

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



Številka: 014-18/2022-1
Datum: 15.3.2022

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2021

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2021

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 20/3 z dne 10.3.2022 Nadzornega sveta JSS MOL (št. zadeve 900-2/2022) in
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2021.

Številka: 900-2/2022
Datum: 10. 03. 2022



Zadeva: Izpisek 20. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 20. seji dne 10.03.2022 ob obravnavi točke

Ad 3.

Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa
Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2021

sprejel

SKLEP 20/3:

Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil s Poročilom o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2021, ki se ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2019 – 2022
ZA LETO 2021**

Ljubljana, marec 2022

1	UVOD	7
2	TEMELJNI CILJI	8
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	10
3.1	SPLOŠNO	10
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	11
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	13
3.3.1	Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina	13
3.3.2	Povečanje možnosti zadolževanja	14
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	14
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	15
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	16
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	16
3.4.1	Prostorsko urejanje	17
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	17
3.4.3	Soinvestitorstvo	17
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	18
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	18
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	18
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	19
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	19
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	19
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	20
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)	21
4.1.3.1	Polje IV	23
4.1.3.2	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	24
4.1.3.3	Rakova jelša II	24
4.1.3.4	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	25
4.1.3.5	Rakova jelša I	25
4.1.3.6	Jesihov štrardon	26
4.1.3.7	Stanovanjska soseska Novo Brdo E1 - OPPN 252; EUP RD-466	27
4.1.3.8	Nad motelom	28
4.1.3.9	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	29
4.1.3.10	Litijska – Pesarska (EUP GO-297)	29
4.1.3.11	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	30
4.1.3.12	Glince / Podutik	31
4.1.3.13	Celovška cesta 185	31
4.1.3.14	Kunaverjeva ulica 12 in 14	32
4.1.4	Priljubljana dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	32
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	33
4.1.4.2	Rakova jelša III	33
4.1.4.3	Stanežiče	33
4.1.4.4	Cesta dveh cesarjev	34
	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj	34
4.1.4.5	Nakup starih ali novih stanovanj na trgu	34
4.1.4.6	Rentni odkup stanovanj	34
4.1.4.7	Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj	35
4.1.4.8	Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	36
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	36
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	36
4.2.2	Stanovanja in stanovanjske stavbe za bivanje ranljivih skupin prebivalstva (organiziranje stanovanjskih skupin)	37
4.2.2.1	Zavetišče	38
4.2.3	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	39
4.2.4	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	39
4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	40

4.4	TRŽNA STANOVANJA	40
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	41
4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	42
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	42
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	43
4.6.3	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	46
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	46
5	POMOČ MOL IN JSS 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	49
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	49
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	50
6.1	VIŠINA NAJEMNINE	50
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	51
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDeloŽACIJSKA DEJAVNOST	52
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	53
6.6	IZREDNE POMOČI PO 104. čl. SZ-1	54
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	55
7.1	SPLOŠNO	55
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	55
7.3	DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	56
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	56
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	56
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	56
7.7	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO	57
7.8	SODNE ZADEVE	58
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI ENOTAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI V LASTI MOL IN JSS MOL IN ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI TER ENERGETSKA PRENOVA	59
8.1	UVODNO	59
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	60
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	61
8.3.1	Cesta v Gorice 23 do 29	62
8.3.2	Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c	63
8.3.3	Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec	63
8.3.4	Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah	64
8.3.5	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	65
8.4	UPRAVLJANJE	66
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA	67
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	67
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	68
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	69

11	ORGANIZACIJA JSS MOL	71
12	ZAKLJUČEK	71

1 UVOD

Z zaključkom predzadnjega leta v obdobju, za katerega je bil sprejet Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od 2019 do 2022¹ (v nadaljevanju: SP MOL 2019 – 2022), se že kažejo obrisi, v kolikšni meri in kako uspešno bomo uresničili načrte, ki smo si jih na stanovanjskem področju postavili za obdobje 2019 – 2022. Na drugi strani pa se tudi že kažejo konkretne (jše) okoliščine, iz katerih lahko sklepamo, s kakšnimi izzivi se bomo soočali v obdobju 2023 – 2026, za katerega bomo stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) začeli pripravljati proti koncu leta 2022.

Zaradi umirjanja (slabe) epidemiološke situacije je bilo poslovanje v letu 2021 (v primerjavi z letom 2020) nekoliko manj zahtevno, saj je bilo mogoče več časa posvetiti uresničevanju vsebine zastavljenega programa in manj »tehnični« izvedbi samih aktivnosti. Ugotavljamo, da vpliv epidemiološke situacije v letu 2020 na poslovanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) v letu 2021 ni bil velik, kar pripisujemo tudi visoki motiviranosti vseh zaposlenih na JSS MOL za čim boljšo uresničitev zastavljenih ciljev. Seveda pa pri tem ne moremo spregledati dejstva, da k dobrim poslovnim rezultatom JSS MOL prispeva tudi dobro sodelovanje z drugimi oddelki in službami MOL ter javnimi podjetji znotraj ti. »velike družine« MOL in pa vsestranska podpora MOL, kot ustanoviteljice JSS MOL. Brez vsebinskega razumevanja stanovanjske problematike ter brez materialne (in v okviru te tudi finančne) podpore ustanoviteljice MOL, bi JSS MOL »poslovno« zgolj stagniral (če ne že nazadoval), kar lahko vidimo pri subjektih, ki na območju drugih lokalnih skupnosti rešujejo (oz. poskušajo reševati) istovrstno stanovanjsko problematiko, kot jo na območju MOL rešuje JSS MOL.

Najpomembnejši preboj na področju stanovanjske politike v letu 2021 predstavlja (dolgo pričakovan) sprejem sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona (SZ-1)². V maju 2021 sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E³) na področju (neprofitne) najeminske politike prinaša povišanje neprofitnih najemnin v obliki postopnega povišanja vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja in upoštevanja vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine. Z opisano spremenjeno najemninsko politiko, v povezavi z dopuščenim višjim zadolževanjem javnih stanovanjskih skladov, ki ga omogoča SZ-1E, so vzpostavljene realnejše osnove, ki preprečujejo izgube lastnikom neprofitnih stanovanj in (do določene mere) omogočajo razvoj in uresničitev projektov gradnje novih neprofitnih stanovanj. Čeprav navedena ukrepa z velikim veseljem pozdravljamo, pa vendarle menimo, da bi za učinkovito vodenje stanovanjske politike, ki bi (dolgoročno) privedla do občutnega zmanjšanja stanovanjskega primanjkljaja (javnih najemnih stanovanj) vendarle potrebovali sistemski vir financiranja s strani države.

Na področju načrtovanja gradnje novih neprofitnih stanovanj smo izvajali aktivnosti v zvezi z več lastnimi investicijskimi projekti, ki so že omogočeni z veljavnimi prostorskimi akti, in v zvezi s projekti, katerih razvoj bo predvidoma omogočen s sprejemom sprememb in dopolnitev OPN (v začetku leta 2022). V letu 2021 smo zaključili z gradnjo 174 stanovanj v soseski Novo Brdo E1 in nadaljevali z gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 stanovanji. Začela se je gradnja 88 stanovanj v Zeleni jami, ki jih bomo pridobili na podlagi pravnih poslov, sklenjenih z zasebnim investitorjem.

Na področju oddaje najemnih stanovanjskih enot v letu 2021, kot pomembnejši dosežek, izpostavljamo dokončno izbiro upravičencev po 2. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in začetek dodeljevanja stanovanj tem upravičencem. V septembru 2021 je bil objavljen 19. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Ena od najpomembnejših aktivnosti na tem področju je bilo tudi izvajanje »antideložacijske« dejavnosti, z namenom ohranjanja najema.

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

² Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPĐVE, 189/20 - ZFRO, 90/21in153/21)

³ Uradni list RS, št. 90/21.

2 TEMELJNI CILJI

Učinkovita stanovanjska politika na lokalni ravni je odvisna (tudi) od učinkovite stanovanjske politike na državni ravni – in obratno. Brez učinkovitih stanovanjskih politik na lokalni ravni in njihovega dejanskega uresničevanja, tudi ne more biti učinkovitih rezultatov na tem področju na ravni države. Predpogoj za dobre dosežke na stanovanjskem področju (v najširšem smislu) je torej usklajenost ciljev in aktivnosti države in lokalnih skupnosti, s temeljnim namenom, da se ustvari možnosti in pogoje, da si državljani / občani v različnih življenjskih obdobjih – glede na njihove potrebe in možnosti – priskrbijo primerno stanovanje.

Stanovanjska politika na lokalni ravni posega na različna področja delovanja lokalne skupnosti. Z učinkovito stanovanjsko politiko torej vplivamo tudi na uresničevanje ciljev na drugih področjih, ki si jih je lokalna skupnost zastavila v različnih (prostorskih, razvojnih, socialnih, okoljskih ...) programskih dokumentih. Za izvajanje stanovanjske politike na območju MOL je MOL ustanovila JSS MOL, ki je po Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, osrednja institucija (ne pa edina) za izvajanje stanovanjske politike v MOL.

Temeljni cilji stanovanjske politike na državni ravni (1. uravnotežena ponudba primernih, 2. lažja dostopnost do stanovanj, 3. kakovostna in funkcionalna stanovanja in 4. večja stanovanjska mobilnost prebivalstva) so bili zastavljeni z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25). MOL je navedene temeljne cilje – vsebinsko prilagojeno specifikam potreb in značilnosti MOL – privzela v SP MOL 2019 – 2022. Izhajajoč iz omenjenih temeljnih ciljev JSS MOL izvaja (srednjeročno zastavljeno) poslovno politiko, operativno uresničuje vsakokratno veljavni stanovanjski program MOL ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL.

Pri izvajanju stanovanjske politike MOL, katere glavni namen je ureditev razmerij na stanovanjskem področju in zagotavljanje kakovostnega bivanja občanov, JSS MOL ni osamljen subjekt, saj medsebojna povezanost različnih politik na lokalni ravni in njihovega uresničevanja terja sodelovanje različnih organizacijskih enot mestne uprave MOL ter javnih podjetij in zavodov MOL. Dejstvo je, da mesto Ljubljana ne bil tako uspešno pri svoji preobrazbi in razvoju, če bi uresničevanje različnih politik potekalo brez učinkovite stanovanjske politike oziroma če bi uresničevanje stanovanjske politike potekalo brez učinkovitega uresničevanja ostalih politik. Največji pozitivni učinki za mesto Ljubljana samo in s tem za njegove občane so možni samo z jasno vizijo, motivirano ekipo, strokovnim delom in aktivnim sodelovanjem.

Zagotovitev **uravnotežene ponudbe primernih stanovanj** v temelju (idealistično) predstavlja vzpostavitev stanja ko je – glede na dejanske potrebe in zmožnosti prebivalstva – na voljo dovolj primernih (javnih in zasebnih) najemnih stanovanja in lastniških stanovanj, ki niso namenjena oddaji v najem, ampak reševanju stanovanjskega vprašanja lastnika. Dejstvo je, da je razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih na območju MOL, kot največjem in glavnem mestu države, (trajno) največji. To pomeni, da so tudi izzivi, povezani z zmanjševanjem tega razkoraka, na območju MOL največji. MOL je v letu 2021 z vodenjem aktivne zemljiške politike, ustreznim prostorskim načrtovanjem in načrtovanjem in izvajanjem komunalne opreme zemljišč ter energetske, prometne in druge javne infrastrukture vzpostavljala pogoje za razvoj zasebnih in javnih investicij za zagotavljanje (zlasti dodatnih novih) stanovanj. V skladu z dolgoročnim ciljem povečanja javnega najemnega fonda je bil pomemben poudarek (1) na zagotavljanju zadostnega števila zazidljivih zemljišč, (2) na določitvi ustreznih prostorskih pogojev za gradnjo in (3) na zagotavljanju primerne komunalne opremljenosti zemljišč, na katerih je načrtovana gradnja javnih najemnih stanovanj. Zaradi zagotavljanja ustrezne razporejenosti zazidljivih zemljišč in z namenom urbane in socialne prenovе določenih mestnih območij, je bila posebna pozornost usmerjena v aktivacijo degradiranih urbanih območij.

Tudi v letu 2021 smo si s potencialno zadrugo (kljub – vsaj kar se vsebinskega vidika tiče – nespremenjenim zakonodajnim okvirom na področju zadružništva⁴) prizadevali določiti osnovna izhodišča sodelovanja z namenom uresničitve pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje. Čeprav je bila lokacija, ki jo je JSS MOL predvidel za uresničitev navedenega pilotnega projekta, prepoznana kot primerna, bistven napredek na tem področju ni bil dosežen, saj še vedno niso vzpostavljene pravne podlage, ki bi deležnikom predmetnega pilotnega projekta omogočale zagotovitev ustreznih pogojev za začetek operativne uresničitve pilotnega projekta. Brez ustreznih vzpodbud (npr. podpora z različnimi oblikami financiranja zadrug, sodelovanje v obliki soinvestiranja, omogočanje pridobivanja zemljišč za gradnjo stanovanj pod ugodnejšimi pogoji, ...), za katere je predhodno potrebno spremeniti obstoječo zakonodajo (oziroma celo sprejeti novo), uresničitve pilotnega projekta (kaj šele systemskega zagona zadružništva na stanovanjskem področju) ni mogoče pričakovati.

V nadaljevanju tega poročila so navedene konkretne aktivnosti, s katerimi smo uresničevali cilj **lažje dostopnosti do stanovanj (oz. stanovanjskih enot)**, katerega bistvo (v prvi vrsti z vidika JSS MOL) je zagotavljati čim večje število funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot različnim skupinam občanov (upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj, mladi, starejši, osebe z oviranostmi, prosilci za dodelitev začasnih bivalnih enot, ranljive skupine, katerih nastanitve se rešujejo preko nevladnih in vladnih organizacij). Dostopnost do stanovanja je – kot je že bilo izpostavljeno in tudi nekajkrat še bo v nadaljevanju tega poročila – v neposredni povezavi z razkorakom med ponudbo in povpraševanjem po (lastniških in najemnih) stanovanjih. Žal se v situaciji visokih prodajnih cen stanovanj na trgu, visokih tržnih najemnin in velikem presežku povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjih nad njihovo ponudbo, zavedamo, da situacija na področju stanovanjske problematike ni rožnata. Rešitev se na načelni ravni sicer zdi relativno preprosta (zagotoviti je potrebno zadostno število cenovno dostopnih stanovanj), vendar pa za tiste, ki se dnevno srečujemo s to problematiko in njenim reševanjem, predstavlja izredno velik (včasih celo nemogoč) izziv. Določene aktivnosti MOL in JSS MOL so bile usmerjene tudi v zagotavljanje lažje dostopnosti do »lastnih« stanovanj oziroma v izboljšanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih (poglavje 5 tega poročila).

Pri načrtovanju in izvajanju novogradenj in pri skrbi za obstoječ stanovanjski fond, smo zasledovali cilj **zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetske učinkovitih stanovanjskih enot**. V najširšem možnem kontekstu smo udeleženi načelo univerzalne dostopnosti in načelo vseživljenjske uporabe bivalnega prostora. S tem na eni strani zagotavljamo oddajo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot vsem kategorijam upravičencev (upoštevajoč njihove potrebe), na drugi strani pa tistim najemnikom, ki nimajo (oziroma ne bodo imeli) potrebe oziroma želje po zamenjavi najetih stanovanjskih enot omogočamo dolgoročen in varen najem (iste stanovanjske enote). Tako novogradnje, kot prenove so bile usmerjene k doseganju čim večje energetske učinkovitosti stanovanjskih enot (in samih stavb), s čimer smo pomembno vplivali na varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanjskih enot. Z namenom zagotavljanja širše urbane in socialne prenove mesta in s tem zagotavljanja kakovostnejšega bivanja v mestu v prihodnje, smo začeli oziroma nadaljevali razvoj določenih projektov v (trenutno) degradiranih urbanih območjih. V ta območja je bilo posledično usmerjeno tudi prostorsko načrtovanje MOL. Z namenom izboljšanja kakovosti bivanja večjega števila naših najemnikov in lastnikov smo začeli izvajati prenovo enega od obstoječih naselij. Del stroškov te prenove bo sofinanciran iz sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj, Kohezijskega sklada in sredstev iz proračuna Republike Slovenije.

Dejstvo je, da se bivanjske potrebe posameznikov in družin skozi čas (življenjska obdobja) spreminjajo (osamosvajanje od staršev, poklicne poti, ustvarjanje družine, staranje, spremembe v zdravstvenem stanju, delo na domu...). Na JSS MOL si prizadevamo, da bi s ponudbo ustreznih stanovanjskih enot sledili tem

⁴ Spremembe Zakona o zadrugah (Uradni list RS, št. 97/09 – uradno prečiščeno besedilo in 121/21), ki so bile sprejete v juliju 2021, namreč niso prinesle zakonskih rešitev, ki bi predstavljale ustrezne pravne podlage za učinkovit zagon zadružništva (na stanovanjskem področju).

potrebam in s tem dosegli tudi bolj racionalno razporeditev posameznikov in družin po obstoječem stanovanjskem fondu.

Sledenje tem potrebam dosegamo z aktivnostmi, s katerimi ustvarjamo pogoje za **večjo stanovanjsko mobilnost občanov**. Največ pozornosti v zvezi s tem JSS MOL namenja prihodnjim in obstoječim najemnikom, deloma pa z različnimi ukrepi posega tudi na področje »lastniških« stanovanj. Pri uresničevanju tega cilja se kaže močna povezanost stanovanjske politike z drugimi politikami (socialna, gospodarska, prostorska,...).

Z načrtovanjem in zagotavljanjem ustrezno velikih in racionalno zasnovanih stanovanjskih enot se približujemo:

1. potrebam obstoječih najemnikov, ki jim je bila odobrena zamenjava (neustrezne) stanovanjske enote za ustrežnejšo stanovanjsko enoto (znotraj lastnega neprofitnega najemnega fonda), in
2. na razpisih uspehim upravičencem, ki jim bo stanovanjska enota dodeljena v prihodnje. Slednjim dopuščamo tudi, da (pred dodelitvijo stanovanjske enote) navedejo konkretnjša območja MOL, na katerih bi želeli pridobiti najemno stanovanje. Z navedenim pristopom omogočamo, da upravičenci po sklenitvi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje ohranijo bivanje v okolju, v katerem prebivajo oziroma jim omogočamo, da si bodo bivanje uredili v območju, za katerega smatrajo, da bo za njihovo življenje ugodnejše.

V poskusu doseganja tudi drugih ciljnih skupin občanov smo, z namenom večanja stanovanjske mobilnosti, (med drugim) ponovno objavili javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva, in javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente ter nadaljevali z razvojem pilotnih projektov uvedbe sobivanja starejših.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Uresničitev primarnega cilja delovanja JSS MOL – zagotovitev zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot – je v splošnem najbolj odvisno od obsega finančnih sredstev, ki jih lahko namenimo za povečevanje fonda lastnih najemnih stanovanjskih enot. V letu 2021 je bilo (vsaj delno) slišano in upoštevano večletno »tarnanje« različnih deležnikov o dolgoletnem zapostavljanju stanovanjske politike s strani države. Dočakali smo (težko pričakovano) uveljavitev dviga vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine in uvedbo t.i. lokacijskega faktorja, kar bo povečalo dohodke iz neprofitnih najemnin. Drugi ukrep države, ki je bil uveljavljen z isto novelo Stanovanjskega zakona in bo tudi pomembno vplival na uspešnejše doseganje prej omenjenega primarnega cilja, je možnost višjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov. Slednje javnim stanovanjskim skladom omogoča pridobitev večje količine dolžniškega kapitala, ki trenutno predstavlja sorazmerno ugoden način financiranja investicijskih projektov. Čeprav še vedno menimo, da bi bilo potrebno za učinkovito vodenje stanovanjske politike (na državni in lokalni ravni) vzpostaviti sistemski vir financiranja za gradnjo javnih najemnih stanovanj, nas veseli, da so bili strokovni argumenti deležnikov na stanovanjskem področju tako utemeljeni in predstavljeni politiki na državni ravni, da je prišlo do poenotenja politične volje in posledičnega sprejema opisanih (prepotrebnih) sprememb zakonodaje na stanovanjskem področju.

Ker je v prejšnjem odstavku opisan ukrep dviga najemnine začel učinkovati v juliju (prvi postopni dvig vrednosti točke) oziroma novembru (obračun lokacijskega faktorja) 2021, je bilo uresničevanje zastavljenih ciljev v letu 2021 v največji meri še vedno odvisno od obsega prvotno načrtovanih lastnih finančnih sredstev in finančnih sredstev, ki jih je JSS MOL zagotavljala ustanoviteljica MOL, deloma pa tudi od najetih novih posojil. Ustanoviteljica MOL je na uspešnost poslovanja JSS MOL vplivala tudi z zagotavljanjem sredstev

za delovanje JSS MOL (plače zaposlenih, materialni stroški, poslovni prostori, oprema, informatizacija) in povečevanjem namenskega premoženja JSS MOL (v obliki stvarnih in denarnih vložkov). V kolikor take »materialne« podpore ustanoviteljice MOL (poleg siceršnje programske in vsebinske podpore sami stanovanjski politiki JSS MOL) ne bi bilo, bi bila realizacija ciljev na stanovanjskem področju občutno slabša, poslovanje JSS MOL pa zagotovo občutno bolj negotovo.

Zagotavljanje zadostnega števila lastnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot je neposredno odvisno od investicijskih projektov, ki jih izvaja oziroma razvija JSS MOL. Kot že omenjeno, smo v letu 2021 zaključili gradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanji in nadaljevali z gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 stanovanji. Na razvojnem segmentu investicijske dejavnosti smo izvajali aktivnosti v zvezi s številnimi investicijskimi projekti, opisanimi v nadaljevanju. Sredstva, s katerimi smo razpolagali, so nam omogočala neovirano izvedbo in razvoj vseh investicijskih projektov. Obseg lastnih sredstev in sredstev, prejetih od MOL, smo povečevali z zadolževanjem (pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu in SID banki). V letu 2021 smo sklenili pogodbo o sofinanciranju projekta »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev« s sredstvi iz mehanizma CTN⁵, kar nam bo omogočilo črpanje sredstev iz EU in državnega proračuna v letih 2022 in 2023.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

Splošno gledano je trajnostni razvoj (široko zastavljena) zamisel razvoja človeške družbe, ki izraža spoštovanje do drugih (tudi drugačnih oziroma različnih) in narave oziroma naravnih virov, ki so nam dani. S postopno implementacijo idej o trajnostni razvitosti, se vpliva na prehod z osredotočenosti na (potrošniški) materialni razvoj, ki je povezan z izčrpavanjem človeških in naravnih virov ter onesnaževanjem okolja, na trajnostno naravnost, ki bo tudi prihodnjim generacijam omogočila učinkovito in uravnoteženo življenje ter rast in razvoj. Strategija trajnostnega razvoja obsega veliko število razvojnih področij, temelji pa na treh temeljnih stebrih: (1) gospodarski razvoj, (2) socialni razvoj in (3) varstvo okolja.

Mesto Ljubljana je – kot največje in glavno mesto države – urbani center reševanja vse večjih izzivov na vseh navedenih področjih. Trajnosten razvoj mesta Ljubljane je usmerjen tako v sedanost, kot tudi v (bližnjo in bolj oddaljeno) prihodnost, s čimer se zagotavlja kakovostno bivanje občanov tako v »realnem času«, kot tudi z mislijo na prihodnost. Vsebinsko gledano je trajnostna urbana strategija MOL določena s (strateškim) dokumentom »Trajnosten urbana strategija MOL 2014 – 2030«⁶ (v nadaljevanju: TUS MOL 2014 – 2030), izvedbeno pa z »Izvedbenim načrtom Trajnostne urbane strategije 2014 – 2030«⁷ (v nadaljevanju: IN TUS MOL 2014 – 2030). Trajnosten urbana strategija mesta Ljubljane je izrazito nadsektorsko in medsektorsko naravnana, kar pomeni, da je stanovanjska politika zgolj ena izmed mnogih medsebojno povezanih politik, ki s skupno implementacijo dvigujejo kakovost bivanja občanov mesta Ljubljane na želeno raven.

JSS MOL je z zagotavljanjem novih neprofitnih stanovanjskih enot, prenovo lastnih stanovanj in stavb, urbano regeneracijo starejše soseske, izboljševanjem dostopnosti, ustvarjanjem možnosti za trajnostne oblike bivanja, spodbujanjem trajnostne (in s tem alternativne) mobilnosti, skrbjo za energetske učinkovitost, skrbjo za kakovostno stanovanjsko okolje, skrbjo za ogrožene skupine prebivalstva in druge družbene skupine, skupaj z aktivnostmi drugih oddelkov oziroma služb MOL, javnih podjetij oziroma zavodov in ostalih deležnikov, skrbel za vsesplošno dvigovanje kvalitete bivanja na območju MOL.

⁵ po Povabilu 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.

⁶ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Trajnostna-urbana-strategija-od-2014-do-2030-kor.pdf>

⁷ <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/Izvedbeni-nacrtr-Trajnostne-urbane-strategije-Mestne-obcine-Ljubljana-2014-2030-kor.pdf>

V letu 2021 je delovna skupina Mladih Zmajev nadaljevala z uresničevanjem ideje »Preobrazbe odpisanega mestnega avtobusa«. Junija je bil avtobus postavljen na zemljišče v obstoječem naselju ob Cesti španskih borcev in v naslednjih dveh mesecih »preobražen« v skupnostni center v Kašlju.



Preobrazba odpisanega mestnega avtobusa v dnevni center za mlade (fotografija arhiv JSS MOL, oktober 2021)

V projektih stanovanjskih stavb z neprofitnimi stanovanji smo naprej razvijali način nameščanja električnih polnilnic tako v garažah kot na zunanjih parkiriščih in rešitve prilagajali spremenjenim pogojem zaradi tehnološkega razvoja električnih polnilnic. Sodelovali smo v delovni skupini za pripravo predloga rešitev in akcijskega načrta vzpostavitve polnilne infrastrukture za polnjenje električnih vozil v večstanovanjskih objektih. Nadaljnje sodelovanje je bilo zaradi slabe epidemiološke situacije začasno prekinjeno, vendar smo na podlagi pridobljenih informacij prilagodili zahteve glede polnilne infrastrukture v projektih JSS MOL tako, da bi prihodnjim uporabnikom približali idejo elektromobilnosti in posredno naslednjim rodovom zagotovili čistejše okolje in bolj zdravo življenje v mestu.

Poleg treh parkirnih mest v soseski Polje III, ki smo jih že prejšnje leto oddali v najem za potrebe deljene rabe avtomobila (car-sharing), smo v letu 2021 za ta namen oddali štiri parkirna mesta v novozgrajeni soseski Novo Brdo E1 in predvideli 4 parkirna mesta v sklopu projekta stanovanjske soseske Rakova jelša II.

Trajnostno naravnane so tudi vse aktivnosti, ki smo jih skupaj z drugimi oddelki in službami MOL izvajali v preteklem letu (in z njimi nadaljujemo tudi v letu 2022), s katerimi smo občutno izboljšali kakovost bivanja v prej degradiranih območjih (Cesta španskih borcev, Tomačevo) in s tem pripomogli k urbani regeneraciji obstoječih stanovanjskih sosesk.

V segmentu socialne dimenzije trajnostnega razvoja smo nadaljevali z implementacijo koncepta ti. **skupnostnih praks** v soseske JSS MOL. V sklopu soseske Novo Brdo E1 smo zgradili večnamenski paviljon in ga prenesli v last in upravljanje pristojnega oddelka MOL, z namenom omogočiti dostopnost čim širšemu krogu uporabnikov. Skupnostne prostore, namenjene uporabi vseh stanovalcev, načrtujemo tudi v ostalih projektih lastne stanovanjske gradnje (Litijska-Pesarska, Zvezna ulica, Rakova jelša II,...).

Aktivnosti za zagotavljanje prostorov za sobivanje starejših (bivalne skupnosti starejših), s katerimi smo začeli pri projektu stanovanjske soseske Litijska-Pesarska, smo v letu 2021 nadgradili z izvedbo ankete med potencialnimi uporabniki in v praksi nadaljevali pri projektu Mestni kare Povšetova, kjer so načrtovane 4 bivalne skupnosti za starejše uporabnike.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najemninske politike – stroškovna najemnina

Z ReNSP15-25 je bila v državi sprejeta podlaga za vzpostavitev nove najemninske politike, za kar so se JSS MOL in tudi drugi deležniki na stanovanjskem področju v državi zavzemali že daljše obdobje. Za uresničitev te politike je leta 2019 Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) pripravilo osnutek SZ-2, na katerega so v zakonodajnem postopku prejeli vrsto nasprotujočih pripomb. Ocenjeno je bilo, da bo izredno težko doseči politično soglasje glede celovite reforme stanovanjske zakonodaje, zato je MOP začel s pripravo nujnih sprememb SZ-1, ki naj bi odpravile največje težave na tem področju in prvi osnutek novele SZ-1E predstavil julija 2020. Po rednem postopku je Državni zbor Republike Slovenije na seji, dne 26. maja 2021 sprejel SZ-1E, ki je uveljavil ključne spremembe in dopolnitve, ki imajo lahko v relativno kratkem času velik in pozitiven učinek na stanovanjskem področju.

Z namenom ublažitve primanjkljaja javnih najemnih stanovanj oz. povečanja dostopnosti do le-teh in občutno podcenjene višine neprofitne najemnine so bile uveljavljene nujne spremembe najemninske politike s skrbjo za najranljivejše skupine, ki že prej niso mogle plačevati celotne neprofitne najemnine in so bile zaradi tega deležne subvencije najemnine. Za uveljavitev teh sprememb se je JSS MOL ves čas zavzemal.

Spremembe, ki vplivajo na neprofitno najemnino in jih uvaja novela SZ-1E so:

- a) nova vrednost točke 3,50 EUR za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot pred uveljavitvijo novele (2,63 EUR), zato je določen postopen dvig v treh letih in sicer:
 - od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke na 2,92 EUR,
 - od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,21 EUR in
 - od 1. aprila 2023 naprej na 3,50 EUR;
- b) letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, ki se bo prvič uveljavilo s 1. aprilom 2024;
- c) upoštevanje položaja invalidov, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička, ki za normalno bivanje v stanovanju potrebujejo funkcionalne in druge prilagoditve, ki zahtevajo večjo površino. Pri določitvi vrednosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je invalid, trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8, kar zmanjša neprofitno najemnino za 20 %;
- d) obvezna uvedba lokacijskega faktorja od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor, ki vpliva na vrednost stanovanja, je določen na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin⁸, lahko znaša največ 30 % najemnine.

Politika povečevanja neprofitne najemnine je vodila v ustrezne prilagoditve sistema subvencioniranja najemnin, da se položaj najranljivejših najemnikov ne bo poslabšal. S SZ-1E so se na tem področju uveljavile naslednje spremembe:

- a) zvišanje najvišjega deleža subvencije iz 80% na 85 % za subvencije neprofitnega ali tržnega stanovanja;
- b) dvig cenusa subvencije neprofitne najemnine za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka pri posameznikih, ki v stanovanju bivajo sami, ker jim po plačilu stroškov stanovanj ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka;
- c) Po uveljavitvi lokacijskega faktorja, se je subvencija obračunavala od najemnine z upoštevanjem lokacijskega faktorja.

⁸ Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. 1. 2020.

- d) Usklajevanja subvencije neprofitne najemnine in izdaje obvestila o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine so enote Centra za socialno delo Ljubljana (v nadaljevanju: CSD) izvedle avtomatsko (brez izdaje nove odločbe).

Usklajevanje subvencij se je izkazalo za zahtevnejše opravilo od načrtovanega in je povzročilo kar nekaj neskladij, ki jih je bilo potrebno odpravljati individualno, kar je povzročalo nezadovoljstvo pri prejemnikih subvencij. JSS MOL išče rešitev za sistemsko izmenjavo potrebnih podatkov za izračun najemnine, ki je podlaga za izračun subvencije na CSD-ju.

Za zagotovitev enakopravnjšega položaja najemnikom tržnih stanovanj, ki izpolnjujejo pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se je spremenila tudi priznana neprofitna najemnina iz 3 na 4 EUR za m² stanovanjske površine, ki bo uveljavljena postopno, in sicer:

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke na 3,33 EUR/ m²,
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,67 EUR/ m² in
- od 1. aprila 2023 naprej na 4,00 EUR/ m².

Tudi vrednost priznane neprofitne najemnine so bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Ta uskladitev se bo prvič uveljavila s 1. aprilom 2024.

3.3.2 Povečanje možnosti zadolževanja

Zadolževanje JSS MOL urejata Zakon o javnih skladih⁹ (v nadaljevanju: ZJS-1) in SZ-1. ZJS-1 je omejil dovoljeno zadolžitev na višini 10 % kapitala, kar je po letu 2008 onemogočalo nadaljnje zadolževanje JSS MOL, saj je bil JSS MOL že ob sprejemu tega zakona zadolžen za več. JSS MOL si je od sprejema ZJS-1 prizadeval za dvig dovoljene višine zadolžitve. Ta prizadevanja so bila delno uresničena s sprejemom novele SZ-1C¹⁰, ki je javnim stanovanjskim skladom dopustila še dodatno zadolževanje do 10 % izkazanega namenskega premoženja pri SSRS in sicer postopno po 2 % letno.

Novela SZ-1E je uveljavila rešitev (iz opuščenega osnutka SZ-2), ki občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitve do 40 % izkazanega namenskega premoženja (skupaj z ZJS-1 torej do 50 %), brez predpisane postopnosti zadolževanja (do 2 % letno) in ukinila dopustnost zadolževanja izključno pri SSRS. S tem je zadolževanje javnih stanovanjskih skladov urejeno na način, kot si je več kot desetletje prizadeval JSS MOL.

V letu 2021 JSS MOL ni sklenil nobene dolgoročne posojilne pogodbe. Posojila je črpal po že sklenjenih pogodbah za izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1 in Rakova jelša II.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

V letu 2021 smo izvedli uspešno prodajo tistih nepremičnin, za katere je bila sprejeta odločitev, da jih ni racionalno obdržati v lasti oziroma smo jih odsvojili iz razloga, ker po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oz. za potrebe JSS MOL. Za razliko od prejšnjega leta smo vse nepremičnine prodali v prvem krogu prodaje, torej vsaj po ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine, zato ni bilo potrebno zniževati izhodiščnih cen nepremičnin.

V last smo pridobili zemljišča na območju k.o. Bizovik, ki jih bo JSS MOL potreboval za uresničevanje lastnih investicijskih projektov stanovanjske gradnje. Zemljišča smo pridobivali z nakupom od fizičnih oseb.

⁹ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20.

¹⁰ Uradni list RS, št. 27/17.

Kot vsako leto, smo tudi v letu 2021 sklepali služnostne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice za potrebe uporabe nepremičnin, ki jih (ne)posredno potrebujemo oziroma jih bomo potrebovali pri gradnji neprofitnih stanovanj ali uporabi obstoječega stanovanjskega fonda.

Nadaljevali smo z oddajo neoddanih presežnih parkirnih prostorov in tudi tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom stanovanjskih enot JSS MOL, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov. Na podlagi obvestila o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih 188 parkirnih mest v soseski Celovški dvori, objavljenega v letu 2020, smo v letu 2021 prejeli dve vlogi za nakup parkirnega prostora, na podlagi katerih smo izvedli posamična postopka prodaje. Oba postopka prodaje sta v celoti zaključena.

V letu 2021 nismo sklenili nobene najemne pogodbe s simbolično najemnino v višini 1 EUR/mesec. Od treh tovrstnih najemnih pogodb je v letu 2021 ena prenehala veljati, dve pa ostajata v veljavi še naprej. V letu 2021 smo sklenili 4 pogodbe o uporabi delov nepremičnin v lasti JSS MOL (tri pogodbe o uporabi delov zemljišč, eno pogodbo o uporabi dela stavbe).

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

V letu 2021 smo nadaljevali z vodenjem aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij in vzporedno tekoče skrbeli za izterjavo dolžnikov - najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot.

Ker je bil postopek priprave novega stanovanjskega zakona SZ-2 ustavljen, smo v prvi polovici leta 2021 aktivno sodelovali pri pripravi SZ-1E, ki ga je Državni zbor RS sprejel v juniju 2021. Predlogi, ki smo jih podali za ustrezno ureditev krivdnih odpovednih razlogov, saj so nekateri krivdni odpovedni razlogi in postopki v zvezi s tem povsem nerazumni, v noveli SZ-1E niso bili upoštevani, so pa bili skrajšani odpovedni roki s strani najemnika in lastnika stanovanja ter rok za izselitev stanovanja, ki ga v razponu določi sodišče. Poleg tega je novela SZ-1E uzakonila kot novost nalog za izpraznitev stanovanja v primeru odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačevanja. Sodni postopek na navedeni podlagi bomo sprožili v primeru kršitve najemne pogodbe, ko bo obstajal krivdni odpovedni razlog izključno zaradi neplačevanja. Z namenom spoštovanja pogodbenih določil smo tudi v letu 2021 poskušali najemnike odvracati od določenih krivdnih razlogov s pogodbeno kaznijo v višini 12 kratnika mesečne najemnine. Do sedaj je en najemnik, zoper katerega smo vložili tudi tožbo na izpraznitev stanovanjske enote zaradi neuporabe, v letu 2019 plačal pogodbeno kazen.

Nadaljevali smo z vodenjem postopkov preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerih posledica je, da morajo najemniki, pri katerih se ugotovi, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, ne gre pa za lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, začeti plačevati tržno najemnino. Na podlagi novih Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, na katera je podal Mestni svet MOL soglasje na 22. seji 19. 4. 2021, je bil sprejet nov Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini¹¹, ki določa, da se pri izračunu neprofitne najemnine upošteva letna stopnja v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja, kar pomeni, da se določi neprofitna najemnina v najvišji višini, določeni z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi subvencij najemnin¹². Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se določi v odstotku nad

¹¹ Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini (Uradni list RS, št. 163/21).

¹² Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

neprofitno najemnino. Z vezavo tržne najemnine na neprofitno najemnino smo vzpostavili sistem, ki ima za posledico, da je tržna najemnina vezana na točkovanje stanovanja in posledično iz naslova starosti stavbe postopno nižja. V primerih, ko je ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, pričemo z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom izpraznitve stanovanja.

V obdobju epidemije Covid-19 smo v času od 1. 1. do 16. 2. 2021 upravičencem predali 7 stanovanjskih enot, za katera se je, skladno s sproščanjem vladnih ukrepov, pričelo obračunavati najemnino in obratovalne stroške s 1. 3. 2021.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V letu 2021 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko izdala Odločitev o podpori za operacijo »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, na podlagi katere je aprila tega leta MOP izdalo sklep o sofinanciranju navedene operacije, septembra 2021 pa je bila, prav tako z MOP, sklenjena Pogodba o sofinanciranju. Decembra 2021 smo na podlagi oddanega zahtevka za izplačilo prejeli prvi del sredstev Evropske unije in Republike Slovenije za sofinanciranje operacije »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«.

V manjšem obsegu smo pridobili nepovratna sredstva (subvencije), ki jih zagotavlja Slovenski okoljski sklad, javni sklad (v nadaljevanju: EKO SKLAD).

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ

Če smo se v prejšnjih točkah vsebinsko omejili na opis ukrepov, s katerimi smo povečevali obseg razpoložljivih finančnih sredstev, bomo v tej točki predstavili druge ukrepe, s katerimi se je v letu 2021 poskušalo (zlasti srednjeročno ali dolgoročno) vplivati na povečanje obsega najemnih stanovanj. Del opisanih ukrepov je bil usmerjen k povečanju obsega lastnih najemnih stanovanj, dva ukrepa pa sta bila (na srednji rok) usmerjena poskusu povečanja obsega tržnih najemnih stanovanj.

Na povečanje obsega tržnih najemnih stanovanj MOL oziroma JSS MOL dejansko nimata vpliva, saj je zagotavljanje takih stanovanj v celoti prepuščeno prostemu nepremičninskemu najemnemu trgu. Trenutno MOL in JSS MOL tudi nimata možnosti vplivati na uresničevanje ukrepa vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje in ukrepa regulacije sobodajalstva, saj na slednjih področjih – vsaj do sprejema ustreznih zakonodajnih rešitev in jasne vzpostavitve in opredelitve pristojnosti lokalnih skupnosti – lokalna skupnost ne more operativno uspešno izvajati kakršnihkoli aktivnosti (npr.: spodbujati zasebne lastnike stanovanj k oddaji praznih stanovanj v najem ali preusmerjati/omejevati oddajo za turistični namen v dolgoročno oddajo).

Podobno kot v preteklem letu smo – sicer v odsotnosti »uradnega« in sistemskega spremljanja dogajanja na prostem stanovanjskem najemnem trgu – v letu 2021 zaznali visoke vrednosti tržnih najemnin za stanovanja, ki se bodo – po našem mnenju – v prihodnje vsaj obdržale, če ne celo povišale, saj bo zaradi ponovnega zagona turistične aktivnosti (ponovno) prišlo do preusmeritve od oddajanja stanovanj v dolgoročni najem k oddaji stanovanj za (kratkoročni) turistični namen. Visoke tržne najemnine za stanovanja v delu povezujemo tudi z visokimi prodajnimi cenami stanovanj, za katere vsaj v bližnji prihodnosti ne kaže, da se bodo znižale. V kolikor bi torej želeli vplivati na znižanje tržnih najemnin za stanovanja bi morali (1) doseči povečanje ponudbe najemnih stanovanj z ugodnimi najemninami, (2) omejiti kratkoročno oddajanje stanovanjskih enot po zgledu drugih evropskih mest s podobno problematiko, (3) vzpostaviti spodbudno davčno politiko za dolgoročno oddane stanovanjske enote in na koncu tudi (4) doseči povečanje ponudbe cenovno dostopnih lastniških stanovanj, s čimer bi v določeni meri zmanjšali pritisk na povpraševanje po najemnih stanovanjih.

Žal v tem trenutku – glede na trenutne razmere – niti srednjeročno (kaj šele kratkoročno) ne moremo zagotavljati takšnega števila javnih najemnih neprofitnih stanovanj, da bi z njimi učinkovito vplivali na stanovanjski (najemni) trg.

3.4.1 Prostorsko urejanje

V postopku četrth sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del, ki je bil z zbiranjem pobud začet v septembru 2019 in bo, s potrditvijo Mestnega sveta MOL, predvidoma zaključen v mesecu marcu 2022, so bile upoštevane pobude JSS MOL za spremembo pogojev gradnje na zemljiščih v lasti MOL za naslednja območja: Plešičeva ulica (EUP DR-159), Regentova ulica (EUP DR-273), Zavetišče za brezdomce (EUP PL-130), Center Fužine (EUP MO-68), Tomačevo (EUP BE-550), Pesarska cesta (EUP GO-297) in Pedenjped Zalog (EUP PO-608), Resljeva (EUP TA-62).

Pobuda za spremembo namenske rabe v delu EUP DR-396 (na območju Glinč)¹³ iz CDo v Cu ni bila sprejeta, saj je bilo, na podlagi evidentiranih povečanih potreb območja po osnovnih šolah in vrtcih ocenjeno, da je treba na zemljiščih v lasti MOL ohraniti rezervat za vzgojo in primarno izobraževanje.

JSS MOL bo, na podlagi sprememb OPN, lahko na navedenih območjih začel razvijati projekte gradnje novih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

V letu 2021 smo sklenili dve prodajni pogodbi za nakup zemljišč na lokaciji Bizovik (razvojna cona) v skupni površini 3.068,17 m², od katerih smo v letu 2021 v last in posest prevzeli 733,17 m² zemljišč, preostalih 2.335 m² zemljišč bomo v last in posest prevzeli v letu 2022.

S sprejemom sklepov o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) s strani MS MOL je bilo namensko premoženje JSS MOL v maju 2021 povečano z zemljiščem pod večstanovanjsko stavbo na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 17 in ter tej stavbi pripadajočimi zemljišči v skupni izmeri 625,00 m², v novembru 2021 pa za pripadajoča zemljišča v naselju Cesta španskih borcev v skupni izmeri 14 m².

V letu 2021 načrtovan prenos zemljišč na lokaciji Litijska – Pesarska v namensko premoženje JSS MOL bo izveden v letu 2022 in sicer po sprejemu sprememb in dopolnitev OPN MOL.

3.4.3 Soinvestitorstvo

Čeprav je soinvestitorstvo s SSRS ena od zakonsko predvidenih oblik zagotavljanja pridobivanja najemnih stanovanj s strani občine, soinvestitorstvo pa je tudi ena od oblik sofinanciranja po veljavnem programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022, ki ga je v letu 2021 objavil SSRS, se JSS MOL tudi v letu 2021 ni odločil za to obliko sofinanciranja.

Eden od razlogov za odsotnost take oblike sodelovanja s SSRS je tudi v tem, da v letu 2021 pravzaprav nismo imeli do ustrezne faze razvitega nobenega projekta, ki bi izpolnjeval pogoje za tako obliko sodelovanja s SSRS.

Glede na to, da je sedaj občinskim stanovanjskim skladom omogočeno višje zadolževanje (točka 3.3.2 tega poročila), ocenjujemo, da tudi v prihodnje zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj v obliki

¹³ veza točka 4.1.3.12 tega poročila.

soinvestiranja s SSRS ne bo ena od prioriteten oblik pridobivanja najemnih stanovanj s strani MOL oziroma JSS MOL.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

V letu 2021 nismo povečevali števila javnih najemnih stanovanjskih enot v obliki javno – zasebnih oziroma javno – javnih partnerstev. V navedenem letu tudi nismo objavljali javnih pozivov, s katerimi bi potencialne partnerje vabili k taki obliki sodelovanja, saj smo imeli v gradnji oziroma v razvoju večje število lastnih projektov, ki so že v takem obsegu kadrovsko in finančno obremenjujoči. Prav tako tudi od potencialnih partnerjev nismo prejeli kakršnihkoli pobud za taka partnerstva, kar pripisujemo predvsem močno aktivnemu nepremičninskemu trgu, na katerem potencialni zasebni partnerji dosegajo bistveno večje donose, kot bi jih dosegali v partnerstvu z JSS MOL.

Omenjene oblike partnerstev so težje izvedljive tudi zaradi dolgotrajnosti in zapletenosti postopkov izbire partnerjev in kompleksnosti urejanja, izvedbe in nadziranja samih partnerstev.

Kot obliko partnerstev v izvedbi oziroma razvoju pa vidimo druge aktivnosti, ki so opisane v drugih točkah tega poročila o uresničevanju SP MOL 2019 – 2022, in sicer:

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva,
- javno povabilo za nakup stanovanj po modelu rentnega odkupa in
- razvijanje pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Po ReNSP15-25, je namen vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj. Zakonska podlaga za njeno vzpostavitev je novela SZ-1E, na podlagi katere je bila ob koncu leta 2021 sprejeta Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj¹⁴, ki je začela veljati 1. 1. 2022. Izvajalec javnega najema stanovanj je SSRS. Javni najem se bo izvajal na podlagi odprtega javnega razpisa. Z javnim najemom pridobljena stanovanja bo SSRS oddajal v podnajem na podlagi stalnega javnega razpisa po seznamu upravičencev do podnajema stanovanja. Upravičenci do podnajema morajo po SZ-1E izpolnjevati splošne pogoje glede premoženja in dohodkov, določene v predpisu, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. SSRS bo, skladno s SZ-1E, oddal v podnajem celotno stanovanje. Podnajemniki bodo lahko uveljavljali subvencijo najemnine, pri čemer jim ne bo treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v občini stalnega prebivališča.

Ne glede na to, da novela SZ-1E prinaša tudi določene možnosti lažjih in hitrejših postopkov izpraznitve stanovanja v primeru neplačevanja, ocenjujemo, in smo ob pripravi navedene novele tudi vseskozi opozarjali, da je za uspeh tega instrumenta stanovanjske politike nujno vzporedno uzakoniti davčne olajšave za lastnike, ki se bodo odločili za tako oddajo svojega stanovanja. Žal novela SZ-1E za navedene lastnike ne vsebuje nobene davčne olajšave.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Z željo po uravnoteženem razvoju mesta in z željo po ureditvi oziroma regulaciji oddajanja v dolgoročni in v kratkoročni najem na sistemski ravni, so bile s strani JSS MOL marca in junija 2021 podane pripombe

¹⁴ Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21).

oziroma pobude na predlog novega Zakona o gostinstvu. Pojasnjujemo, da SZ-1 opredeljuje pridobivanje soglasij za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, kar pa oddajanje v kratkoročni najem ni. JSS MOL podpira predlog novega Zakona o gostinstvu v delu, da bo soglasja za opravljanje dejavnosti kratkoročnega oddajanja turistom, vključno s časovnimi in območnimi omejitvami oddajanja, izdajal organ, pristojen za turistično panogo.

Iz registra nastanitvenih obratov, ki ga vodi AJPES, smo pridobili število registriranih sobodajalcev za mesec januar vsakega leta, kar je razvidno iz spodnje tabele:

Tabela: Število registriranih sobodajalcev v mesecu januarju po letih

Leto	2018	2019	2020	2021	2022
Št. registrir. sobodajalcev	89	196	292	131	215

Številke kažejo na porast števila registriranih sobodajalcev. Ocenjujemo, da je število registriranih sobodajalcev padlo januarja 2021 zaradi situacije Covid-19, ki je turistično panogo povsem ohromila, vendar število ponovno narašča.

Razmere Covid-19 so še bolj posegle v del oddajanja tujim turistom. Podatki s spleta za mesec januar vsakega leta kažejo, da število stanovanjskih enot, namenjenih za oddajo preko platform airbnb.com in booking.com, še vedno pada, kot prikazuje tabela:

Tabela: Število registriranih stanovanjskih enot v mesecu januarju po letih

Leto	2019	2020	2021	2022
Št. enot	1500	2500	1370	980

Na podlagi predloga novega Zakona o gostinstvu bi lahko lokalna skupnost z ustreznimi podlagami omejila kratkoročno oddajanje oziroma regulirala kratkoročni najem v turistične namene s tem pa vplivala tudi na razpoložljivost enot za dolgovorčni najem. Nujno pa bi bilo na predmetnem področju sprejeti tudi ustrezne ukrepe na področju obdavčitve in pristojbin.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Iz spodnje preglednice javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, objavljenih po uveljavitvi SZ-1, izhaja, da je bilo povprečno po posameznem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem rešenih okrog 12 % upravičencev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Tabela: Pregled javnih razpisov po SZ-1

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspelih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% rešenih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31

2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35
2016	280	3.129	280	8,98
2019	300	3.338	334	10,00
2021	450	3.941	450*	11,42

*glede na razpisano število stanovanj, ker prednostna lista še ni objavljena

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

Pomoč pri reševanju stanovanjske problematike je JSS MOL nudil tudi z izplačevanjem subvencij tržnih najemnin, do katerih so, na podlagi odločb CSD, upravičeni prosilci za neprofitna najemna stanovanja, ki so se uvrstili na prednostno listo, vendar jim stanovanje, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, ne bo dodeljeno. V letu 2021 je bila taka finančna pomoč nudena 1.188 upravičencem. Spodnja tabela prikazuje število upravičencev in finančna sredstva, ki so bila izplačana v ta namen.

Tabela: Izplačane subvencije in število prejemnikov po letih

Vsebina	2018	2019	2020	2021
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.663.485	1.831.497	1.815.250	2.070.045
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	171.054	190.223	192.505	205.081
Subvencije tržnih najemnin	2.123.436	2.509.751	2.440.211	2.885.992
Skupaj subvencije	3.957.975	4.531.470	4.447.966	5.161.118
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS	1.405	1.443	1.439	1.527
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik	137	141	145	151
Prejemniki subvencije tržne najemnine	895	1.035	1.066	1.188
Skupaj prejemniki:	2.437	2.619	2.650	2.866

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

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

V letu 2021 smo zaključili z dodeljevanjem stanovanj še zadnjim 12 upravičencem po navedenem javnem razpisu.

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

Z 18. javnim razpisom za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je JSS MOL razpisal oddajo skupaj okvirno 300 neprofitnih stanovanj v najem. Po zaključeni obravnavi vlog je uspelo skupaj 334 upravičencev.

V letu 2021 so se stanovanja, skladno s seznamom upravičencev, dodeljevala iz obstoječega fonda stanovanjskih enot, v maju, juniju in začetku julija pa smo dodelili 92 novih stanovanj v soseski Novo Brdo E1. Na dan 31. 12. 2021 je na seznamu upravičencev nerešenih še 97 upravičencev.

Tabela: Struktura čakajočih na dan 31. 12. 2021

TRENUŠNE POTREBE	Skupaj	1- članska	2- članska	3- članska	4- članska	5- članska	6- članska	7- članska
A družina	55	0	18	15	2	12	4	4
A samski	2	2	0	0	0	0	0	0
A invalid	13	12	1	0	0	0	0	0
A okvara	3	0	2	1	0	0	0	0
SKUPAJ A	73	14	21	16	2	12	4	4
B družina	20	0	16	0	3	0	1	0
B samski	1	1	0	0	0	0	0	0
B invalid	3	2	0	0	1	0	0	0
B okvara	0	0	0	0	0	0	0	0
SKUPAJ B	24	3	16	0	4	0	1	0
SKUPAJ A+B	97	17	37	16	6	12	5	4

3. 19. javni razpis, objava 29. 9. 2021

JSS MOL je 29. 9. 2021 objavil 19. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 450 neprofitnih stanovanj v najem. Enako kot s predhodnimi razpisi, so bila stanovanja razpisana na območju MOL in Občine Vrhnika.

Kljub želji, da bi uspeli rešiti še dodatna stanovanjska vprašanja prosilcem preko oddaje stanovanj, ki bi jih pridobili po modelu javnega zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju MOL oziroma bodo na območju MOL zgradili stanovanja v določenih rokih, do sedaj nismo uspeli pridobiti tovrstnih stanovanj. JSS MOL bo vse do objave 20. javnega razpisa še poskušal pridobiti ugodno ponudbo lastnikov, ki bi bili pripravljeni na tovrstno sodelovanje.

Na razpis je do 31. 12. 2021 prispelo 3.941 vlog, ki so se obravnavale do konca leta 2021 in tudi v letu 2022. Po zaključeni obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, bo oblikovana prednostna lista, ki bo javno objavljena.

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

V letu 2021 so bile investicijske aktivnosti JSS MOL intenzivne, saj smo imeli v okviru treh projektov v novogradnji oziroma prenovi¹⁵ skupno 333 stanovanjskih enot, v različnih fazah razvoja oziroma priprave pa smo imeli večje število projektov, kot je razvidno iz spodnjih preglednic in opombe 17. tega poročila. S projekti gradenj, katerih dokončanje načrtujemo do leta 2026, bomo zagotovili okvirno 1060 novih stanovanjskih enot. Na investicijskem področju smo se srečevali tudi z izzivi, povezanimi s povečevanjem cen določenih materialov, kar je zlasti v sferi izvajalcev del (v manjšem obsegu) vplivalo na izvajanje del pri projektih v gradnji. Čeprav – zaradi ustreznih pogodbenih določil – spremembe cen materialov niso imele večjega vpliva na finančni segment posameznega projekta, pa so opisane okoliščine imele določen negativen vpliv na časovno dinamiko izvajanja del.

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

- dokončanje gradnje stanovanjske soseske Novo Brdo E1,

¹⁵ z namenom zagotovitve »dodatnih« stanovanjskih enot.

- dokončanje rekonstrukcije in spremembe namembnosti poslovnih prostorov v tri stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi na naslovu Kunaverjeva 12-14 in
- nadaljevanje gradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II,
- nadaljevanje celovite prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev in
- začetek gradnje 88 stanovanjskih enot v Zeleni jami, ki jih bomo pridobili od zasebnega investitorja¹⁶.

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

- sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica in vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za navedeno sosesko in
- zaključek odprtega, enostopenjskega, projektnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za mestni kare Povšetova (OPPN Novi center).

Pri načrtovanju lastnih investicij smo poskrbeli, da bo ponudba primernih neprofitnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po neprofitnih stanovanjskih enotah. Posebna skrb je bila namenjena kakovosti, funkcionalnosti in energetske učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnjo izvajamo oziroma načrtujemo. Skrbeli smo tudi za zagotavljanje univerzalnosti gradenj (stavb, stanovanjskih enot in skupnih delov stavb) in njihove vseživljenjske rabe, s čimer najemnikom zagotavljamo možnost dolgoročne in varne uporabe najetih neprofitnih stanovanjskih enot v vseh življenjskih obdobjih in različnih življenjskih situacijah.

V spodnjih tabelah so prikazani pomembnejši podatki o posameznih projektih, ki smo jih dokončali, izvajali oziroma razvijali (tudi) v letu 2021, v nadaljevanju tega poročila pa so podani podrobnejši opisi aktivnosti in trenutnih faz posameznih investicijskih projektov za zagotavljanje lastnih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot in razlogi za morebitne spremembe v časovnici izvedbe oziroma razvoja posameznega investicijskega projekta.

PREGLEDNICE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ

DOKONČAN PROJEKT	PROSTORSKI AKT	ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Novo Brdo E1	OPPN	2021	174
Kunaverjeva 12 - 14	OPN	2021	3
SKUPAJ			177

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Rakova jelša II	OPN	2022	156

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Komunalna cona Povšetova	OPPN	2024	2026	361
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Rakova jelša I	OPN	2022	2024	99
Jesihov štradon	OPN	2022	2024	44

¹⁶ Pridobitev teh stanovanj je podrobneje opisana v točki 4.1.4.4 tega poročila.

Nad motelom	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici in izvedbi protipoplavnih ukrepov)		200
Zelena jama - Zvezna	OPPN	2022	2024	87
Litijska - Pesarska	OPN	2022	2024	97
Tomačevo	OPPNdp	nedoločeno (glede na določila OPPNdp, ki predvidevajo etapnost izvedbe dopustnih posegov v območju OPPNdp (pri čemer posamezno etapo predstavlja legalizacija oziroma gradnja posameznega objekta) in hkrati pred vsako etapo pogojujejo zagotovitev načrtovane javne komunalne in prometne infrastrukture, se bomo s postopki prilagajali terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture		37
Celovška cesta 185	OPN	2022	2023	5
Resljeva	OPN	2023	2025	40
SKUPAJ				1060
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		okvirno 500
Rakova jelša III	OPN	nedoločeno (vezano na razvoj pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje)		okvirno 30
Stanežiče	OPPN	nedoločeno (zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanje kanala C0 je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) obravnavati kot del celotne oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč)		okvirno 3000
Cesta dveh cesarjev	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici, izvedbi protipoplavnih ukrepov in zaokrožitvi lastništva zemljišč)		nedoločeno

V zgornjo preglednico niso vključeni tisti srednjeročni projekti v razvoju¹⁷, za katere še niso znani vsi vhodni podatki, potrebni za ugotovitev kapacitet posamezne lokacije (npr.: nezaključene spremembe OPN ID MOL).

4.1.3.1 Polje IV

V novembru 2020 je bila sprejeta odločitev, da se večnamenska dvorana, po dokončanju njenega opremljanja, skupaj z atrijem, prenese v last MOL in upravljanje Službi za lokalno samoupravo MOL (v nadaljevanju: SLS MOL). V juniju 2021 je JSS MOL, skupaj s predstavniki SLS MOL, od izvajalca prevzel vgrajeno multimedijско opremo. SLS MOL je bila predana vsa dokumentacija, povezana z vgrajeno opremo in ključ za dostop do dvorane.

Avgusta 2021 sta MOL in JSS MOL sklenila Pogodbo o prenosu lastninske pravice večnamenske dvorane in atrija, s čimer je bila vzpostavljena podlaga za predajo dvorane in atrija v upravljanje SLS MOL. JSS MOL bo večnamensko dvorano in atrij predal SLS MOL, ko bo SLS MOL s sklepom formalno določen kot upravljavec predmetnih prostorov.

¹⁷ Plešičeva ulica (EUP DR-159), Regentova ulica (EUP DR-273), Zavetišče za brezdomce (EUP PL-130), Center Fužine (EUP MO-68), Pedenjped Zalog (EUP PO-608), Resljeva (EUP TA-62), OPPN 189: Podutik center.

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

Javni urbanistično arhitekturni natečaj za izbor najustreznejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije (za zagotovitev najmanj 360 stanovanj), ki je bil objavljen 18.11.2020, je bil zaključen 23.4.2021, ko je bilo na Portalu JN objavljeno Obvestilo o izidu projektnega natečaja z zaključnim poročilom.

Pogodba za projektiranje je bila sklenjena 15.10.2021, po izvedenih skupnih pogajanjih o ceni izdelave projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko in za Urbani zbirni center. Izbran je bil tudi izdelovalec OPPN, ki je izdelal in z MOL OUP uskladi osnutek OPPN za pridobivanje smernic. Osnutek OPPN 139: Novi center je bil 24.11.2021 poslan nosilcem urejanja prostora (NUP) v pridobitev smernic in izdajo odločbe o potrebnosti izdelave celostne presoje vplivov na okolje (CPVO) v postopku priprave OPPN.

Do konca meseca februarja smo prejeli smernice vseh nosilcev urejanja prostora, razen DRSV in odločbo MOP, da v postopku priprave OPPN 139 Novi center ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

JSS MOL je pregledal in podal pripombe k idejni zasnovi projekta (IDZ), ter začel z obveščanjem uporabnikov nepremičnin v lasti JSS MOL na območju OPPN Novi Center o predvidenem datumu, ko bodo morali izpraznjene nepremičnine predati JSS MOL. Začeli smo se dogovarjati o načinu urejanja lastništva nepremičnin (zemljišča s površino 9.110 m² in pripadajočimi objekti), ki so v lasti JP VO KA Snaga, na katerih bosta morala MOL in JSS MOL, v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, izkazati pravico graditi.

Uspešno smo prodali zemljišča z dotrajano stanovanjsko stavbo na naslovu Potočnikova ulica 12. Prodajna pogodba z novim lastnikom je bila sklenjena 25.3.2021. Posegi, ki jih novi lastnik načrtuje na pripadajočih zemljiščih, bodo ustrezno vključeni v dopolnjeni osnutek OPPN.

4.1.3.3 **Rakova jelša II**

V letu 2021 se je nadaljevala v avgustu 2020 začeta gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, ki obsega gradnjo petih večstanovanjskih objektov etažnosti P+2 s 156 stanovanji, pritličnega večnamenskega objekta ob Poti na Rakovo jelšo, 183 parkirnih mest na terenu, ter gradnjo pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve območja (ki obsega enoti urejanja prostora EUP TR 356 in del EUP TR 345).

Ob upoštevanju odlokov Vlade RS ter priporočil NIJZ in varnostnega inženirja za preprečevanje širjenja okužb z novim koronavirusom, so se dela na gradbišču v letu 2021 izvajala skoraj nemoteno. Sočasno z gradnjo se je ob upoštevanju ukrepov izvajal tudi monitoring sosednjih objektov v vplivnem območju gradnje, ki je obsegal redne geodetske meritve nivelmanske mreže in ponovitvene preglede teh objektov.

Dne 22.4.2021 je bilo izvajanje projekta preverjeno s strani predstavnikov CEB in SID banke, ki poleg posojilodajalca SSRS, kreditno financira izvedbo projekta. Skladno z zahtevami CEB je JSS MOL pripravil predstavitev projekta, ki je vključevala tudi ogled gradbišča.

V mesecu novembru so se začeli pojavljati zastoji pri nadaljevanju oz. začetku izvedbe posameznih del, domnevno zaradi prekinitev pogodb podizvajalcev z glavnim izvajalcem zaradi sprememb cen materialov in surovin na trgu. Ker je konec leta 2021 izvedba del nekoliko zaostajala za terminskim načrtom, je izvajalec predložil popravljen terminski načrt s prilagoditvami izvedbe del glede na stanje na gradbišču, v katerem pa se ohranja končni pogodbeni rok. Stopnja dokončanosti dejansko izvršenih gradbeno obrtniških in instalacijskih del je ob koncu leta 2021 znašala 69,5 % (glede na pogodbeno vrednost).

Po terminskem načrtu je predvidena pridobitev uporabnega dovoljenja v avgustu 2022.



Gradbišče stanovanjske soseske Rakova jelša II (fotografija VG5 d.o.o., oktober 2021)

4.1.3.4 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

Ker tudi v letu 2021 ni bilo aktivnosti, povezanih s predvideno in zelo potrebno novo prometno ureditvijo, ki bi zagotavljala boljšo povezanost območja z mestnimi vpadnicami in od katere je odvisen razvoj projekta nove stanovanjske soseske na lokaciji Cesta španskih borcev v Kašlju, je JSS MOL izdal izvajalcu gradbeno obrtniških del za rekonstrukcijo javne prometne in komunalne infrastrukture, javnih površin, nadstreškov nad parkirišči in vrtičkov (opisano v točki 8.3.9 tega poročila), soglasje za začasno odlaganje izkopanega materiala na zemljiščih, namenjenih gradnji nove soseske. Po zaključenih delih bo omenjeni izvajalec na teh zemljiščih vzpostavil prvotno stanje.

4.1.3.5 *Rakova jelša I*

JSS MOL na tej lokaciji nadaljuje z razvojem projekta lastne gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. V začetku leta 2021 so bili izdelani geodetski načrt, strokovne podlage, zazidalni preizkus, novelacija hidrološko hidravlične presoje vodnega režima z usmeritvami za načrtovanje stanovanjske soseske ter v nadaljevanju tudi dodatne geotehnične raziskave tal z določitvijo pogojev temeljenja.

V mesecu marcu 2021 je bila izvedena predstavitev zazidalnega preizkusa s predlogom načina izvedbe projekta po sistemu "design & build" in terminskim načrtom poteka investicijskega projekta, kar je bilo (vsebinsko, postopkovno in teminsko) potrjeno kot ustrezen način izvedbe projekta. Na podlagi potrjene variante zazidalnega preizkusa so projektanti izdelali dokumentacijo IZP za pridobitev projektnih in drugih pogojev. Konec aprila 2021 je bila na ARSO vložena tudi vloga za predhodni postopek. Dne 14.7.2021 je ARSO v predhodnem postopku izdal sklep, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje.

Po pridobitvi projektnih pogojev so projektanti izdelali tehnično dokumentacijo (tj. projektno nalogo z elementi idejnega projekta) za izvedbo razpisa za izbiro izvajalca projektiranja in gradnje, izdelan pa je bil tudi investicijski program, ki ga je potrdil NS JSS MOL. Javni razpis za izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije in gradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I je bil objavljen 1.10.2021. Do roka za oddajo ponudbe (20.1.2022) so bile oddane štiri ponudbe.

Po sklenitvi pogodbe z izbranim izvajalcem projektiranja in gradnje, so v letu 2022 načrtovani (1) izdelava projektne dokumentacije IDP, DGD, (2) pridobitev mnenj k DGD in (3) vložitev vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.



Prostorski prikaz: pogled s ptičje perspektive (Nava arhitekti d.o.o.)

4.1.3.6 *Jesihov štradon*

V letu 2021 se je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, s skupno štirimi objekti z etažnostjo P+2, v katerih bo zagotovljenih 44 neprofitnih najemnih stanovanj, zelo upočasnil, saj je bilo v letu 2020 in 2021 na UE Ljubljana vloženih več zahtev fizičnih oseb (ki so obenem tudi predlagatelji oziroma udeleženci postopka po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča¹⁸ – ZVEtL-1) za priznanje statusa stranskih udeležencev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V zvezi z vsemi opisnimi zahtevami za priznanje statusa stranskih udeležencev je UE izdala sklepe o zavrnitvi priznanja takega statusa. Vse pritožbe zoper navedene sklepe UE je na drugi stopnji zavrnilo tudi MOP. Eden od teh postopkov se je nadaljeval s tožbo v upravnem sporu, v katerem pa je sodišče izdalo sodbo, v kateri je ugotovilo, da bi morala UE tožnikom priznati status stranskih udeležencev. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se bo v letu 2022 posledično nadaljeval z večjim številom stranskih udeležencev.

¹⁸ Uradni list RS, št. 34/17.

V letu 2021 ni bilo aktivnosti v pravnem postopku za izbris stvarne služnosti na zemljiški parceli z ID znakom 1695 384/22, ki je v lasti JSS MOL, začetem na podlagi tožbe JSS MOL. V začetku leta 2022 smo bili s strani sodišča obveščeni, da bo narok v tem pravnem postopku izveden v marcu 2022.

Še vedno je v teku nepravdni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVEtL-1, ki je bil na predlog določenih lastnikov okoliških nepremičnin začet v letu 2018. V prvi polovici leta 2021 so se stranke tega postopka večkrat opredeljevale do dopolnitev izvedenskega mnenja izvedenke urbanistične stroke. Prvi narok v tej zadevi je sodišče nameravalo izvesti v januarju 2022, vendar je bil ta narok preklican zaradi poslabšanja epidemioloških razmer. Predvidoma bo prvi narok v tej zadevi izveden v maju 2022.

Zaradi nepredvidljivosti izdaje gradbenega dovoljenja se je upočasnila tudi izdelava PZI. Projektanti so v letu 2021 izdelali del projektne dokumentacije PZI, del dokumentacije pa bo še izdelan v letu 2022.

V marcu 2021 je UE investitorju MOL izdala gradbeno dovoljenje za gradnjo GJI v cesti Jesihov štradon, s čimer je bil izpolnjen eden od pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko Jesihov štradon.



Prostorski prikaz: pogled z osrednje povezovalne peš poti (Nava arhitekti d.o.o.)

4.1.3.7 Stanovanjska soseska Novo Brdo E1 - OPPN 252; EUP RD-466

JSS MOL je, v območju urejanja OPPN 252, v prvem četrtletju 2021 zaključil gradnjo stanovanjske soseske, imenovane Novo Brdo E1, s skupno 174 javnimi neprofitnimi stanovanjskimi enotami in večnamenskim nestanovanjskim objektom (paviljonom) ter vso pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo. Gradnja je bila izvedena na podlagi leta 2018 pridobljenega gradbenega dovoljenja. Tehnični pregled soseske je bil opravljen 18.2.2021, uporabno dovoljenje pa je UE Ljubljana izdala 22.3.2021 (pravnomočno je postalo 24.3.2021). Najemnikom smo stanovanja začeli predajati 20.04.2021. Zapisnik o končnem obračunu z izvajalcem GOI del je bil podpisan 9.6.2021. Do konca leta 2021 je izvajalec na novozgrajenih objektih odpravil večji del evidentiranih pomanjkljivosti.

JSS MOL je za financiranje predmetnega investicijskega projekta kandidiral na Javnem programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 – 2020 in od posojilodajalca SSRS, pridobil ugodno dolgoročno posojilo.

Paviljon je bil s sklepom MS MOL, sprejetim v novembru 2021, prenesen v last MOL in upravljanje SLS MOL.



Stanovanjska soseska Novo Brdo, E1 (foto Boris Vranič, maj 2021)

4.1.3.8 *Nad motelom*

Razvoj projekta Nad motelom je z vidika razvojnih investicijskih aktivnosti miroval, saj še vedno ostaja nerešena problematika poplavne ogroženosti zemljišč in problematika prekomerne obremenitve tega območja s hrupom.

V namenom izvedbe ureditev za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova – Polhov Gradec¹⁹, ki bodo ugodno vplivale tudi na poplavno ogroženost zemljišč v območju OPPN Nad motelom, ki so v lasti JSS MOL, so bila v letu 2021 v last Direkcije Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) prenesena določena zemljišča v lasti JSS MOL, na delu drugih zemljišč v lasti JSS MOL pa so bile v korist DRSV vzpostavljene ustrezne služnostne pravice in stavbna pravica. S terminskim načrtom izvedbe protipoplavnih ukrepov, ki jih bo izvedel DRSV, nismo seznanjeni.

V zvezi z reševanjem problematike prekomerne obremenitve (tudi) tega območja s hrupom s postavitvijo protihrupnih ograj ob južni mestni obvoznici, ki je prav tako v pristojnosti države, smo v novembru 2021 na MOP podali pobudo za dopolnitev osnutka Operativnega programa varstva pred hrupom, ki je bil v javno razpravo objavljen v oktobru 2021. V pobudi smo predlagali, da se v navedenem operativnem programu upošteva povzetke/izsledke študij hrupa s predlogi protihrupne zaščite ob odsekih 0017 LJ (Barjanska - Vič) in 0018 LJ (Dolenjska – Barjanska) AC A1 in se konkretno datumsko opredeli izvedbo ukrepov protihrupne zaščite ob teh odsekih. Do priprave tega poročila nismo bili seznanjeni, ali bo naša pobuda upoštevana ali ne.

¹⁹ Ureditve so opredeljene s sprejetim Državnim prostorskim načrtom za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova-Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17).

4.1.3.9 Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica

Za območje urejanja OPPN 385: Zvezna ulica, kjer je v skladu z OPN MOL ID opredeljena podrobna namenska raba SScv – pretežno večstanovanjske površine, je JSS MOL lastnik zemljišč, na katerih razvija projekt stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami, namenjenimi za oddajo v neprofitni najem, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo in parkovno ureditvijo, v skladu z zahtevami OPPN 385 Zvezna ulica, ki je bil 5.7.2021 obravnavan in potrjen na seji MS MOL.

Projektanti so, po potrditvi DGD dokumentacije s strani JSS MOL in pridobitvi mnenj k projektu, dne 1.12.2021 na UE oddali zahtevo za izdajo GD za stanovanjsko sosesko. V začetku januarja 2022 smo, v skladu z zahtevami UE, zahtevo za izdajo GD dopolnili s pogodbo o služnosti gradnje in uporabe komunalne infrastrukture in priključkov na javno infrastrukturo na zemljiščih v lasti MOL. Vzporedno poteka postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za javno komunalno infrastrukturo (sekundarni vodovod), ki ga vodi MOL OGD.

Projektanti bodo začeli s PZI fazo projekta predvidoma februarja 2022 oz. takoj ko bo zahteva za izdajo GD uradno popolna in ne bodo več možne zahteve po prilagoditvah in dopolnitvah projekta. S trenutno časovnico nadaljevanja projekta je predvidena objava javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del v mesecu oktobru 2022, začetek gradnje v prvem četrtletju leta 2023, konec gradnje in oddaja stanovanj v najem pa konec leta 2024.



Vizualizacija soseske – pogled z juga (GT Arhitekti, IDP, oktober 2020)

4.1.3.10 Litijška – Pesarska (EUP GO-297)

Na zemljiščih ob križišču Litijske in Pesarske ceste načrtuje JSS MOL gradnjo nove stanovanjske soseske s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji in podzemne garaže, v kateri bodo parkirna mesta, namenjena uporabnikom nove stanovanjske soseske in po naknadni odločitvi investitorja še (dodatna) parkirna mesta, namenjena zmanjševanju primanjkljaja parkirnih kapacitet za stanovalce in obiskovalce bližnjega Štepanjskega naselja.

V fazi izdelave idejnega projekta se je izkazalo, da bi bilo možno in smiselno območje za gradnjo soseske z neprofitnimi stanovanji zaokrožiti s trenutno neizkoriščenim pasom zemljišča v lasti MOL, ki se nahaja severno od območja predvidene gradnje in po katerem je načrtovan uvoz v garažo. V okviru MOL so potekale začetne aktivnosti za prenos dela tega zemljišča v namensko premoženje JSS MOL. Zemljišču (s

parc. št. 274/15 – del, k.o. 1732 - Štepanja vas) je bil v marcu 2021, s sklepom MS MOL, odvzet status grajenega javnega dobra, v mesecu maju pa so potekali geodetski postopki za parcelacijo ter ureditev in izravnavo mej.

Projektanti so nadaljevali z izdelavo projektne dokumentacije (IDP, DGD) za izgradnjo stanovanjske soseske in s pridobivanjem mnenj k DGD. Pridobitev nekaterih mnenj (DRSV, MOL OUP,...) bo možna šele po uveljavitvi Odloka o spremembah OPN MOL ID, kar je tudi pogoj za nadaljevanje postopkov prenosa zemljišča v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL in pridobitev začasne pravice gradnje na tem zemljišču.

ARSO je dne 31.8.2021 izdal sklep, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja. Na DRSV je potekalo usklajevanje spremenjenih kart poplavne nevarnosti. Sprememba kart razredov poplavne nevarnosti bo imela bistven vpliv (poenostavitev postopkov in ukrepov) tudi na predmetno gradnjo. Glede na predviden datum potrditve Odloka o spremembah OPN MOL ID ocenjujemo, da bo JSS MOL oddal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja predvidoma v aprilu 2022. Začetek gradnje načrtujemo v prvi polovici leta 2023, zaključek investicije (z oddajo stanovanj upravičencem) pa v letu 2025.

Z namenom ureditve in prilagoditve obstoječe javne prometnice je bil – vzporedno s projektom stanovanjske soseske – izdelan projekt za rekonstrukcijo južnega dela Pesarske ceste (PZI), ki jo bo izvajal MOL OGD.



Zunanja ureditev soseske Litijska Pesarska – pogled z Litijske ceste (IDZ, 2020)

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

V skladu z veljavnim OPPNdp 428 Tomačevo je na nepozidanih zemljiščih v lasti MOL, ki ležijo med obstoječo, večinoma nedovoljeno stihijsko pozidavo, dopustno zgraditi 37 stanovanjskih enot, namenjenih oddaji v neprofitni najem, v več sklopih tri- in dvo-stanovanjskih stavb.

JSS MOL je, v želji pospešiti izvedbo projekta izgradnje novih neprofitnih stanovanj na tem območju, konec leta 2020 podpisal pogodbo za izdelavo zasnove mestnega modula – kot arhetipa modularne gradnje na območju Ljubljane, na podlagi katere je bilo v sklopu storitve preverjeno tudi združevanje večih modulov na območju Tomačevega. Modul je projektiran skladno s pogoji za umestitev sestavljenih hiš Tomačevo, ki

so bili pripravljeni kot strokovna podlaga pripombi k razgrnjenemu osnutku OPPNdp 428-Tomačevo v letu 2017.

Po zaključeni izdelavi zasnove mestnega modula je bil v avgustu 2021 s strani več pristojnih oddelkov MOL opravljen ogled terena, katerega namen je bila preveritev dejanskega stanja in opredelitev usmeritev za nadaljnje aktivnosti urejanja degradiranega območja v Tomačevem. Na ogledu je bilo dogovorjeno, da MOL OUP preveri tudi možnost razširitve zazidljivega območja ob zemljišču s parc. št. 2216/46, k.o. Stožice in, v kolikor bi bilo to možno, predlaga nov zaokrožen potek meje zazidljivega območja. MOL OGD bo izdelal projekt rekonstrukcije javne prometne in komunalne ureditve območja in pridobil ustrezna dovoljenja za izvedbo opisane rekonstrukcije. Po izvedeni rekonstrukciji javne prometne in komunalne infrastrukture bodo vzpostavljeni pogoji za uresničenje pilotnega projekta mestnega modula, predvidoma po modelu »design & build«.



Vizualizacija sklopa A štirih 3-stanovanjskih stavb na izbrani lokaciji v Tomačevem (PZI, Jure Kotnik, 2021)

4.1.3.12 *Glince / Podutik*

JSS MOL (zaenkrat) med svojimi projekti še vedno ohranja možnost gradnje neprofitnih stanovanj na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617, čeprav v letu 2021 v zvezi z navedenim projektom ni izvajal aktivnosti z namenom zaokrožitve lastništva.

Iz razlogov, ki smo jih navedli v točki 3.4.1 tega poročila (zavrnitev pobude za spremembo namenske rabe), iz nabora potencialnih projektov izločamo gradnjo neprofitnih stanovanj na območju EUP DR-396 (Montessori). Kot nadomestilo za zemljišča na lokaciji EUP DR-396 bo spremenjena podrobna namenska raba v delu območja OPPN 189: Podutik center, kjer je v EUP DR-483 dopustna tudi gradnja večstanovanjskih stavb samo za potrebe neprofitnih najemnih stanovanj. Upoštevajoč trenutno stanje bomo projekt gradnje neprofitnih stanovanj v EUP-483 vsebinsko vključili v naslednji Stanovanjski program MOL, ki bo sprejet za obdobje 2023 - 2026.

4.1.3.13 *Celovška cesta 185*

Po pridobitvi projektnih pogojev in izdelavi DGD smo marca 2021 vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega želimo spremeniti (obstoječo poslovno) namembnost v stanovanjsko in prostore preurediti v 5 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

Po pozivu UE k dopolnitvi nepopolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja in njeni dopolnitvi je UE v oktobru 2021 pozvala etažne lastnike stavbe k priglasitvi stranske udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in razpisala narok za ustno obravnavo, ki je bil izveden v januarju 2021. Izdajo gradbenega dovoljenja pričakujemo predvidoma v mesecu marcu 2022.

4.1.3.14 *Kunaverjeva ulica 12 in 14*

JSS MOL je novembra 2018 pridobil gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti poslovnih prostorov (s površino 203,79 m²) v pritličju večstanovanjske stavbe na Kunaverjevi 12 in 14, ki so bile v lasti MOL, v 3 stanovanjske enote (površin od 58 m² do 73 m²), primerne za 3 oziroma 5 članske družine.

V prvi polovici leta 2020 je bil po postopku javnega naročanja izbran izvajalec GOI del, ki je z deli začel oktobra 2020. Zaključek del je bil prvotno predviden spomladi 2021, vendar se je zaradi epidemiološke situacije izvedba upočasnila, kar je vplivalo tudi na rok za dokončanje del. Uporabno dovoljenje je bilo izdano 10.6.2021. JSS MOL je takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja začel z aktivnostmi za oddajo stanovanjskih enot v najem.

Dokončane stanovanjske enote so bile v novembru 2021 prenesene v namensko premoženje JSS MOL²⁰.



4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

V to podglavje so uvrščeni (lastni) projekti stanovanjske gradnje, ki so v fazi »(pred)priprav« na začetek njihovega razvoja, konkretnije razvojne aktivnosti in izvedba teh projektov pa so načrtovane na dolgi rok.

Razlogi za takšno opredelitev teh projektov so v okoliščinah, na katere ima JSS MOL omejen vpliv oziroma na katere JSS MOL (formalno) nima nobenega vpliva. V določenih primerih gre za območja, v zvezi s katerimi so neposredno ali posredno predpisane oziroma zahtevane sistemske in celostne obravnave območij, tako z vidika prostorskega načrtovanja kot z vidika komunalnega urejanja. Ker gre za obširnejša prostorska območja z veliko lastniško razpršenostjo, so bile (in so) aktivnosti JSS MOL prednostno usmerjene v zaokroževanje lastništva na zemljiščih na območju določenega občinskega podrobnejšega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN) ali delu le-tega.

Na novo med te projekte vključujemo gradnjo na širšem območju ob Cesti dveh cesarjev, saj smo kot potencialni območji za razvoj lastnih projektov stanovanjske gradnje prepoznali še območji OPPN Vrtno mesto Sibirija - sever in OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod.

²⁰ veza: poglavje 10.

4.1.4.1 *Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)*

Projekt stanovanjske gradnje na območju ti. Razvojne cone Bizovik – enako kot v preteklih letih – ohranjamo v segmentu dolgoročnih projektov, saj je z OPN ID predpisana izdelava OPPN (tj. OPPN 203) za to (prostorsko zelo obsežno okrog 320.000 m² veliko in lastniško zelo razdrobljeno) območje, za katerega je predvideno celostno prometno urejanje in komunalno opremljanje, poleg stanovanjske gradnje pa so predvidene tudi prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (gradnja vrtca, šole, zdravstvenega doma, ...).

S pridobitvijo zemljišč po prodajnih pogodbah, sklenjenih v letu 2021, bomo skupno površino zemljišč, ki so v tem območju v lasti JSS MOL, povečali na skoraj 30.000 m². Če temu lastništvu prištejemo še površino zemljišč, ki so v tem območju v lasti MOL in bodo predvidoma v letu 2022 prenesena v namensko premoženje JSS MOL, bo JSS MOL lastnik zemljišč v skupni površini okvirno 63.000 m².

V letu 2022 bomo nadaljevali z aktivnostmi za povečevanje deleža lastništva v območju OPPN 203.

4.1.4.2 *Rakova jelša III*

Pri pregledu pogojev gradnje na lokaciji predvidene stanovanjske soseske Rakova jelša III je bilo ugotovljeno, da so bile v letu 2020 izdelane nove poplavne karte obstoječega stanja za območja Sibirije in Rakove jelše, ki območje Rakove jelše III uvrščajo v ugodnejši razred poplavne nevarnosti »preostala poplavna nevarnost«. V prej veljavnih kartah razredov poplavne nevarnosti je bilo to območje uvrščeno v razred srednje poplavne nevarnosti, zato do izvedbe protipoplavnih ukrepov gradnja ni bila dopustna.

Po naročilu JSS MOL je bila julija 2021 izdelana novelacija elaborata »Hidrološko hidravlična presoja vodnega režima z usmeritvami za načrtovanje stanovanjske soseske Rakova jelša III« iz leta 2013, v kateri so bile podane usmeritve za načrtovanje stanovanjske soseske (kote, morebitne omejitve in drugi pogoji z vidika poplavne varnosti) z opredelitvijo do vpliva načrtovanih ureditev na vodni režim, vse v skladu z novimi vhodnimi podatki in razmerami v prostoru.

Del zemljišč na lokaciji Rakova jelša III smo namenili za izvedbo pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje. V septembru 2021 je bil izveden sestanek z enim od potencialnih partnerjev (stanovanjsko zadrugo), ki je lokacijo sicer prepoznal kot primerno, vendar v nadaljevanju ni prišlo do oblikovanja konkretnjših izhodišč izvedljivosti projekta zadružne stanovanjske gradnje na lokaciji Rakova jelša III²¹.

4.1.4.3 *Stanežiče*

Območje OPPN 249: Stanežiče je z vidika razvoja stanovanjske gradnje s strani MOL in JSS MOL prepoznano kot potencialno najbolj perspektivno območje za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Na cca 24 hektarih površin s podrobnejšo namensko rabo »splošnih večstanovanjskih površin« bi bilo po grobi oceni možno zgraditi več kot 3000 stanovanj.

Razvoj projekta stanovanjske gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju, v katerem ima MOL visok delež lastništva, je terminsko odvisen od predhodne izgradnje ustrezne prometne, komunalne in energetske infrastrukture na širšem območju Stanežič. Ker zagotavljanje ustrezne komunalne opremljenosti za to območje še ni v taki fazi, da bi JSS MOL lahko začel z aktivnostmi za razvoj lastnega projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, v letu 2021 nismo izvajali aktivnosti v zvezi s tem projektom.

²¹ veza: poglavje 5.3 tega poročila.

4.1.4.4 Cesta dveh cesarjev

V začetku leta 2021 je JSS MOL naročil preveritev in posodobitev podatkov o stanju prostora in pogojih gradnje na več lokacijah (OPPN Nad motelom, OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod in OPPN Vrtno mesto Sibirija – sever in na zemljiščih na južnem izteku Poti na Rakovo jelšo).

Na podlagi navedene preveritve je bilo prepoznano, da potencialni območji gradnje neprofitnih stanovanj predstavljata tudi območji OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod in OPPN Vrtno mesto Sibirija – sever, v katerih ima MOL v lasti ali solasti del zemljišč. Posledično je ORN MOL v letu 2021 začel s postopki pridobivanja zemljišč z namenom zaokrožitve lastništva MOL v navedenih območjih.

Ker je torej za navedeni (lastniško razdrobljeni) območji predvidena izdelava in sprejem OPPN-jev in ker je s konkretnima območjema povezano reševanje (iste) problematike poplavne ogroženosti zemljišč in problematike zagotavljanja ustreznega varstva pred hrupom, kot je bilo opisano pri projektu Nad motelom (točka 4.1.3.8 tega poročila), projekta gradnje na teh dveh območjih (zaenkrat) štejemo kot srednjeročna projekta zagotavljanja lastnih neprofitnih najemnih stanovanj.

Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj

4.1.4.5 Nakup starih ali novih stanovanj na trgu

V letu 2021 nismo izvedli nobenih nakupov starih stanovanj. Prav tako v letu 2021 nismo kupili nobenega stanovanja po modelu deljenega lastništva.

Prejeli smo nekaj ponudb za odkup stanovanj, ki pa so jih bili ponudniki pripravljeni prodati po ceni, ki je bila za JSS MOL previsoka. Ker se ponudniki niso bili pripravljeni pogajati o znižanju cene, do sklenitve prodajnih pogodb ni prišlo. Razlogi za zavrnitev določenih ponudb s strani JSS MOL pa so bili neustrezna površina oziroma struktura v odkup ponujenih stanovanj in starost oziroma nevzdrževanost stavb, v katerih so se v odkup ponujena stanovanja nahajala.

V maju 2021 se je začela gradnja stanovanj v Zeleni jami, ki smo jih kupili na podlagi ponudbe, oddane po Vabilu k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki smo ga objavili v letu 2020.

4.1.4.6 Rentni odkup stanovanj

V mesecu marcu 2021 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente. Prejeli smo dve vlogi zainteresiranih strank, ki jima je bila priznana upravičenost do sodelovanja na povabilu. V enem primeru med strankami ni bil dosežen sporazum o višini kupnine, v drugem primeru pa je prišlo do sklenitve prodajne pogodbe z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja.

V tabeli so prikazani podatki o številu vlog in sklenjenih pogodbah po predmetnem povabilu za obdobje od leta 2004 do 2021.

LETO	ŠTEVILO VSEH VLOG		ŠTEVILO	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	1	zavrñjenih	0	1
		ugodenih	1	
2005	0		0	0
2006	1	zavrñjenih	1	0
		ugodenih	0	
2007	0		0	0
2008	2	zavrñjenih	1	0
		ugodenih	1	
2009	1	zavrñjenih	0	1
		ugodenih	1	
2010	povabilo ni bilo objavljeno			
2011	1	zavrñjenih	0	0
		ugodenih	1	
2012	1	zavrñjenih	0	1
		ugodenih	1	
2013	0		0	0
2014	0		0	0
2015	1	zavrñjenih	0	0
		ugodenih	1	
2016	0		0	0
2017	3	zavrñjenih	3	0
		ugodenih	0	
2018	0		0	0
2019	2	zavrñjenih	1	1
		ugodenih	1	
2020	2	zavrñjenih	0	0
		ugodenih	2	
2021	2	zavrñjenih	0	1
		ugodenih	2	
SKUPAJ	14			5

V letu 2021 smo v posest prevzeli dve stanovanji, odkupljeni na podlagi povabil za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnne služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente. Eno stanovanje smo prevzeli zaradi smrti imetnika služnostni, drugo stanovanje pa zaradi odhoda imetnika služnosti v dom za starejše.

4.1.4.7 *Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj*

V letu 2021 nismo prejeli vlog za odkup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva neprimernih stanovanjskih enot ne bi izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer pa nimajo dovolj finančnih sredstev, da bi sami kupili primerno stanovanje.

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

V letu 2021 nismo sprejeli odločitve, da z objavo javnega povabila (ponovno) poskusimo od zasebnih lastnikov stanovanj pridobiti v najem stanovanja z namenom njihove nadaljnje oddaje v najem upravičencem²² za najemnino v višini neprofitne najemnine.

Nezainteresiranost zasebnih lastnikov stanovanj za sodelovanje po tem (ti. »rent to rent«) modelu pripisujemo dejstvu, da bi bil JSS MOL pripravljen stanovanja po tem modelu najeti po navzgor limitirani najemnini, ki je seveda nižja od najemnin, ki jih lastniki stanovanj dosegajo na prostem najemnem trgu.

JSS MOL z optimizmom pričakuje, da bo na ravni države v čim krajšem času operacionalizirana javna najemna služba, ki predstavlja novo obliko pomoči države pri zagotavljanju najemnih stanovanj, s čimer se bo poskušal doseči namen, ki ga je JSS MOL v preteklosti (vsebinsko in postopkovno) poskušal doseči z objavo predmetnega razpisa.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

Na 5. odprti javni razpis za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, objavljen v letu 2020, je v letu 2021 prispelo 36 vlog. 13 prosilcev je izpolnjevalo vse razpisne pogoje in so se uvrstili na Prednostno listo za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem glede na datum vloge, 21 prosilcev pa pogojev ni izpolnjevalo iz sledečih razlogov:

- starost pod 65 let (8),
- lastništvo stanovanja ali premoženja, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja (5),
- nimajo stalnega prebivališča v Mestni občini Ljubljana (3),
- nižji dohodek, kot je določen z dohodkovnim cenzusom (2),
- nesposobnost samostojnega bivanja ob organizirani pomoči (1),
- nepopolna vloga, kljub pozivu za dopolnitev (2).

V mesecu decembru 2021 sta prispeli še 2 vlogi, ki pa, zaradi pridobivanja podatkov iz Zemljiške knjige, še nista rešeni.

Čakalna doba za dodelitev oskrbovanega stanovanja se zopet povečuje. Glede na leto 2020 se je število dodelitev oskrbovanih stanovanj v letu 2021 zmanjšala za 50 %. Dodeljenih je bilo le 5 oskrbovanih stanovanj, kljub povprečju zadnjih let, ko se je izpraznilo in ponovno dodelilo povprečno po 10 oskrbovanih stanovanj.

Na čakalni listi je na dan 31. 12. 2021 skupaj 41 prosilcev, in sicer 3 s 3. javnega razpisa, ki so ponujeno oskrbovano stanovanje zavrnil, 15 s 4. javnega razpisa in 23 (10 iz leta 2020 in 13 iz leta 2021) s 5. odprtega javnega razpisa. Stanovanja po 5. odprtem javnem razpisu se bodo začela dodeljevati po tem, ko bodo stanovanja ponujena uspešnim prosilcem po 3. in 4. javnem razpisu.

Sobivanje starejših

Poleg zagotavljanja namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj za starejše od 65 let, možnosti rentnega odkupa stanovanj, ki so starejšim lastnikom v breme in strošek, ter možnosti denarnega posojila za

²² Tako možnost najema omogočamo zgolj tistim upravičencem do najema neprofitnega stanovanja, ki so podali predhodno soglasje za tak najem stanovanja.

rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, razvijamo tudi novo obliko (so)bivanja starejših t. i. stanovanjske skupnosti za starejše od 60 let. V načrtovani stanovanjski soseski Litijska – Pesarska sta prevedeni 2 taki stanovanjski enoti, v območju Komunalne cone Povšetova (OPPN Novi center) pa 4 enote.

Poenostavljeno povedano, štirje posamezniki, sposobni samostojnega bivanja, ki so pripravljeni na drugačno obliko sobivanja, se bodo vselili v večjo stanovanjsko enoto, kjer bo vsak od njih imel svojo sobo s kopalnico, ostali prostori - velika skupna kuhinja, jedilnica, dnevna soba in balkon pa bodo skupni. V stanovanjski skupnosti bo tudi skupna pralnica in WC.

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

Vrnjenih in izpolnjenih smo prejeli 61 % poslanih anket. Od teh se je 59 % anketirancev izreklo, da tovrstna oblika (so)bivanja za njih ne predstavlja rešitve njihove stanovanjske stiske. Izrazili so pomisleke predvsem v smislu, da bo zaradi souporabe sigurno veliko preprirov, izpostavljali so morebitne kulturne in higienske navade, niso se pripravljeni prilagajati, na stara leta želijo svoj mir, nekomu se ta oblika ne zdi nič drugačna od bivanja v domu za starejše občane, torej v instituciji.

Med ostalimi anketiranci (41%) se je sicer prav tako izkazalo, da tudi med njimi obstaja določen dvom zaradi prilagajanja različnim navadam, a kljub temu se jim ideja zdi zanimiva in bi lahko ta način bivanja bil možna rešitev za njihovo stanovanjsko stisko.

Se pa pri veliki večini (skoraj 90 %) odgovorov izraža, kako pomembna je infrastruktura, ki bo v bližini take skupnosti, saj to pomembno prispeva k ohranjanju samostojnega bivanja. Med pomembne stvari, ki jih pričakujejo, so izpostavili predvsem trgovino, lekarno, avtobusno postajo, zdravnika, zelene površine, parkirno mesto, banko, pošto, cerkev.

Veseli nas torej relativno visok odstotek teh, ki bi jim tovrstna oblika bivanja vsaj pogojno ustrezala. Predvidevali smo namreč, da lahko predvsem, kar zadeva izziv prilagajanja medosebnim različnostim, zniža to pripravljenost. Število takih, ki »so za«, nas torej navdaja z optimizmom za nadaljnji razvoj tega projekta.

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

V letu 2021 se je nadaljevalo dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj vladnim in nevladnim organizacijam, ki so bile na čakalnem seznamu za dodelitev, ali pa so se uvrstile na seznam med letom. Po proučitvi vloge posamezne organizacije in ob soglasju k dodelitvi stanovanja s strani Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL je bilo oddanih 5 stanovanjskih enot, 2 več kot leta 2020.

Meseca aprila je stanovanje v najem prevzel Slovenski center PEN, ki je v okviru projekta »Stanovanjske potrebe preganjanih pisateljev in pesnikov« zagotovil bivalne pogoje iraškemu pesniku. Centru za socialno delo Ljubljana je bilo za čas od 15. 4. 2021 do 31. 12. 2021 dodeljeno stanovanje za namestitev in podporo petčlanski družini iz romskega naselja Roje. Stanovanje je bilo dodeljeno za izvajanje pilotnega projekta »Reševanje stanovanjsko - socialne problematike družine iz Roj«, ki ga je naročila in financirala MOL. Ker se projekt celovite obravnave in podpore družini nadaljuje, je najem stanovanja podaljšan za čas trajanja projekta, do 15. 4. 2022. V mesecu oktobru sta bili dodeljeni dve stanovanji, in sicer: Društvu Stigma je bilo dodeljeno že tretje stanovanje za užívalke nedovoljenih drog, ki se po obdobju bivanja v Varni hiši nimajo kam preseliti, Društvu SOS telefon je bilo stanovanje dodeljeno za ženske in otroke žrtve nasilja, ki se prav

tako po obdobju v Zatočišču nimajo kam preseliti. Obema skupinama stanovalk je s strani društva organizirana vsestranska pomoč za lažji prehod v samostojno življenje. Zadnje stanovanje, ki je arhitektonsko prilagojeno za osebe na invalidskem vozičku, je bilo dodeljeno meseca novembra YHD – društvu za teorijo in kulturo hendikepa. To je že tretje stanovanje, ki ga ima v najemu navedeno društvo in je namenjeno posameznicam in posameznikom, ki želijo živeti samostojno življenje ob podpori osebnih asistentov, izven institucionalnih oblik bivanja.

Trenutno je 23 organizacijam oddanih 51 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Ena nevladna organizacija pa je na podlagi soglasja pristojnega oddelka uvrščena na čakalno listo in se ji bo stanovanje dodelilo v kratkem.

4.2.2.1 *Zavetišče*

V letu 2021 smo nadaljevali z aktivnostmi, ki so bile potrebne za spremembo pogojev gradnje na lokaciji obstoječega Zavetišča med Poljansko in Roško cesto.

Izdelovalci prostorske zasnove (Scapelab) so februarja 2021 predstavili spremembo prostorske zasnove za Zavetišče, v kateri je bilo upoštevano mnenje Ministrstva za kulturo in Zavoda za kulturno dediščino OE Ljubljana glede linije Poljanske ceste in zelenice ob križišču z Roško cesto. Slednja je bila kot strokovna podlaga vključena v dopolnjen osnutek četrlih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

Dne 25.11.2021 je bila na JSS MOL predstavljena zasnova novega Zavetišča trenutnim in potencialnim uporabnikom, ki so bili seznanjeni tudi s predvidenimi pogoji in postopki za izbiro upravljavca nove stavbe (oddaja celotne stavbe v najem za neprofitno najemnino). Projektantom so bile podane programske in vsebinske pripombe in predlogi, ki jih bodo upoštevali pri pripravi idejne zasnove objekta. Sestavljena je bila delovna skupina, ki bo sodelovala pri pripravi projekta. JSS MOL je pripravil in potencialnim prihodnjim uporabnikom posredoval tudi informativni izračun najemnine za novo stavbo Zavetišča.

Ker je bil kot nosilec projekta gradnje novega zavetišča za brezdomce na Poljanski cesti določen JSS MOL, smo v letu 2021 nadaljevali z aktivnostmi za razvoj predmetnega projekta (sklenitev pogodbe za projektiranje, priprava začetne investicijske dokumentacije, pridobitev zemljišč in stavb).

JSS MOL je – na podlagi razpisnih pogojev natečaja za ureditev predmetnega območja iz leta 2009²³ – oddal javno naročilo projektiranja s pogajanji brez predhodne objave projektantom Scapelab, katerih rešitev je bila na omenjenem natečaju, izbrana kot najboljša. Po pridobitvi ponudbe za projektiranje je bila pogodba s projektantom sklenjena januarja 2022.

Na območju gradnje so bila izvedena terenska dela geomehanskih raziskav, ki bodo podlaga za nadaljnje projektiranje.

Glede na trenutni okvirni terminski načrt je končna ureditev in izgradnja prostorov za delovanje Zavetišča časovno umeščena v leto 2024.

²³ Slednji so vsebovali obvezo, da bo zmagovalcu ponujena izdelava projektne dokumentacije.



Pogled s Poljanske ceste proti novemu Zavetišču (Vizualizacija Scapelab, 2021)

4.2.3 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

Ker so bila vsa namenska najemna stanovanja – bivalni ateljeji zasedeni, ni bilo potrebe po izvedbi javnega razpisa. Tudi izkazanih potreb po namenskih najemnih stanovanjih za mlade poslovne talente v letu 2021 ni bilo. V prvi polovici leta 2021 je Tehnološki park Ljubljana d.o.o., ki je imel v najemu stanovanje za te potrebe, vrnil izpraznjeno stanovanje.

4.2.4 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

1. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, objava 30. 9. 2017

JSS MOL je 30. 9. 2017 objavil 1. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, s katerim je bila razpisana oddaja 30 stanovanj. V prvi polovici leta 2021 smo zaključili z dodeljevanjem stanovanj še zadnjim 3 upravičencem.

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

Z 2. javnim razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim je bila razpisana oddaja 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade (10 za mlade posameznike – M1, 10 za mlade pare – M2 in 10 za mlade družine – M3). Po izvedenem javnem žrebu za dodelitev stanovanj in dne 15. 4. 2021 objavljeno listo upravičencev smo pričeli z dodeljevanjem stanovanj. Skladno z javnim razpisom je bilo v letu 2021 v najem oddanih 15 stanovanj, ostalih 15 stanovanj je predvideno za oddajo v letu 2022.

Tabela: Struktura čakajočih na dan 31. 12. 2021

TRENTNE POTREBE	1 član	2 člana	3 člani	4 člani	Skupaj
M1	2	0	0	0	2
M2	0	7	0	0	7
M3	0	0	6	0	6
Skupaj	2	7	6	0	15

Zaradi v praksi zaznanih potreb po spremembi nekaterih določb Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim²⁴ je bil v novembru 2021 sprejet Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim²⁵. S spremembami je odpravljen spodnji dohodkovni cenzus, saj je cilj pomagati mladim, ki vstopajo na trg dela in je dosežen s pogojem, da so zaposleni, samozaposleni ali prejemajo obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja. Črtan je logistični del pravil izvedbe javnega žreba in žrebanje nadomestnih upravičencev. Čas trajanja najemnega razmerja je iz določenega časa 10 let spremenjen v nedoločen čas in povečan je površinski normativ stanovanj tako, da je izenačen s površinskim normativom za upravičence do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem brez plačila lastne udeležbe in varščine (lista A). Izenačeni bodo vsi najemniki namenskih najemnih stanovanj za mlade tako, da se bo z najemniki, ki so sklenili najemno razmerje po 1. in 2. javnem razpisu v času do uveljavitve sprememb, sklenilo dodatke k najemnim pogodbam, s katerimi se bo najemno razmerje spremenilo iz določenega v nedoločen čas.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

V letu 2021 ni bilo dodeljeno nobeno službeno in tudi ne hišniško stanovanje, last MOL in JSS MOL. Vrnjeni pa sta bili dve hišniški stanovanji, ki sta bili ob prevzemu tudi predani v posest in upravljanje Oddelku za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL. Na dan 31. 12. 2021 je oddanih 17 službenih in 9 hišniških stanovanj.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

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, so skladno z določbami SZ-1 opredeljena kot tržna najemna stanovanja. Tudi v letu 2021 smo izvedli redno letno preverjanje. Postopek je zajemal preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikov družine. Do konca leta 2021 so se 3 najemniki, še pred preverjanjem in morebitno spremembo višine najemnine, odločili za vračilo stanovanja, en najemnik pa je bil zaradi neplačevanja deložiran.

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

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

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

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in 3. premoženjskega razreda, se tržna najemnina določi tako, da se odstotek od letne vrednosti

²⁴ Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16).

²⁵ Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 184/21).

stanovanja za izračun tržne najemnine poveča za 108 %. Spremembe višine tržne najemnine so razvidne iz spodnje tabele.

Tabela: Število najemnikov, ki so jim bila stanovanja oddana pred letom 2003 za profitno (tržno) najemnino (stopnja 5,85 % oz. 25 % nad neprofitno najemnino) in višina obračunane najemnine v obdobju zadnjih treh let na dan 31. 12.

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

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

Zamenjave stanovanj smo izvajali na podlagi SZ-1 in Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana²⁶ v okviru možnosti glede na razpoložljive stanovanjske enote. Na ta način smo najemnikom stanovanj, pri katerih so se razmere spremenile, zagotovili primernejše stanovanje.

Realizacija zamenjav poteka skladno z določili citiranega pravilnika. Ob tem dajemo prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje prevelika in predraga. V okviru možnosti omogočamo preselitev v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote. Naš cilj, kateremu dobro sledimo, je da dolžniku ponudimo prvo razpoložljivo primerno stanovanje in mu omogočimo preselitev najkasneje v obdobju enega leta.

Iz spodnje tabele je razviden trend zadnjih let, kar zadeva število čakajočih upravičencev, prejetih in odobrenih vlog ter njihova realizacija. Realizacija je število, ki pove, koliko upravičencem smo ustrezno rešili stanovanjsko stisko.

Tabela: Primerjava postopkov zamenjav stanovanj v obdobju zadnjih štirih let

Leto	2018	2019	2020	2021
Št. čakajočih	224	236	224	183
Prejete vloge	102	87	90	88
Odobreno	49	44	48	65
Realizacija	38	28	19	64

V letu 2021 smo v okviru nove soseske Novo Brdo E1 izvedli 47 od skupno 64 zamenjav. Bistveno smo zmanjšali primanjkljaj za tri in štiričlanske družine in zmanjšali skupno število čakajočih upravičencev. V letu 2021 smo na področju zamenjav dosegli cilj, in sicer da se število realiziranih zamenjav približa številu odobrenih zamenjav v istem obdobju. Temu cilju bomo skušali slediti tudi v letu 2022, saj edino na ta način lahko zagotavljamo prilagodljivost aktualnim potrebam najemnikov glede na njihovo življenjsko obdobje.

Ugotavljamo, da se je odstotek odobrenih zamenjav v odnosu s prejetimi vlogami za zamenjavo stanovanja v letu 2021 zvišal. Marca 2021 je JSS MOL sprejel smernice, na podlagi katerih se za predpisan površinski normativ smatra ogrevalna površina in ne skupna površina stanovanja glede na točkovalni zapisnik. S tem smo omogočili odobritev zamenjave za večje stanovanje tistim najemnikom, ki uporabljajo stanovanje na

²⁶ Pravilnik o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17)

spodnji meji površinskega normativa in je za njihovo družino stanovanje po strukturi neugodno (npr. štiričlanska družina 56 m² v dvosobnem stanovanju). To je bil tudi namen sprejetih smernic, prav tako je bil v tem delu pričakovan porast odobrenih zamenjav. S sledenjem navedenim smernicam bomo lahko tudi v okviru novogradenj omogočali kvalitetnejše bivanje našim najemnikom.

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

Tabela: Število opravljenih zamenjav v letu 2021, glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	Skupaj
Št. realizir. zamenjav	12	11	23	14	3	1	64

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

Kot zaznavamo že več let, je tudi v letu 2021 povpraševanje po bivalnih enotah presegalo ponudbo. Z zagotavljanjem bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno najbolj ogroženih oseb se vsako leto trudimo zmanjševati morebitno brezdomstvo, zato smo jih dodeljevali tudi v letu 2021.

Tabela: Čakalna doba na dodelitev bivalne enote, upošteva strukturo gospodinjstev po št. članov gospodinjstva na dan 31. 12. 2021

Št. druž. članov	Št. čakajočih	Čakalna doba
1	212	povprečno več kot 4 leta
2	34	do 4 leta
3	19	do 3 leta
4	0	
5	0	
6	1	do 1 leto
skupaj	266	

Tabela: Število čakajočih upravičencev v obdobju 2018 – 2021 na dan 31. 12.

Št. druž. članov	2018	2019	2020	2021
1	130	193	202	212
2	40	48	40	34
3	14	8	21	19
4	3	3	3	0
5	3	1	1	0
6	2	0	0	1
skupaj	192	253	267	266

Najemniki bivajo v bivalni enoti v povprečju 3,8 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).

Tudi v letu 2021 opazamo, da najbolj počasi rešujemo stanovanjsko stisko:

- samskih oseb,
- 2-članskih gospodinjstev, med katerimi je največ enostarševskih družin (starš z otrokom),
- starejših oseb, ki si zaradi nizkih prejemkov (pokojnin), kljub prejemanju varstvenega dodatka, sami več ne zmorejo ustrezno rešiti svojega stanovanjskega vprašanja z najemom tržnega stanovanja. Poskušamo jih usmerjati tudi v rešitev z namestitvijo v institucionalno varstvo.

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

Že nekaj časa opazujemo povečano število vlog tujcev, ki niso državljani članic EU, in zaprosajo za dodelitev bivalne enote kot osebe s statusom rezidenta za daljši čas (gre za osebe z dovoljenjem za stalno bivanje). Te osebe ne izpolnjujejo pogojev za sodelovanje na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in niso upravičene do subvencije tržne najemnine. Praviloma gre za nezaposlene osebe, ki so prejemniki denarne socialne pomoči in drugih socialno-varstvenih prejemkov, ki jim ne zadoščajo za najem tržnega stanovanja, zato rešitev stanovanjskega vprašanja vidijo v bivalni enoti. Ker po dodelitvi bivalne enote ne pride do izboljšanja socialnih, predvsem pa ekonomskih razmer teh družin, na javnih razpisih pa zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev ne morejo sodelovati, pri njih dejansko ne pride do izselitve iz teh enot. Tako povečevanje števila prosilcev, ki so tuji državljani, pomeni, da se bivalne enote ne sproščajo za nove upravičence, kot se to dogaja pri najemnikih, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja (nekandidiranje na javnem razpisu za neprofitna stanovanja in neuvrstitev na prednostno listo ima za posledico črtanje s seznama upravičencev) ali so upravičeni do subvencije tržne najemnine. S tem pa se možnost pomoči, skozi obstoječi fond bivalnih enot, čim večjemu številu oseb, znižuje.

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam se nadaljuje že od leta 1997. Tudi v letu 2021 smo sledili usmeritvi iz leta 2019, da število bivalnih enot predstavlja približno 10 % celotnega števila stanovanjskih enot, s katerimi razpolaga JSS MOL. Bivalne enote so se dodeljevale iz obstoječega stanovanjskega fonda po izselitvi najemnikov. Ob tem naj bi, v skladu z ReNSP15-25, vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot v prihodnje prevzel SSRS, lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam (v nadaljevanju Komisija), v sestavi predstavnikov JSS MOL, Službe za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL in predstavnikov enot CSD, je bila ustanovljena za namen dodeljevanja bivalnih enot in podporo pri odločanju, komu na seznamu upravičencev se dodeli razpoložljivo prosto bivalno enoto. Komisija se je v letu 2021 sestala dvakrat in se seznanila s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote, ter predlagala, upoštevaje razpoložljive možnosti, način prednostnega reševanja.

Na podlagi seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote, se skladno z 88. členom SZ-1, le-te oddajajo v najem za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, v določenih primerih tudi za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja. Pred samo dodelitvijo bivalne enote se ponovno preveri upravičenost prosilca do dodelitve. Konec leta 2021 je bilo aktivnih 432 najemnih razmerij. Skupno (upoštevaje družinske člane najemnika) na dan 31. 12. 2021 biva v vseh oddanih bivalnih enotah 858 oseb.

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

Tabela: Število dodeljenih bivalnih enot na dan 31. 12. od leta 2018 dalje

Leto	2018	2019	2020	2021
Št. oddanih (po redni poti)	55	41	34	32
Št. oddanih (deložacija)	7	1	2	3
Št. nadomestnih	0	0	0	1
skupaj oddanih	62	42	36	36

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 22,36 m². V povprečju vseh oddanih enot ima vsaka oseba v uporabi 12,59 m² bivalne površine.

V mesecu oktobru smo se udeležili srečanja delovne skupine »WG Homelessness« v okviru projekta Eurocities (združenje evropskih mest) s področja brezdomstva. Srečanje je bilo namenjeno razpravi o dobrih praksah in mestnih politikah za boj proti brezdomstvu med ranljivimi skupinami, s posebnim poudarkom na migrantih in mobilnih državljanih EU. Udeleženci smo delili izzive in razpravljali o možnih rešitvah, predvsem kar zadeva področje integracije migrantov in vključevanje Romov. Cilj je spodbuditi bolj celosten pristop na ravni mesta in predvsem moči usmeriti v preprečevanje in čim hitrejšo ukrepanje.

S sodelovanjem bomo nadaljevali in se nadalje 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 se od leta 2005 intenzivno razvija v okviru FEANTSE (Working group on data collection and homelessness statistics ter 'Homelessness Observatory'). Cilj, ki ga je pri tem organizacija zasledovala, je predstaviti štetje brezdomstva v različnih kontekstih, identificirati področja, kjer primanjkuje podatkov, ter razviti način za bolj primerljivo spremljanje brezdomstva. S tem se želi prispevati k razpravi na evropskem nivoju, kjer bi se oblikovali primerljivi indikatorji za opazovanje brezdomstva in stanovanjske izključenosti.

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

KONCEPTUALNA TEORIJA		OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj
Brez strehe (roofless)	1	Ljudje, ki živijo na prostem, na javnem prostoru (brez zavetja)	44	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	44
				1.2	Dostopni s terenskim delom	0
	2	Ljudje, ki živijo v nočnih zavetiščih in so prisiljeni nekaj ur na dan preživeti na javnih prostorih	2	2.1	Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (* spanje v Ljubljani v zabojnikih)	2
				2.2	Poceni penzioni	0
				2.3	Kratkotrajne hotelske namestitve	0
Brez stanovanja (houseless)	3	Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah	19	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	8
				3.2	Začasno bivanje (brez določenega roka)	4
				3.3	Začasno bivanje (s prehodnim rokom)	4
				3.4	Začasno bivanje (z daljšim rokom)	3
	4	Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	19	4.1	Nastanitev v zavetiščih za ženske, varne hiše	19
				4.2	Podprte (razpršene) namestitve	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 priseljske delavce (* samski domovi)	4
	6	Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	32	6.1	Kazenske institucije (pripori, zapor)	21
				6.2	Medicinske institucije	11
	7	Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva)	8	7.1	Skupinske podprte (varovane) namestitve	6
				7.2	Individualne podprte (varovane) namestitve	2
				7.3	Namestitve v foajjih	0
				7.4	Nastanitve za najstniške starše	0
Negotovo	8	Ljudje, ki bivanje v negotovih bivališčih (brez pravice najema)	45	8.1	Začasno bivanje s sorodniki/ prijatelji (ne po svoji izbiri)	39
				8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	6
	9	Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deložacijo	9	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	8
				9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (* zaradi denacionalizacije)	1
	10	Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	0	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	0
Neprimerno	11	Začasne strukture	4	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vagonu)	4
				11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	0
				11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, * bivanje v 'bazi', bivaku)	0
	12	Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	1	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	1
	13	Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0
SKUPAJ			187	SKUPAJ		187
Druge oblike (ni uvrstitev po ETHOS)				Najem		79
				SKUPAJ		266

4.6.3 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

V letu 2021 smo sledili sprejeti usmeritvi, da število bivalnih enot predstavlja okrog 10 % celotnega fonda stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL. Bivalne enote smo zagotavljali iz obstoječega fonda stanovanjskih enot. Spodnja tabela prikazuje povečevanje števila bivalnih enot v razmerju do celotnega fonda stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL.

Tabela: Število oddanih bivalnih (BE) enot v razmerju do celotnega fonda stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL

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

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

MOL je kot lastnica zemljišča, na katerem je stal objekt - baraka z naslovom Peruzzijska ulica 164, Ljubljana, pristopila k realizaciji razvojnega načrta MOL Center Barje – Ižanska cesta 303. V navedenem objektu sta se nahajala dva bivalna prostora. V letu 2021 smo izvedli napovedano izpraznitev barake Peruzzijska 164. Enemu uporabniku smo zagotovili nadomestno stanovanje, drug uporabnik pa se je odločil za izplačilo odškodnine v zameno za rešitev stanovanjskega vprašanja.

Realizirana je bila napovedana potreba po nadomestni stanovanjski enoti za razvojni projekt v stavbi Športne dvorane Ježica, na naslovu Savlje 6, kjer Javni zavod Šport Ljubljana, katerega ustanovitelj je MOL, načrtuje energetska sanacijo stavbe. V pritličju stavbe se je nahajalo službeno hišniško stanovanje, v katerem je na podlagi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, s svojo družino bival zaposleni hišnik, kateremu smo zagotovili nadomestno stanovanje.

Zaradi dotrajanosti stavbe na naslovu Prijateljova ulica 15, kjer je JSS MOL lastnik dela stavbe – enega nadstropja, je JSS MOL v letu 2021 izvedel izpraznitev edine še zasedene enote v lastnem delu stavbe in najemnici zagotovil nadomestno bivalno enoto.

V letu 2021 smo bili seznanjeni, da bo MOL pridobila v last stavbo Japljeva ulica 4, ki je predvidena za rušenje zaradi rekonstrukcije ceste. Ko bo MOL pridobila lastninsko pravico bo, po sedaj znanih podatkih, potrebno zagotoviti dve nadomestni najemni stanovanjski enoti.

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

Ukrepe, s katerimi MOL omogoča / spodbuja / vpliva na reševanje stanovanjskih vprašanj z lastno gradnjo oziroma nakupom lastne nepremičnine, smo navedli pri opisu uresničevanja temeljnega cilja »zagotavljanja uravnotežene ponudbe primernih stanovanj«²⁷. Čeprav gre v teh primerih za ukrepe, katerih izvajanje sicer ni v pristojnosti JSS MOL, pa te ukrepe štejemo kot sestavni del uresničevanja stanovanjske politike na območju MOL.

Ne glede na to, da je poglavitni namen ustanovitve in delovanja JSS MOL zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, pa se na JSS MOL zavedamo, da del pristojnosti (in s tem obveznosti) JSS MOL predstavlja tudi izvajanje (1) aktivnosti, ki predstavljajo pomoč občanom, ko si le – ti želijo rešiti stanovanjsko vprašanje s pridobitvijo lastninske pravice in (2) aktivnosti za izboljšanje kvalitete bivanja v lastniških stanovanjih (v širšem smislu).

Z namenom izvajanja pristojnosti, navedenih v prejšnjem odstavku, smo (enako kot prejšnja leta) tudi v letu 2021 objavili:

- razpis za ti. deljeno lastništvo (točka 5.1),
- razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah (točka 5.2) in
- povabilo za »rentni odkup« (točka 4.1.4.6).

Ker aktivnosti za uresničitev pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje predstavljajo alternativno obliko zagotavljanja stanovanj, ki ne bi bila v lasti JSS MOL, v to poglavje poročila vključujemo tudi opis aktivnosti, ki smo jih izvajali z namenom uresnitve navedenega pilotnega projekta.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Pomoč občanom pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva smo izvedli na podlagi razpisa objavljenega 5. 3. 2021 in v okviru razpoložljivih finančnih sredstev.

Rok za oddajo vlog se je iztekel 15. 7. 2021, pri čemer so upravičenci za vstop v deljeno lastništvo bili dolžni predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do 15. 9. 2021.

V letu 2021 smo prejeli 3 vloge, od tega sta bili 2 vloge – zaradi prenizkih dohodkov – zavrnjeni, ena prosilka je pogoje razpisa izpolnjevala, vendar JSS MOL ni predlagala stanovanja v odkup.

²⁷ poglavje 2 tega poročila – Temeljni cilji, stran 8.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in številu sklenjenih pogodb po predmetnem javnem razpisu za obdobje od leta 2004 do 2021.

LETO	ŠTEVILO VLOG - UPRAVIČENOST (1. FAZA)	ODLOČBE PO VSEBINI	ŠT.	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	20	zavrženih	0	7
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	16	
2005	1	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2006	2	zavrženih	1	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2007	1	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2008	0			
2009	3	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	3	
2010	razpis ni bil objavljen			
2011	1	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	0	
		ugodenih	1	
2012	15	zavrženih	0	2
		zavrnutjenih	7	
		ugodenih	8	
2013	9	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	3	
		ugodenih	6	
2014	10	zavrženih	3	0
		zavrnutjenih	6	
		ugodenih	1	
2015	8	zavrženih	2	2
		zavrnutjenih	3	
		ugodenih	3	
2016	8	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	4	
2017	6	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	4	
		ugodenih	2	
2018	6	zavrženih	0	1
		zavrnutjenih	2	
		ugodenih	4	
2019	16	zavrženih	2	1
		zavrnutjenih	6	
		ugodenih	8	
2020	8	zavrženih	2	1
		zavrnutjenih	5	
		ugodenih	1	
2021	3	zavrženih	0	0
		zavrnutjenih	2	
		ugodenih	1	
SKUPAJ	117			18

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

V okviru skrbi za ohranjanje oziroma izboljšanje bivanjskega standarda v lastniških nepremičninah je JSS MOL 5. 3. 2021 po uveljavljenem modelu objavil 22. javni razpis za ugodna stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. Na podlagi razpisa so bila posojila namenjena prosilcem, ki na območju MOL izboljšujejo ali razrešujejo stanovanjsko vprašanje z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi ali investicijskimi deli v večstanovanjski ali družinski stanovanjski stavbi, starejši od 20 let.

Na 22. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah ni prispela nobena vloga.

Tabela: Število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2021

Leto	Odobrena posojila
2013	4
2014	6
2015	8
2016	1
2017	/
2018	/
2019	3
2020	/
2021	/
SKUPAJ	22

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

Za namen razvoja in izvedbe pilotnega projekta zadružne gradnje smo zaradi (še vedno) nedoločljivega časovnega vidika sprejema normativnih podlag za gradnjo zadružnih stanovanj namesto prvotno predvidene lokacije Rakova jelša I namenili lokacijo Rakova jelša III.

Z namenom pospešitve sprejetja normativnih podlag smo v letu 2021 sodelovali pri pripravi predloga zakona o stanovanjskih zadrugah, udeležili smo se posveta o predlogu navedenega zakona s SSRS ter posveta s predstavniki FIABCI Slovenija in strokovnimi sodelavci z MOP.

JSS MOL, kot partner, sodeluje tudi pri izvajanju projekta »ZA STANOVANJSKE ZADRUGE« v okviru programa Active Citizens Fund v Sloveniji. Vodilni partner pri projektu je IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora. V okviru projekta je bil v letu 2021 izveden študijski obisk Dunaja s poudarkom na spoznavanju dunajskega modela zagotavljanja socialnih in dostopnih najemnih stanovanj in delovanju organizacije Wiener Wohnen, ki upravlja z najemnimi stanovanji v lasti Mesta Dunaj, ter ogledom stanovanjskega kompleks Lorystrasse 122 v Simmeringu (11. dunajsko okrožje), ki je bil eden od številnih projektov zadružne gradnje stanovanj na Dunaju.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE

Neprofitna najemnina se po noveli SZ-1E od 1. 7. 2021 povečuje postopno z dvigom vrednosti točke z 2,63 EUR na 3,50 EUR v letu 2023, kot je navedeno v poglavju 3.3.1.

S 1. 11. 2021 se je neprofitna najemnina povežala še zaradi upoštevania lokacijskega faktorja, ki ga je določila Vlada RS z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin. Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se bodo, glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, vodili v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor. Do navedene objave podatke o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja na zahtevo posreduje ministrstvo, pristojno za prostor. JSS MOL je poskrbel, da so za stavbe na območju MOL podatki o lokacijskih faktorjih dostopni tudi na spletni strani JSS MOL.

Zaradi povišanja neprofitne najemnine, ki bi imelo za posledico, da bi se tržne najemnine, določene s sklepom lastnika v vrednosti na m², povsem približale ali pa bile celo nižje od neprofitne najemnine, je bilo potrebno ustrezno novelirati tudi določanje tržnih najemnin. Sprejet je bil nov Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini, po katerem je JSS MOL tržne najemnine zaračunal prvič za mesec november 2021, ko je bil izveden dvig neprofitne najemnine zaradi lokacijskega faktorja. Najemnike, ki plačujejo tržno najemnino, je JSS MOL, enako kot najemnike neprofitnih stanovanjskih enot, o uskladitev višine tržne najemnine obveščal preko spletne strani JSS MOL ter s poslanim obvestilom in računom.

Tržna najemnina, ki se zaračunava za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino v višini 25 % nad neprofitno najemnino, za katera se ob preverjanju ugotovi, da najemniki skupaj z družinskimi člani presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, se poveža v odstotkih nad prvotno tržno najemnino. Preverjenih je bilo vseh 100 najemnikov tržnih stanovanj. Spremembe tržnih najemnin so natančno predstavljene v poglavju 4.4.

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

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

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

*Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Ob hkratnem preseganju predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in 3. premoženjskega razreda, se tržna najemnina določi tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja za izračun neprofitne najemnine poveža za 160 %.

V postopkih preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem po 90. čl. SZ-1 je bilo za 59 najemnikov neprofitnih stanovanj ugotovljeno, da presegajo predpisan premoženjski ali

dohodkovni cenzus. V letu 2021 je 10 najemnikov, kjer je bilo ugotovljeno lastništvo primerne stanovanjske enote, po pozivu vrnilo stanovanje. Preverjanje najemnikov neprofitnih stanovanj je natančno predstavljeno v poglavju 7.2.

Na dan 31. 12. 2021 smo iz naslova izvedenih preverjanj premoženjskega in dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunavali tržno najemnino skupaj 247 najemnikom neprofitnih stanovanj.

Podatke iz uradnih evidenc v navedenih postopkih preverjanja smo pridobivali od upravljavcev zbirk podatkov z računalniškimi vpogledi v podatkovne baze, z zaprosili po elektronski pošti in tudi s pisnimi vlogami, brez posebnosti in ažurno. Z namenom odprave administrativnih ovir pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc še vedno aktivno sodelujemo v delovni skupini v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in si prizadevamo, da bi se vzpostavil enoten sistem pridobivanja podatkov preko CSD in Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ), ki ga je država že vzpostavila za pridobivanje podatkov o premoženju in dohodkih po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS)²⁸.

V letu 2021 smo nadaljevali z aktivnostmi za samostojno oziroma ločeno oddajo parkirnih mest v vseh novogradnjah in, če pride do izpraznitve stanovanja v obstoječem fondu stanovanjskih enot in nato nove oddaje stanovanja. Sklep o določitvi najemnine za oddajo parkirnih mest, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjem, je bil sprejet v februarju 2021. Za pokrita parkirna mesta je določena enotna mesečna najemnina v višini 35,00 evrov, za zunanja parkirna mesta pa v višini 20,00 evrov. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto, (s pogajanjem o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim povpraševalcem, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina. Po novem sklepu za parkirna mesta smo v letu 2021 oddali parkirna mesta v novozgrajeni stanovanjski soseski Brdo, tekoče pa jih oddajamo v vseh primerih, kjer pride do nove oddaje stanovanja iz obstoječega stanovanjskega fonda.

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

V letu 2021 smo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem z večimi (javnimi) institucijami, saj je bilo že v preteklosti ugotovljeno, da je s sodelovanjem lažje priti do ustreznih rešitev stanovanjskega vprašanja za posameznika in tudi učinkoviteje voditi aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij. Sodelovanje tekoče nadgrajujemo in dopolnjujemo.

Dogovor z direktorico CSD, da se predstavniki JSS MOL z vsakim izmed njenih namestnikov, ki vodijo posamezno enoto CSD, osebno srečajo je bil, zaradi omejitev v zvezi z epidemijo Covid-19, realiziran delno. Izvedeni sta bili dve srečanju s predstavniki enote Šiška in Vič Rudnik. Z dogovori na izvedenih srečanjih se je operativno sodelovanje poglobilo in posledično izboljšal širši javni servis za meščane MOL.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

Z namenom ohranjanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij smo v letu 2021 nadaljevali z vodenjem aktivnosti v smeri zagotovitve širše družbene podpore posamezniku, ki se znajde v težkih socialnih

²⁸ Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19 in 189/20 – ZFRO).

razmerah. Ob tem smo izvajali različne ukrepe, kot je navedeno v stanovanjskem programu. Med drugim izplačujemo subvencije najemnin, zagotavljamo izredne pomoči in v primerih socialne ogroženosti vračamo lastne udeležbe pred potekom pogodbenega roka, če se je najemnik pripravljen preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Izvajanje ukrepov aktivne pomoči pri vsakodnevem bivanju poteka tudi preko nevladnih in vladnih organizacij in je bilo tudi v letu 2021 učinkovito, saj bi sicer kar nekaj najemnikov izgubilo eno temeljnih pravic – pravico do primerne, varne doma.

Ob koncu leta 2021 smo uvedli tudi možnost, da če se upravičencu do neprofitnega stanovanja, uvrščenemu na listo B, v času od uvrstitve na listo do konkretne dodelitve, ki je lahko tudi nekajletno, socialno stanje poslabša tako, da ne izpolnjuje več dohodkovnih pogojev za uvrstitev na listo B, se takega upravičenca oprosti plačila lastne udeležbe in varščine in dodeli stanovanje, ki po površinskem normativu ustreza listi A.

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

Družbeno življenje je bilo tudi v letu 2021 zaznamovano z epidemijo Covid-19. Enako velja tudi za življenjske situacije naših najemnikov, ki smo jih redno spremljali. Ugotovljeno je bilo, da ni prišlo do dodatnih težav s plačevanjem obveznosti, vezanih na najemno razmerje, tako se je odstotek dolžnikov in neplačanih obveznosti gibal v običajnih okvirih.

Če smo v času popolnega zaprtja države v letu 2020 zaznali izreden porast prijav slabih medsosedskih odnosov in neprimerne rabe stanovanjskih enot, so se te v letu 2021 nekoliko zmanjšale. Kljub temu, da nismo pristojni za reševanje medsosedskih sporov, se pogosto vključimo v njihovo reševanje z vlogo mediatorja, da z vpletenimi iščemo možnosti za mirno rešitev.

Za aktivnosti, usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je sodelovanje s CSD 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 opravljanje dejanj, potrebnih za vodenje sodnih postopkov (vlaganje tožb, izvršb, zastopanje MOL in JSS MOL na sodiščih), je najemnikom tudi v letu 2021 zmanjševalo stroške v primeru, da so se znašli v enem od postopkov. Vedno pa, pred sprožitvijo omenjenih postopkov, iščemo možnosti, da se zadeve razrešijo mirno, zato najemnikom nudimo možnost obročnega plačevanja dolga, preselitev v manjše in zato cenejše stanovanje, seznanjamo jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko CSD. V primerih, ko najemnik aktivno izkaže pripravljenost rešiti svoj problem s ponujenimi oblikami pomoči in poplača dolgove, tožbe tudi umikamo, sklepamo ponovne najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, vse z namenom preprečiti morebitne deložacije.

Projekt »Podpore pri ohranjanju nastanitve« za stanovalce sosesk Polje I, II, III in IV, ki ga izvaja Društvo Kralji ulice, uspešno poteka že šesto leto. Glede na leto 2020, ko je epidemija iz meseca v mesec naraščala in osebni stiki večino leta niso bili dovoljeni oziroma so potekali le individualno, je bilo leto 2021 bolj naklonjeno druženju. Različne pritožbe in dejavnosti za otroke so se izvajale zunaj, na dvorišču in tudi v stanovanju.

Tudi stiki z najemniki, ki so se v okviru antideložacijske dejavnosti v času zaprtja države ohranjali preko telefonov in elektronskih medijev, so v letu 2021 zopet večinoma potekali osebno. So pa nekatere

posebnosti, ki so bile pričete zaradi ohranjanja medsebojne razdalje, zaradi varovanja pred okužbo, ostale. Praksa je postala, tudi na JSS MOL, da ni več nenapovedanih obiskov oziroma srečanj z najemniki.

Tisti osebni stiki, ki so se ob izvajanju vseh varnostnih priporočil izvajali leta 2020 le na Knobleharjevi 24, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabih zdravstvenih razmer, so se izvajali tudi v letu 2021. Tu gre dejansko za nego težko bolnih najemnikov bivalnih enot, ki so se v večini primerov z dodelitvijo bivalne enote dejansko umaknili s ceste, kjer jim je brezdomstvo pustilo zdravstvene posledice. Pomoč najemnikom, poleg predstavnikov Društva Kralji ulice, nudi tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu. O tej vrsti pomoči sicer težko govorimo kot o preventivni dejavnosti zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, a predstavlja pomemben del naših aktivnosti v skrbi za najemnike s pomočjo zunanjih izvajalcev.

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

V letu 2021 je bilo v okviru sodnih postopkov vrnjeno v posest JSS MOL 19 stanovanj, od tega 1 stanovanje po uvedbi postopka (pred izdajo sodne odločbe) in 2 po izdani sodni odločbi. Ostalih 16 stanovanj je bilo vrnjenih po tem, ko je JSS MOL, na podlagi sodnih odločb, vložil izvršilne predloge, in sicer 12 preko izvršene deložacije ob prisotnosti sodnega izvršitelja, 4 stanovanja pa so uporabniki vrnili sami, od tega smo dvema zagotovili bivalno enoto (od tega enemu že v letu 2020), enemu pomagali pri selitvi v dom starejših občanov, eden pa se je selil v oskrbovano stanovanje izven Ljubljane. Tudi v vseh 12 primerih, kjer je bil prisoten sodni izvršitelj, smo osebam, ki so se morale izseliti, pomagali na različne načine: dvema smo zagotovili selitev v bivalno enoto, enemu smo omogočili selitev v cenejše manjše neprofitno stanovanje, trem je bilo zagotovljeno institucionalno varstvo, štirje so si poiskali rešitev na trgu, dva pa sta se preselila v lastno stanovanje. Povečano število izpraznitev stanovanj v okviru sodnih postopkov v letu 2021 je posledica zastojev v sodnih postopkih tudi zaradi razmer Covid-19.

Tabela: Letno število deložacij in prostovoljnih izpraznitev stanovanj

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

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

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

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

V letu 2021 izkazujemo nižji znesek subsidiarnih plačil, kar pripisujemo dejstvu, da najemnike sproti in redno opominjamo, prav tako hitreje zaznamo morebitne njihove stiske in jih usmerimo k različnim oblikam pomoči, da ne zapadejo v večje dolgove. Višji odstotek izterjave, ki se nanaša tudi na plačila, izvedena v preteklih letih, gre pripisati tudi zvišani gospodarski rasti ter posledično višji kupni moči naših najemnikov.

Tabela: Zneski plačil v evrih ter uspešnost izterjave v evrih po letih

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

6.6 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. Izredne pomoči so bile odobrene po sklepu Mestnega sveta MOL kot pomoč za plačilo najemnine. Pri sami dodelitvi izredne pomoči skrbimo za najemninsko politiko, upoštevajoč dohodke gospodinjstva in njihovo premoženjsko stanje, od česar je potem odvisna višina dodeljene izredne pomoči, ki lahko znaša po navedenem sklepu od 10 % do največ 80 % neprofitne najemnine. Glede na postopen dvig neprofitne najemnine zaradi dviga vrednosti točke in upoštevanja lokacijskega faktorja, smo na JSS MOL smiselno sledili uporabi določil, ki urejajo uskladitev subvencije neprofitne najemnine po SZ-1E in upravičencem do izredne pomoči uskladili višino izredne pomoči. Zaradi zvišanja subvencije najemnine na največ 85 % neprofitne najemnine, bomo Mestnemu svetu MOL predlagali spremembo navedenega sklepa tako, da bi znašala tudi izredna pomoč lahko do 85 % neprofitne najemnine.

V letu 2021 smo obravnavali 29 vlog in odobrili 22 izrednih pomoči, pri čemer smo odobrili izredno pomoč kot večmesečno pomoč za plačilo najemnine 21 uporabnikom stanovanjskih enot, 1 odločba je bila izdana uporabniku stanovanjske enote kot enkratna izredna pomoč, 3 vloge so bile zavrnjene, ob koncu leta 2021 so bile v reševanju 4 vloge in bodo rešene v letu 2022.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

JSS MOL je, skladno z ustanovitvenim aktom, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL, v letu 2021 nadaljeval z vodenjem upravnih postopkov in izvajanjem upravnih in ostalih nalog na stanovanjskem področju.

Upravne naloge in vse potrebno za tek sodnih postopkov smo izvajali v predpisanih rokih in kar najbolj prijazno do občanov. S tekočim ažuriranjem podatkov na spletni strani JSS MOL smo občanom še bolj približali naše delovanje in jim omogočali uporabo obrazcev vlog pri uveljavljanju različnih upravičenj. Skladno s spoštovanjem pogojev, ki veljajo v času Covid-19, smo občanom vseskozi na razpolago po telefonu in po elektronski pošti ter po predhodni najavi tudi osebno. Z namenom zmanjševanja sodnih stroškov najemnikom smo sami izvajali vse naloge, potrebne za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij.

Za vse postopke smo po uradni dolžnosti pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1. Na podlagi podatkov CSD, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, smo izvajali tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MOL.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Kot že v preteklosti, smo tudi v letu 2021 vodili postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov smo vodili postopke vmesnega preverjanja, ne glede na to, koliko časa je preteklo od zadnjega preverjanja, in postopke preveritve ob spremenjenem socialnem stanju na podlagi zahteve najemnikov.

Skupaj smo vodili 486 postopkov. Zaključenih je bilo 465 postopkov, 21 postopkov pa je še v teku. Od zaključenih 465 postopkov so bili 4 postopki s sklepom ustavljeni, v 461 postopkih pa izdane odločbe, in sicer 402 o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja ter 59 o neizpolnjevanju navedenih pogojev in pričetku zaračunavanja tržne najemnine.

Od navedenih 402 postopkov, v katerih je bilo ugotovljeno, da najemniki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja, je bilo 381 rednih preverjanj, 2 vmesni preverjanji in 19 preveritev zaradi spremenjenega socialnega stanja na zahtevo najemnika.

V primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (59 primerov) je bilo 50 postopkov rednega preverjanja, 2 postopka vmesnega preverjanja (preseganje premoženja in določena tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino) in 7 postopkov na zahtevo najemnika, od tega so 3 najemniki ostali na enaki višini tržne najemnine, pri 4 najemnikih se je višina tržne najemnine znižala (s 110 % na 30 % nad neprofitno najemnino). Od navedenih 59 najemnikov je 52 najemnikov presegalo premoženjski cenzus, 4 dohodkovni cenzus, 3 pa so presegali oba cenzusa (določena jim je bila tržna najemnina v višini 110 % nad neprofitno najemnino).

Najemniki so vložili 6 pritožb na odločbe, s katerimi je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno. Župan kot drugostopenjski organ je v vseh 6 primerih odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne.

7.3 DOVOLJENJE LASTNIKA ZA OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja je mogoče, če etažni lastnik ali najemnik po določbah SZ-1 pridobi soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in če obvesti upravnika ob začetku opravljanja dovoljene dejavnosti. Kot etažni lastnik smo v letu 2021 izdali 1 tovrstno soglasje. Najemnik mora, poleg navedenih soglasij, pridobiti tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Kot lastnik najemodajalec smo v letu 2021 izdali 105 takih dovoljenj, pri čemer je bilo upoštevano, da dejavnost ne povzroča prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe in okolja. Predvsem gre za opravljanje mirne pisarniške dejavnosti, ki ni vezana na obiske strank, tako da ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj. Zaznano povečano izdajo dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja pripisujemo situaciji s Covid – 19, večinoma gre za opravljanje priložnostnih del.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

V letu 2021 je JSS MOL v postopkih izdaje soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem izdal 51 soglasij za določen čas enega leta ob pogoju, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje in predvsem v primerih, ko niso bili izpolnjeni pogoji po SZ-1 za vpis uporabnika v najemno pogodbo in je šlo za združitve družine oziroma primere, ko je najemnik potreboval iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe ali pa se je zaradi navedenega znašel v težki finančni situaciji.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

Skladno z določbo SZ-1, po kateri ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe, je JSS MOL v letu 2021 obravnaval 4 tovrstne zahteve najemnikov.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

JSS MOL ima vzpostavljen in računalniško voden register upravnikov stavb za območje MOL. V zvezi s tem smo v letu 2021 vodili skupaj 101 upravni postopek, v katerih je bilo izdanih 79 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb, 10 odločb o zavrnitvi vpisa, 1 sklep o združitvi postopka, 2 sklepa o prekinitvi postopka ter 1 sklep o ustavitvi postopka. Ob koncu leta 2021 še ni bilo zaključenih 8 postopkov oziroma z 2 prekinjenima postopkoma skupaj 10 postopkov. Na podlagi vodenih postopkov smo tekoče ažurirali podatke v registru upravnikov. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2021 skupaj vpisanih 121 upravnikov za 4.256 naslovov večstanovanjskih stavb. Na pisne zahteve smo podatke iz javnega registra različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, inšpekcijskim organom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, novinarjem itd., posredovali v 43 primerih.

7.7 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTROV ZA SOCIALNO DELO

V upravnih postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine, ki jih vodijo enote CSD, smo tekoče izdajali zakonsko predpisana mnenja. Na podlagi zakonodajnih sprememb na področju najema neprofitnih stanovanj, predvsem pa v želji debirokratizacije in lažje izmenjave podatkov, smo na posredovana mnenja dodali nove funkcionalnosti (seznanitev ali ima stanovanje v najemu oz. v uporabi trajno gibalno ovirana oseba, višino stanovanjske točke in lokacijski faktor).

V letu 2021 smo pripravili 2.704 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ves čas ažurno obveščali pristojne enote CSD.

Na podlagi vpogleda v informacijski sistem CSD, v t. i. distribucijski modul, v katerem so podatki iz izdanih odločb o upravičenosti do subvencije najemnine, ki so potrebni za izvedbo plačila subvencije, smo tekoče izvajali izplačila subvencij najemnin.

V letu 2021 smo prejeli s strani CSD skupaj 2.963 odločb za subvencijo najemnin, od tega 2.003 odločbe za subvencijo neprofitne najemnine in 960 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Kot posledico dviga neprofitne najemnine po SZ-1E smo prejeli tudi 1001 obvestilo o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine, pri čemer smo ugotovili, da enote CSD ne spoštujejo vseh določb SZ-1E, med drugim za stanovanja, ki jih zasedajo osebe trajno vezane na invalidski voziček, ne upoštevajo zmanjšane površine stanovanja – količnik 0,8. Zagovarjajo stališče, da mora zahtevo za tak obračun podati najemnik in se mu izračuna nova subvencija z veljavnostjo za naslednji mesec po izdaji odločbe. Ker na JSS MOL spoštujemo zakonske določbe, smo takoj začeli z obračunavanjem višine najemnine z upoštevanjem površine stanovanja s količnikom 0,8. V takih primerih po izračunu centra za socialno delo subvencija presega predpisanih 85 % najemnine ali pa celo celotno višino najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo v 68 primerih podali pritožbe oziroma pozive na uskladitev subvencij najemnin z izračunom neprofitne najemnine, v primerih, ko je določena subvencija neprofitne najemnine presegala zakonsko določenih največ 85 % neprofitne najemnine, in 1 pritožbo v primeru subvencije k plačilu tržne najemnine. MDDSZ, kot pristojen pritožbeni organ, o pritožbah še ni odločil. O pritožbah oziroma pozivih so odločale tudi enote CSD, saj lahko prvostopni organ odloči z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Izdanih je bilo 15 takih nadomestnih odločb. O navedenih težavah smo nemudoma seznanili tudi MOP, ki je pristojno za stanovanjsko področje v državi, s prošnjo, da se odpravi nastale administrativne ovire, saj ni sprejemljivo, da se najemnikom ne omogoči prejemanja ustrezne višine subvencije najemnine in se jih povsem po nepotrebnem obremenjuje s podajanjem vlog.

JSS MOL je, skladno z ZUPJS, kot izplačevalec subvencije najemnine, dolžan voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko enote CSD izdajajo odločbe za nazaj in posledično prihaja do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. V letu 2021 je bilo obravnavnih 12 tovrstnih prošenj za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V teh primerih so bile terjatve odpisane 6 najemnikom tržnih stanovanj, v 3 primerih je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga, 3 postopki pa so še v teku.

Najemnikom tržnih stanovanj, ki so prejeli neupravičeno prejeta javna sredstva – tržno subvencijo in le teh niso vrnili oziroma niso podali prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis sredstev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 39, od tega je bil v 27 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe Finančne uprave RS (FURS), za ostale dolžnike pa so v teku še druge aktivnosti za plačilo dolga.

7.8 SODNE ZADEVE

Zaposleni na JSS MOL, katerim so bila podeljena ustrezna pooblastila za vodenje sodnih postopkov, so se na tem področju tekoče usposabljali. Pripravljali in vlagali smo tožbe, odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge oziroma druge vloge za sodišča. Elektronsko smo prijavljali terjatve v postopkih osebnih stečajev in vlagali izvršbe na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. V primerih neplačane upravne takse in v primerih, ko dolжник po pravnomočni in izvršljivi odločbi CSD o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev slednjih ni vrnil, smo elektronsko vlagali izvršbe na FURS.

Ob koncu leta 2021 je bilo v teku skupno 666 aktivnih zadev, in sicer od tega 63 pravnih, 199 nepravdnih, 312 izvršilnih zadev, 17 stečajnih in 75 upravnih oziroma davčnih izvršb (36 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 39 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

Tekom leta 2021 je bilo začelih 228 sodnih postopkov, od tega 14 pravnih postopkov, 150 izvršilnih postopkov (125 izvršb na podlagi verodostojne listine in 25 na podlagi izvršilnega naslova), 61 nepravdnih postopkov za ureditev etažne lastnine in 3 postopki iz naslova prijave terjatev v primeru osebnega stečaja. Začetih pa je bilo tudi 30 postopkov davčnih izvršb (27 zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine in 3 zaradi neplačila upravnih taks).

Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo v letu 2021 povezanih 18 postopkov. V 12 primerih je imenovani sodni izvršitelj deložacijo izvedel v celoti ter JSS MOL predal predmetno enoto, v 4 primerih je dolжник sam predal stanovanje in tako prisilna izpraznitev ni bila potrebna. V letu 2021 so 3 dolžniki stanovanje predali prostovoljno, od tega eden že med pravdo in dva po prejeti sodbi. Skupaj je bilo na podlagi sodnih postopkov odpovedi najemnega razmerja v letu 2021 v posest JSS MOL vrnjenih 19 stanovanjskih enot.

Število pravnih postopkov zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (v nadaljevanju: ZDEN), v katerih sodeluje JSS MOL, vodi pa jih Služba za pravne zadeve MOL, je (glede na leto 2020) nespremenjeno. Še vedno je v teku (istih) 5 tovrstnih postopkov.

V pravnem postopku zaradi izbrisa stvarne služnosti, ki se je – v povezavi z zemljiščem projekta gradnje stanovanjske soseske Jesihov štrdon – začel na podlagi v letu 2020 vložene tožbe, v letu 2021 ni bilo nobenih aktivnosti, zato smo v januarju 2022 na podlagi določil Interventnega zakona za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19²⁹ (v nadaljevanju IZOPIZG) vložili predlog za nujno in prednostno obravnavo te zadeve.

V stečaju nad družbo NGD d.o.o. (v zvezi z že zaključenim projektom Ob Ljubljani 42) smo v letu 2021 vložili ugovor zoper osnovni seznam preizkušenih terjatev, saj nam je bila prerekana ena od prijavljenih terjatev. Po vložnem ugovoru nam je bila prvotno prerekana terjatev priznana. V stečaju nad družbo Prosol d.o.o. (v zvezi z že zaključenim projektom Pečinska) nam je bila v letu 2021 priznana prijavljena terjatev. V stečajnem postopku nad družbo GPG d.d. (v zvezi z že zaključenim projektom Polje II) smo v avgustu 2021 vložili predlog za posodobitev končnega seznama preizkušenih terjatev, saj v veljavnem končnem seznamu preizkušenih terjatev niso bile upoštevane pravnomočne sodbe iz pravnih, ki so tekale med navedeno družbo in JSS MOL.

V februarju 2021 smo od družbe Begrad d.d. – v stečaju prejeli delno plačilo prijavljenih terjatev v stečaju. V drugih stečajnih postopkih nad različnimi pravnimi osebami do poplačil terjatev ni prišlo, zato bomo še naprej redno spremljali dejanja v teh postopkih.

²⁹ Uradni list RS, št. [80/20](#) in [206/21](#) – ZDUPŠOP.

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

8.1 UVODNO

Kakovost bivanja je v prvi vrsti odvisna od kakovosti samih bivališč. Medtem ko na kakovost novozgrajenih stanovanjskih enot lahko vplivamo že v fazi razvoja investicijskih projektov, zagotavljanje ustrezne kakovosti (in modernih bivanjskih in okoljskih trendov) starejšega stanovanjskega fonda predstavlja večji izziv.

Zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj je eden izmed temeljnih ciljev stanovanjske politike, kar pomeni, da je kakovosten, prenovljen, funkcionalen in energetsko učinkovit stanovanjski fond (tudi) v javnem interesu. Prenova stanovanjskega fonda je v ReNSP 15 – 25 prepoznana kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj, saj ne zahteva novih posegov v prostor, z njo pa lahko dosežemo boljše energetsko učinkovitost, ki preko varčnejše rabe energije znižuje stroške, povezane z uporabo stanovanjskega fonda. Prenova stanovanjskih enot in skupnih delov večstanovanjskih stavb je najgospodarnejši način ohranjanja in povečevanja stanovanjskih površin, saj lahko z manjšimi denarnimi vložki (v primerjavi s stroški novogradenj) dosežemo ustrezno kvaliteto bivanja starejšega stanovanjskega fonda (s tem pa tudi podaljšujemo njegovo življenjsko dobo in zmanjšujemo potrebo po novih stanovanjskih enotah). Posledično posebno pozornost – v smislu načrtovanja in izvajanja rednega vzdrževanja in funkcionalne ter energetske prenove – posvečamo tistemu delu stanovanjskega fonda, ki je starejši od 30 let.

Javni interes države po spodbujanju projektov prenov se kaže zlasti v usmerjanju pozornosti v zagotavljanje ustreznih finančnih spodbud v obliki nepovratnih sredstev in ugodnih posojil, pri čemer država poskuša ustrezno povezati koriščenje evropskih sredstev z uvedbo drugih nacionalnih finančnih mehanizmov, kar bi vse skupaj predstavljalo enovit in zaokrožen sistem financiranja prenov stanovanj in stavb. Kljub temu, da smo v letu 2021 uspeli pridobiti določena sredstva tudi iz teh virov sredstev oziroma smo uspeli vzpostaviti pravno podlago za koriščenje teh sredstev v prihodnjih letih, pa še vedno ugotavljamo, da so pogoji za pridobitev spodbud in administrativne ovire, povezane z uveljavljanjem pravic do sredstev, še vedno (pre)velike. Prav tako ocenjujemo, da bi morali biti ukrepi, v zvezi s katerimi bi lahko kandidirali za pridobitev spodbud, zastavljeni širše in da bi nepovratna sredstva morala predstavljati prednostno obliko spodbud, ki se jih podeljuje za potrebe izvedbe različnih prenovitvenih del.

Čeprav bi si sicer želeli drugače, smo plačevanje stroškov prenov praktično v celoti zagotavljali iz lastnih virov sredstev. Zaradi zavedanja o pomembnosti prenov obstoječega stanovanjskega fonda nismo zmanjševali oziroma omejevali sredstev, ki smo jih načrtovali porabiti za ta namen, temveč smo načrtovano porabo sredstev za ta name z rebalansom finančnih dokumentov celo povečali. Iz navedenega lahko sklepamo, da epidemiološke razmere v letu 2021 niso bistveno vplivale na izvajanje prenovitvenih del, zato smo z rezultati dela na tem področju zadovoljni.

Kot eden od etažnih lastnikov stanovanjskih enot v določenih večstanovanjskih stavbah smo uspeli pridobiti spodbude EKO SKLADA v okviru delnih ali celovitih prenov skupnih delov takih stavb. V primeru odločanja o izvedbi nujnih in koristnih prenovitvenih del na skupnih delih stavb smo, kot manjšinski lastnik v posamezni stavbi, vedno podprli predloge za izvedbo takih del. Določena prenovitvena dela na skupnih delih stavb pa smo izvajali tudi v stavbah v naši večinski ali izključni lasti.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj³⁰. Naveden pravilnik je temelj za sprejem odločitev, katera vzdrževalna dela bomo izvedli v določenem praznem oziroma zasedenem stanovanju (in kdo je plačnik stroškov za izvedbo teh del).

Do določenih odstopanj od navedenih standardov je lahko prišlo v primerih, ko smo na ogledu stanja v naravi ugotovili, da so določeni elementi stavb ali stanovanj dotrajani do te mere, da je izvedba vzdrževalnih del na teh elementih nujna, čeprav še ni pretekla predpisna doba trajanja posameznega elementa. Take posege smo izvajali predvsem takrat, ko je bilo vzdrževalno delo potrebno opraviti zaradi preprečevanja nastajanja nadaljnje škode (v teh primerih je šlo pravzaprav za izvedbo intervencijskih vzdrževalnih posegov) oziroma z namenom, da odpravimo stanje, zaradi katerega bi lahko prišlo do nastanka škode (preventivni vzdrževalni posegi). V nekaterih primerih je bila nesorazmerna dotrajanost elementa (glede na predpisano dobo trajanja) posledica nepravilne rabe elementa s strani najemnikov oziroma uporabnikov.

Pobude za izvedbo vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjih smo običajno prejeli s strani najemnikov stanovanjskih enot oziroma smo v zasedenih enotah vzdrževalna dela izvedli zaradi določenih nujnih okoliščin, o katerih smo bili obveščeni s strani najemnikov, upravnikov ali lastnikov sosednjih enot. V kolikor smo pri obravnavi pobud najemnikov ugotovili, da predpisana doba trajanja posameznega elementa ni pretekla, izvedba vzdrževalnega dela pa tudi ni bila nujna, smo (v utemeljenih primerih) dopustili, da vzdrževalno delo najemnik izvede na lastne stroške. Enako smo ravnali tudi v primerih, ko smo ugotovili, da najemnik želi izvesti določena dela, ki predstavljajo izboljšave, ne pa vzdrževanje posameznega elementa. Obseg vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjih se je v večini primerov določil na podlagi ogleda stanja v naravi, dela pa so izvedli izvajalci posameznih del, s katerimi smo imel (in še imamo) sklenjene letne pogodbe. V manjšem številu primerov se je tudi za zasedene stanovanjske enote izdelal elaborat prenove po postopku, ki sicer velja za načrtovanje (večjih) prenov praznih stanovanjskih enot, kot je opisano v nadaljevanju te točke, sama dela v posamezni enoti pa je v celoti izvedel izvajalec, izbran v evidenčnem postopku zbiranja ponudb.

V letu 2021 smo v zasedenih stanovanjskih enotah izvedli naslednja vzdrževalna dela in intervencijske posege:

SKLOP DEL	ŠTEVILO ENOT IZVEDENA DELA	ŠTEVILO ENOT NAROČENA DELA
strojno instalacijska dela (tudi spremljajoča dela)	362	21
novi PVC stavbni pohištvo + servis	47	
elektro instalacijska dela	46	
mizarska dela	25	
slikopleskarska dela	10	
druga dela (tlaki, servis / menjava plinskih peči, ...)	21	
krovska dela	7	7
senčila (rolete žaluzije)	41	

Pred nadaljnjo oddajo stanovanjskih enot moramo poskrbeti, da so stanovanjske enote primerne za normalno rabo. Način izvedbe vzdrževalnih del v praznih stanovanjskih enotah je odvisen od dejanskega stanja posamezne stanovanjske enote, ki jo pridobimo v posest po prenehanju najemnega razmerja. Prenove praznih stanovanjskih enot so (po številčnosti) torej neposredno odvisne od dinamike prevzemanja stanovanjskih enot po prenehanju najemnih razmerij. Pri načrtovanju in izvedbi vzdrževalnih del v praznih

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

enotah smo sledili načelu gospodarnosti, tudi s ciljem, da so se stanovanjske enote čim hitreje prenovile in oddale v najem, s čimer smo preprečili izgubo najemnin.

Načrtovanje izvedbe večjih vzdrževalnih (prenovitvenih) del v praznih stanovanjskih enotah je potekalo v sodelovanju z zunanjim pogodbenim izvajalcem, s katerim smo sklenili pogodbo za izvedbo svetovalnega inženiringa z nadzorom. Naveden pogodbeni izvajalec je v fazi načrtovanja prenov stanovanjskih enot izvajal ogleda, pripravljala elaborate ter izdeloval popise GOI del, v fazi izvajanja je izvajal nadzor nad izvedbo del, izdeloval prevzemne zapisnike in pripravljala končne obračune, po zaključku del pa je skrbel za koordinacijo odprave napak v garancijski dobi.

Izvajalci celostnih prenovitvenih del v posamezni stanovanjski enoti (ali sklopu določenih stanovanjskih enot) so bili izbrani v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb.

V primerih, ko smo na ogledu posamezne prazne stanovanjske enote ugotovili, da je potrebna izvedba zgolj manjših vzdrževalnih del, smo sami naredili popis del in vzdrževalna dela izvedli z izvajalci posameznih del, s katerimi so sklenjene letne pogodbe.

V letu 2021 so bili zaključeni in plačani investicijsko vzdrževalni posegi v 137³¹ praznih stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 98), kar je visoko skupno letno število, upoštevajoč dejstvo, da so izvajalci zaradi razglašene epidemije z deli, ki so jih morali prenehati izvajati v sredini novembra 2020, lahko nadaljevali šele v marcu 2021. Na večje skupno letno število teh enot vpliva tudi zamenjava večjega števila stanovanjskih enot (točka 4.5 tega poročila).

Neekonomičnost prenove oziroma neprimernost za nadaljnjo oddajo v neprofitni najem smo ugotovili pri naslednjih stanovanjskih enotah: Bavdkova 13, Potočnikova ul. 12, Pod Ježami 20, Šiferjeva ul. 41 in Poljanska 15. Posledično smo te enote vključili v načrt razpolaganja z namenom njihove prodaje na trgu.

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V stavbah, v katerih ima JSS MOL, kot etažni lastnik, zgolj neznamenit vpliv na sprejem odločitev glede upravljanja skupnih delov, je JSS MOL odločanje o izvedbi vzdrževalnih del prepuščal ostalim etažnim lastnikom, vedno pa je podprl izvedbo nujnih in za skupne dele stavb koristnih vlaganj. Kot koristna vlaganja smo šteli zlasti tista dela, katerih izvedba je povečevala energijsko učinkovitost stavb, izboljševala dostopnost skupnih delov stavb in zagotavljala kvalitetnejše in cenovno ugodnejše bivanje v stavbah.

Podobno strategijo odločanja glede izvedbe vzdrževalnih del smo vodili tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MOL manj kot polovični solastniški delež na skupnih delih, vendar pa brez glasovanja JSS MOL (zaradi neaktivnosti določenega dela ostalih etažnih lastnikov) veljavne odločitve o izvedbi vzdrževalnih del, ne bi mogle biti sprejete. Zaradi običajno velikih (ali večjih) finančnih bremen za JSS MOL smo v zvezi z izvedbo obsežnejših vzdrževalnih oziroma investicijskih del prevzeli aktivno vlogo v postopkih preverjanja utemeljenosti predlogov za izvedbo opisanih del, postopkih samega odločanja o njihovi izvedbi, aktivno pa smo tudi spremljali samo izvajanje takih del.

JSS MOL se je – kot lastnik oziroma upravitelj posameznih stanovanjskih enot – vključeval v projekt »Ljubljana – moje mesto«, s katerim MOL spodbuja celovite obnove uličnih pročelij in streh pomembnih

³¹ Na podlagi sklenjenih pogodb z izbranimi izvajalci za izvedbo prenov stanovanj na različnih naslovih je bilo prenovljenih skupno 84 stanovanjskih enot, na podlagi sklenjenih letnih pogodb z izvajalci pa smo prenovitvena dela izvedli v skupno 53 stanovanjskih enotah.

spomeniško varovanih stavb v centru mest, v primerih, ko so etažni lastniki takih stavb uspešno sodelovali na razpisu za dodelitev sredstev za sofinanciranje³².

Podrobnejši opisi načrtovanja oziroma izvedbe večjih vzdrževalnih del na skupnih delih nekaterih stavb v večinski oziroma izključni lasti JSS MOL, pri katerih je odločitev glede izvedbe del v celoti v pristojnosti JSS MOL, so podani v nadaljevanju.

V to poglavje vključujemo tudi poročilo o projektu (celovite) prenove obstoječega naselja Cesta španskih borcev, ki zajema (1) rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske in (2) prenovo pritličnih stanovanjskih stavb v lasti JSS MOL.

8.3.1 Cesta v Gorice 23 do 29

V letu 2021 smo nadaljevali z načrtovanimi sanacijskimi posegi (zlasti sanacija poškodb vidnih betonov zunanjih hodnikov, njihova dodatna toplotna izolacija in preplastitev, sanacija fasad vključno z izvedbo dodatne toplotne izolacije, izvedba hidroizolacije in toplotne izolacije podnožja stavbe) na stavbah soseske Cesta v gorice. Z izvedbo sanacijskih posegov na stavbah navedene soseske smo začeli v letu 2018, pri čemer je bila – zaradi sorazmerno visokih stroškov sanacije – sprejeta odločitev, da se bodo sanacijska dela izvajala sukcesivno po letih, na način, da se v enem letu prenove ena stavba (od skupno 4 stavb, ki sestavljajo sosesko). V skladu s terminskim planom smo v oktobru 2021 zaključili s sanacijo objekta na naslovu Cesta v Gorice 27.

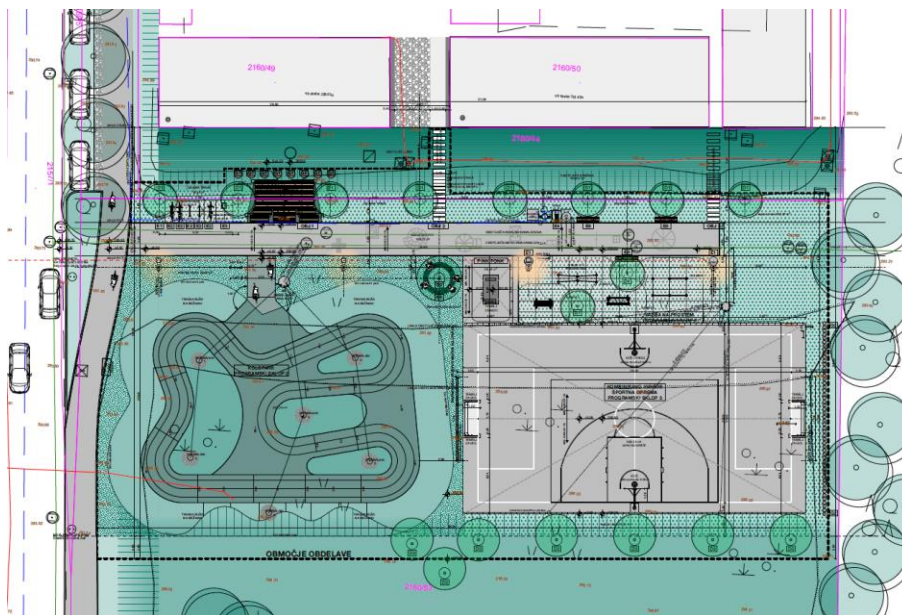
V letu 2022 je predvidena sanacija (še zadnjega) objekta Cesta v Gorice 29. V prvi četrtini leta 2022 bomo izvedli javno naročilo za izbiro izvajalca za sanacijo navedene stavbe. Izbrani izvajalec bo zavezan dela zaključiti v štirih mesecih od uvedbe v delo, predvidoma do junija 2022.

JSS MOL je, v skladu z usmeritvami OUP MOL za izdelavo lokacijske dokumentacije za gradnjo stanovanjske soseske ob Cesti v gorice in na podlagi številnih pobud stanovalcev in krajanov, v letu 2020 naročil načrt ureditve dela nepozidanega zemljišča južno od stanovanjske soseske, ki se nahaja v območju enote urejanja prostora EUP VI-361 (splošne večstanovanjske površine) in je v njegovi lasti.

Na predmetnem zemljišču je načrtovana ureditev javnih površin za aktivno preživljanje prostega časa, ki bodo po izgradnji prenesene v upravljanje pristojnega oddelka MOL.

V mesecu maju 2021 je bil na portalu javnih naročil objavljen razpis za izbiro izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del, ki je bil razveljavljen, saj so ponudbeni zneski presegali zagotovljena sredstva investitorja. Na, v mesecu avgustu 2021, ponovljenem razpisu smo prejeli eno ponudbo, ki je bila popolna, zato smo ponudnika povabili k oddaji končne ponudbe in z njim sklenili pogodbo. Izvajalec je bil uveden v delo 22.10.2021. Napredovanje del je odvisno od vremenskih pogojev, predvidoma pa bo ureditev zaključena v mesecu aprilu 2022, oz. ko bo vreme dopuščalo izvedbo asfaltnih površin in zasaditev (drevja, grmovnic in sejanje trave).

³² Javni razpis za izbiro stavb za dodelitev sredstev za sofinanciranje obnove stavbnih lupin v okviru programa »Ljubljana – moje mesto« v obdobju od leta 2020 do vključno 2023 (Uradni list RS št. 21/2020 s popravkom).



Novi park ob Cesti v gorice (ASK d.o.o., PZI, april 2021)

8.3.2 Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c

V letu 2021 je JSS MOL – zaradi manjšega obsega pojavnosti napak – izvajal samo posamezna lokalna popravila stavbnega pohištva. Ker z navedenimi lokalnimi popravili uspešno fazno odpravljamo vzroke za nastanek lokaliziranih posamičnih pojavov napak, prvotno načrtovane sistemske sanacije stavbnega pohištva ne bomo izvedli.

8.3.3 Raičeva, Pot k Savi, Vrbovec

V letu 2021 – tudi zaradi ukrepov, povezanih z epidemiološkim stanjem – nismo izvedli načrtovanih sanacij mansard z namestitvijo dodatne toplotne izolacije v ostrešjih, saj so načrtovani posegi bolj preventivne, kot sanacijske narave. S strani najemnikov nismo bili obveščeni o kritičnih pojavih vlage in plesni v stanovanjskih enotah. Opisani posegi bodo predvidoma izvedeni v letu 2022, upoštevajoč pojavnost morebitnih neželenih stanj v posameznih stanovanjskih enotah.

Na podlagi pobud stanovalcev obstoječega naselja ob Raičevi ulici, Poti k Savi in ulici Vrbovec (enota urejanja EUP BE-550) za izboljšanje pogojev bivanja je JSS MOL, kot lastnik 99 vrstnih stanovanjskih hišic, pripravil strokovne podlage in vložil pobudo za spremembo OPN v postopku četrtih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. V strokovnih podlagah so bile preverjene možnosti za legalizacijo izvedenih nedovoljenih posegov in urbano regeneracijo obstoječega naselja s prenovo prometne in komunalne ureditve in poenotenjem izgleda naselja, zgrajenega v letih 2002/2003. Predvidevamo, da bo pripomba upoštevana v delu, ki dopušča večjo pozidanost gradbenih parcel in s tem na eni strani legalizacijo že izvedenih posegov, na drugi strani pa nadzorovano oz. bolj poenoteno izvedbo dopustnih novih posegov, med katere spadajo postavitve ograj okrog objektom pripadajočih zemljišč in tipskih nadstreškov nad vhodi.

Spremenjene pogoje gradnje bomo upoštevali pri načrtovanju investicijsko vzdrževalnih posegov na objektih v lasti JSS MOL in s tem izboljšali bivalne pogoje najemnikov.

8.3.4 Sanacija vzhodne opečnate fasade v Novih Poljanah

Zaradi pojava zamakanj v stanovanja, zatekanja vode preko opečne fasade in odpadanja delov fasade, česar ni bilo več mogoče (in ekonomično) reševati s parcialnimi lokalnimi sanacijskimi posegi, je bila v preteklosti sprejeta odločitev, da se izvede sistemska sanacija opečne fasade na vzhodni strani stavbe na sosiski v Novih Poljanah (Jakopičeva).

Po izdelavi ustrezne dokumentacije in izbiri izvajalca smo – upoštevajoč odločbo inšpektorata MOP – v oktobru 2020 začeli s sanacijo prvega sklopa oz. prve tretjine vzhodnega dela fasade na delu stavbe, ki je zajemala vhode z naslovom Jakopičeva ulica 1 – 9 (5 vhodov s skupno 58 stanovanjskimi enotami).

Opisan prvi sklop sanacijskih del³³ je bil končan v juniju 2021. V zvezi z izvedbo sanacijskih del nam je bila s strani EKO SKLADA priznana pravica do koriščenja nepovratnih sredstev, ki smo jih prejeli v oktobru 2021.

Poleti 2021 je upravnik pripravil in razpisal dela za izvedbo drugega sklopa sanacijskih del, s katerimi je bila načrtovana sanacija fasade na vseh vhodih Jakopičeva 11-27. Izvedbo tega drugega sklopa sanacijskih del smo razdelili na dve fazi in sicer:

- faza 1 – sanacija fasade na vseh vhodih z naslovom Jakopičeva 11-19 in
- faza 2 – sanacija fasade na vseh vhodih z naslovom Jakopičeva 21-27.

Odpiranje ponudb je bilo izvedeno v septembru 2021, v oktobru 2021 pa so bila izvedena še pogajanja o ceni. Po izvedbi pogajanj smo opravili primerjavo cen med prvim in drugim sklopom za izvedbo istovrstnih del, s katero smo ugotovili, da se je vrednost določenih gradbeno obrtniških del povišala za cca. 35%, kar je občutno vplivalo na podražitev investicije.

Zaradi opisane velike razlike v ceni med prvim in drugim sklopom sanacije smo sprejeli odločitev, da bomo preverili realnost ponudbenih cen pri ponudniku, ki ni sodeloval v postopku oddaje ponudb v septembru 2021. Po preveritvi cen se bomo odločili, kako (v kakšnem obsegu) in kdaj (oziroma s kakšno časovno dinamiko) bomo nadaljevali s sanacijo fasade na Jakopičevi.



Sanacija opečnate fasade Jakopičeva – Nove Poljane (foto JSS MOL)

³³ Med drugim so sanacijska dela zajemala rušenje obstoječe fasadne obloge iz klinker zidakov, odstranitev obstoječe fasadne obloge in toplotne izolacije, izvedbo nove termoizolacijske obloge fasade, različna krovsko – kleparska dela, ...

8.3.5 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

V letu 2020 izbrani izvajalec gradbeno obrtniških del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske je do konca leta 2021 uspešno izvedel vse predvidene ureditve, vključno s 94 parkirnimi mesti z nadstrešnicami in lopami vzdolž nove (rekonstruirane) javne obodne ceste in vrtički, ki bodo oddani v najem stanovalcem tega območja.

V mesecih decembru 2021 in januarju 2022 je JSS MOL sklenil pogodbe in predal v uporabo vsa parkirna mesta z nadstrešnicami in lopami, razen nekaj parkirnih mest, ki pripadajo trenutno nenaseljenim stanovanjskim enotam v lasti JSS MOL in tistih, za katere lastniki nepremičnin v območju niso izrazili zanimanja za najem. Slednja bodo oddana za določen čas na podlagi zbiranja ponudb.

Za oddajo vrtičkov smo pridobili informativne podatke zainteresiranih uporabnikov, ki bodo podlaga za nadaljnje postopke. Pogodbe za najem vrtičkov bodo sklenjene do konca meseca februarja 2022.

Izvajalec GOI del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske (KGG) je decembra 2021 na oba naročnika (MOL in JSS MOL) naslovil prošnjo za podaljšanje pogodbenega roka do 30.4.2022. Na podlagi utemeljitve, da zaradi več spremenjenih in dodatnih del ter zaradi zimskega obdobja ni mogoče vseh del dokončati v dogovorjenem roku, smo za podaljšanje roka podpisali dodatek h pogodbi. Najkasneje do 30.4.2022 bo za vse posege pridobljeno tudi uporabno dovoljenje.

JSS MOL je v preteklem letu vseskozi operativno skrbel za usklajevanje projektov rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter prenove in dozidave 36 od 46 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL, ki sta se medsebojno prepletala in dopolnjevala.



Prostor med stavbami v soseski Cesta španskih borcev, Ljubljana, stanje pred prenovo in po prenovi (foto: JSS MOL 2021)

V mesecu marcu 2021 je z gradbeno obrtniški in instalacijski deli začel najugodnejši ponudnik, ki je bil izbran na javnem razpisu za prenovu in dozidavo 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL³⁴ in s katerim je bila meseca februarja 2021 sklenjena pogodba.

³⁴ JSS MOL je lastnik 46 od skupno 92 stanovanjskih enot, ki so razporejene v štiri nize pritličnih verižnih hiš v naselju Cesta španskih borcev (EUP PO-713). Stanovanjske enote v lasti JSS MOL, ki niso predmet prenove oziroma dozidave, so bile prenovljene že v preteklih letih. JSS MOL je pripravil dokumentacijo za legalizacijo že izvedenih nelegalnih dozidav v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj. Na podlagi evidentiranih potreb uporabnikov obstoječih stavb načrtujemo pri stavbah, kjer je to dopustno, izvesti tudi nove prizidke in poenotiti izgled naselja s postavitvijo tipskih nadstreškov pred vhodi.

Do konca leta 2021 je bilo prenovljenih 10 stanovanjskih enot, v prvih mesecih tega leta pa bo prenovljenih naslednjih pet enot. Po dokončanju le-teh bo zaključen prvi od treh sklopov objektov, predvidenih za prenovo. Ker dela potekajo pretežno v zasedenih stanovanjskih enotah, se terminsko prilagajajo potrebam in možnostim uporabnikov stanovanj, ki jim v času prenove zagotovimo nadomestno enoto za bivanje in prostor za skladiščenje njihovega pohištva in opreme. Pogodbeni rok za dokončanje gradbeno obrtniških in instalacijskih del na vseh 36 stanovanjskih enotah v naselju je avgust 2023.

V letu 2021 je Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko izdala Odločitev o podpori za operacijo »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, na podlagi katere je MOP izdalo sklep o sofinanciranju navedene operacije in na podlagi katere je bila v letu 2021 z MOP sklenjena Pogodba o sofinanciranju. Decembra 2021 smo prejeli prvi del sredstev Evropske unije in Republike Slovenije za sofinanciranje operacije »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«.



Prenova stavbe Cesta španskih borcev 53 b, Ljubljana. stanje pred prenovo in po prenovi (foto: arhiv JSS MOL, julij 2021)

8.4 UPRAVLJANJE

Ne glede na to, ali se stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MOL nahajajo v (1) stavbah v razdrobljenem lastništvu (stavbe, v katerih JSS MOL nima odločilnega vpliva na imenovanje upravnika in na ostale odločitve etažnih lastnikov glede skupnih delov) ali pa v (2) stavbah, ki so v izključni ali večinski lasti JSS MOL (stavbe, v katerih JSS MOL lahko sam izbere upravnika), te stavbe upravljajo upravniki³⁵.

Tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MOL večinski solastniški delež, JSS MOL običajno ne izbira upravnika, ampak sprejem / oblikovanje predloga, kdo bo upravitelj stavbe, prepušča volji ostalih etažnih lastnikov. V kolikor je bilo v primerih takih stavb potrebno iz kakršnegakoli razloga sprejeti odločitev o imenovanju ali zamenjavi upravnika, se je JSS MOL aktivno vključil v take postopke glasovanja, pri čemer je sledil volji večine ostalih etažnih lastnikov.

Stavbe v izključni lasti JSS MOL upravljajo upravniki, ki jih izbere JSS MOL. Ker je v takih primerih upravljanje stavb v celoti odvisno od odločitev, ki jih sprejme JSS MOL, je tudi komunikacija na nivoju JSS MOL – upravitelj stalna in neposredna. V letu 2021 je bilo v izključni lasti JSS MOL 57 večstanovanjskih stavb, ki jih je upravljalo 7 različnih upravnikov.

V primerih iz prejšnjega odstavka je JSS MOL izbiral upravnike po ti. evidenčnem postopku zbiranja ponudb, v katerih je JSS MOL – z vabljenjem večjega kroga potencialnih upravnikov k oddaji ponudb –

³⁵ Upravljanje večstanovanjske stavbe po veljavnem SZ -1 pomeni sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

zagotavljal ustrezno konkurenčnost v postopkih izbire upravnikov. Poleg ustrezne strokovne usposobljenosti upravnika, ki je pravzaprav pogoj, da se upravnik sploh uvrsti v nabor vabljenih potencialnih ponudnikov, je JSS MOL v posameznem primeru za upravnika izbral tistega ponudnika, ki je ponudil najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja in zagotavljal najugodnejše cene za storitve obratovanja in vzdrževanja, ki v pretežni meri bremenijo najemnike stanovanjskih enot.

V februarju 2021 smo sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev za stanovanjsko sosesko Novo Brdo E1, na podlagi katere je upravnik, izbran v evidenčnem postopku zbiranja ponudb, prevzel v upravljanje celotno sosesko s 174 stanovanji, ki so v izključni lasti JSS MOL.

V letu 2021 smo za določen čas dveh let podaljšali veljavnost obstoječih 13 pogodb o opravljanju upravniških storitev.

V kolikor se je to (na ravni določene stavbe kot celote ali na ravni primerov posameznih najemnikov) izkazalo za potrebno, smo se – kot lastnik – aktivno vključevali v razmerja med upravniki in najemniki z namenom, da smo v najkrajšem možnem času in v zadovoljstvo vseh deležnikov našli ustrezno rešitev problematičnih situacij oziroma nerešenih vprašanj.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA

Ukrepi in aktivnosti, s katerimi smo zagotavljali energetske učinkovitost obstoječega stanovanjskega fonda in stanovanjskega fonda, ki ga bomo zagotovili z izvedbo projektov, ki so trenutno v fazi razvoja, so bili predhodno že podrobneje opisani na več mestih tega poročila.

Nesporno dejstvo je, da zmanjšanje porabe in preprečevanje izgub energije postaja globalno gledano vse pomembnejše (navsezadnje tudi s socialnega vidika – energetska revščina), energetska učinkovitost pa strateška prednostna naloga na vseh ravneh (od lokalne ravni pa vse do mednarodne ravni).

Zavedajoč se pomembnosti energetske učinkovitosti lastnega stanovanjskega fonda, smo redno spremljali razpise (objavljene na nacionalni ravni in ravni EU), ki bi nam omogočali koriščenje (nepovratnih) sredstev za potrebe energetskih prenov stanovanjskih stavb. V letu 2021 sicer ni bil aktualen noben razpis na ravni EU, ki bi omogočal črpanje EU sredstev, kot nam je bilo to omogočeno npr. z mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (prednostna naložba 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti). V letu 2021 tudi nismo identificirali nobene stavbe v izključni ali večinski lasti JSS MOL, katere sistemska in celovita energetska prenova bi bila potrebna oziroma ekonomsko upravičena.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

V letu 2021 je bilo premoženje v lasti ali upravljanju JSS MOL zavarovano po Okvirnem sporazumu za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskih interesov MOL in pravnih oseb, katerih ustanoviteljica je MOL in drugih pravnih oseb, v katerih ima MOL prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzorovanju, ki je bil sklenjen za obdobje od 1.1.2019 do 31.12.2022.

Po ustaljeni praksi smo predmetno zavarovanje med letom 2021 širili tudi na tiste nepremičnine, ki smo jih pridobili v teku omenjenega leta. V sklop teh spadajo soseska Novo Brdo E1, stanovanja na Kunaverjevi 12 – 14 ter nadstrešnice na Cesti španskih borcev.

V letu 2021 je bilo skupno prijavljenih oziroma obravnavanih 43 škodnih primerov. V 17 primerih je zahtevek za povračilo škode podal JSS MOL, kot oškodovanec na zavarovanem premoženju, v 26 primerih pa so odškodninski zahtevek podale tretje osebe, ki so zatrjevale, da jim je škoda nastala iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti JSS MOL. Izmed prijav, ki jih je podal JSS MOL izstopata dva primera in sicer prijava škode zaradi požara na stanovanjski enoti Cesta španskih borcev 67B in prijava škode zaradi udara strele na MFE Zadobrovska 10A.

Ob nastanku posameznega škodnega dogodka je JSS MOL prioriteto poskrbel za odpravo vzroka za nastanek škode, kadar je bila odprava takega vzroka obveznost JSS MOL, v naslednjem koraku pa je poskrbel za seznanitev zavarovalnice z nastankom škodnega primera in za ustrezno zavarovanje dokazov, ki so bili v nadaljevanju pomembni za obravnavo odškodninskega zahtevka. V kolikor je škoda nastala na nepremičnem premoženju tretjih oseb in je bila odgovornost za odpravo tako nastale škode na strani JSS MOL, je JSS MOL oškodovanca seznanil pri kom in na kakšen način lahko uveljavlja izplačilo odškodnine za nastalo škodo in sodeloval pri obravnavi odškodninskih zahtevkov, v kolikor je bilo to po mnenju zavarovalnice potrebno.

Predmetno zavarovanje ne pokriva rizikov nastanka škode na premičnih stvareh, ki se nahajajo v najemnih stanovanjskih enotah, zato smo ob vsaki oddaji stanovanj najemnike opozorili na navedeno dejstvo in jim predlagali, da si sami na svoje stroške uredijo zavarovanje premičnih stvari in opreme v stanovanjskih enotah.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2021 smo – zaradi zagotavljanja skladnosti podatkov v interni evidenci s podatki katastra stavb – nadaljevali s sistematskim pregledovanjem podatkov o površinah posameznih delov, kakor so evidentirani v katastru stavb. Skupno smo pregledali 1.723 enot in v 1.390 primerih uskladili podatke evidence katastra stavb z interno evidenco. Zlasti pri starejšem fondu smo ugotovili večja razhajanja v površinah, zato bo uskladitev podatkov terjala delo tudi v prihodnjih letih.

Nadaljevali smo s sistematičnim urejanjem lastninske dokumentacije za nepremičnine, ki nimajo ustrezno urejenega pravnega stanja.

Poskrbeli smo za vpise lastninske pravice na nepremičninah, s katerimi je bilo v letu 2021 povečano namensko premoženje JSS MOL, uredili zemljiškoknjižni vpis nepremičnine, pridobljene po modelu rentnega odkupa nepremičnin, ter realizirali vpis etažne lastnine na 174 stanovanjskih enotah v novozgrajeni soseski Novo Brdo E1.

V sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo pregledali in uskladili 2 elaborata za vpis stavb in posameznih delov stavb v kataster stavb in drugo dokumentacijo, ki je potrebna za ureditev vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. V pregled, uskladitev in potrditev smo prejeli še 2 pravna posla za preoblikovanje etažne lastnine.

Ob zaključku leta 2021 smo imeli v upravljanju 40 enot, ki so v lasti MOL, in 6.844 enot v lasti JSS MOL (skupaj 6.884 enot). Od vseh navedenih enot je etažno zemljiškoknjižno urejenih 5.623 enot (ob koncu leta 2020 je bilo teh enot 5.266), pri čemer pa še za dodatnih 1.184 enot razpolagamo z drugimi dokazili o lastništvu (kot so zemljiškoknjižni vpisi na zemljiških parcelah in stavbah, zemljiškoknjižni vpisi na deležu nepremičnin, druge pogodbe o lastništvu in drugo dokumentacijo – gradbena dovoljenja in podobno). Število zemljiškoknjižno urejenih nepremičnin se je v letu 2021 glede na število iz predhodnih let izrazilo

povečalo iz naslova novo evidentiranih 530 enot parkirnih mest, ki niso v etažni lastnini, so pa vsa zemljišča, s katerimi so parkirna mesta povezana, zemljiškoknjižno urejena.

Za preostale lastniško neurejene enote (gre predvsem za starejši fond, ki je bil s strani MOL prenesen v namensko premoženje JSS MOL), ne razpolagamo z dokumentacijo, zato je urejanje le – teh zelo oteženo. V letu 2021 smo uredili lastniško stanje 12 tovrstnih enot.

Glede več neurejenih ali delno etažno urejenih enot poteka sodno urejanje etažne lastnine v nepravdnih postopkih v skladu z določili ZVETL oz. ZVETL-1. V letu 2021 smo imeli v teku 333 takih nepravdnih postopkov. V 27 postopkih interese JSS MOL oziroma MOL zastopajo pooblaščen odvetniki, v ostalih postopkih pa svoje interese uveljavljamo neposredno sami ali preko upravnikov, v primerih ko ti zastopajo interese vseh etažnih lastnikov stavb. V letu 2021 se je na novo začelo 61 nepravdnih postopkov za ureditev etažne lastnine, pravnomočno pa je bilo zaključenih 19 postopkov.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2021 je bila v letu 2021 realizirana prodaja (praznih) stanovanjskih enot v stavbi na naslovu Čopova ulica 7, 7a, 9a, 9b. Prodajo navedenih stanovanjskih enot, ki so bile v upravljanju JSS MOL, je izvedel Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL, saj so stanovanjske enote predstavljale del zemljiškoknjižnega solastniškega deleža MOL, ki je bil predmet prodaje.

V okviru razpolaganja z nepremičnim premoženjem JSS MOL v letu 2021 so bili realizirani naslednji pravni posli:

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št. 343/3 k.o. 1733 – Bizovik in
- nakup solastniškega deleža do 1/6 na zemljiščih s parc.št. 105/1, 105/6, 107/1 in 107/6, vse k.o. 1733 – Bizovik.

Realizirane prodaje:

- prodaja stanovanja v stavbi Bavdkova ulica 13,
- prodaja stanovanjske hiše na naslovu Potočnikova ulica 12 s pripadajočimi zemljišči: 123/3, 123/6, 124/6 in 124/7, vse k.o. 1727-Poljansko predmestje,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Pod ježami 20,
- prodaja enostanovanjske stavbe na naslovu Šiferjeva ulica 41,
- prodaja stanovanja v stavbi na naslovu Poljanska cesta 15,
- prodaja solastniškega deleža na skupnih prostorih (podstrešje) v stavbi na naslovu Kotnikova ulica 15,
- prodaja solastniškega deleža na skupnih prostorih (podstrešje) v stavbi na naslovu Gašperšičeva ulica 7,
- prodaja solastniškega deleža na skupnih prostorih (hišniško stanovanje) v stavbi na naslovu Pražakova ulica 11,
- prodaja parkirnega prostora v garažni stavbi na naslovu Štihova ulica 19,
- prodaja dveh parkirnih prostorov v garažni stavbi na naslovu Rakuševa 4-32 (Celovski dvori) in
- prodaja zemljišča s parc.št. 1269/15 k.o. 1723 – Vič.

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

- solastniškega deleža do 4/10 na stanovanju v stavbi na naslovu Mesarska ulica 16,
- solastniškega deleža do 2/5 na stanovanju v stavbi Cesta v Zgornji log 38 in
- solastniškega deleža do 1/10 na stanovanju v stavbi Reboljeva ulica 2.

Na podlagi javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente smo v letu 2021 realizirali nakup stanovanja v stavbi na naslovu Toplarniška ulica 5.

S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL v maju 2021 povečano z naslednjimi deli stavb v lasti MOL:

- stanovanje na naslovu Ob žici 1, Ljubljana, v izmeri 62,20 m²,
- stanovanje na naslovu Ulica Polonce Čude 11, Ljubljana, v izmeri 65,00 m² in
- stanovanje na naslovu Zvonarska ulica 9, Ljubljana, v izmeri 13,50 m².

S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja (s stvarnim vložkom) s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL v novembru 2021 povečano z naslednjimi deli stavb v lasti MOL:

- solastniški delež na stanovanju na naslovu Ob žici 1, v izmeri 34,00 m²,
- stanovanje na naslovu Kunaverjeva 14, Ljubljana, v izmeri 79,70 m²,
- stanovanje na naslovu Kunaverjeva 14, Ljubljana, v izmeri 68,90 m²,
- stanovanje na naslovu Kunaverjeva 14, Ljubljana, v izmeri 54,90 m²,
- stanovanje na naslovu Kunaverjeva 12, Ljubljana, v izmeri 68,30 m² in
- poslovni prostor na naslovu Prijateljeva 15, Ljubljana, v izmeri 51,60 m².

S sprejemom sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL (zaradi potreb MOL) v maju 2021 zmanjšano za naslednje nepremičnine v lasti JSS MOL:

- večnamenska dvorana z multimedijско opremo v večstanovanjski stavbi na naslovu Polje 383, Ljubljana, v izmeri 193,80 m²,
- atrij kot posebni skupni del večstanovanjske stavbe na naslovu Polje 383, Ljubljana, v izmeri 104,80 m² in
- zemljišče v k.o. Trnovsko predmestje v izmeri 391,00 m², ker je le – to opredeljeno kot javna površina in kot del površin, namenjenih cestnemu prometu za rekonstrukcijo Ceste dveh cesarjev ter za dograditev kanalizacije v sklopu projekta »Čisto zate«.

S sprejemom sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja s strani MS MOL, je bilo namensko premoženje JSS MOL (zaradi potreb MOL) v novembru 2021 zmanjšano za naslednje nepremičnine v lasti JSS MOL:

- stanovanje na naslovu Wolfova 8, Ljubljana, v izmeri 13,50 m²,
- stanovanje na naslovu Wolfova 8, Ljubljana, v izmeri 26,00 m²,
- stanovanje na naslovu Wolfova 8, Ljubljana, v izmeri 12,60 m²,
- solastniški delež na zemljiščih v stanovanjski soseski Novo Brdo E1, ki v naravi predstavljajo cesto v skupni izmeri 806,00 m² in
- zemljišče, s katerim je povezana stavba paviljona v stanovanjski soseski Novo Brdo E1 v izmeri 75,00 m².

V letu 2021 je bila izdana odločba o razlastitvi nepremičnin v lasti JSS MOL z namenom pridobitve zemljišč v k.o. Trnovsko predmestje za potrebe zagotavljanja poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova – Polhov Gradec. Razlastitev je na enem zemljišču predstavljala prenos lastninske pravice v korist Republike Slovenije ter na delih petih zemljišč ustanovitev stavbne pravice in služnostne pravice v korist Republike Slovenije.

11 ORGANIZACIJA JSS MOL

Število zaposlenih se je od ustanovitve JSS MOL pa do sedaj spreminjalo in tako je na dan 31.12.2021 bilo na JSS MOL, skupaj z direktorjem, zaposlenih 60 uslužbencev, katerih povprečna starost je bila 47 let. Javni uslužbenci so razporejeni v štiri sektorje in sicer: Sektor dejavnosti, Sektor za investicije, Finančni sektor in Sektor za splošne zadeve.

Na JSS MOL sta zaposlena dva magistra znanosti, 27 zaposlenih ima pridobljeno univerzitetno izobrazbo, 21 zaposlenih visoko strokovno, deset sodelavcev pa višjo in srednjo izobrazbo.

Navkljub nadaljevanju neugodnih epidemioloških razmer v letu 2021, smo se na JSS MOL trudili ohranjati optimalne delovne pogoje, pozitivne medsebojne odnose, motivirati zaposlene z izvajanjem aktivnosti povezane s certifikati Zdravju prijazna organizacija in Družbeno odgovoren delodajalec, ter na podlagi aktivnega sodelovanja sodelavcev uspeli pridobiti tudi polni modri certifikat Družini prijazno podjetje.

Na JSS MOL smo tudi v letu 2021 v skladu z zakonodajo ter delovnimi procesi nadaljevali z nadgradnjo računalniških programov, postavljati pa smo začeli tudi okvire za delovne procese, ki še niso računalniško podprti.

12 ZAKLJUČEK

Leto 2021 smo zaključili uspešno! Težke epidemiološke razmere so sicer v delu vplivale na delovne procese, z vztrajnostjo, delavnostjo in predvsem pripadnostjo celotnega kolektiva pa smo uspeli zagotavljati kar najboljše storitve za naše uporabnike ter meščane in meščanke. Zagotavljanje trajnega in varnega najema k sreči postaja ena od ključnih tem tudi na političnem področju, le upamo pa lahko, da bodo v kratkem temu sledile tudi konkretne zaveze in njihova uresničitev. Manko cenovno dostopnih najemnih stanovnj v prestolnici je namreč za lokalno skupnost in njene resurse neodpravlјiv, cena, ki jo za slednje plačuje celotna družba, pa vsekakor prevelika. Sistemski vir financiranja stanovnjškega področja, udejanjanje stanovanjskih zadrug kot enega ključnih ponudnikov cenovno dostopnih stanovanj, ustrezna davčna politika, vzpostavitev stanovanjskega sveta pri Vladi RS, so le nekatere luknje v sistemu, ki jih bo nujno zapolniti. Vsi napor, nove stanovanjske soseske, pestrejša nastanitvena ponudba in, to si upamo trditi, naše dobro delo, se namreč kaj hitro razvedenijo ob pogledu na listo prosilcev za primerno streho nad glavo.



Sašo Rink
Direktor