske površine). Dopustna je gradnja objektov z etažnostjo do P+4 in največja izraba zemljišča s faktorjem 1,2, pri čemer je potrebno v sklopu gradnje nove večstanovanjske stavbe zagotoviti parkirišča tudi za obstoječe sosednje objekte (v EUP DR-260). Dodatno omejitev predstavljata obstoječe zaklonišče, ki bi ga bilo v primeru gradnje potrebno – v kolikor bi ga uporabljali za shrambe ozirom parkirišča – rekonstruirati, hkrati pa zagotoviti možnost njegove uporabe v primarni funkciji (zaklonilna funkcija). Okoliščina, ki neugodno vpliva na finančno konstrukcijo in s tem ekonomičnost projekta, je tudi visok nivo podtalnih voda na območju.

JSS MOL je v letu 2018 naročil izdelavo geomehanskih in hidroloških preiskav, ki bodo zaključene v marcu leta 2019. Geomehansko in hidrološko poročilo bo podlaga za odločitev o ekonomski upravičenosti predvidene gradnje ocenjeno 40 neprofitnih najemnih stanovanj.

4.1.3.17 *Glince (EUP DR-617)*

Pobuda, ki jo je JSS MOL – v soglasju z Oddelkom za zdravje in socialno varstvo MOL (v nadaljevanju: OZSV MOL) – vložil za spremembo podrobne namenske rabe na južnem delu zemljišča z ID oznako 1755-1573 v EUP DR-617, katerega lastnica je MOL, in na delu sosednjega zemljišča z ID oznako 1755-677/1, v lasti zasebnih lastnikov, iz namenske rabe SB (stanovanjske površine za posebne namene) v rabo, ki bo omogočila gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bi se zagotavljala javna najemna stanovanja, je bila delno upoštevana.

V skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah OPN ID MOL, ki je stopil v veljavo julija 2018, je gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL dopustna v omejenem obsegu (neprofitna najemna stanovanja lahko obsegajo največ 50 % vseh BTP v enoti urejanja prostora) in le na podlagi izdelave OPPN.

Ker je posledično potrebno poiskati javnega oziroma zasebnega partnerja za načrtovanje in izvedbo gradnje doma za starejše oziroma oskrbovanih stanovanj, v letu 2018 projekt ni doživel intenzivnega razvoja.

4.1.3.18 Celovška cesta 185

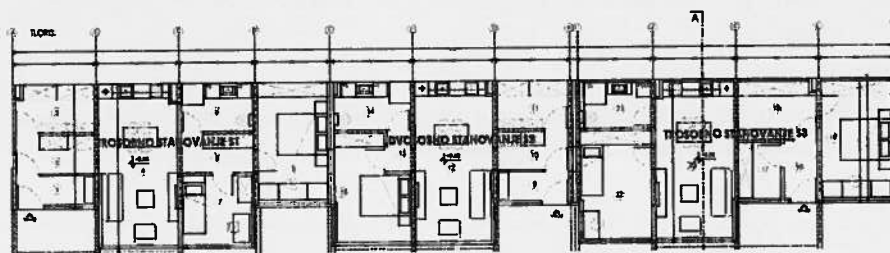
Zaradi velikega števila udeležencev je sodni postopek za ureditev etažne lastnine za stavbo Celovška cesta 185 po ZVEtL-1 še vedno v začetni fazi.

Ker JSS MOL – do ureditve etažne lastnine in vknjižbe lastninske pravice v korist MOL na posameznih delih stavbe – ne more nadaljevati s projektom spremembe namembnosti poslovnega prostora (v izmeri 319,59 m², ki je v lasti MOL) in izvedbo 5 neprofitnih stanovanjskih enot, je razvoj tega projekta v letu 2018 miroval.

4.1.3.19 Kunaverjeva ulica 12 in 14

MOL je – kot lastnica poslovnih prostorov s površino 203,79 m² v pritličju večstanovanjske stavbe na naslovih Kunaverjeva ulica 12 in 14, v kateri je skupno 145 stanovanj v zasebni lasti – predlagala prenos poslovnih prostorov iz upravljanja MOL v namensko premoženje JSS MOL z namenom, da bi jih (s sočasno spremembo namembnosti) preuredili v javna najemna stanovanja. Iz poslovnih razlogov je bila sprejeta odločitev, da se v tej fazi navedene prostore prenese zgolj v upravljanje JSS MOL, v namensko premoženje pa po njihovi preureditvi.

JSS MOL je v preteklem obdobju pripravil gradivo in izpeljal vse potrebne postopke (vključno s pridobivanjem soglasij vseh solastnikov skupnih delov stavbe) ter (po pooblastilu MOL) pridobil gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti poslovnih prostorov v stanovanja. Na podlagi gradbenega dovoljenja, ki je postalo pravnomočno 22.11.2018, bodo, upoštevajoč izkazane potrebe JSS MOL, v nekdanjih poslovnih prostorih zagotovljene 3 stanovanjske enote s površino okvirno 70 m², primerne za 3 – 4 članske družine. Začetek izvedbe gradbenih del načrtujemo v juniju 2019.



Fotografija: PGD: Tloris novega stanja (Enplan, januar 2018)

4.1.4 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

Poročila o projektu Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center), ki smo ga v SP MOL 17/18 vključili med projekte, v zvezi s katerimi se izvajajo pripravljala dela za gradnjo v prihodnjem obdobju, in poročila o projektih Glince, Dravljica, Litjska – Pesarska, Tomačevo – OPPNdp 428 Tomačevo, ki so bili v vsebinsko enako poglavje vključeni v Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2017, smo zaradi prehoda v »aktivne faze« razvoja, uvrstili v prejšnje poglavje tega poročila.

Med projektoma, ki vsebinsko (še vedno) sodita v to poglavje, smo tako ohranili že prvotno načrtovan projekt Rakova jelša III, dodajamo pa še projekt Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik), katerega razvojni potencial se je pokazal proti koncu leta 2018.

V tem poglavju sta predstavljena projekta, ki jih zaradi prepletanja določenih specifičnih okoliščin (npr.: nujnost sprejema predpisanega prostorskega akta, potreba po strnitvi lastništva zemljišč, urejanje katastrskega in pravnega stanja zemljišč, predhodna izvedba prostorskih ukrepov, s katerimi je pogojena gradnja, ...) še ne moremo uvrščati med tekoče projekte zagotavljanja neprofitnih stanovanj, katerih uresničevanje je predstavljeno v predhodnem poglavju.

4.1.4.1 Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)

Za lastniško mešano območje zemljišč je v OPN MOL ID za ti. Razvojno cono Bizovik, predvidena izdelava OPPN 203. Glede na dejstvo, da je MOL lastnica približno 14.000 m² strnjenih zemljišč na delu območja, ki se nahaja med Litijsko cesto in Gramozno potjo, in okoliščino, da se je pojavila možnost lastniške zaokrožitve (strnitve) lastništva zemljišč z odkupi sosednjih zemljišč od nekaterih zasebnih lastnikov, je JSS MOL območje prepoznal kot potencialni projekt stanovanjske gradnje, z uresničitvijo katerega bi lahko zagotovili ocenjeno do 100 neprofitnih najemnih stanovanj.

Iz navedenih razlogov je JSS MOL konec leta 2018 začel s postopki odkupov zemljišč, katerih cilj je pridobiti dodatnih okvirno 20.000 m² zemljišč. Do sedaj so bile sklenjene tri prodajne pogodbe za odkup zemljišč od zasebnih lastnikov (ena v decembru 2018 in dve v januarju 2019). Pridobivanje določenih zemljišč bo zaradi lastniške strukture posameznega zemljišča oziroma subjektov, ki so lastniki posameznih zemljišč, časovno nekoliko daljše in zahtevnejše.

Na razvoj tega projekta pomembno vplivajo podrobni prostorski izvedbeni pogoji iz OPN MOL ID⁹, od izpolnitve katerih je tudi odvisen začetek razvoja projekta, s tem pa posledično tudi časovna dinamika aktivnosti na projektu in njegova uresničitvev.

4.1.4.2 Rakova jelša III

Začetek razvoja tega projekta, v okviru katerega načrtujemo izgradnjo javnih najemnih stanovanj, prostorov za opravljanje dejavnosti nevladnih organizacij in izvedbo površin za športne oz. prostočasne dejavnost, je odvisen od izvedbe državnih protipoplavnih ukrepov, s katerimi bi se zmanjšala trenutna srednja poplavna ogroženost konkretnih zemljišč. Po pričakovanjih tudi v letu 2018 protipoplavni ukrepi niso bili izvedeni, zato je razvoj projekta v letu 2018 ostal v fazi mirovanja. V letu 2018 so bile izdelane nove poplavne karte, iz katerih izhaja, da se bo – v primeru, da bodo poplavne karte s tako vsebino tudi potrjene s strani Direkcije RS za vode (v nadaljevanju: DRVS) – poplavna ogroženost konkretnih zemljišč zmanjšala na »preostalo nevarnost«, kar bo omogočalo gradnjo na teh zemljiščih. Potrditev poplavnih kart s strani DRSV se pričakuje v letu 2020.

Z v letu 2018 uveljavljenimi spremembami in dopolnitvami OPN MOL ID je bil prilagojen potek regulacijske linije javne ceste, z namenom zagotovitve čim bolj optimalne umestitve objektov predvidene soseske v prostor.

⁹ Zahtevana je izvedba javnega natečaja za celotno območje OPPN, veliko preko 300.000 m², in predhodna izdelava strokovnih podlag z vidika urbanističnih usmeritev za posege v prostor za celotno območje OPPN.

4.1.5 DRUGE OBLIKE PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

4.1.5.1 *Nakup starih ali novih stanovanj na trgu*

V letu 2018 je bila kupljena enostanovanjska hiša na naslovu Cesta španskih borcev 49b in solastniški delež (22,76 %) na stanovanjski enoti v stavbi na naslovu Fabianijeva ulica 13), tako da bo JSS MOL po pridobitvi solastniškega deleža MOL na tej stanovanjski enoti, lastnik stanovanja do celote.

JSS MOL v letu 2018 ni kupil nobenega novega stanovanja na trgu.

4.1.5.2 *Rentni odkup stanovanj*

V letu 2018 na podlagi Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente ni bilo sklenjene nobene pogodbe. Interes za oddajo vloge je pokazala zgolj ena oseba, ki pa ni izpolnjevala predpisanih pogojev (starostnega pogoja in pogoja urejenega vpisa lastništva v zemljiški knjigi).

4.1.5.3 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

V letu 2018 nismo kupili nobenega stanovanja od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj.

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

JSS MOL že na podlagi v juniju 2017 objavljenega vabila ni uspel pridobiti ustreznega zasebnega partnerja po tem ti. »rent to rent« modelu pridobivanja neprofitnih stanovanj.

Posledično je bila v zvezi s predmetnim modelom za leto 2018 (tudi v luči ugodnih gospodarskih razmer, velike aktivnosti v gradbeništvu, velike aktivnosti na trgu nepremičnin in visokih cen nepremičnin) sprejeta odločitev, da bo javno vabilo, naslovljeno na potencialne zasebne partnerjem, objavljeno glede na predhodno izkazan interes takih partnerjev.

V letu 2018 je interes za sodelovanje izkazal zgolj eden od potencialnih zasebnih partnerjev, ki pa je v nadaljevanju odstopil od usklajevanja stališč z JSS MOL glede bistvenih sestavin sodelovanja. JSS MOL ocenjuje, da so bil razlog za odstop zasebnega partnerja od nadaljnjih pogovorov v nezmožnosti pravočasne zagotovitve stanovanjskih enot, saj za gradnjo stanovanj potencialni zasebni partner ni imel pridobljenega niti gradbenega dovoljenja.

Posledično JSS MOL v letu 2018 ni objavil vabila po opisanem modelu.

4.1.6 ZAMENJAVE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Zamenjave stanovanj smo izvajali na podlagi SZ-1 in Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana¹⁰ v okviru možnosti glede na razpoložljive stanovanjske enote. Na ta način smo najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovili primernejše stanovanje.

¹⁰ Pravilnik o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07, 16/17)

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 2018 smo prejeli 102 vloge za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 244 upravičencev.

V letu 2018 smo z zamenjavo stanovanj ustrezno rešili stanovanjsko vprašanje 38 upravičencev. Število realiziranih zamenjav, v primerjavi z letom 2017, se je povečalo. V letu 2017 je bilo realiziranih 19 zamenjav. 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.

Tabela: Število opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
	2	10	8	10	6	2	38

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 OSKRBOVANA STANOVANJA

Namenska najemna - oskrbovana stanovanja so namenjena starostno ali invalidsko upokojenim osebam, ki so praviloma starejše od 65 let ter jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči.

4.2.1.1 *Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj*

JSS MOL trenutno razpolaga z 82 oskrbovanimi stanovanji. Opažamo, da se nadaljuje trend čakajočih prosilcev, ki so na zadnjih mestih prednostne liste za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem. Izpraznjena oskrbovana stanovanja se namreč dodelijo prosilcem, ki dosežejo najvišje število točk in so na prvih mestih liste. Razlog je v časovno neomejenem javnem razpisu in spreminjanju prednostne liste z vsako izdano odločbo, ko je prosilec upravičen do dodelitve oskrbovanega stanovanja. Zato se prosilec, ki so visoko na prednostni listi, oskrbovano stanovanje dodeli takoj, ko je le-to vseljivo, ne glede na to, kdaj je prosilec oddal vlogo. Nekateri prosilci čakajo na dodelitev oskrbovanega stanovanja tudi po več let, že od leta 2016 naprej. Zato namenom odprave navedenega načrtujemo objavo novega javnega razpisa, s spremenjenim načinom dodeljevanja oskrbovanih stanovanj. Ob koncu leta 2018 je bilo na prednostni listi po odprtem 4. javnem razpisu nerešenih 20 upravičencev do dodelitve oskrbovanega stanovanja. Iz 3. javnega razpisa pa vodimo kot nerešene še 3 upravičence, ki so ponujeno stanovanje zavrnil, ko so bili, glede na mesto na prednostni listi, na vrsti za dodelitev.

4.2.1.2 *Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj*

Oskrbovana stanovanja dodeljujemo na podlagi javnega razpisa. Posebnost dodeljevanja oskrbovanih stanovanj je, da prosilec, ki pride na vrsto za dodelitev oskrbovanega stanovanja, lahko dodelitev zavrne in ohrani svoje mesto na prednostni listi. Stanovanje se dodeli naslednjemu prosilcu, ki je uvrščen na prednostno listo. Navedeno določilo javnega razpisa ima za posledico, da JSS MOL še vedno vodi prednostno listo za dodelitev oskrbovanih stanovanj po 3. javnem razpisu, ki je bil objavljen leta 2011.

V letu 2018 se je izpraznilo 8 oskrbovanih stanovanj, ki so bila takoj, ko so bila primerna za vselitev, dodeljena uspelim prosilcem.

4.2.1.3 Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

Kljub predhodno navedenemu številu na prednosti listi čakajočih upravičencev, smo v letu 2018 šteli, da ne gre za večji primanjkljaj oskrbovanih stanovanj, ki bi ga morali začeti odpravljati s pridobivanjem oskrbovanih stanovanj.

V letu 2018 tako nismo iskali možnosti za nakup oskrbovanih stanovanj na trgu, niti nismo iskali možnosti za pridobitev dodatnih oskrbovanih stanovanj v obliki javno – zasebnega ali javno – javnega partnerstva.

4.2.2 STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)

19 vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo oskrbo in podporo posameznikom, ki zaradi različnih oviranosti, tudi na socialnem področju, potrebujejo pomoč, ima v najemu skupaj 43 stanovanjskih enot, od tega 6 hiš.

V letu 2018 so bile dodeljene 3 stanovanjske enote, od tega ena hiša. Meseca avgusta je bila hiša na Vodnikovi cesti 5 dokončana in oddana v uporabo Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič. Center je v arhitektonsko prilagojeni in kvalitetno obnovljeni prostorni hiši naselil 10 uporabnikov, starejših oseb z zmerno, težjo in najtežjo motnjo v duševnem in gibalnem razvoju. Vsi so občani Mestne občine Ljubljana. V mesecu novembru je bilo Uradu vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov za potrebe bivanjske namestitve mladoletnih migrantov, ki so v Slovenijo prišli brez spremstva, dodeljeno dvosobno stanovanje v stanovanjski soseski Cesta v Gorice. Mladoletnikom bodo dodeljeni zakoniti zastopniki preko Centrov za socialno delo, 24 urno skrb v stanovanju pa bo zagotavljal Urad v sodelovanju z nevladnimi organizacijami. Decembra je bilo oddano v najem enosobno stanovanje na Vrhniki Zavodu za vzgojo in izobraževanje Logatec za polnoletne mladostnike, ki so zaključili izobraževalni in vzgojni del programa v Zavodu, hkrati pa imajo slabe pogoje za bivanje v domačem okolju. Zavod mladim preko stanovanjske namestitve nudi pomoč v obliki spremljanja in svetovanja.

4.2.3 STANOVANJA IN STANOVANJSKE STAVBE ZA BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN PREBIVALSTVA (ORGANIZIRANJE STANOVANJSKIH SKUPIN)

V segmentu zagotavljanja stanovanjske preskrbe ranljivih skupin prebivalstva smo v letu 2018 (po večjem številu zapletov, na katere smo naleteli po začetku same gradnje) zaključili zadnji načrtovan večji projekt, katerega gradnja se je začela že decembra 2016 (tj. projekt Vodnikova 5).

Ker v letu 2018 nobena od organizacij, ki skrbijo za reševanje potreb različnih ciljnih ranljivih skupin prebivalstva, ni izkazala utemeljene in smiselne pobude za razvoj kakšnega novega projekta za potrebe ranljivih, za samostojno bivanje nesposobnih skupin prebivalstva, JSS MOL ni vodil razvojnih aktivnosti na tem segmentu.

Kot potencialni razvojni projekt v okviru tega segmenta se je v zaključku leta 2018 zaznal projekt zagotovitve zavetišča za brezdomce. Ker v letu 2018 v zvezi z navedeno problematiko niso bile izvedene konkretne aktivnosti, katerih cilj v prihodnjem obdobju bo iskanje možnosti za dolgoročno ohranjanje lokacije zavetišča na trenutni lokaciji, ki je sicer namenjena uresničitvi projekta Upravnega središča, smo projekt »Zavetišče« vključili in podrobneje pojasnili v Stanovanjskem programu MOL 2019-2022.

4.2.3.1 *Vodnikova 5*

V fazi intenzivnega izvajanja v letu 2017 začelih del za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti obstoječe dotrajane poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo, primerno za potrebe bivanja 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga, se je izkazalo, da je stanje vseh objektov precej slabše, kot je bilo ocenjeno.

Opisanemu dejanskemu stanju je bilo treba prilagoditi projekt in izvesti dodatne sanacijske in konstrukcijske posege. Zaradi obsežnejših nepredvidljivih dodatnih del so bili z izvajalcem sklenjeni dodatki k pogodbi, s katerimi se je uredilo medsebojna razmerja glede izvedbe dodatnih del in podaljšanje roka za dokončanje GOI del. Narava nepredvidenih dodatnih del je – pred nadaljevanjem posegov – terjala pridobitev novega gradbenega dovoljenja.

Novo gradbeno dovoljenje (za dodatno rekonstrukcijo) je postalo pravnomočno 17.5.2018. Uporabno dovoljenje je bilo izdano 26.7.2018, ko so bili CUDV Draga tudi predani ključni objekti za namen vgradnje notranje opreme in izveden kvalitativni pregled objekta z zunanjo ureditvijo. Najemna pogodba s CUDV Draga je bila podpisana 14.8.2018.

Projekt rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječe dotrajane poslovne stavbe v stanovanjsko stavbo je bil finančno zaključen v mesecu oktobru 2018, ko so bile odpravljene vse pomanjkljivosti, kar je bil pogoj za plačilo zadnje obračunske situacije in vseh zadržanih sredstev izvajalcu in nominiranim podizvajalcema.



Fotografija: Vodnikova 5 pred prenovo (januar 2016)



Fotografija: Vodnikova ob otvoritvi (avgust 2018)

4.2.4 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV

V letu 2018 se ni izpraznil nobeden od obstoječih namenskih najemnih stanovanj - bivalnih ateljejev. Zato javni razpis za oddajo teh stanovanjskih enot ni bil objavljen.

4.2.5 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI MLADIH POSLOVNIH TALENTOV

Na tem področju v letu 2018 niso bile zaznane nove potrebe. Za potrebe reševanja mladih talentov na področju podjetništva je v veljavi najemna pogodba za eno neprofitno stanovanjsko enoto, sklenjena s Tehnološkim parkom Ljubljana d. o. o.

4.2.6 STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LETA STAROSTI

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 30. 9. 2017 objavil 1. javni razpis za oddajo približno 30 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim za določen čas 10 let in z najemnino, v višini neprofitne najemnine.

Rok za oddajo vlog se je zaključil na dan 30. 1. 2018. V razpisnem roku je prispelo 400 vlog. Po dopolnitvi vseh vlog so bili, na podlagi obravnave posameznih vlog in računalniške obdelave, oblikovani seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo razpisne pogoje. Med njimi se je 110 prosilcev uvrstilo v skupino M1 (mladi posamezniki), 71 prosilcev v skupino M2 (mladi pari) ter 90 prosilcev v skupino M3 (mlade družine). Med prosilci je bilo 129 izločenih zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev oziroma takih, ki so vlogo oddali po preteku razpisnega roka ali pa so oddali nepopolne vloge, ki jih, kljub pozivu, niso dopolnili.

Na seznam prosilcev v vse posamične skupine (M1, M2, M3) je bilo uvrščenih več prosilcev, kot pa je razpisanih stanovanj. Vsem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in tistim, ki jih ne, so bile izdane odločbe oziroma sklepi o uvrstitvi/neuvrstitvi na seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

Zoper izdane upravne akte so prosilci imeli možnost pritožbe na župana. Podanih je bilo 5 pritožb, ki so bile, kot neutemeljene, zavrnjene.

Po zaključku vseh pritožbenih postopkov, je bil, skladno z določili Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim ter besedilom razpisa, dne 26. 9. 2018, opravljen javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, za vsako skupino posebej.

Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev, je potrdil notar v notarskem potrdilu. Seznami upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, so bili dne 27. 9. 2018 javno objavljeni, na enak način kot razpis.

Na podlagi seznama upravičencev po posameznih skupinah se je v letu 2018 že pričelo z dodeljevanjem stanovanj.

Do konca leta so bili tako po seznamih že rešeni 4 upravičenci.

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, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje oziroma so bili izločeni po 1. javnem razpisu za mlade do konca leta 2018:

REŠENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	3	0	0	0	3
M2	0	1	0	0	1

M3	0	0	0	0	0
SKUPAJ	3	1	0	0	4

IZLOČENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	0	0	0	0	0
M2	0	0	0	0	0
M3	0	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0	0
SKUPAJ REŠENIH + IZLOČENIH	3	1	0	0	4

Tabela: Število nerešenih upravičencev po 1. javnem razpisu za mlade na dan 31.12.2018

ŠT. NEREŠENIH	1. čl.	2. čl.	3. čl.	4. čl.	skupaj
M1	7	0	0	0	7
M2	0	9	0	0	9
M3	0	2	5	3	10
SKUPAJ	7	11	5	3	26

4.2.7 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

V letu 2018 po Pravilniku o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem¹¹ oziroma Pravilniku o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem¹² ni bilo oddano nobeno stanovanje.

4.2.8 TRŽNA STANOVANJA

Kot tržna stanovanja so opredeljena stanovanja, ki so bila, pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino, ki je bila za 25 % višja od neprofitne najemnine. Na podlagi Sklepa o stanovanjski najemnini¹³ smo v letu 2018 preverili 106 najemnikov takih tržnih stanovanj. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. Pregled višine obračunavane najemnine ob koncu leta 2018 je razviden iz spodnje tabele:

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno (tržno) najemnino (stopnja 5,85%) in višina obračunane najemnine konec leta 2018

leto	skupno število najemnikov	stopnja 5,85 %	4,80 €/m ²	6 €/m ²	7 €/m ²	9 €/m ²
2018	106	73	8	2	18	5

¹¹ Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 41/07)

¹² Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem (Uradni list RS, št. 31/10)

¹³ Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, 41/14 in 105/14)

Najemnikom, pri katerih je v upravnem postopku po 90. členu SZ-1 ugotovljeno, da ne izpolnjujejo več pogojev za pridobitev oziroma nadaljevanje neprofitnega najemnega stanovanja, ali se je to ugotovilo ob prenosu najemnega razmerja ali zamenjavi stanovanja, se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino. V letu 2017 je bilo takih najemnikov skupaj 225.

4.3 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.3.1 PRIMANJKLJAJ BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

Z namenom preprečevanja brezdomstva smo tudi v letu 2018 nadaljevali z zagotavljanjem bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb.

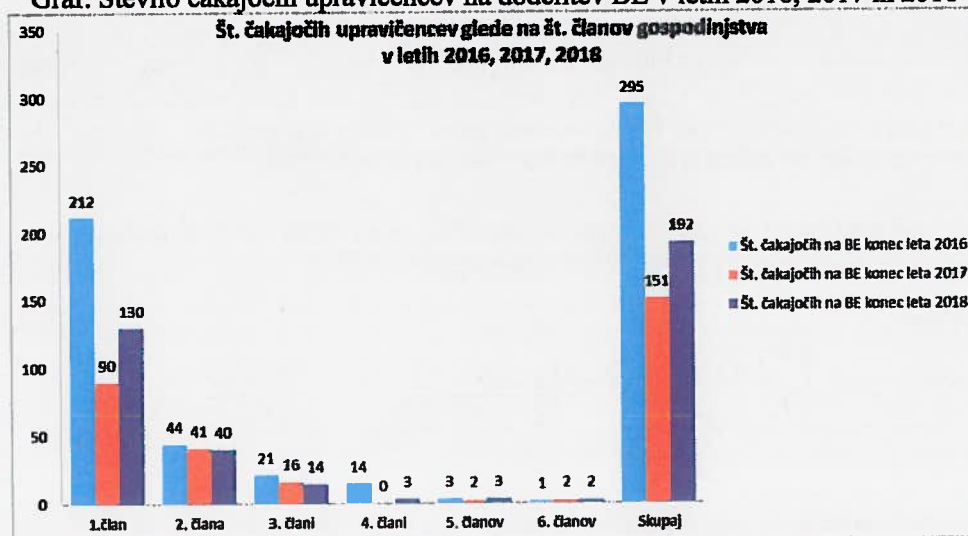
Iz spodnje preglednice je razvidno število čakajočih upravičenih prosilcev za bivalno enoto, struktura gospodinjstev in čakalna doba na dodelitev bivalne enote konec leta 2018:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Povprečna čakalna doba
1. član	130	do 3,5 leta
2. člana	40	do 4 leta
3. člani	14	do 3 leta
4. člani	3	do 2 leti
5. članov	3	do 1 leta
6. članov	2	do 2 leti
Skupaj	192	

Na dodelitev bivalne enote čaka trenutno 192 prosilcev.

V naslednji preglednici je prikazan ponoven trend naraščanja števila čakajočih upravičencev do dodelitve bivalne enote, v primerjavi s št. čakajočih upravičencev konec leta 2017.

Graf: Število čakajočih upravičencev na dodelitev BE v letih 2016, 2017 in 2018



4.3.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oddajali v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje, kot to določa 88. člen SZ-1.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot po letih:

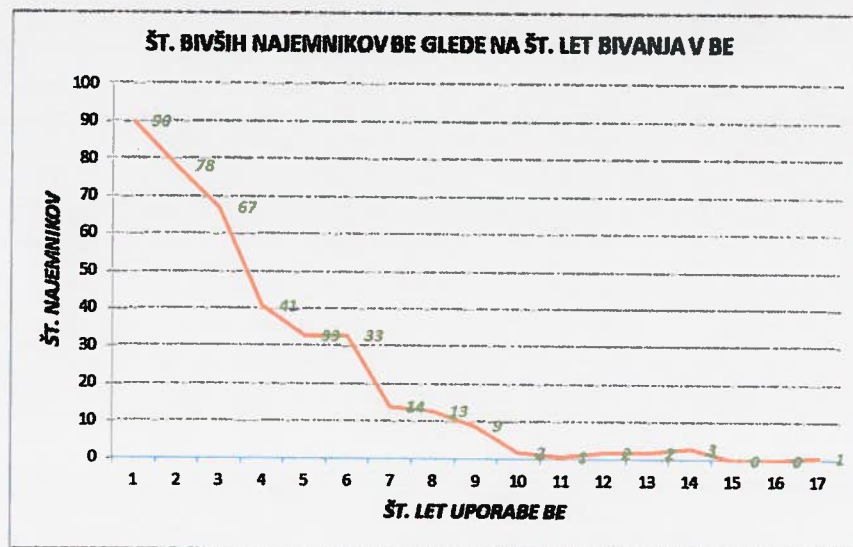
LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	SKUPAJ
Št. oddanih BE (po redni poti)	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	51	33	37	89	23	80	55	711
Št. oddanih BE (deložacija)														6	6	7	8	3	12	2	3	7	54
Št. nadomestnih BE													20	4	10	1	2	0	2	4	4	0	47
SKUPNO ŠT. ODDANIH BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	50	33	37	59	43	40	103	29	87	62	812
Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	4	7	9	9	3	6	6	66
Št. vrnjenih (prevzetih) BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	28	24	28	22	28	20	26	389

Bivalne enote smo dodeljevali na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Po utečeni praksi smo pri vsakem upravičencu pred dodelitvijo ponovno preverili upravičenost do dodelitve bivalne enote. Posamezno bivalno enoto smo oddali v najem tistemu upravičencu, katerega socialna problematika je bila najtežja in je bila površina primerna glede na število družinskih članov, pri čemer smo v največji možni meri sledili vrstnemu izdanih aktov o upravičenosti do bivalne enote.

V izogib deložaciji smo, z namenom preprečitve odprtega brezdomstva, dodelili 7 bivalnih enot.

Na Knobleharjevi 24, kjer imamo 71 bivalnih enot v prenovljenem bivšem samskem domu in posledično veliko koncentracijo najemnikov na enem mestu, smo najemne pogodbe sklenili za eno leto. Obdobje prvega leta se je izteklo v letu 2018. Zaradi kršenja najemnih pogojev 4 najemnikom nismo mogli podaljšati najema, od tega so 3 že vrnili bivalno enoto, zoper četrtega najemnika pa še teče sodni postopek na izpraznitev bivalne enote.

Graf: Število bivših najemnikov BE glede na št. let bivanja v BE (gre za zaključena najemna razmerja)



Najemniki v bivalni enoti v povprečju bivajo 4,2 leta. Nato si uredijo stanovanjsko vprašanje na drug ustrezen način (uspeh na javnem razpisu in preselitev v neprofitno stanovanje, preselitev v tujino zaradi zaposlitve in podobno). Najemna pogodba je skladno s SZ-1 sklenjena za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer.

Med prosilci za bivalne enote še vedno obstaja trend povečevanja prosilcev med samskimi osebami. Med družinami pa prevladujejo enostarševske družine, in sicer matere z enim ali več mladoletnimi otroci. Vedno več prosilcev pa je tudi med starejšimi osebami, ki si zaradi nizke pokojnine, 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 ne morejo zagotoviti najema tržnega stanovanja. Razlogi za nizke dohodke so v brezposelnosti, nasilju v družini, deložacijah praviloma zaradi neplačevanja obveznosti, pa tudi zaradi neustrezne rabe stanovanjske enote in v zdravstvenih težavah. Opažamo, da ima veliko oseb težave v duševnem zdravju in z zasvojenostjo z alkoholom in drogami. Dogodki, ki so jih pripeljali v stisko glede nerešenega stanovanjskega vprašanja, so od razpada partnerskih zvez do odpusta s prestajanja zaporne kazni, brezdomstvo, družinsko nasilje in po uporabi varnih hiš in materinskih domov nezmožnost zagotoviti si ustrezno nadaljnje bivanje.

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.

Spodnja preglednica prikazuje razvrstitev in število čakajočih upravičencev na dodelitev bivalne enote po ETHOS klasifikaciji.

KONCEPTUALNA TEORIJA	OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj	
Brez strehe (roofless)	1 Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	5	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	5	
			1.2	Dostopni s terenskimi delom	0	
	2 Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan prežveti na javnih prostorih	0	2.1	Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	0	
			2.2	Poceni penzioni	0	
			2.3	Kratkotrajna hotelska nastanitve	0	
Brez stanovanja (houseless)	3 Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih nastanitvah	1	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	1	
			3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	0	
			3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	0	
			3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	0	
	4 Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	14	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše	14	
			4.2	Podprta (razpršena) nastanitve	0	
	5 Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilih za priseljence	4	5.1	Začasne nastanitve/sprejemni centri (azili)	0	
			5.2	Nastanitve za repatriiranje	0	
			5.3	Bivališča za priseljenke delavce (* samaki domovi)	4	
	6 Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	7	6.1	Kazenske institucije (zapor, zapori)	1	
			6.2	Medicinske institucije	6	
	7 Ljudje s specializirano podporo v zvezi z nastanitvijo (zaradi brezdomstva)	12	7.1	Skupinske podprte (verovane) nastanitve	11	
			7.2	Individuealne podprte (verovane) nastanitve	1	
		7.3	Nastanitve v kooptacijah	0		
		7.4	Nastanitve za najstniške starše	0		
Negotovo	8 Ljudje, ki bivajo v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	31	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/ prijatelji (ne po svoji izbiri)	30	
			8.2	Bivanje brez veljavne (podnajemne pogodbe)	1	
	9 Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo	1	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	1	
			9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	0	
	10 Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	1	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	1	
Neprimerno	11 Začasne strukture	2	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, priklopi, kolibi, vagonu)	2	
			11.2	Illegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	0	
			11.3	Illegalna zasedba stavbe (ekvitanje, * bivanje v bazi, bivalci)	0	
	12 Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	0	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	0	
	13 Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0	
		SKUPAJ	78		SKUPAJ	78
Druga oblike (ni uvrščene po ETHOS)		Najem	114		Najem	114
		SKUPAJ	192		SKUPAJ	192

V letu 2018 je bilo oddanih v najem skupno 62 bivalnih enot, od tega:

- 55 enot po redni poti (zunanjim prosičcem),
- 7 enot je bilo dodeljenih v izogib odprtega brezdomstva.

Realiziranih je bilo 6 zamenjav bivalnih enot, in sicer obstoječim najemnikom bivalnih enot zaradi tehničnih in utemeljenih razlogov.

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 22,37 m². Konec leta 2018 je bilo tako sklenjenih 426 najemnih pogodb za najem bivalnih enot. Skupno (upoštevaje družinske člane najemnika) biva v vseh oddanih bivalnih enotah 836 oseb. V povprečju vseh oddanih enot ima vsaka oseba v uporabi 12,75 m² bivalne površine.

4.3.3 ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.3.3.1 Splošno

Zaradi različnih oblik stisk ljudi, pogojenih tudi z gospodarsko krizo, so se v preteklosti večale potrebe po bivalnih enotah in posledično smo število le-teh povečevali. Sedaj predstavlja fond bivalnih enot več kot 10 % celotnega stanovanjskega fonda, last MOL in JSS MOL. V bodoče bomo vložili več sredstev in naporov v pridobivanje stanovanj, namenjenih trajnemu reševanju stanovanjskih potreb posameznikov. Vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot naj bi v prihodnje, v skladu z ReNSP15-25, prevzel SSRS, lokalne

skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

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

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

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

4.3.3.2 Ostali projekti

Glede na prej navedeno dejstvo o doseženem načrtovanem deležu bivalnih enot v lastnem stanovanjskem fondu in s tem povezanim načrtovanjem postopnega zmanjševanja trenda rasti števila bivalnih enot, JSS MOL v letu 2018 ni razvijal ali izvajal projektov, v okviru katerih bi zagotavljal izključno bivalne enote.

4.4 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Rušenje barake Peruzzijska 164 načrtuje MOL v okviru projekta Center Barje. Izpraznitev prostorov barake, ki jih zasedata dve družini, v letu 2018 še ni bila potrebna. Tako potreba po zagotavljanju nadomestnih stanovanjskih enot iz naslova razvojnih projektov MOL in JSS MOL v letu 2018 ni bilo.

5 POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI

Javne razpise za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva, stanovanjska posojila in rentni odkup stanovanj od občanov starejših od 65 let smo objavili aprila 2018. Za vse tri razpise je bilo namenjenih 300.000 €.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Model nakupa stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva je namenjen kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja. Na ta način se občanom omogoča pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % morajo upravičenci odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje ima v posesti zasebni partner oziroma kupec, ki mora JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini neprofitne najemnine. Upravičenci za vstop v deljeno lastništvo so bili dolžni predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 17. 9. 2018. Prejeli smo 6 vlog, od tega sta bili 2 zavrneni, 4 prosilci pa so pogoje razpisa izpolnjevali, vendar je samo v enem primeru prišlo do realizacije nakupa stanovanja.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2018 smo izvedli javni razpis po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. Prednost so imele stanovanjske stavbe, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru programa »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. Ker nismo prejeli nobene vloge, ni bilo dodeljeno nobeno posojilo.

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

JSS MOL je v maju 2018 objavil javni poziv promotorjem za oddajo vlog o zainteresiranosti za izvedbo projekta javno – zasebnega partnerstva za izgradnjo najemnih stanovanj z ustanovitvijo stanovanjske zadruga. Po navedenem javnem pozivu je predmet projekta izgradnja najemnih stanovanj z ustanovitvijo stanovanjske zadruga v obliki institucionalnega javno-zasebnega partnerstva v Mestni občini Ljubljana, ki bi članom zadruga nudila možnost najema stanovanj po ugodnejši najemnini, s čimer bi se pomagalo rešiti stanovanjsko vprašanje članov stanovanjske zadruga.

Namen poziva je bil:

- javnosti predstaviti namene JSS MOL, kot javnega partnerja glede izvedbe projekta,
- pridobiti odziv (ugotoviti dejansko zainteresiranost) potencialnih zasebnih partnerjev in njihovo videnje izvedbe pilotnega projekta,
- preveriti sposobnost potencialnih promotorjev za realizacijo projekta.

Na poziv sta se odzvala dva promotorja. Na podlagi prejetih prijav je JSS MOL naročil izdelavo zazidalnega preizkusa za zemljišče na lokaciji Rakova jelša I in izdelavo ocene vrednosti zemljišča ter stavbne pravice, ki jo bo javni partner (kot vložek javnega partnerja v projekt javno-zasebnega partnerstva) podelil zasebnemu partnerju, izbranemu na podlagi javnega razpisa.

Navedena dokumentacija bo podlaga za izdelavo investicijske dokumentacije, ki bo izhodišče za pripravo gradiva za sprejem akta o javno – zasebnem partnerstvu na MS MOL in za objavo javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja, ki se načrtuje v sredini leta 2019.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

Kot je navedeno v predhodnih poglavjih, se administrativno določene neprofitne najemnine vse od leta 2007 niso spremenile in ne omogočajo pokrivanja dejanskih stroškov za vzdrževanje stanovanj in skupnih delov, stroškov opravljanja upravnih storitev, amortizacije v predpisani življenjski dobi 60 let in stroškov financiranja vloženih v stanovanja in pripadajoče skupne dele ter zemljišče posamezne stanovanjske stavbe. Najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih ter bivalnih enotah, namenjenih socialno ogroženim osebam, so se zaračunavale po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin¹⁴ ter Sklepu o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL.

Z ReNSP15-25 je predviden prehod na stroškovno najemnino ob vzporedni uvedbi stanovanjskega dodatka, za kar je potrebno pripraviti ustrezno zakonodajno podlago, bodisi s spremembo SZ-1, bodisi z novo zakonodajo na stanovanjskem področju. V letu 2018 smo, enako kot pretekla leta, aktivno sodelovali z MOP in ostalimi deležniki na stanovanjskem področju v državi pri pripravi izhodišč za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek, pri čemer je bil vseskozi zasledovan temeljni cilj, da se neto obremenitev najemnikov z najmanjšimi dohodki ne bi smela povečati, najemniki z višjimi dohodki pa bi plačevali višjo najemnino, s čimer bi bila dosežena sorazmerna obremenjenost najemnikov s stanovanjskimi stroški.

Za tržno najemnino za najemnike stanovanj, ki so bila oddana v preteklosti (za 25 % višja od neprofitne najemnine), je bilo s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 določeno, da se spremeni na 7 €/m², če se ugotovi, da dohodki najemnikov družine presegajo predpisan dohodkovni cenzus. Enaka višina je bila določena za najemnike neprofitnih stanovanj, pri katerih se je v upravnem postopku preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem ugotovilo, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja. V decembru 2015 je bila sprejeta dopolnitev Sklepa o stanovanjski najemnini v delu, ki se nanaša na določitev višine najemnine za tržna najemna stanovanja tako, da se pri določitvi višine najemnine upošteva poleg dohodkovnega tudi ostalo premoženjsko stanje najemnikov družine. Za tržna najemna stanovanja iz preteklosti je v primeru preseganja predpisanega premoženjskega cenzusa, v odvisnosti od vrednosti premoženja, predvidena tržna najemnina v razponu od 4,8 do 7 €/m². V primeru najemnikov, ki kumulativno presegajo predpisan dohodkovni in premoženjski cenzus za upravičenost do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, se določi tržno najemnino v višini 9 €/m².

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo v letu 2018 preverili 106 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v

¹⁴ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 - ZUPJS, 40/11, 79/15 in 91/15)

preteklosti. Preveritev je zajemala preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja posamezne družine. Ob koncu leta 2018, ko je bilo še 106 najemnikov s tovrstno tržno najemnino, smo 73 najemnikom zaračunavali tržno najemnino v višini, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, kot je bilo določeno ob sklenitvi najemne pogodbe, 5 najemnikom najemnino v višini 9 €/m², 18 najemnikom v višini 7 €/m², 2 najemnikoma v višini 6 €/m² in 8 najemnikom v višini 4,80 €/m².

Najemnikom službenih stanovanj, ki ne presegajo dohodkovnega cenusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, smo zaračunavali neprofitno najemnino, tistim, ki so navedeni cenus presegali pa tržno najemnino. Tako je 14 najemnikov plačevalo neprofitno, 2 najemnika pa tržno najemnino.

V letu 2018 (na novo) nismo oddali v najem nobene enote po simbolični najemnini 1 €/mesec, tako da smo na tak način v letu 2018 oddajali v najem dve enoti, za kateri sta bili najemni pogodbi sklenjeni že v preteklih letih.

Najemodajalec neprofitnih najemnih stanovanj ima po sedaj veljavnem 90. členu SZ-1 dolžnost vsakih 5 let zahtevati od najemnikov, z izjemo najemnikov bivših imetnikov stanovanjske pravice, predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se, poleg SZ-1, uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Skladno z mnenjem MOP iz leta 2015 se preverja dohodkovno in premoženjsko stanje najemnika in oseb, vpisanih v najemno pogodbo. V letu 2018 smo vodili 343 postopkov in v primeru 53 najemnikov je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino. Poleg tega je bila v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja ob zamenjavi stanovanja sklenjena 1 najemna pogodba s tržno najemnino, kar pomeni, da je bilo skupaj v 54 primerih ugotovljeno, da najemnik ne izpolnjuje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in se mu je začela zaračunavati tržna najemnina. 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 v letu 2018 v 25 primerih izdali odločbo o spremembi tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino, v 8 primerih pa je bilo ugotovljeno, da niso izpolnjeni pogoji za tako spremembo najemnine.

Ob koncu leta 2018 smo zaračunavali tržno najemnino iz tega naslova skupaj 198 (194 po upravnem postopku in 4 ob zamenjavi oz. prenosu najemnega razmerja) najemnikom.

Skladno z novelo SZ-1C smo glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc v letu 2018 že sklenili dogovore o sodelovanju s Finančno upravo RS, Agencijo RS za javnopravne evidence in storitve in Vrhovnim sodišče RS, z Zavodom za pokojninsko in invalidsko zavarovanje pa je realizacija dogovora v zaključni fazi. Od ostalih upravljavcev zbirk osebnih podatkov podatke pridobivamo na podlagi pisnih poizvedb in z računalniškim vpogledom v podatkovne baze. Osebnosti smo pridobivali iz Centralnega registra prebivalstva, okrajnih sodišč - zemljiške knjige, Geodetske uprave RS, Finančne uprave RS, centrov za socialno delo, Zavoda RS za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Agencije RS za javnopravne evidence in storitve, finančnih institucij in od ostalih upravnih organov.

6.2 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

Tudi v letu 2018 nas je vodil moto, da je potrebno, ne zgolj rešiti stanovanjsko vprašanje, temveč vložiti tudi napore v ohranitev čim večjega števila najemnih razmerij. Pri tem smo uporabili več različnih instrumentov:

- izplačevali subvencije najemnin po odločbah centrov za socialno delo;

- najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, enako kot najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi bivalnih enot;
- uporabnikom stanovanjskih bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe, po posebnem sklepu Mestnega sveta MOL, odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če so postali upravičenci do subvencije najemnine in so bili pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine.

6.3 DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM ZARADI 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 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.

Samostojno smo opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov, od priprave in vlaganja tožb oziroma izvršb, do zastopanja MOL in JSS MOL na sodiščih, s čimer bistveno zmanjšujemo stroške najemnikov. Med dejavnostmi usmerjenimi k najemnikom, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je JSS MOL v tem delu umikal tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko je bil dolg poplačan v celoti. V sodnih postopkih odpovedi najemnega razmerja smo sklepali 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 pomagali z usmerjanjem pri iskanju pomoči.

Projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce soseske Polje I, II, III in IV v izgradnji uspešno poteka že tretje leto. Kljub prizadevanjem nevladne organizacije opazimo, da projekt zajame največ mlajših otrok in bodo potrebna še dodatna prizadevanja oziroma privlačnejši programi za vključitev večjega števila starejših mladostnikov. Obiskovanje informativno ustvarjalnih delavnic za starše pa je ostalo po številu obiskov nespremenjeno.

Ob oddaji 71 bivalnih enot na Knobleharjevi 24 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 je nadaljeval tudi v letu 2018.

V letu 2018 je bilo, po vloženem izvršilnem predlogu, vrnjenih v posest JSS MOL 7 stanovanj. Stanovanja so bila vrnjena bodisi preko izvršene deložacije, bodisi so stanovanjske enote vrnili uporabniki sami, ker so si drugače rešili stanovanjsko vprašanje.

Kot je vidno iz spodnje tabele, na letni ravni prihaja do vedno manj prisilnih izpraznitev, kar kaže na uspešnost izvajanja vseh ukrepov:

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

6.4 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Skladno z določili SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Upravnik večstanovanjske stavbe plačilo najprej terjja 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 prejemu obvestila 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 2017, v letu 2018 nekoliko zvišal. Kot je razvidno iz spodnje tabele, smo bili tudi v letu 2018 uspešni pri izterjavi subsidiarno plačanih terjatev.

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

6.5 IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1

Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko skladno z določbami SZ-1 najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Ker praksa že več let kaže, da so socialno najbolj ogroženi najemniki bivalnih enot, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, smo, enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, omogočali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot. Glede na dejstvo, da SZ-1 predvideva samo subvencioniranje najemnikov, kar pomeni, da uporabniki niso upravičeni do subvencije najemnine, smo na podlagi Sklepa Mestnega sveta MOL iz leta 2011 odobrili izredne 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.

V letu 2018 smo obravnavali skupaj 33 vlog in odobrili 30 izrednih pomoči. Vse odobrene izredne pomoči so bile izdane uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL iz leta 2011 kot večmesečna pomoč za plačilo najemnine. Zavrnjena je bila 1 vloga, iz razloga, ker se je stranka odselila, 2 vlogi pa sta ob koncu leta ostali nerešeni in bosta rešeni v letu 2019. Ob dodelitvi izredne pomoči vseskozi skrbimo za socialno vzdržnost najemniške politike, 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

Skladno z veljavnim SZ-1 lahko občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, ki zagotavlja stanovanjske enote, za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja neprofitnih stanovanj ali bivalnih enot, preverjanja izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, odobritve izredne pomoči, zamenjave stanovanj, izdaje mnenja centrom za socialno delo, brezplačno pridobiva o najemnikih in drugih udeležencih od upravljalcev obstoječih zbirk podatkov osebne podatke, potrebne za izvedbo postopka.

Pravna podlaga za brezplačno pridobivanje osebnih podatkov iz uradnih zbirk upravljalcev podatkov je v Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP) in v 11. a členu SZ-1. Podatke iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom v podatkovne baze in na druge načine, kot je navedeno v poglavju 6.1.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Na podlagi določb 90. člena SZ-1 je JSS MOL dolžan vsakih pet let pri vseh najemnikih preveriti izpolnjevanje splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, razen pri najemnikih - bivših imetnikih stanovanjske pravice.

Splošni pogoji za upravičenost do neprofitnega stanovanja, opredeljeni v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, so med drugim državljanstvo RS, stalno prebivališče na območju občine ali

na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada, dohodkovni in premoženjski cenzus, pri čemer mesečni dohodki najemnikovega gospodinjstva ne smejo presegati predpisanih dohodkovnih mej ter da najemnikovo gospodinjstvo nima (nepremičnega, premičnega) premoženja, ki presega vrednost 40 % primerne stanovanja.

JSS MOL je vseskozi kontinuirano, skladno z veljavno zakonodajo in po uradni dolžnosti, preverjal upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, sedaj po noveli SZ-1C, pri vseh najemnikih, z izjemo najemnikov-bivših imetnikov stanovanjske pravice, ki jih je zakonodajalec iz preverjanja izvzel. V primeru neizpolnjevanja splošnih pogojev, je JSS MOL najemniku določil tržno najemnino, v višini, ki je določena s Sklepom o stanovanjski najemnini in v primeru preseganja dohodkovnega cenzusa znaša 7 €/m², v primeru preseganja premoženjskega cenzusa pa v odvisnosti, v kakšnem odstotku premoženje najemnikovega gospodinjstva presega mejo vrednosti 40 % primerne stanovanja od 4,4 do 7 €/m², v primerih preseganja tako dohodkovnega kot premoženjskega cenzusa za več kot 130 % vrednosti primerne stanovanja, se določi tržna najemnina v višini 9 €/m². Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Praksa kaže, da večina preverjenih najemnikov izpolnjuje splošne pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja. V primerih neizpolnjevanja splošnih pogojev najemniki v večini primerov presegajo premoženjski cenzus, manjši delež pa je tistih, ki presegajo dohodkovni cenzus oz. oba cenzusa skupaj.

Od skupaj 343 postopkov preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za upravičenost do neprofitnega stanovanja je bilo zaključenih 321 postopkov, od tega je bilo v 260 primerih ugotovljeno, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja, v 8 primerih je bil postopek ustavljen (izpraznitev stanovanja ali prenos najemnega razmerja), v 53 primerih pa je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino. V slednjih primerih je 45 najemnikov presegalo premoženjski cenzus, 3 so presegali dohodkovni cenzus, 5 pa dohodkovni in premoženjski cenzus.

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. V letu 2018 smo izdali 33 odločb, od tega smo v 25 primerih izdali odločbo o spremembi tržne najemnine nazaj v neprofitno najemnino, v 8 primerih pa je najemniku ostala tržna najemnina.

Na odločbe o spremembi neprofitne najemnine v tržno najemnino je bilo v letu 2018 vloženih 10 pritožb. Skupaj je bilo v reševanju 16 pritožb (6 še iz preteklega leta), od tega je bilo 11 pritožb zavrženih, 3 pritožbam je bilo ugodeno, v 2 primerih pa sta stranki pritožbo umaknili.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja mora etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestiti upravnika o začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik stanovanj smo v letu 2018 izdali 64 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. Poleg tega smo izdali 2 soglasji etažnim lastnikom sosednjih stanovanj.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

Soglasja za oddajo dela stanovanja v 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. V letu 2018 smo izdali soglasja 34 najemnikom in sicer za določen čas enega leta s pogojem, da se redno plačujejo obveznosti za stanovanje.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Najemnik stanovanja ima po SZ-1 pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. V letu 2018 smo obravnavali 4 vloge.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Vrhovno sodišče Republike Slovenije je s sodbo opr. št. X Ips 313/2014 z dne 15. 2. 2017 zavzelo stališče, da je vodenje registra upravnikov državna pristojnost, kar pomeni, da je v primerih, kjer vodijo te postopke občine, kar je po samem SZ-1 v primeru vseh mestnih občin, izvajanje teh upravnih nalog šteti kot preneseno državno pristojnost, ki jo mora mestna občina izvajati sama in je ne more prenesti na javni stanovanjski sklad. Resorno ministrstvo bi moralo sprejeti sistemsko rešitev, ki bi veljala za podobne primere, vendar do tega ni prišlo.

Ker smo na JSS MOL in na MOL ocenili, da smo vseskozi vodili upravne postopke na področju registracije upravnikov zakonito, je MOL 21. 8. 2017 pri Ustavnem sodišču Republike Slovenije vložila zahtevo za odločanje o sporu glede pristojnosti vodenja registra upravnikov stavb. Ustavno sodišče Republike Slovenije je z odločbo, P-2/17-6 z dne 5. 7. 2018, odločilo, da je za vodenje registra upravnikov stavb na območju MOL pristojen JSS MOL. V vmesnem obdobju, to je od maja 2017 do julija 2018, je MOL prevzela vse vloge za vpis v register, katere je nato, po rešitvi spora glede pristojnosti v avgustu 2018 vrnila v pristojno reševanje JSS MOL. JSS MOL je v letu 2018 vodil 78 upravnih postopkov s področja registra upravnikov večstanovanjskih stavb in na podlagi izdanih odločb ažuriral podatke v računalniško vodenem registru upravnikov za območje MOL. V letu 2018 je bilo izdanih 55 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb in 6 odločb o zavrnitvi vpisa v register, 1 postopek je bil ustavljen, 16 vlog pa je, glede na datum oddaje popolne vloge, ostalo nerešenih in bodo rešene v letu 2019. Na dan 31. 12. 2018 je bilo v register upravnikov skupaj vpisanih 111 upravnikov za 4.202 večstanovanjske stavbe. Podatke iz tega javnega registra smo v 35 (pisni odgovori) primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

Upravne postopke ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, vodijo centri za socialno delo. JSS MOL opravlja naloge izplačevalca subvencij. V okviru nalog izplačevalca subvencij najemnin JSS MOL izdaja, na zahtevo centrov za socialno delo, mnenja po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS) in v primeru nepravilnosti v izdanih odločbah pripravlja ustrezna pravna sredstva.

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

Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, poda JSS MOL mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer upošteva razmere ob vložitvi vloge za subvencijo najemnine.

Skladno z določbami zakona smo centrom za socialno delo tekoče izdajali mnenja in sporočali spremembe glede najemnih razmerij v primerih, ko je najemnik prejemal subvencijo najemnine. V letu 2018 smo pripravili 2.669 mnenj.

Subvencije najemnin je JSS MOL dolžan izplačevati na podlagi vpogleda v informacijski sistem centrov za socialno delo 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 2018 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 2.486 odločb za subvencijo najemnin, od tega 1.813 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 673 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 10 odločb. Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je, kot pristojen pritožbeni organ, izdalo 57 odločb, s katerimi je odločilo o pritožbah na odločbe tudi iz obdobja pred letom 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, takih nadomestnih odločb je bilo 9.

Ker veljavna zakonodaja predvideva samo subvencioniranje najemnikov, ne pa uporabnikov stanovanj, smo, enako kot v preteklih letih, na podlagi Sklepa Mestnega sveta 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 2018 izdali 30 odločb o večmesečni pomoči za plačilo najemnine, kot je že navedeno v poglavju 6.5.

JSS MOL, kot izplačevalec, vodi 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. Obravnavnih je bilo 6 takih prošenj. Najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva - tržno subvencijo in le teh niso vrnilo oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis sredstev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 45.

7.8 SODNE ZADEVE

Aktivnosti v zvezi s sodnimi postopki iz stanovanjskih najemnih razmerij smo vodili sami, brez pooblaščenih odvetnikov oziroma odvetniških pisarn. Pripravljali in vlagali smo tožbe, pripravljali odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge in druge vloge za sodišče, vključno z zastopanjem MOL in JSS MOL na sodišču. Pripravljali smo prijave terjatev v postopkih osebnih stečajev in nadaljevali z elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. Prav tako smo v primerih za izterjavo neplačane upravne takse, elektronsko vlagali upravne izvršbe na Finančno upravo RS, hkrati pa smo pričeli v primerih, ko dolžnik po izvršljivi in pravnomočni odločbi centra za socialno delo o

vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstvih kot je npr. subvencija tržne najemnine, slednjih ne vrne, z vlaganjem predlogov za izvršbo nedavčnih obveznosti preko aplikacije e-izvršbe Finančne uprave RS.

Tudi v letu 2018 smo vse sodne zadeve vodili v posebnem računalniškem programu PRIS - Pravne zadeve in v dokumentarni sistem – GC. Ob koncu leta 2018 je bilo v teku skupno 671 aktivnih sodnih zadev, in sicer od tega 101 pravnih, 114 nepravdnih, 346 izvršilnih zadev, 36 stečajnih in 74 upravnih oziroma davčnih izvršb.

V letu 2018 je bilo 10 sodnih postopkov povezanih z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo stanovanja, vendar je samo v 3 primerih deložacijo izvedel imenovani izvršitelj, v 4 primerih pa so toženi predstavniku JSS MOL sami predali stanovanjsko enoto. V ostalih primerih pa je bila v 1 primeru sklenjena nova najemna pogodba v obliki notarskega zapisa, v 2 primerih pa je bil predlagan odlog deložacije.

JSS MOL je v sodelovanju s Službo za pravne zadeve MOL v letu 2018 vodil tudi šest pravnih zadev iz naslova plačila odškodnine po drugem odstavku 72. člena ZDEN, ki se v letu 2018 niso pravnomočno zaključile. Še vedno se ni zaključil večletni pravni postopek v zvezi z ugotovitvijo ničnosti pogodbe (Giposs).

V stečajnih postopkih ni prišlo do premikov ki bi bili pomembni za v teh stečajnih postopkih priznane terjatve JSS MOL.

S sklepom Vrhovnega sodišča RS je bila sodišču prve stopnje v novo sojenje vrnjena pravda zaradi ugotovitve lastninske pravice in zaradi izbrisa hipoteke za nepremičnino v k.o. Nove Jarše. V zvezi s predmetno nepremičnino smo naknadno dosegli priznanje izločitvene pravice v stečajnem postopku nad prvotoženo stranko, kar bo pomembno pravno dejstvo v ponovnem sojenju.

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

8.1 UVODNO

Pomembna naloga JSS MOL je tudi učinkovito gospodarjenje s celotnim fondom stanovanjskih enot v lasti oziroma upravljanju JSS MOL, saj z učinkovitim gospodarjenjem zagotavljamo tako možnost normalne rabe stanovanjskih enot, kot tudi ohranjanje njihove substance in vrednosti. Medtem ko je gospodarjenje z novimi oziroma novjšimi stanovanjskimi enotami praviloma osredotočeno predvsem na zagotavljanje nemotene redne rabe stanovanjskih enot in stavb, v katerih se te nahajajo, pa gospodarjenje s starejšimi (običajno manj kvalitetnimi in manj funkcionalnimi ter energetske potratnimi) stanovanjskimi enotami predstavlja zahtevnejši segment gospodarjenja. Končni cilji gospodarjenja je zagotavljanje kakovostnega in stroškovno vzdržnega stanovanjskega fonda ter s tem bivalnega okolja.

Načelo zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti se zasleduje tako pri novogradnjah, kot pri prenovi stanovanjskih enot. Pri novogradnjah na uresničitev navedenega načela pazimo že pri samem razvoju posamezne investicije, pri starejših stanovanjskih enotah pa v okviru rednega oziroma investicijskega vzdrževanja stanovanjskih enot in samih stavb.

Na gospodarjenje z nepremičnim premoženjem tako pomembno vpliva dejstvo, ali je stanovanjska enota zasedena ali prazna, oziroma ali je stavba, v kateri se nahajajo stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MOL, v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL, ali pa ima JSS MOL zgolj manjšinski solastniški delež v lastništvu stavbe.

V praznih in zasedenih stanovanjskih enotah, kot tudi na skupnih delih večstanovanjskih stavb, smo v letu 2018 izvajali različne obnovitvene posege, kot je podrobneje opisano v nadaljevanju tega poglavja. Kolikor je bilo to mogoče, smo možnost delnega financiranja stroškov izvedbe opisanih del iskali v mehanizmu Celostnih teritorialnih naložb oziroma v okviru povabila EKO SKLADA.

Vsebinska in tehnična izhodišča za izvedbo konkretnih posegov so bila oblikovana v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev, pri čemer pa zaradi omejenosti finančnih sredstev nismo zanemarjali izvedbe nujnih in potrebnih del ter temeljnih vidikov skrbi za trajnostni razvoj v najširšem smislu.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

V praznih in zasedenih stanovanjskih enotah so se izvajala vzdrževalna oziroma prenovitvena dela v skladu z določili Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj¹⁵.

V letu 2018 so bili izvedeni investicijsko – vzdrževalni posegi v 126 praznih stanovanjskih enotah, dinamika njihove izvedbe pa je bila odvisna od izpraznitve enot, njihovega prevzemanja od najemnikov in obsežnosti potrebnih posegov.

Najpogostejši izvedeni posegi pri prenovi praznih stanovanj so bili: menjava stavbnega pohištva, obnova sanitarij, vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo, slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji, ventili...) in sanacija električne napeljave. V enotah, ki so bile prazne že dalj časa, smo pred začetkom izvajanja del izvedli določene aktivnosti, kot so pridobitev potrebnih soglasij etažnih lastnikov in zagotovitev pogojev za priključevanje na sistem ogrevanja in kanalizacijo, s čimer smo najemnikom (npr. z zamenjavo sistem ogrevanja, izvedbo kopalnice, ...) omogočili kakovostnejše bivalno udobje.

V skladu z ustaljeno prakso je v postopkih izvedbe obsežnejših ali celovitih prenov praznih stanovanjskih enot sodeloval zunanji izvajalec v funkciji svetovalnega inženiringa in nadzora, ki je bil (v okviru svoje funkcije) v postopkih vodenja prenov zadolžen za izvedbo vseh nalog od ogleda prazne enote v obstoječem stanju (prva faza), pa vse do spremljanja odprave napak v garancijski dobi v zvezi z izvedenim prenovitvenimi deli (zadnja faza prenove). GOI dela za izvedbo celovitih prenov so izvajali izvajalci, izbrani v postopkih javnega naročanja.

V letu 2018 so bili izvedeni naslednji redni, investicijsko – vzdrževalni in intervencijski posegi v zasedenih stanovanjskih enotah:

- različna intervencijska – vzdrževalna strojno instalacijska dela ter spremljajoča gradbena in obrtniška dela v 336 stanovanjskih enotah,
- dobava, montaža oz. popravilo PVC stavbnega pohištva v 56 enotah,
- intervencijska in vzdrževalna elektro instalacijska dela v 129 enotah,
- razna mizarska dela (menjava vhodnih vrat, razna večja oz. manjša mizarska popravila,...) v 33 enotah,
- različna druga intervencijsko – vzdrževalna dela (slikopleskarska dela, tlakarska, vzdrževanje oz. menjava plinskih peči....) v 46 enotah.

¹⁵ Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

Dela v zasedenih stanovanjskih enotah so se izvajala praviloma z zunanjimi izvajalci, s katerimi imamo sklenjene letne pogodbe za izvedbo del.

Če smo po izvedbi »analize stroškov in koristi« v zvezi s stanjem in potrebnim obsegom prenove posamezne enote ugotovili, da prenova stanovanjske enote ni gospodarna, smo tako enoto uvrstili v načrt razpolaganja.

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V stavbah, v katerih ima JSS MOL majhen (neznat) vpliv na odločitve glede izvedbe vzdrževalnih posegov na skupnih delih in napravah, smo se priključevali izvedbi tistih del, ki so se začela na podlagi večinsko izražene volje etažnih lastnikov stanovanj. V postopke odločanja glede izvedbe teh del smo se vključeval kot eden od solastnikov skupnih delov. Z izvedbo del smo soglašali v primerih, ko je šlo za izvedbo nujnih posegov in prenovitvenih posegov, ki so zasledovali načelo zagotavljanja energetske učinkovitosti in funkcionalnosti skupnih delov. Poleg navedenih posegov smo podprli izvedbo vzdrževalno – investicijskih posegov na fasadah, strehah, instalacijskih sistemih.

Kot lastnik ali upravljavec stanovanjskih enot smo sodelovali pri uresničevanju projektov iz programa »Ljubljana – moje mesto«, v okviru katerega MOL sofinanciranja del stroškov celovitih obnov uličnih pročelij in streh tistih stavb, ki ustrezajo merilom opisanega programa. V kolikor je bilo predlagano sprejetje odločitve, da se istočasno s prenovo pročelij in streh izvede tudi druga obnovitvena in vzdrževalna dela, smo podprli tak predlog.

V stavbah v izključni ali večinski lasti JSS MOL, glede katerih lahko JSS MOL suvereno sprejema odločitve glede izvedbe del, smo odločitve o izvedbi posegov na skupnih delih sprejeli v prvi vrsti upoštevajoč stanje posamezne stavbe in v odvisnosti od razpoložljivosti denarnih sredstev, kateri je bila prilagojena tudi posamezna sanacijska rešitev.

V nadaljevanju tega podpoglavja so opisane večje oziroma obširnejše prenove nekaterih stavb v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL, ki smo jih razvijali oziroma izvajali v letu 2018.

8.3.1 BOBROVA ULICA 5

Zaradi sistemskih napak, ki so se pokazale po začetku uporabe stavb in stanovanj soseske na Bobrovi ulici in so poslabševale pogoje bivanja v stanovanji, smo že v letu 2016 pristopili k aktivnostim za sistemsko sanacijo ostrejših stavb (odprava pomanjkljivosti povezanih s kritino, preboji, toplotno izolacijo, dimniki, zračniki, ...), določenih elementov balkonov (tlaki, ograje, ...) in ostalih delov stavb.

Po spremljanju rezultatov v letu 2016 izvedene sanacije stavbe Bobrova 3, smo v letu 2018 – z izvedbo tehnično enakih oziroma podobnih sanacijskih ukrepov – sanirali stavbo na naslovu Bobrova 5.

V letu 2019 bomo izvedli še sanacijo stavbe Bobrova 7.

8.3.2 POLJE 374, 375 IN 376

Po dokončanju prenov fasadnih ovojev na zadnjih treh stolpičih soseske Polje I (stavbe z naslovi Polje 374, Polje 375 in Polje 376) v letu 2017, je bila v letu 2017 sprejeta odločitev, da bomo sanirali tudi strehe vseh šestih stolpičev soseske Polje I. Načrti sanacije so bili pripravljeni v začetku leta 2018, ko smo tudi začeli z izvedbo sanacijskih del.

Sanacijski ukrepi na strehah predmetnih objektih zajemajo:

- odstranitev obstoječe trapezne pločevine in ostale strešne pločevinaste kritine,
- zamenjavo toplotne izolacije strehe,
- izdelavo nove strešne pod konstrukcije in montažo OSB plošč in
- izdelava nove hidroizolacije na pripravljeno podlago.

V letu 2018 so bila dokončana sanacijska dela na strehah štirih objektov (371, 372, 373 in 375), dela na preostalih dveh strehah pa so še v izvedbi in bodo zaključena spomladi 2019.

8.3.3 CESTA V ZGORNJI LOG 1

Zaradi pojavljanja plesni in vlage na različnih delih objekta (tako v stanovanjih, kot na skupnih delih) je bila sprejeta odločitev, da bodo izvedeni sistemski sanacijski ukrepi, ki se jih bo definiralo s pripravo PZI projekta, upoštevajoč ugotovitve opravljene termografije objekta.

Iz razloga, ker želimo izključiti možnost, da je vzrok za nastanek plesni in vlage neprimerna raba in razloga, da bi v stanovanjih zmanjšali prisotnost vlage, smo se odločili, da bomo pred načrtovanjem in izvedbo sanacijskih del v štiri stanovanja, v katerih je pojav vlage in plesni najbolj izrazit, vgradili rekuperatorje. Vgradnja rekuperatorjev bo zaključena predvidoma v marcu 2019.

Začetek izvedbe sistemskih sanacijskih posegov na fasadi načrtujemo v drugi polovici leta 2019.

8.3.4 CESTA V GORICE 23 DO 29

Iz razloga, ker sanacijski ukrepi (tako na skupnih delih stavb, kot v posameznih stanovanjih), ki smo jih izvajali od leta 2014, niso v celoti odpravili pojavov vlage in plesni v stanovanjih soseske Cesta v Gorice, smo – na podlagi v letu 2017 izdelane PZI dokumentacije – spomladi leta 2018 dokončali sanacijo kareja Cesta v Gorice 23. S sanacijo armiranobetonskega podzidka stavbe, stopnišč in določenih ostalih konstrukcijskih elementov smo tako odpravili zlasti nastale poškodbe in pomanjkljivosti na betonih stavbe in odpravili zaznane toplotne mostove.

Pred nadaljevanjem sanacijskih ukrepov na ostalih karejih soseske, smo se odločili, da bomo – z namenom ugotovitve učinkov sanacijskih ukrepov – v zimskem obdobju 2018/2019 izvedli monitoring stanja v obliki vgradnje merilcev vlage in izvedbo termografije (tako v stanovanjih, kot na zunanosti objektov). V mesecu januarju 2019 smo tako namestili merilce vlage v določena stanovanja vseh karejev soseske in izvedli načrtovano termografijo.

Po prejemu poročila o rezultatih monitoringa, za katerega smo prepričani, da bo izkazal pozitivne učinke sanacijskih ukrepov, bomo sukcesivno nadaljevali s sanacijo ostalih karejev soseske v letih 2019 in 2020.

8.3.5 CESTA ŠPANSKIH BORCEV – PRENOVA OBSTOJEČEGA NASELJA

V naselju na lokaciji Cesta španskih borcev (EUP PO-713) JSS MOL lastnik 46 od 92 stanovanjskih enot. Za potrebe prenove navedenega naselja, v sodelovanju z MOL OGD, izvajamo projekt rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske, v sklopu katerega bodo za vse stanovanjske enote zagotovljena parkirna mesta z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste. V januarju 2018 je bila podpisana pogodba za izdelavo projektov za opisana dela, v novembru 2018 pa je izdelovalec projektne dokumentacije na UE Ljubljana vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

UE bo izdala gradbeno dovoljenje, ko bodo izpolnjeni vsi pogoji, povezni z izkazovanjem pravice gradnje, v skladu z videnji UE. Na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja in izdelanega projekta za izvedbo bo na v postopku javnega naročanja izbran izvajalec GOI del.

JSS MOL je na podlagi Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN za del območja urejanja MS8/5 Zgornji Kašelj začel tudi s aktivnostmi za prenovu obstoječega stavbnega fonda na omenjeni lokaciji s pridobivanjem dovoljenj za legalizacijo nelegalnih gradenj in prenovu bolj ali manj dotrajanih objektov. Zaradi izkazanih prostorskih potreb uporabnikov bomo pri nekaterih stavbah izvedli tudi dopustne nove prizidke in pri večini stavb postavili tipske nadstreške pred vhodom. V mesecu oktobru 2018 je bil izbran izdelovalec projektne dokumentacije (DGD in / ali PZI).

Po neizpolnitvi pogojev za prijavo na 2. stopnji v letu 2017, je JSS MOL, na podlagi v septembru 2018 ponovno objavljenega Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, v oktobru 2018 spet oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk. V januarju 2019 je bil na prvi stopnji (ZMOS) izdan sklep o potrditvi seznama izbranih operacij po navedenemu povabilu, v katerega je bila vključena tudi s strani JSS MOL zgoraj opisana operacija.

8.3.6 OSTALI VEČJI PROJEKTI

V letu 2018 smo pridobili projektno dokumentacijo za zamenjavo obstoječega kotla, v dotrajani, zastareli in energetske neučinkoviti kotlovnici stavbe Poljanska cesta 66A s 50 stanovanjskimi enotami, ki je bila leta 1997 preurejena iz samskega doma. Opredeljena je bila potrebna toplotna moč in pridobljena vsa potrebna soglasja, zato bomo v letu 2019 izvedli javno naročilo za dobavo in vgradnjo novega kotla in vse ostale potrebne dodatne opreme.

Ker v preteklosti izvedeni številni parcialni sanacijski ukrepi niso privedli do odprave zamakanja v dve stanovanji v soseski Nove Poljane, smo pridobili strokovno mnenje, iz katerega izhaja, da zamakanje povzroča zatekanje meteorne vode skozi opečno fasado na vzhodni strani objektov. Ker se je v letu 2018 pojavilo zamakanje tudi na drugih mestih, je bila sprejeta odločitev, da je potrebno pristopiti k reševanju problematike na sistemski način. Z namenom celovitega reševanja problematike smo se na skupnem sestanku z upravnikom stavb, izdelovalcem strokovnega poročila in odgovorno projektantko dogovorili, da se bo izdelalo predloge različnih variant sanacije opečnate fasade s popisi in oceno stroškov. Vseh 5 variant sanacije z oceno stroškov smo posredovali v pregled in soglasje odgovorni projektantki, ki je potrdila ustreznost 3 variant, med njimi tudi cenovno najugodnejšo varianto, ki predvideva izvedbo sanacije z zamenjavo opečnatega dela fasade s klasičnim glajenim ometom. Konec januarja 2019 smo upravniku naročili, da pripravi predlog poteka sanacije, saj bo sanacija finančno bremenila tudi lastnike lokalov, ki so solastniki skupnih delov objekta. V letu 2019 je predvidena celovita izvedba sanacije.

8.4 UPRAVLJANJE

JSS MOL je v letu 2018 upravljanje stavb, v katerih se nahajajo stanovanjske enote v lasti oziroma upravljanju JSS MOL – ne glede na delež lastništva JSS MOL – prepuščal upravniku. Način, vsebina in obseg sodelovanja z upravniki večstanovanjskih stavb so odvisni od deleža solastništva JSS MOL na skupnih delih stavb.

Način sodelovanja JSS MOL v primeru t.i. razpršenega lastništva smo deloma opisali v predhodni točki. Ne glede na to, da JSS MOL v primeru razpršenega lastništva nima pomembnega vpliva na odločanje o poslih upravljanja, pa smo spremljali predloge upravnika in etažnih lastnikov glede upravljanja in po potrebi tudi

nasprotovali posameznim predlogom, v kolikor smo ocenili, da določeni predlogi niso utemeljeni. V nekaj primerih smo bili pozvani tudi, da glasujemo za sprejetje sklepa o imenovanju drugega upravnika stavbe (s sočasnim predlogom za sprejetje sklepa za odstop od pogodbe z obstoječim upravnikom), do česar smo se vsebinsko opredelili tudi po predhodni preveritvi zadovoljstva naših najemnikov z delom obstoječega upravnika.

V zvezi s stavbami v izključni ali večinski lasti oziroma upravljanju JSS MOL smo tudi v letu 2018 nadaljevali s sistemskim usklajevanjem vsebine starejših pogodb o opravljanju upravniških storitev z veljavno zakonodajo in z namenom omejevanja višine določenih stroškov, ki so jih dolžni plačevati najemniki. V letu 2018 je bilo posledično iz tega naslova prilagojenih 8 pogodb o opravljanju upravniških storitev. V letu 2018 smo podaljšali veljavnost pogodbam o opravljanju upravniških storitev za 6 stavb v izključni oziroma večinski lasti JSS MOL.

Prvič smo izbirali upravnika stavbe samo v enem primeru in sicer za večstanovanjsko stavbo na naslovu Zaloška 273 z 38 novozgrajenimi stanovanji. Upravnik je bil izbran pred prevzemom stavbe od prodajalca z namenom, da je prevzel skupne dele stavbe neposredno od prodajalca in poskrbel za funkcioniranje skupih delov in naprav z začetkom oddaje stanovanjskih enot najemnikom. Pogodba je bila sklenjena za določen čas dveh let.

Pri sklepanju novih pogodb o opravljanju upravniških storitev oziroma pri podaljševanju veljavnosti teh pogodb smo skrbeli za zagotavljanje stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja (t.j. cena opravljanja upravniških del, nižjih stroškov, ki bremenijo najemnike, ...), kar smo dosegali z ustrezno vsebinsko pripravo razpisne dokumentacije v postopkih izbire upravnikov.

Tudi v letu 2018 smo se po potrebi aktivno vključevali v razmerja na relaciji upravitelj – najemniki (stanovanjskih enot v lasti oziroma upravljanju JSS MOL) in s tem krepili tripartitne odnose med JSS MOL, upravniki stavb in navedenimi najemniki ter omogočali najemnikom, da soustvarjajo / sooblikujejo pogoje bivanja v stavbah in vplivajo na upravljanje skupnih delov le – teh.

Po potrebi smo sodelovali v postopkih sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih .

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

Na več mestih tega poročila je bilo izpostavljeno iz katerih razlogov in na kakšen način – tudi preko energetskih prenov starejšega stanovanjskega fonda – smo zagotavljali energetsko učinkovitost stanovanjskega fonda, tako v razpršeni lasti, kot v izključni ali večinski lasti JSS MOL.

Medtem ko smo nekatere večje posege na posameznih stavbah oziroma soseskah, ki bodo prispevali tudi k boljši energetski učinkovitosti stavb, opisali v poglavju 8.3 tega poročila, so v spodnji tabeli prikazani podatki o vrsti in številu izvedenih investicijsko – vzdrževalnih del, katerih cilj je bil povečanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb v razpršeni lasti:

Investicijska obnovitvena dela	Skupno število
fasada - energijska sanacija	24
prenova toplotne postaje	3
sanacija strehe skupaj s toplotno zaščito	5
zamenjava stavbnega pohištva	40
zamenjava stavbnega pohištva na skupnih delih	6
delna obnova fasade	2

V kolikor je bilo glede na vrsto posega to opravičljivo, smo v zvezi z izvedbo zgoraj navedenih del uveljavljali pravico do nepovratnih finančnih spodbud po Javnem pozivu 41SUB-OBPO16 – Nepovratne finančne spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših večstanovanjskih stavb.

Ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb v izključni oziroma večinski lasti ali upravljanju JSS MOL so bili – z izjemo projektov, ki so navedeni v nadaljevanju te točke – financirani iz lastnih sredstev.

Vir (so)financiranja izvedbe ukrepov energetskih prenov večstanovanjskih stavb v izključni lasti JSS MOL so evropska sredstva iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN). JSS MOL je v letu 2018 na podlagi sklepa o potrditvi vloge za sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti, z Ministrstvom za infrastrukturo sklenil Pogodbo o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL«. Na podlagi sklenjene pogodbe je JSS MOL upravičen do sofinanciranja energetske prenove večstanovanjskih stavb na naslovih: Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58.

V letu 2018 smo tako vodili postopke za izbiro izvajalcev del za energetske prenove¹⁶ večstanovanjskih stavb Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58. Izvajalci že izvajajo dela na vseh treh navedenih stavbah.

Zahtevka za izplačilo sredstev za večstanovanjski stavbi na naslovih Hladilniška pot 34 in Knobleharjeva 34, katerih energetska prenova je že končana¹⁷, sta bila oddana v letu 2018. Za preostale tri, katerih energetska prenova bo končana v letu 2019, bodo zahtevki za izplačilo oddani v letu 2019.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

JSS MOL je imel tudi v letu 2018 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, saj je bil navedeni okvirni sporazum sprejet za obdobje 2015-2018.

V letu 2018 je bilo obravnavanih skupaj 59 škodnih primerov.

V 47 primerih je bil oškodovanec JSS MOL, kot lastnik stanovanjskih enot, na katerih je škoda nastala. V primeru nastanka škodnega dogodka je JSS MOL primarno poskrbel za takojšnjo odpravo vzrokov za nastajanje škode, s čimer je poskrbel za zavarovanje lastnega nepremičnega premoženja pred nastankom dodatne škode in preprečil možnost nastanka škode oziroma dodatne škode na premoženju drugih. Istočasno je JSS MOL poskrbel za zavarovanje dokazov z namenom lažjega dokazovanja vzrokov ter vrste in obsega nastale škode. Po notifikaciji zavarovalnice in vložitvi odškodninskih zahtevkov smo ustrezno sodelovali v postopkih obravnave odškodninskih zahtevkov. Od vseh 47 vloženi zahtevki za plačilo odškodnine so bili s strani zavarovalnice zavrjeni zgolj trije odškodninski zahtevki.

¹⁶ Vsi ukrepi prenov stavb bodo zajemali izvedbo toplotne izolacije zunanjih zidov stavbe, toplotne izolacije medetažne plošče proti kleti, vgradnjo prezračevalnega sistema z rekuperacijo, zamenjavo stavbnega pohištva, izvedbo toplotne izolacije strehe in toplotne izolacije medetažne plošče proti podstrešju.

¹⁷ O zaključku obeh navedenih projektov smo celovito poročali v Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2017.

V 12 primerih so odškodninske zahteve iz opisanega zavarovanja uveljavljale tretje osebe, ki naj bi utrpeli škodo na njihovem premoženju iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL. Vsem tem oškodovancem je bila nudena vsa podpora in informacije, da so lahko zavarovalnici podali popolno prijavo škodnega dogodka in dosegli izplačilo pravične odškodnine.

JSS MOL je med letom 2018 v zavarovanje prijavil večstanovanjski stavbi z naslovom Hladilniška pot 43 in Zaloška cesta 273, ki sta v izključni lasti JSS MOL.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2018 smo kot enega glavnih ciljev uspešno izvedli zadano nalogo ureditve povezanosti identifikacijskih podatkov posameznih nepremičnin s podatki katastra stavb pri Geodetski upravi RS (ti. ID znaki nepremičnin), kar bistveno olajša vse druge postopke in procese pri notranjem poslovanju JSS MOL, kot so urejanje najemnih razmerij ali izvajanje poslov rednega in investicijskega vzdrževanja in upravljanja ter tudi pri zunanem poslovanju JSS MOL, kot so povezovanje z lokalnimi in državnimi institucijami ali poslovanje z različnimi dobavitelji toplotne energije in drugih komunalnih storitev.

Drug glavni poudarek v letu 2018 je bil – poleg temeljne naloge lastninsko pravnega urejanja vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v upravljanju JSS MOL v zemljiško knjigo – ureditev evidence zemljišč v sistemu PRIS, potrebnih za razvoj projektov iz naslova lastnih investicij JSS MOL.

V letu 2018 smo zemljiškoknjižno uredili še lastništvo iz prenosov premoženja MOL v namensko premoženje JSS MOL v letih 2015 in 2016.

Sprotno urejanje zemljiškoknjižnega stanja nepremičnin obsega tudi naloge pridobivanja različnih pravnih listin za izkazovanje pravnih podlag za pridobitev lastništva nepremičnin. V letu 2018 smo pridobili različna dokazila o lastništvu nepremičnin za 142 enot, ki še niso etažno urejena, oz. 2% od vseh enot. V letu 2018 smo v sodelovanju s pristojnimi službami MOL nadaljevali z uspešno prakso večje pozornosti in skrbi namenjeni ureditvi pripadajočih (skupnih) zemljišč stavbam.

Zaradi potrebnih predhodnih postopkov tehnične ureditve etažne ureditve nepremičnin, smo skupaj in po ustaljenem dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL v letu 2018 pregledovali in usklajevali elaborate za izmere stavb in posameznih delov stavb v kataster stavb in povezano drugo listinsko dokumentacijo, ki je potrebna za pripravo pravnih podlag, za vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo. V tem delu tudi v tem letu, kot že v letu prej, zaznavamo trend upada novih zadev zaradi vse večjega števila že urejenih oz. končanih postopkov, ki so odraz večjega zavedanja pomembnosti urejene lastniške dokumentacije na tem področju in nove aktivnejše vloge upravnikov stavb pri njihovem urejanju. Tako smo v letu 2018 v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 5 novih elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS in 5 novih pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine v zemljiško knjigo. V tem delu smo zaznali tudi večje število spornih medsebojnih lastniških razmerij med etažnimi lastniki ter uporabniki stavb, zato smo se redno udeleževali vseh razpisanih obravnav na terenu in aktivno sodelovali pri reševanju spornih vprašanj in zagotavljanju zakonitosti, transparentnosti in pravne pravilnosti postopkov, varovanju lastnine in interesov MOL in JSS MOL ter reševanju ureditve medsebojnih nejasnosti ali konfliktov med etažnimi lastniki v teh postopkih.

Z uvedbo elektronskega poslovanja ob koncu leta 2017, smo tudi v letu 2018 nadaljevali s sistematičnim urejanjem in evidentiranjem lastninskih spisov za vse lastniške enote JSS MOL. Urejanje evidence lastninskih spisov bomo zaradi potrebnih natančnih pregledov, razbiranja in sprotnem arhiviranju zadev, urejali tudi še v prihodnjem letu.

Poleg navedenih aktivnosti smo v letu 2018 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, ki so bili v teku še iz preteklih let in pa tudi novo začetimi postopki po ZVEtL-1. Tako imamo v teh postopkih v obravnavanju in teku odprtih skupaj 214 nepravdnih postopkov. V 37 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo pooblaščen odvetniki ali upravniki, v 177 postopkih, pa postopke vodimo sami. Zaradi spremenjene zakonodaje v teh postopkih v letu 2017, se je obseg vloženih zadev postopkov po ZVEtL-1, na pobudo in zakonske možnosti upravnikov stavb in skupnosti lastnikov povečal za 56 zadev, predvsem iz razlogov, ker so postopki enostavnejši, preglednejši in predvsem krajši. Vse nove zadeve v letu 2018 smo prevzeli v reševanje sami z lastnim kadrom in brez asistenc zunanjih svetovalcev ali odvetnikov.

V letu 2018 imamo v korist MOL ali JSS MOL zemljiškoknjižnih vpisanih 5062 enot od skupno 6096 vseh enot. V primerjavi z lanskim letom se je število zemljiškoknjižno etažno urejenih in vknjiženih nepremičnin povečalo za 1% oz. 93 uspešno zaključenih zadev, kar sedaj predstavlja etažno urejenih 83% od vseh nepremičnin, v lasti in upravljanju JSS MOL.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2018 ni bila v letu 2018 realizirana nobena prodaja.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL v letu 2018 je potekalo v obliki menjav, nakupov in prodaj nepremičnega premoženja.

V letu 2018 so bile realizirane naslednje menjave:

- menjava zemljišč parc.št. 1336/121, 1336/135, 1336/136, 1336/125, 1336/128, 1336/131, 1285/21, 1285/17, 1285/5, 2020/9 in 2020/11, vse k.o. 1723-Vič ter solastniškega deleža do 1/2 zemljišč parc.št. 1336/130, 1336/123, 1336/120, 1285/20 in 1336/127, vse k.o. 1723-Vič za zemljišča parc.št. 1276/8, 1276/10, 1284/12 in 1287/4, vse k.o. 1723-Vič ter solastniški delež do 1/2 na zemljiščih parc.št. 1287/5, 1288/11 in 1336/133, vse k.o. 1723-Vič,
- menjava zemljišč parc.št. 901/19 k.o. 1722-Trnovsko predmestje za zemljišča parc.št. 901/15 in 901/17, obe k.o. 1722-Trnovsko predmestje in
- menjava zemljišč parc.št. 2020/4 k.o. 1770-Kašelj za zemljišča parc.št. 2364/2 in 2361/12, obe k.o. 1770-Kašelj.

V letu 2018 so bili realizirani naslednji nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št. 2364/3 k.o. 1770 – Kašelj,
- nakup zemljišča s parc.št. 264 k.o. 1732 – Štepanja vas,
- nakup stanovanjske hiše Cesta španskih borcev 49b v izmeri 56,83 m²,
- nakup solastniškega deleža do 569/2500 na stanovanju v izmeri 12,40 m² v stavbi Fabianijeva 13 in
- nakup zemljišča s parc.št. 908/1 in 908/3, obe k.o. 1733 – Bizovik.

V letu 2018 so bile realizirane naslednje prodaje:

- prodaja kletnega prostora v izmeri 5,5 m² v stavbi Resljeva cesta 23,
- prodaja stanovanjske enote v izmeri 41,63 m² v stavbi Teslova ulica 14,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 51,40 m² v stavbi Zaloška cesta 15,

- prodaja zemljišča parc.št. 1336/124 v izmeri 36 m2 in parc.št. 1336/137 v izmeri 12 m2, obe k.o. 1723-Vič,
- prodaja solastniškega deleža do 1759/10000 na skupnem delu – podstrehi v skupni izmeri 96,76 m2 stavbi na naslovu Frankopanska 24,
- prodaja stanovanja v skupni izmeri 71,10 m2 v stavbi Petkovškovo nabrežje 67,
- prodaja parkirnega mesta v izmeri 12,5 m2 v garaži stavbe Rakuševa ulica 4 -36,
- prodaja zemljišča s parc.št. 2726 v izmeri 381 m2 in parc.št. 2720/14 v izmeri 2437 m2, obe k.o. 1737-Tabor ob Masarykovi ulici,
- prodaja stanovanjske enote v izmeri 48,22 m2 v stavbi Kavškova ulica 15,
- prodaja solastniškega deleža do 201/10000 na skupnem delu – hišniškem stanovanju v skupni izmeri 98,7 m2 stavbi na naslovu Vošnjakova 4a,
- prodaja stanovanjske enote v izmeri 25,5 m2 v stavbi Zaloška cesta 87,
- prodaja zemljišča s parc.št. 1251 v izmeri 4930 m2 k.o. 1770-Kašelj,
- prodaja zemljišča s parc.št. 901/22 v izmeri 911 m2 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- prodaja solastniškega deleža do 274/10000 na skupnem delu – podstrehi v skupni izmeri 29,0 m2 stavbi na naslovu Malgajeva 2 in
- prodaja stanovanjske enote v izmeri 72,8 m2 v stavbi Celovška cesta 53.

V okviru uresničevanja modela deljenega lastništva so bili realizirani naslednji pravni posli :

- prodaja solastniškega deleža do 3/10 na stanovanju v stavbi Steletova ulica 4,
- prodaja solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju v stavbi Ulica bratov Učakar 92 in
- nakup solastniškega deleža do 4/10 stanovanja v izmeri 37,37 m2 v stavbi Hradeckega 46.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

Na JSS MOL se struktura in število zaposlenih v letu 2018 ni spreminjalo. Danes je zaposlenih 61 javnih uslužbencev. Zato, da se ustrezno opravljajo vsa dela in naloge, smo v letu 2018 organizirali in izvedli številne interne delavnice s področja dela posameznih služb, kakor tudi skupne, na katerih smo zaposlene seznanili z načrti dela, projekti, načinom ravnanja s strankami in obravnavali pa smo tudi teme, ki se navezujejo na osebnostno rast posameznika, obvladovanje stresa, zdravo prehrano ter podobno. Posamezni sodelavci, pa so se udeležili tudi konferenc in seminarjev s posameznega delovnega področja in so vsebine slednjih predstavili sodelavcem na internih kolegijih in tako tudi pridobljeno delili s sodelavci. Ker pa je naše delo specifično, smo v preteklem letu organizirali srečanje stanovanjskih skladov, na katerem smo izmenjali mnenja glede področne zakonodaje, pregledali dobre prakse ter začrtali smernice nadaljnjega sodelovanja.

Ker želimo zaposlenim zagotoviti boljše delovne pogoje, smo v letu 2018 pridobili osnovni certifikat »Družini prijazno podjetje« ter certifikat »Zdravju prijazna organizacija« s pomočjo katerega izvajamo celostno promocijo zdravja na delovnem mestu.

V preteklem letu smo nadaljevali z implementacijo novega informacijskega sistema – dokumentarnega sistema. Uvedba navedenega sistema nam omogoča pregled nad dokumenti ter skrbno ravnanje s slednjimi. Vse ostale programe, ki jih uporabljajo zaposleni pri svojem delu, smo v skladu s spremembami zakonodaje nadgrajevali ter tako nadaljevali z ustrezno informacijsko podporo na JSS MOL.

12 ZAKLJUČEK

Ocenjujemo, da je bilo leto 2018 tako v poslovnem kot finančnem smislu za JSS MOL, seveda glede na pogoje v katerih poslujemo, uspešno. Z vsemi ukrepi, ki jih izvajamo, lahko, žal, zgolj krpamo najhujše

stiske, dostojno pokrivanje potreb na stanovanjskem področju pa je ta hip nedosegljivo. Primanjkljaj primernih bivalnih prostorov s katerim se srečujemo v prestolnici je izjemno velik in popolnoma nedopusten, odpravljanje le tega pa bo možno zgolj ob koreniti spremembi stanovanjske politike na državni ravni. Ne glede na vse težave s sodelavci z upanjem zremo v prihodnost, predvsem pa nam težave ne jemljejo vetra iz jader in bomo še naprej s kar največjim entuziazmom poskušali meščankam in meščanom zagotavljati dostojen servis na stanovanjskem področju.

Sašo RINK
DIREKTOR

