



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Številka: 014-24/2024-1

Datum:

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

ZADEVA:

Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI

STROKOVNJAK:

-

NASLOV:

Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023

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 2023 – 2026 za leto 2023.

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- sklep št. 8/6 z dne 7.3.2024 Nadzornega sveta JSS MOL (št. zadeve 900-1/2024) in
- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023.

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na _____ seji _____ ob obravnavi točke z naslovom »**Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023**« sprejel naslednji

S K L E P

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovi

Obrazložitev

Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 - 2026 za leto 2023 so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), ki v prvi alineji prvega odstavka 154. člena določa, da občina sprejema in uresničuje stanovanjski program;
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana in v prvi alineji 7. člena, da sklad pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet odloča o ustanoviteljskih pravicah in obveznostih, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Ljubljana, ki izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Mestne občine Ljubljana ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Ljubljana.

V Poročilu o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023 (v nadaljevanj: Poročilo) so opredeljeni vsi temeljni vsebinski vidiki poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) v letu 2023, ki si jih je JSS MOL zastavil s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 (v nadaljevanju: SP MOL 23-26). Poročilo vsebuje poročilo o doseženih vsebinskih ciljih ter oceno uspeha pri doseganju ciljev, zastavljenih v SP MOL 23-26.

Poročilo posledično predstavlja vsebinski pregled stanja poslovanja JSS MOL za preteklo leto in je pripravljeno z namenom vsebinskega poročanja o poslovanju nadzornemu organu JSS MOL (Nadzorni svet JSS MOL), ustanovitelju Mestni občini Ljubljana in navsezadnje tudi z namenom informiranja širše javnosti z aktivnostmi in rezultati poslovanja JSS MOL. V Poročilu so posebej izpostavljene tudi tiste aktivnosti in projekti, s katerimi se je v letu 2023 povečal »delokrog« JSS MOL, in v tem smislu predstavljajo vsebinsko razširitev oziroma nadgradnjo SP MOL 23-26.

Tiste cilje, katerih uresničenje je v pretežni meri odvisno od JSS MOL, je JSS MOL uresničili v zastavljenih rokih in v zastavljenem obsegu. Določeni srednjeročni (strateški in operativni) cilji, na katerih uresničenje JSS MOL nima izključnega vpliva, kljub maksimalni angažiranosti JSS MOL, sicer niso bili uresničeni v zastavljenih rokih in v zastavljenem obsegu, vendar je bilo v letu 2023 storjeno največ, kar je bilo lahko, da bodo ti cilji uresničeni brez bistvenih časovnih zamikov glede na prvotno zastavljene roke. Čeprav je bilo že v uvodu SP MOL 23-26 izpostavljeno, da se z visokimi pričakovanji čaka na začetek aktivnosti za uresničitev ambiciozno zastavljenega cilja države za zagotovitev 20.000 javnih najemnih stanovanj na območju celotne države do leta 2030, pri katerih – kot eden izmed najpomembnejših deležnikov sodeluje tudi JSS MOL – je dejstvo, da se (operativno gledano) take aktivnosti še niso (intenzivneje) začele, ustrezni podporni ukrepi pa kljub potrebam še niso realizirani.

V letu 2023 je JSS MOL, skupaj z ostalimi deležniki v okviru MOL, uspel zagotavljati visok nivo storitev, pestro stanovanjsko ponudbo in nadaljevati z intenzivno investicijsko dejavnostjo. Stanje na stanovanjskem področju poslabšujejo visoke cene stanovanjskih nepremičnin na trgu, dvig cen gradbenih storitev, še vedno neurejen trg kratkoročnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin, nevzpodbudno davčno okolje in odsotnost stabilnega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva na državni ravni. Glede na povečan investicijski cikel, ki čaka JSS MOL, bo že v letu 2024 ključna podpora države in realizacija načrtanih ukrepov v ReNSP15-25 in koalicijski pogodbi.

Ne glede na vse navedeno, v letu 2023 ni bilo nobene potrebe, da bi zaradi obsega finančnih sredstev prilagajali (ustavljali ali upočasnjevali) aktivnosti na kateremkoli investicijskem projektu JSS MOL.

3. Poglavitne rešitve

Ker je od priprave in sprejema SP MOL 23-26 poteklo nekaj manj kot leto dni, do (bistvenih) sprememb v zastavljenih strateških ciljih v letu 2023 ni prišlo. V letu 2023 se je zmanjšal vpliv okoliščin, ki so bile posredno povezane z vojno v Ukrajini (kar je nekoliko vplivalo na umiritev cen gradbenih materialov in cen energentov), so pa na področju finančnega poslovanja JSS MOL prizadele posledice dvigov vrednosti evropske medbančne obrestne mere (EURIBOR), ki so se začeli že v drugi polovici leta 2022.

V letu 2023 sta tako MOL kot tudi JSS MOL zagotavljala pogoje za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj. MOL je v zvezi s tem ciljem izvajala aktivnosti zlasti na področju prostorskega načrtovanja in aktivne zemljiške politike, na področju komunalnega opremljanja zemljišč ter zagotavljanja druge potrebne javne infrastrukture in na področju zagotavljanja ustrezne prometne urejenosti in poveztivosti. Z zagotavljanjem kakovostnih, funkcionalnih, univerzalno dostopnih in vseživljenjsko uporabljivih cenovno dostopnih najemnih stanovanjskih enot se je višalo kakovost življenja občanov MOL.

Zaključena sta bila oba lastna investicijska projekta zagotavljanja novih stanovanjskih enot, za katera je bilo načrtovano, da bosta zaključena v letu 2023. S tem je bila operativno udeležena temeljna pristojnost JSS MOL – povečanje fonda (lastnih) najemnih neprofitnih stanovanjskih enot in vsaj nekoliko vplivali na zmanjšanje primanjkljaja neprofitnih najemnin stanovanjskih enot. JSS MOL je tako v letu 2023 zagotovil 161 novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, razvijal pa je investicijske projekte za zagotovitev več kot 1.000 stanovanjskih enot v srednjeročnem obdobju (do vključno leta 2027) oziroma več kot 3.000 stanovanjskih enot na dolgi rok.

Zaradi objektivnih okoliščin se je v leto 2024 zamaknila pridobitev stanovanj od zasebnega investitorja na območju Zelene jame. Zaključena je bila tudi (več let načrtovana in izvajana) prenova (degradirane) obstoječe soseske, ki je konkreten primer dobre prakse na področju izboljšanja kvalitete bivanja, ki predstavlja sestavni del enega od temeljnih ciljev, ki so zapisani v Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25).

Zaradi zaznanega večanja zaostanka pri dodeljevanju namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj je JSS MOL v letu 2023 kupil nedokončane prostore, ki jih bo v letu 2024 uredili v 11 oskrbovanih stanovanj. Kot pomemben projekt izpostavljamo tudi projekt izgradnje novega Zavetišča za brezdomce, ki se vsebinsko umešča med projekte zagotavljanja stanovanj oziroma stavb za posebne namene.

V letu 2023 je bil objavljen 20. javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, v okviru katerega bodo v letu 2024 določeni (žal redki) upravičenci, ki jim bodo na srednji rok dodeljena neprofitna najemna stanovanja. Zelo uspešno je bil izvajan tudi projekt antideložacijske dejavnosti, ki se ga vseskozi nadgrajuje, kar je rezultiralo v majhnem številu izpraznitvev stanovanjskih enot po sodni poti, pri čemer v nobenem primeru ni prišlo do brezdomstva.

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

4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023 ne predstavlja finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Ljubljana, marec 2023

Pripravil:

Aleš Tomažin

Direktor

Sašo Rink

Številka: 900-1/2024

Datum: 7. 3. 2024

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 8. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 8. seji dne 7. 3. 2024 ob obravnavi točke

Ad 6.

Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023-2026 za leto 2023

sprejel

SKLEP 8/6:

Nadzorni svet se je seznanil z vsebino Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023 in ga v obravnavani vsebini predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.

Ksenija SEVER

Namestnica predsednika Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

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

POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
2023 – 2026
ZA LETO 2023

Ljubljana, marec 2024

1	UVOD	5
2	TEMELJNI CILJI	6
3	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	7
3.1	SPLOŠNO	7
3.2	TRAJNOSTNI RAZVOJ	8
3.3	KONKRETNI UKREPI JSS MOLZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV	10
3.3.1	Sprememba državne najemninske politike	10
3.3.2	Zadolževanje	10
3.3.3	Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem	10
3.3.4	Upravljanje z najemnimi razmerji	11
3.3.5	Nepovratne vzpodbude	12
3.4	DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT	12
3.4.1	Prostorsko urejanje	13
3.4.2	Pridobivanje zemljišč	13
3.4.3	Soinvestitorstvo	14
3.4.4	Javno – zasebna in javno – javna partnerstva	14
3.4.5	Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot	14
3.4.6	Regulacija sobodajalstva	15
4	NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE	16
4.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	16
4.1.1	Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj	16
4.1.2	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	16
4.1.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (novogradnja, prenova, nadomestna gradnja)	18
4.1.3.1	Rakova jelša II	20
4.1.3.2	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	21
4.1.3.3	Resljeva	22
4.1.3.4	Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk	23
4.1.3.5	Rakova jelša I	23
4.1.3.6	Jesihov štradon	24
4.1.3.7	Rakova jelša III	25
4.1.3.8	Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica	26
4.1.3.9	Litijska – Pesarska	27
4.1.3.10	Tomačevo (OPPNdp 428 Tomačevo – EUP BE-615, BE-617 in BE-618)	28
4.1.3.11	Glince	28
4.1.3.12	Celovška cesta 185	28
4.1.3.13	Zalog – Cerutova	29
4.1.3.14	Baragovo semenišče	29
4.1.4	Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	30
4.1.4.1	Litijska – Gramozna (OPPN Bizovik)	30
4.1.4.2	Stanežiče in Remiza	30
4.1.4.3	Projekti ob Cesti dveh cesarjev	31
4.1.4.4	OPPN 189: Podutik center	31
4.1.4.5	Dravlje vrtec (EUP DR-273), Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Pešičeva (EUP DR-260)	32
4.1.5	Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	32
4.1.5.1	Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu	32
4.1.5.2	Rentni odkup stanovanj	32
4.1.5.3	Odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje postalo neprimerno	33
4.2	NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	33
4.2.1	Oskrbovana stanovanja	33
4.2.2	Sobivanje starejših	34
4.2.3	Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene	34
4.2.3.1	Zavetišče	34
4.2.4	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov	35

4.2.5	Stanovanja za mlade do 29. leta starosti	35
4.3	SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA	35
4.4	TRŽNA STANOVANJA	36
4.5	ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ	36
4.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	37
4.6.1	Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene	37
4.6.2	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	38
4.7	STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE	41
5	POMOČ MOL IN JSS MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	41
5.1	NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA	41
5.2	STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH	41
5.3	STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE	42
6	NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	42
6.1	VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE	42
6.2	VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA	43
6.3	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	43
6.4	DEJAVNOSTI USMERJENE K NAJEMNIKOM V SMERI PREPREČEVANJA KRIVDNIH RAZLOGOV ZA ODPOVED NAJEMNEGA RAZMERJA – T.I. ANTIDeložACIJSKA DEJAVNOST	44
6.5	PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI	46
6.6	IZREDNE POMOČI	46
7	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	46
7.1	SPLOŠNO	46
7.2	PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA	47
7.3	OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA	47
7.4	SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM	48
7.5	PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE	48
7.6	REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	48
7.7	SODNE ZADEVE	48
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM	49
8.1	UVODNO	49
8.2	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	50
8.3	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	51
8.3.1	Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja	51
8.3.2	Tomačevo – prenova obstoječega naselja	52
8.4	UPRAVLJANJE	52
8.5	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA	53
8.6	ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL	54
9	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	55
10	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL	56

11	UDELEŽBA V UPRAVNIH POSTOPKIH UVELJAVLJANJA SUBVENCIJ NAJEMNIN ZA STANOVANJSKE ENOTE IN IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN PO ODLOČBAH CENTRA ZA SOCIALNO DELO	56
12	ORGANIZACIJA IN DELOVANJE JSS MOL	57
13	ZAKLJUČEK	58

1 UVOD

Leto 2023 je bilo prvo leto obdobja, za katerega je bil pripravljen in sprejet Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 (v nadaljevanju: SP MOL 23-26). Cilje, ki smo si jih zastavili za leto 2023 – vsaj tiste, katerih uresničenje je v pretežni meri odvisno od Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) – smo uresničili v zastavljenih rokih. Določeni srednjeročni (strateški in operativni) cilji, na katerih uresničenje JSS MOL nima (iz)ključnega vpliva, žal – kljub maksimalni angažiranosti JSS MOL – niso bili uresničeni v zastavljenih rokih, vendar trdno stojimo na stališču, da smo na strani JSS MOL storili največ kar smo lahko, da bi jih dosegli oziroma da smo v letu 2023 nastavili dobre temelje za njihovo uresničenje v prihodnje.

Zaznali smo, da se je v letu 2023 zmanjšal vpliv okoliščin, ki so bile posredno povezane z vojno v Ukrajini (kar je vplivalo na umiritev cen gradbenih materialov in cen energentov), nas pa na področju finančnega poslovanja JSS MOL prizadele posledice dvigov vrednosti evropske medbančne obrestne mere (EURIBOR), ki so se začeli že v drugi polovici leta 2022.

Ker je od priprave in sprejema SP MOL 23-26 poteklo nekaj manj kot leto dni, do (bistvenih) sprememb v zastavljenih strateških ciljih v letu 2023 ni prišlo, zato bo v tem poročilu večji vsebinski poudarek dan opisu konkretnih aktivnosti, ki smo jih v letu 2023 izvajali na različnih področjih delovanja JSS MOL. Posebej bomo izpostavili tiste aktivnosti in projekte, s katerimi se je v letu 2023 povečal »delokrog« JSS MOL, pa nam ob pripravi in sprejemu SP MOL 2023-2026 še niso bile znane / niso bili znani in jih bomo izvajali v preostanku programskega obdobja 2023-2026.

Zaključil smo oba investicijska projekta zagotavljanja novih stanovanjskih enot, za katera smo načrtovali, da bosta zaključena v letu 2023. S tem smo operativno udeležili temeljeno pristojnost JSS MOL – povečanje fonda (lastnih) najemnih neprofitnih stanovanjskih enot in vsaj nekoliko vplivali na zmanjšanje primanjkljaja neprofitnih najemnin stanovanjskih enot. Zaradi objektivnih okoliščin se je v leto 2024 zamaknila (prvotno sicer v letu 2023 načrtovana) pridobitev stanovanj od zasebnega investitorja na območju Zelene jame. Zaključena je bila tudi (več let načrtovana in izvajana) prenova (degradirane) obstoječe soseske, ki jo ocenjujmo kot konkreten primer (zelo) dobre prakse na področju izboljšanja kvalitete bivanja, ki predstavlja sestavni del enega od temeljnih ciljev, ki so zapisani v Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25). Leto 2024 bo za JSS MOL »investicijsko« zelo intenzivno, kar je posledica intenzivnih razvojnih aktivnosti, ki smo jih v letu 2023 izvajali v zvezi z lastnimi investicijskimi projekti. Uspešno smo zaključili postopek oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalcijskih del (v nadaljevanju: GOI del) za izgradnjo soseske s 87 stanovanji na območju Zelene jame in pridobili pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske s 97 stanovanji ob Litijski cesti.

Na področju stanovanjskih razmerij je potrebno že uvodoma izpostaviti, da je bil v letu 2023 objavljen 20. javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, v okviru katerega bodo v letu 2024 določeni (žal redki) upravičenci, ki jim bodo na srednji rok dodeljena neprofitna najemna stanovanja. Zelo uspešni smo bili tudi pri izvedbi projekta antideložacijske dejavnosti, ki ga vseskozi nadgrajujemo, kar rezultira v majhnem številu izpraznitvev stanovanjskih enot po sodni poti, pri čemer v nobenem primeru ni prišlo do brezdomstva.

Čeprav smo že v uvodu SP MOL 23-26 izpostavili, da z visokimi pričakovanji čakamo na začetek aktivnosti za uresničitev ambiciozno zastavljenega cilja države za zagotovitev 20.000 javnih najemnih stanovanj na območju celotne države do leta 2030, pri katerih bi kot eden izmed najpomembnejših deležnikov moral sodelovati JSS MOL, z dobro mero nejevolje ugotavljamo, da se (operativno gledano) take aktivnosti še niso (intenzivneje) začele, ustrezni podporni ukrepi pa kljub potrebam še niso realizirani.

2 TEMELJNI CILJI

V SP MOL 2023-2026 smo ugotovili, da je stanovanjska politika Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) uokvirjena, povezana in skladna z državno stanovanjsko politiko, ki je zapisana v ReNSP15-25. Seveda pa je na drugi strani stanovanjska politika MOL tudi prilagojena okoliščinam, ki so lastne MOL, (tudi) kot glavnemu mestu Republike Slovenije in s tem upravnem, izobraževalnem in gospodarskem središču Slovenije. Če morajo biti za zagotavljanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe (na vseh ravneh) zagotovljeni določeni pogoji¹, pa se v praksi kaže, da se zastavljeni cilji, zapisani v različnih stanovanjskih politikah, ne zagotavljajo učinkovito, se je nujno treba vprašati, v katerem segmentu teh pogojev so vzroki za neučinkovito uresničevanje zastavljenih ciljev. Če smo v SP MOL 23-26 ugotovili, da je stanovanjska problematika (na državni in lokalni ravni) pravilno zaznana in da je stanovanjska politika pravilno oblikovana, je logični zaključek, da so ključni razlogi za neučinkovito uresničevanje zastavljenih ciljev predvsem v nepravočasno izvedenih aktivnostih. Krivični bi bili, če bi rekli, da se na področju stanovanjske politike v času od sprejetja ReNSP15-25 pa do danes ni naredilo ničesar, lahko pa (po pregledu Akcijskega načrta izvajanja projektov 2015 – 2025 iz Re NSP15-25) trdimo, da določene ključne aktivnosti (še) niso bile izvedene. V procesu priprave nacionalnega stanovanjskega programa za programsko obdobje od 2026 dalje, bo zagotovo potrebna temeljita evalvacija dosedanjih dosežkov, z (oziroma za) njo pa tudi preoblikovanje oziroma drugačno rangiranje prioritet ter načrtovanje in sprejetje ukrepov za učinkovito vodenje stanovanjskih politik tako na državni kot na lokalni ravni.

V letu 2023 sta tako MOL kot tudi JSS MOL zagotavljala pogoje za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj. MOL je v zvezi s tem ciljem izvajala aktivnosti zlasti na področju prostorskega načrtovanja in aktivne zemljiške politike, na področju komunalnega opremljanja zemljišč ter zagotavljanja druge potrebne javne infrastrukture in na področju zagotavljanja ustrezne prometne urejenosti in poveztivosti. Z vsemi navedenimi aktivnostmi je MOL skrbela tako za spodbujanje razvoja in izvedbe zasebnih investicij v stanovanjsko gradnjo kot tudi za izvedbo tovrstnih javnih investicij, ki se običajno izvajajo zaradi zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj. Posebej smo ponosni, da MOL posebno skrb in podporo namenja investicijskim nameram JSS MOL, katerih glavni namen je povečanje lastnega fonda neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, s katerim se zagotavlja možnost rešitve stanovanjskega vprašanja tistih meščanov, ki si sami ne morejo rešiti stanovanjskega vprašanja z nakupom stanovanja na trgu (in so iz navedenega razloga primorani stanovanje najeti na trgu), kar pa – zaradi visokih tržnih najemnin – močno vpliva na njihov materialni položaj in s tem na kakovost življenja.

S ciljem iz prejšnjega odstavka je – z vidika nalog in pristojnosti JSS MOL – tesno povezan cilj lažje dostopnosti do stanovanjskih enot. Že po definiciji javna neprofitna najemna stanovanja sodijo v okvir »cenovno dostopnih« stanovanj, zato njihovo zagotavljanje pomeni tudi uresničevanje cilja lažje dostopnosti do stanovanj. JSS MOL je v letu 2023 zagotovil 161 novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, razvijal pa je investicijske projekte za zagotovitev več kot 1.000 stanovanjskih enot v srednjeročnem obdobju (do vključno leta 2027) oziroma več kot 3.000 stanovanjskih enot na dolgi rok. JSS MOL dodeljuje neprofitne najemne stanovanjske enote različnim kategorijam občanov², s čimer izboljšuje dostopnost stanovanjskih enot pripadnikom takih kategorij občanov, kar prav tako predstavlja implementacijo cilja, ki ga obravnavamo v temu odstavku. Zaradi zaznanega večanja zaostanka pri dodeljevanju namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj smo v letu 2023 kupili nedokončane prostore, ki jih bomo v letu 2024 uredili v 11 oskrbovanih stanovanj. Ocenjujemo, da je že na tem mestu primerno izpostaviti tudi projekt izgradnje novega Zavetišča, ki ga vsebinsko umeščamo med projekte zagotavljanja stanovanj oziroma stavb

¹ (1) pravilno zaznana stanovanjska problematika, (2) pravilno oblikovana stanovanjska politika in (3) pravilno (in pravočasno) izbrane in vodene aktivnosti za uresničevanje zastavljenih ciljev.

² Poleg upravičencev do dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj so to tudi upravičenci do dodelitve namenskih najemnih stanovanj različnih kategorij (podrobneje v točki 4.2 tega poročila)

za posebne namene, v zvezi s katerim je bila v novembru 2023 vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.

Ker trdno verjamemo, da bi na večji obseg dostopnih najemnih stanovanj vplivalo oblikovanje in aktivacija stanovanjskega združenja, smo v letu 2023 z zainteresiranimi deležniki sodelovali pri aktivnostih za vzpostavitev ustreznih normativnih podlag, ki bi omogočale sprejetje ukrepov in oblikovanje instrumentov, s katerimi bi vzpostavili ustrezne pogoje za zagon stanovanjskega združenja, kot komplementarne oblike zagotavljanja cenovno dostopnih (zlasti najemnih) stanovanj. Na tem področju še vedno – glede na to, da je bila ob oblikovanju programskih izhodišč nove Vlade RS stanovanjska politika postavljena na zelo pomembno mesto – pričakujemo hitrejša in odločnejša koraka na strani države.

Zaradi vsesplošnega zavedanja, da je zdravo in varno okolje najpomembnejša dobrina človeštva in da je tako okolje možno doseči zgolj s sistemskimi, celovitimi in odgovornimi aktivnostmi na prav vseh področjih življenja in delovanja človeštva, smo z uresničevanjem načel trajnostnega razvoja in z izvajanjem ukrepov krožnega gospodarstva na področju stanovanjske politike skrbeli, da smo zagotavljali oziroma ustvarjali pogoje za zagotavljanje kakovostnega in funkcionalnega stanovanjskega fonda. Velik poudarek smo dali energetski učinkovitosti lastnih novogradenj, ki so brez izjeme načrtovane in grajene tudi v skladu z načelom univerzalne dostopnosti in načelom vseživljenjske uporabe.

Na enak način kot v preteklih letih, smo v letu 2023 – kot smo načrtovali – načelo zagotavljanja večje stanovanjske mobilnosti občanov operativno izvajali z zamenjavami najemnih stanovanjskih enot, omogočanjem najema oskrbovanih stanovanj in oddajo stanovanj mladim, s čimer smo omogočili tej kategoriji upravičencev lažji prehod v samostojno življenje. V letu 2023 smo na tem področju tudi:

- prvič objavili javno povabilo, s katerim smo lastnikom stanovanj, ki izpolnjujejo pogoje iz povabila, ponudili možnost odkupa njihovih lastniških stanovanjskih enot, ki so zanje, zaradi spremenjenih družinsko socialnih razmer, postale neprimerne,
- objavili javni razpis po modelu »deljenega lastništva« in javno povabilo za »rentni odkup« stanovanj,
- dopuščali različne posege v najemnih stanovanjskih enotah, z namenom, da najemnikom in uporabnikom zagotovimo optimalnejše pogoje bivanja,
- (v skladu z zmožnostmi) upravičencem do najema neprofitnih stanovanj omogočili izbiro lokacije za dodelitev najemnega stanovanja in
- razvijali načrte za zagotavljanje enot za sobivanje starejših.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 SPLOŠNO

Učinkovito uresničevanje prednostne naloge JSS MOL po Statutu Mestne občine Ljubljana in Odloku o ustanovitvi JSS MOL (tj. gradnja oziroma pridobivanje neprofitnih stanovanjskih enot in njihova oddaja v najem) je v prvi vrsti odvisno od obsega podpor, ki so (za ta namen) na voljo JSS MOL. Nesporno je za JSS MOL³ velika prednost, da od svoje ustanoviteljice MOL prejema (1) sredstva za svoje delovanje, (2) kapitalske transferje za izvajanje investicijske dejavnosti in (3) stvarne vloške v obliki povečanj namenskega premoženja. Ustanoviteljica MOL z vsemi navedenimi »vloški« (pa tudi ostalimi ukrepi, ki so opisani v SP MOL 23-26 oziroma bodo posebej izpostavljeni v tem poročilu) pomembno vpliva tako na (operativno) delovanje JSS MOL kot tudi na (vsebinsko) uresničevanje zastavljenih ciljev na področju stanovanjske politike MOL, ki jo (v pretežni meri) uresničuje JSS MOL.

³ Še posebej v primerjavi z ostalimi lokalnimi deležniki na ravni države, ki teh podpor po pravilu niso deležni.

Za uresničevanje zastavljenih ciljev je JSS MOL, poleg prej navedenih prejemkov, namenjal lastna sredstva, ki v pretežni meri izvirajo iz prihodkov od najemnin za stanovanjske enote in sredstva iz dolžniških virov financiranja (najeta posojila).

Obseg razpoložljivih sredstev je JSS MOL v letu 2013 povečeval tudi s kapitalskimi prihodki (prodaja zgradb, enot in parkirnih mest ter ustanavlja stvarnih pravic na lastnih nepremičninah), prihodki od oddaje lastnega stvarnega premoženja v najem in z učinkovitim izvajanjem ukrepov, vezanih na upravljanje z najemnimi razmerji.

V letu 2023 – iz razlogov opisanih v nadaljevanju – nismo uspeli počrpati nepovratnih sredstev, za katera smo v letu 2022 s projektom nakupa stanovanj v Zeleni jami uspešno kandidirali na Javnem razpisu za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, uspešno kandidirali (Načrt za okrevanje in odpornost).

S 1.4.2023 je bila udejanjena zadnja faza postopne uskladitve (dviga) vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine, ki je bila zakonsko predpisana z novelo SZ-1E, s čimer je zaključeno postopno dvigovanje vrednosti točke, ki vpliva na višino (dvig) neprofitne najemnine. Posledično se v prihodnjih letih obseg denarnih sredstev iz prihodkov od najemnin za stanovanjske enote ne bo več povečeval z dinamiko kot v obdobju 2021 do 2023.

V splošnem lahko rečemo, da v letu 2023 ni bilo nobene potrebe, da bi zaradi obsega finančnih sredstev prilagajali (ustavljali ali upočasnjevali) aktivnosti na kateremkoli investicijskem projektu JSS MOL, kar se kaže tudi v tem, da smo v letu 2023 pravzaprav dejansko počrpali zgolj manjši del kapitalskega transferja, kot je bil načrtovan v finančnih dokumentih JSS MOL.

Med ukrepi, ki smo jih v SP MOL 23-26 uvrstili v poglavje 3.4 (»drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanjskih enot«), ki ne predstavljajo iskanja oziroma zagotavljanja (dodatnih) finančnih sredstev, se je JSS MOL v letu 2023 z vložitvijo pobud v zvezi z lastnimi investicijskimi namerami oziroma projekti vključil v postopek 5. sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID) in intenzivno pridobival zemljišča z namenom uresničevanja lastnih investicijskih namer oziroma projektov. V zvezi z ostalimi ukrepi, ki jih uvrščamo v to kategorijo ukrepov (1. soinvestorstvo, 2. različne oblike partnerstev, 3. aktivacija prostih stanovanjskih enot, v povezavi z javno službo za najemniško upravljanje in 4. regulacija sobodajalstva), iz razlogov, ki so opisani v nadaljevanju in na katere lahko JSS MOL pravzaprav le minimalno vpliva (če sploh), konkretnjših rezultatov v letu 2013 ni mogoče izpostaviti.

Že iz 2. poglavja SP MOL 23-26 (in tega poročila) izhaja, da cilj stanovanjske politike (MOL in države) ni samo večanje obsega razpoložljivih dostopnih stanovanj. Konkretna aktivnosti, ki smo jih v letu 2023 izvajali z namenom uresničevanja ostalih temeljnih ciljev, so opisane v različnih poglavjih tega poročila, v tem poglavju pa posebej izpostavljamo aktivnosti JSS MOL za uresničevanje ideje o trajnostnem razvoju, s katerimi JSS MOL z lastnim delovanjem oziroma lastnimi investicijami sooblikuje MOL kot trajnostno naravnano mesto, ki v ospredje postavlja kakovost bivanja njegovih občanov.

3.2 TRAJNOSTNI RAZVOJ

V SP MOL 23-26 smo navedli relativno širok nabor ukrepov, ki jih bomo v programskem obdobju 2023 - 2026 izvajali z namenom uresničevanja široko zastavljene ideje o trajnostnem razvoju MOL, k uresničevanju katere JSS MOL (so)prispeva v okviru uresničevanja stanovanjske politike Mestne občine Ljubljana.

Tudi v letu 2023 smo z zagotavljanjem kakovostnih, funkcionalnih, univerzalno dostopnih in vseživljenjsko uporabljivih cenovno dostopnih najemnih stanovanjskih enot skrbeli za izboljšanje kakovosti življenja občanov Mestne občine Ljubljana, kar je sicer temeljena naravnost delovanja celotne ti. velike mestne družine.

Pri razvoju, gradnji in prenovi obstoječega stanovanjskega fonda smo upoštevali načela energetske učinkovitosti, s čimer smo izvajali ukrepe za varstvo podnebja in zmanjševali tveganja za nastanek energetske revščine, kar je zlasti pomembno v času občutnega naraščanja cen energentov. Kot član »širše mestne družine« smo se aktivno vključili v proces priprave akcijskega načrta za doseganje cilja razogljičenja mesta do leta 2030 (podnebna nevtralnost do leta 2030), ki se bo (med drugim) dosegal tudi z ukrepi za zagotavljanje energetske učinkovitosti stavb.

Z razvojem in gradnjo lastnih investicijskih projektov na degradiranih območjih smo vplivali na učinkovitejšo rabo (za gradnjo stanovanj sicer precej omejenega) prostora, s čimer smo oziroma bomo doprinesli k širjenju oziroma oživitvi tistih urbanih območij, ki so (bila) iz različnih razlogov v preteklosti (kot manj kakovostna) »spregledana« in kot taka prepuščena počasnemu propadanju oziroma razvrednotenju.

V obstoječem stanovanjskem naselju ob Cesti španskih borcev, kjer je bila v letu 2022 rekonstruirana javna prometna in komunalna ureditev, smo v letu 2023 zaključili tudi s posodobitvenimi deli na posameznih stanovanjskih stavbah v lasti JSS MOL, s čimer smo na območju, ki je bilo v prejšnjih letih socialno, komunalno in tudi sicer degradirano, vzpostavili tako ustreznejše bivalne pogoje kot tudi pogoje za bolj racionalno porabo energije in posledično zmanjševanje vplivov na okolje.

Kot doprinos k trajnostni rabi zemljišč ocenjujemo tudi odločitev, da na neizkoriščenem delu skupnega zemljišča soseske Polje I, MOL uredi večgeneracijsko igrišče. S tem bodo predmetna zemljišča v lasti JSS MOL, ki so bila redno uzurpirana z odloženim kosovnim materialom, kar najbolj koristno izkoriščena.

V segmentu socialne dimenzije trajnostnega razvoja smo nadaljevali z implementacijo koncepta ti. skupnostnih praks. V stanovanjski soseski Rakova jelša II smo za potrebe lokalne skupnosti namenili del prostorov v samostojni pritlični večnamenski stavbi. Ti prostori so namenjeni za izvajanje skupnostnih dejavnosti pod okriljem Službe za lokalno samoupravo MOL, torej za izvajanje programov za občane (npr.: brezplačna usposabljanja ter izobraževanja za prebivalce MOL – računalniški tečaji, tečaji prve pomoči in uporabe AED, izobraževanja o demenci ipd.). V okviru projektov Litijska Pesarska, Mestni kare Povšetova in Resljeva načrtujemo uresničitev ideje o zagotavljanju alternativne oblike bivanja starejših v obliki bivalnih skupnosti starejših.

V sklopu projekta stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova so v letu 2023 potekale priprave na pilotno izvedbo ukrepa »delež za umetnost«⁴, ki so se zaključile z objavo javnega anonimnega natečaja za izbiro umetniške intervencije v odprtem prostoru za projekt stanovanjska soseska Novi center – Povšetova, 23.1.2024. Načrtovanje ukrepov za preprečevanje izgube biotske pestrosti (biodiverzitete), ki jih načrtujemo pilotno implementirati v okviru investicijskega projekta Mestni kare Povšetova, smo zamaknili v kasnejše faze projektiranja (PZI).

Ohranjali smo tudi že preizkušeno prakso nameščanja poličk ponovne uporabe v lastnih stanovanjskih blokih, kar predstavlja konkretni ukrep uresničevanja načelkrožnega gospodarstva, vendar žal ugotavljamo, da se konkretni ukrep ne izvršuje v meri, kot bi si želeli.

⁴ MS MOL je – upoštevajoč spremembe Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo – v letu 2020 sprejel Strategijo razvoja kulture v MOL za obdobje 2020–2023, z usmeritvami do leta 2027⁴, v kateri je med cilji zapisana tudi »vzpostavitev sistema, ki bo omogočil izvajanje t. i. »umetniškega deleža« pri investicijskih projektih MOL.

JSS MOL je v letu 2023 implementiral oziroma načrtoval implementacijo dobrih praks za zagotavljanje alternativne in okolju prijaznejše mobilnosti občanov. V ta namen v vseh novih stanovanjskih soseskah načrtujemo izvedbo predpriprave napeljave, ki bo omogočala enostavno nadgradnjo in vzpostavitev sistema polnilne infrastrukture za električna vozila. Po izdaji uporabnega dovoljenja za stanovanjsko sosesko Rakova jelša II smo julija 2023 ponudniku storitev deljene rabe avtomobilov (car-sharing) oddali štiri parkirna mesta na zunanjem parkirišču soseske.

Na območju Resljeve ceste, kjer bomo zgradili večstanovanjsko stavbo s predvidoma 33 stanovanjskimi enotami, stanovalcem ne bomo zagotavljali parkirnih mest za osebna vozila in jih poskušali tudi na ta način, glede na lokacijo v neposredni bližini avtobusne in železniške postaje, vzpodbuditi k racionalnejši rabi osebnih vozil ter k bolj trajnostni (okolju prijaznejši) mobilnosti.

Zaradi odsotnosti normativnih podlag (žal) nismo mogli razvijati oziroma izvajati konkretnjših ukrepov na področju pospeševanja in vzpostavitve organizacijskega okolja za ustanovitev stanovanjskih zadrug in ukrepov na področju krepitev potresne varnosti.

3.3 KONKRETNI UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV

3.3.1 Sprememba državne najeminske politike

Z novelo SZ-1E se je spremenila določitev višine neprofitne najemnine z uvedbo lokacijskega faktorja in postopnim dvigom vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, ki je bil zaključen v letu 2023. Tako je bila v aprilu 2023 vrednost točke določena v višini 3,5 evra. V prihodnje se bo vrednost točke enkrat letno (v mesecu marcu) usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Ne glede na slednje ocenjujemo, kot je navedeno v SP MOL 23-26, da je nujno pristopiti k sistemski prenovi obstoječe najeminske politike.

3.3.2 Zadolževanje

Zadolžitev se je v letu 2023 povečala zaradi črpanja dolgoročnega kredita SSRS za sofinanciranje investicije izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II.

JSS MOL je bil na dan 31.12.2023 zadolžen v višini 36.891.336 EUR, kar predstavlja 12,2 % izkazanega namenskega premoženja.

3.3.3 Postopki razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem

V letu 2023 smo obseg razpoložljivih finančnih sredstev večali tudi s prodajo (1) nepremičnega premoženja, za katerega je bila prepoznano, da ga ni gospodarno usposobiti za oddajo v neprofitni najem (2) nepremičnega premoženja, ki po namenski rabi ni uporabljivo za potrebe, ki jih v okviru svojih pristojnosti rešuje JSS MOL. Vse nepremičnine smo prodali v prvem krogu prodaje (torej vsaj po ocenjeni tržni vrednosti posamezne nepremičnine), tako da ponavljanje postopkov prodaje in zniževanje izhodiščnih cen nepremičnin v postopkih prodaj ni bilo potrebno.

Na podlagi obvestila o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih parkirnih mest v soseski Celovski dvori⁵, objavljenega v letu 2020, smo v letu 2023 prejeli šest vlog za nakup parkirnih prostorov. Z vsemi vlagatelji so bile sklenjene prodajne pogodbe za prodajo omenjenih parkirnih mest.

Konkretni pravni posli razpolaganja s stvarnim premoženjem, sklenjeni v letu 2023, so podrobneje navedeni v 10. poglavju tega poročila.

Nadaljevali smo z oddajo neodanih presežnih parkirnih prostorov in tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom stanovanjskih enot JSS MOL, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov.

V letu 2023 smo sklenili dve pogodbi o začasni uporabi delov nepremičnin v lasti JSS MOL ter podaljšali veljavnost že sklenjene pogodbe o začasni uporabi zemljišča v lasti JSS MOL za potrebe izvajanja del zasebnega investitorja na gradbišču v Zeleni jami. S solastnikoma sosednjih zemljišč, ki se nahajajo ob območju načrtovane novogradnje ob Litjski – Pesarski, smo (kot služnostni zavezanec) sklenili pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti, s katero je navedenima solastnikoma omogočen trajen dostop in (omejena) uporaba delov zemljišč v lasti JSS MOL.

3.3.4 Upravljanje z najemnimi razmerji

V letu 2023 smo, z namenom ohranjanja najemnih razmerij, nadaljevali z izvajanjem različnih aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij in tekoče skrbeli za izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Izpolnjevanju nadenarnih obveznosti najemnikov je namenjena tudi pogodbeni kazen v višini 12 kratnika mesečne najemnine, ki je bila v letu 2023 zaračunana enemu najemniku.

Nadaljevali smo z vodenjem postopkov preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Najemniki, pri katerih je bilo ugotovljeno, da po dohodkih in/ali ostalem premoženju presegajo predpisane cenzuse za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja, smo začeli zaračunavati tržno najemnino. Tržna najemnina se določi v odstotku nad neprofitno najemnino in se zaračunava tudi za vsa stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Če je v postopku preverjanja ugotovljeno lastništvo primerne stanovanja, kar je razlog za odpoved najemnega razmerja, pričnemo z zaračunavanjem tržne najemnine in vzporedno s postopkom odpovedi najemnega razmerja in izpraznitve stanovanja. Novela SZ-1E je uzakonila nalog za izpraznitev stanovanja, ki ga je mogoče uporabiti izključno v primeru odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačevanja. V letu 2023 smo vložili na sodišče en izpraznitveni nalog, za katerega sodni postopek še ni zaključen.

Z namenom zmanjševanja obremenitve javnih sredstev, namenjenih za subvencioniranje stanovanjskih najemnin, smo ločeno oddajali parkirna mesta v novogradnji Rakova jelša II in tudi v vseh primerih izpraznitve in nove oddaje obstoječih stanovanjskih enot. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot lasti 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 interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina.

⁵ Na dan 31.12.2023 smo imeli v soseski Celovski dvori nezasedenih 175 trajno presežnih parkirnih mest, oddanih pa je bilo 103 takih parkirnih mest.

3.3.5 Nepovratne vzpodbude

V letu 2023 so bila zaključena vsa dela, potrebna za prenovo obstoječega naselja Cesta španskih borcev v Ljubljani, projekt pa je potrebno zaključiti še po »administrativni« plati. Ker so bila vsa odobrena nepovratna sredstva⁶ počrpana že v letu 2022, projekt pa formalno še ni zaključen, smo v letu 2023 oddali dva ti. ničelna zahtevka, s katerima smo pristojnemu ministrstvu posredovali vse v letu 2023 prejete in plačane račune, ki predstavljajo neupravičen strošek, ter priložili do konec leta pridobljeno upravno dokumentacijo povezano s prenovo obstoječega naselja Cesta španskih borcev.

Zaradi zamika dokončanja projekta nakupa stanovanj v Zeleni jami v letu 2023 ni prišlo do realizacije črpanja dodeljenih nepovratnih sredstev Načrta za okrevanje in odpornost⁷. Ker se črpanje teh sredstev načrtuje v letu 2024, smo v letu 2023 s pristojnim ministrstvom izvedli prve sestanke na temo oddaje zahtevka za pridobitev dodeljenih nepovratnih sredstev.

JSS MOL je aktivno spremljal razpise za pridobitev evropskih in državnih nepovratnih sredstev, s katerimi bi lahko sofinanciral izvedbo lastnih projektov, vendar v letu 2023 ni zasledil nobenega primerne razpisa, na katerem bi lahko kandidiral s kakšnim od svojih projektov.

3.4 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJSKIH ENOT

Če smo v prejšnjem poglavju tega poročila opisali ukrepe, s katerimi smo v letu 2023 poskušali povečati obseg razpoložljivih finančnih sredstev, pa se v tem poglavju posvečamo »nefinančnim« ukrepom, s katerimi smo ustvarjali boljše pogoje oz. okoliščine tako za povečanje števila lastnih najemnih neprofitnih stanovanjskih enot, kot za povečanje obsega zasebnih najemnih stanovanjskih enot (javna služba za najemniško upravljanje in regulacija sobodajalstva).

V SP MOL 23-26 smo navedli, da lahko MOL oziroma JSS MOL povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah neposredno zmanjšujeta zgolj z zagotavljanjem lastnih najemnih stanovanjskih enot, kar je navsezadnje prednostna naloga (pristojnost) JSS MOL na področju uresničevanja stanovanjske politike MOL. JSS MOL je tudi v letu 2023 zaznal, da določeni javni deležniki, za katere se sicer pričakuje, da bi njihova javna najemna stanovanja morali oddajati za s strani zakonodaje določeno neprofitno najemnino, vztrajajo pri oddaji javnih najemnih stanovanj za z njihove strani določeno »stroškovno« najemnino. Vzroki tičijo predvsem v (administrativno predpisani) neprofitni najemnini, ki kljub njenemu postopnemu dvigu v obdobju od 2021 – 2023 še vedno ne zagotavlja pokrivanja vseh stroškov investicije, s tem pa tudi dolgoročne finančne vzdržnosti (brez intervencije lastnika ali države).

Žal pristojni organi na ravni države tudi v letu 2023 niso uspeli:

- (1) sprejeti konkretnih rešitev za vzpostavitev alternativnih oblik zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj (npr.: stanovanjske zadruge),
- (2) normativno urediti ukrepe za omejevanje kratkoročnega oddajanja stanovanjskih enot v turistične namene in
- (3) sprejeti davčnih ukrepov, s katerimi bi se stimulirala oddajo stanovanjskih enot v dolgoročni najem⁸.

⁶ Mehanizem Celostnih teritorialnih naložb, sofinanciran s strani Evropskega regionalnega sklada za razvoj in Republike Slovenije.

⁷ Javnem razpisu za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj

⁸ Kar je po mnenju JSS MOL tudi eden izmed razlogov, da ne »zaživi« javna služba za najemniško upravljanje, ki je po ReNSP15-25 predvidena kot eden od instrumentov za povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj.

Ureditev v prejšnjem odstavku navedenih ukrepov je v pristojnosti države, zato upamo, da bodo pristojni organi na državni ravni v letu 2024 (in prihodnjih letih) intenzivno pristopili k urejanju navedenih področij, saj slednja predstavljajo pomemben del učinkovite stanovanjske politike. Brez sprejetja ustrezni normativnih podlag se ti segmenti stanovanjske politike ne morejo začeti uresničevati (niti) na lokalni ravni, čeprav si lokalne skupnosti že vrsto let prizadevajo za ustrezno normativno ureditev navedenih področij.

3.4.1 Prostorsko urejanje

Na podlagi potreb po spremembah OPN MOL ID, ki smo jih evidentirali v času od zaključenega 4. postopka zbiranja pobud in predlogov za spremembo OPN MOL ID, smo aktivno sodelovali tudi v 5. postopku in v novembru 2023 v roku oddali naslednje pobude:

- Na območju Glinč (EUP DR-617), kjer je s trenutno veljavnim OPN ID MOL predpisana namenska raba SB, smo predlagali, da se z namenom celovite obravnave prostora območje EUP DR-617 razširi in da se razmisli o spremembi trase Ulice Ferda Kozaka v delu vzdolž šole Montessori ter posledično iz predmetne EUP izključi zemljišča, ki so v lasti MONTESSORI. Za pobudo so bile izdelane strokovne podlage.
- Za območje vzdolž Ceste dveh cesarjev smo vložili več pobud, med drugim (1) spremembo podrobne namenske rabe v OPPN 446 iz SSsv v CDo, saj je, glede na ugotovitve elaborata, to najprimernejša lokacija za umestitev novih kapacitet za predšolsko vzgojo in osnovnošolsko izobraževanje, (2) ukinitev obveznosti izdelave OPPN na območjih v večinski lasti MOL in/ali JSS MOL in (3) poenotenje meril za stanovanjsko gradnjo tako, da se povsod dopusti etažnost do P+3.
- Za del območja OPPN 203: RAZVOJNA CONA BIZOVİK, med Gramozno cesto in PST, ki je v večinski lasti JSS MOL, smo predlagali izločitev iz območja OPPN in možnost gradnje zgolj na podlagi gradbenega dovoljenja, pridobljenega po OPN.
- Za območja stanovanjskih sosesk JSS MOL ob Poti na Rakovo jelšo smo predlagali ukinitve javnih prometnih površin na internih dostopnih cestah (Rakova jelša I in Rakova jelša II) in evidentiranje odstopanj, ki bodo dopuščena z lokacijsko preveritvijo (Rakova jelša III), v spremembah OPN MOL ID.
- Povečanje dopustne etažnosti za nadzidavo objekta Zadobrovska 88, ki je v večinski lasti MOL in JSS MOL.
- Opredelitev javnih površin v soseski glede na prvotno urbanistično zasnovo naselja vrstnih hiš Tomačevo (BE-549, BE-550, BE-652).

Z namenom zagotavljanja nemotenega delovanja knjižnice in lekarne v stanovanjsko poslovnem objektu Polje IV smo izvedli postopek parcelacije zemljišč, na katerem so objektu pripadajoča parkirišča, ki jih bomo v nadaljevanju izločili iz namenskega premoženja JSS MOL in prenesli na MOL ter predlagali, da se na njih opredeli javna površina.

3.4.2 Pridobivanje zemljišč

JSS MOL je v letu 2023 obseg lastnih zemljišč – zaradi potreb razvoja in izvedbe lastnih investicijskih projektov za gradnjo – povečeval:

- (1) s prenosom zemljišč v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL in
- (2) z odkupi zemljišč.

Z namenom pridobivanja zemljišč za (dolgoročen) razvoj stanovanjske gradnje v območju Razvojne cone Bizovik je JSS MOL v letu 2023 sklenil pravne posle za pridobitev skupno 47.042 m² zemljišč. Glavnino pridobljenih zemljišč (dobrih 33.000 m²) predstavljajo zemljišča, ki so bila prenesena v namensko

premoženje JSS MOL s strani MOL, kot ustanoviteljice. Preostala zemljišča so bila kupljena od fizičnih oseb in Ministrstva za obrambo.

Predmet povečanja namenskega premoženja JSS MOL so bila poleg že omenjenih zemljišč v Razvojni coni Bizovik še zemljišča v skupni površini 4.174 m² na območju Tomačevega ter pet zemljišč - vsako v površini 47 m², ki predstavljajo zemljišča pod stavbami na naslovih Apihova 16, Apihova 18 in Samova 25, Ljubljana.

Namensko premoženje JSS MOL se je v letu 2023 povečalo tudi s solastniškim deležem na zemljišču, na katerem stoji stavba Bizoviška 6, Ljubljana, kjer JSS MOL v prihodnosti načrtuje gradnjo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.

Od fizične osebe smo kupili 3.401 m² zemljišč na območju Ceste dveh cesarjev (območje OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod).

3.4.3 Soinvestitorstvo

SSRS je v letu 2023 upravičenim nosilcem, med katere sodi tudi JSS MOL, omogočal sodelovanje v obliki soinvestiranja po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023.

Iz razlogov, ki smo jih navedli že v SP MOL 23-26, se JSS MOL v letu 2023 ni odločil za sodelovanje s SSRS v obliki soinvestitorstva, je pa po navedenem programu sofinanciranja (uspešno) kandidiral za pridobitev (ugodnega) posojila za projekt nakupa stanovanj na lokaciji Zelena jama F4 od zasebnega investitorja.

V letu 2023 se je med deležnikoma JSS MOL in družbo Slovenski državni holding, d.d. (v nadaljevanju: SDH), kot imetnikoma večinskih solastniških deležev na zemljiščih in javnima partnerjema v potencialnem soinvestitorstvu, nadaljevala komunikacija v zvezi z nameravano stanovanjsko gradnjo na območju OPPN 447: Vrtno mesto Sibirija vzhod⁹, vendar do konkretnjšega napredka v razvoju (skupnega) projekta gradnje javnih najemnih stanovanj (iz različnih razlogov) v navedenem območju za sedaj ni prišlo.

3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

V letu 2023 JSS MOL – tudi iz razloga, ker je dal prednost razvoju in izvedbi lastnih projektov – ni iskal priložnosti za potencialno sodelovanje v obliki javno – zasebnih oziroma javno – javnih partnerstev.

Nenazadnje tudi s strani drugih deležnikov (zasebnih oz. javnih) na JSS MOL ni bila naslovljena pobuda za sodelovanje v obliki opisanih partnerstev.

3.4.5 Javna služba za najemniško upravljanje in aktivacija prostih stanovanjskih enot

Izvajalec javnega najema stanovanj je SSRS, ki je v letu 2022 objavil odprti javni razpis za lastnike, ki želijo oddati stanovanje, in stalni javni razpis za oddajo pridobljenih stanovanj v podnajem. Na redni nepremičninski konferenci v Portorožu novembra 2023 je SSRS predstavil analizo izvajanja javnega najema stanovanj, iz katere izhaja, da načrtovani cilj aktivacije zasebnih stanovanj ni dosežen. Za učinkovito

⁹ veza: točka 4.1.4.3 tega poročila

delovanje javne najemne službe bi morali omogočiti bolj prilagodljiv javni servis, da bi bilo oddajanje nepremičnin v javno najemno službo bolj ekonomično, vključno z ustreznejšo davčno obravnavo lastnikov.

Ponovno lahko ugotovimo, da predstavljeni rezultati aktivnosti javnega najema stanovanj SSRS niso presenetljivi, saj do pričakovane ustrezne aktivnosti države na tem področju v letu 2023 še ni prišlo.

3.4.6 Regulacija sobodajalstva

Nov Zakon o gostinstvu (ZGos), na katerega smo dali pripombe, še ni bil sprejet. Ugotavljamo, da trenutno veljavna zakonodaja ne ustreza potrebam trga. Ni jasne opredelitve, kaj se tolmači kot kratkoročni najem in kaj kot dolgoročni najem. Prav tako ni jasno, kdaj lastnik stanovanja oddaja svojo nepremičnino skladno s SZ-1 in kdaj skladno z veljavnim ZGos. Prav tako ocenjujemo, da oddajanje v kratkoročni najem pomembno vpliva na ponudbo oddajanja v dolgoročni najem, saj gre za isti fond stanovanj. Ustrezna davčna spodbuda in uravnotežene pravice lastnikov in najemnikov vidimo kot bistvene naloge zakonodajalca v prihodnosti. Na navedeno opozarjamo v okviru pripomb na nov ZGos.

AJPES vodi register nastanitvenih obratov, iz katerega smo pridobili podatke o številu registriranih sobodajalcih in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost sobodajalstva. Podatki so razvidni iz spodnje tabele.

Tabela: Število registriranih sobodajalcev in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost sobodajalstva po letih v obdobju 2019-2023

Leto	2019	2020	2021	2022	2023
Št. registrir. sobodajalcev	292	131	215	257	380

V letu 2023 je prišlo pri evidenci nastanitvenih obratov, ki jo vodi AJPES, do spremembe evidentiranja registriranih sobodajalcev. Tako so v številki, ki jo navajamo za leto 2023 upoštevani registrirani sobodajalci in samostojni podjetniki, ki opravljajo dejavnost sobodajalstva. Na ta način se najbolj približamo številki stanovanjskih enot, ki se oddajajo v kratkoročni najem (turistom), lahko pa bi se oddajale tudi v dolgoročni najem. Podatki kažejo porast števila registriranih sobodajalcev in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost sobodajalstva.

Podatki iz spleta (vir: <https://www.airdna.co>) kažejo število registriranih stanovanjskih enot za kratkoročni turistični najem.

Tabela: Število registriranih stanovanjskih enot po letih za obdobje od 2019 do 2023 (za zadnje trimesečje vsakega leta)

Zadnje trimesečje leto	2019	2020	2021	2022	2023
Št. enot	2069	1518	1166	1564	1514

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

Številke iz obeh tabel jasno kažejo na visok odstotek sive ekonomije. S tem namenom smo podali tudi predloge za spremembo ZGos. Podprli smo uvedbo identifikacijske številke pri registraciji na platformi Airbnb ter predlagali ustanovitev delovne skupine, aktivnosti na terenu, aktivacijo spletne strani z možnostjo prijave nelegalnih oddaj, razvoj ustrezne programske opreme za sledenje objavam oglasov na platformah za oddajanje nepremičnin. To bi bila možnost, da se številke registriranih sobodajalcev in samostojnih podjetnikov, ki opravljajo dejavnost sobodajalstva, približajo oziroma izenačijo s številkami, navedenim na spletu, kajti to odraža dejansko stanje oddajanja v kratkoročni najem v Ljubljani.

4 NAJEMNE STANOVANJSKE ENOTE

4.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

4.1.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

Podatki v tabeli javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, objavljenih po uveljavitvi SZ-1, kažejo še vedno velik manko javnih najemnih stanovanj v prestolnici. Povprečen uspeh po zadnjih osmih javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je okrog 10 % prosilcev.

Tabela: Pregled javnih razpisov po SZ-1

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe - leto	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število uspelih prosilcev – jim bo dodeljeno stanovanje	% rešenih
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10,4
2006	300	1.615	330	20,4
2007	300	2.130	294	13,8
2008	370	2.909	358	12,31
2010	450	3.985	456	11,44
2012	390	4.028	392	9,73
2014	425	3.432	424	12,35
2016	280	3.129	280	8,98
2019	300	3.338	334	10,00
2021	450	3.941	453	11,49
2023*	200	3.585		5,58

* Postopek po 20. javnem razpisu, objavljenim 22. 9. 2023 še ni zaključen in zato ni znano število uspelih prosilcev.

Ocena primanjkljaja javnih oz. neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v prestolnici na okrog 4.000 ostaja nespremenjena in izhaja iz potreb zaznanih iz objavljenih javnih razpisov, prejetih vlog za bivalne enote in nerešenih upravičencev iz zaključenih javnih razpisov ter dejstva, da določeno število oseb, glede na predstavljen nizek odstotek uspeha, ne kandidira na vsakem javnem razpisu.

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

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

Leto	Št. preb. v MOL (SURs)	Št. prebiv. v stan. enotah JSS MOL	% preb. v stan. enotah JSS MOL
2022	293.845	11.683	4
2023	296.228	11.864	4

4.1.2 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

V juniju 2023 je bil, na podlagi večletnega podajanja predlogov s strani večih deležnikov na stanovanjskem področju, sprejet Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v

najem¹⁰. Bistvena novost je način ugotavljanja upravičenosti do točk iz naslova zdravstvenih razmer, ki je sedaj pogojena z izpolnjevanjem pogojev: (1) prosilec mora prebivati v stanovanju najmanj 3 leta, (2) iz predloženega zdravniškega potrdila je razvidno, da sam prosilec ali kateri od preostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in (3) pristojni izvedenec za gradbeništvo kot član komisije najemodajalca/razpisnika ob ogledu stanovanj ugotovi prisotnost vlage, ki je posledica gradnje (konstrukcijska vlaga). Za prosilca je na novo uveden pogoj 3 letnega bivanja kar pomeni, da v primeru, da prosilec ne izpolnjuje pogoja 3 letnega bivanja, niti on, niti noben od družinskih članov (ne glede na čas bivanja družinskega člana v predmetnem stanovanju) ne more dobiti točk iz tega naslova. Glede bolezenskega stanja, ki se upošteva, ni sprememb. Prisotnost vlage v stanovanju se je pred spremembo dokazovala bodisi s točkovanjem zapisnikom (če so bile odbitne točke za vlago v kletnem ali pritličnem stanovanju), bodisi z dokazilom pristojnega izvedenca ali če je obstoj vlage ugotovila komisija najemodajalca ob samem ogledu. Sedaj pa se prisotnost konstrukcijske vlage dokazuje samo na en način in jo ugotavlja pristojni izvedenec za gradbeništvo, kot član komisije razpisnika ob ogledu stanovanja. Glede pogoja bivanja je določeno, da lahko sodelujejo na razpisu tudi prosilci, ki imajo v občini razpisa najmanj dve leti prijavljeno začasno prebivališče, če je to posebej opredeljeno v razpisu. Skladno s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023-2026 je bil v 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, objavljenim septembra 2023, ohranjen dosednji pogoj glede prebivališča, to je stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana.

JSS MOL je v postopkih ugotavljanja upravičenosti do neprofitnega stanovanja in v ostalih postopkih na stanovanjskem področju pridobival podatke iz uradnih evidenc od upravljavcev zbirk podatkov na različne načine in sicer v podatkovne baze vstopamo preko aplikacij, z zaprosili po elektronski pošti in tudi s pisnimi vlogami.

V letu 2023 je JSS MOL sklenil z MDDSZ dogovor o neposrednem elektronskem dostopu do podatkov o pravicah ICCSD skozi DM in sicer v zvezi s posredovanjem podatkov na podlagi 2. točke prvega odstavka 11a. člena SZ-1. MDDSZ bo na podlagi navedenega dogovora moral JSS MOL zagotavljati podatke iz ISCSD skozi DM iz naslednjih pravic: Starševski dopusti in nadomestila, Starševski dodatek, Dodatek za nego otroka.

Prav tako smo v tem letu ponovno na Vrhovno sodišče RS Center za informatiko podali zaprosilo za tehnično podporo oziroma nadgradnjo pridobivanja podatkov iz eZK. JSS MOL ima omogočen dostop do nekaterih zaščiteneh izpisov eZK, vendar se ti podatki pridobivajo in obdelujejo preko aplikacije ročno in posamično.

Pred objavo 20. javnega razpisa za neprofitna stanovanja v najem smo na MJU, MDDSZ in MSP naslovili vprašanje glede izvajanja zakonskih določil in pridobivanja ter zagotavljanja podatkov o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za udeležence razpisa neprofitnih stanovanj v najem. Stališče MJU, ki se mu je pridružilo tudi MSP je, da je dolžnost organa, da pravno relevantne podatke pridobi iz uradnih evidenc po uradni dolžnosti, pri čemer je potrebno upoštevati določbo ZUP, ki določa, da ne glede na določbe področnih zakonov in podzakonskih predpisov, v postopku, ki se začne na zahtevo stranke, vlogi ni potrebno prilagati potrdil, izpisov in drugih podatkov o dejstvih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil. Glede na namen dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem, mora organ preveriti materialno stanje prosilca in njegove družine, kar se omogoči s pridobivanjem podatkov po uradni dolžnosti oziroma s soglasjem za pridobitev podatkov po uradni dolžnosti. Tako v okviru 20. javnega razpisa pridobivamo na podlagi soglasij udeležencev razpisa podatke o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih preko enot Centra za socialno delo Ljubljana.

¹⁰ Uradni list RS, št 62/23

Na dan 31. 12. 2023 so bili nerešeni 4¹¹ upravičenci po 18. javnem razpisu, objavljenim leta 2019 in 238 upravičencev po 19. javnem razpisu, objavljenim leta 2021.

V letu 2023 je JSS MOL, enako kot pretekla leta, nudil pomoč pri reševanju stanovanjskih vprašanj tudi s plačevanjem subvencij tržnih najemnin na podlagi odločb enot Centra za socialno delo Ljubljana. Upravičenci so osebe, ki uspešno kandidirajo na javnih razpisih JSS MOL za neprofitno najemno stanovanje, vendar se, zaradi premajhnega števila razpisanih stanovanj, ne uvrstijo med dobitnike stanovanj in si rešujejo stanovanjsko vprašanje z najemom stanovanja na trgu. V letu 2023 je bila nudena taka pomoč 1.138 upravičencem. Podatki v spodnji tabeli prikazujejo tudi višino finančnih sredstev, ki so bila izplačana v zadnjih letih.

Tabela: Izplačane subvencije in število prejemnikov po letih

Vsebina	2020	2021	2022	2023
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.815.250	2.070.045	2.720.829	2.967.971
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	192.505	205.081	293.094	368.352
Subvencije tržnih najemnin	2.440.211	2.885.992	2.504.921	2.893.566
Skupaj subvencije	4.447.966	5.161.118	5.518.845	6.229.889
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine v stanovanjih MOL in JSS	1.439	1.527	1.564	1.584
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine - drugi lastnik	145	151	196	196
Prejemniki subvencije tržne najemnine	1.066	1.188	1.135	1.138
Skupaj prejemniki:	2.650	2.866	2.895	2.918

Na podlagi Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023¹² smo za določen čas izjemno dodelil štiri neprofitna najemna stanovanja prizadetim v poplavah na lokaciji Sneberje. Najemnino za prvih 12 mesecev krije država tako, da se zahtevek za povračilo najemnine vlaga periodično na vsake tri mesece. Prvi zahtevek je bil poslan na MSP v decembru 2023.

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

Ob zaključku leta 2023 sicer lahko ugotovimo, da na investicijskih projektih sicer zaznavamo manjše časovne odmike od okvirnih terminskih načrtov, ki smo jih navajali v SP MOL 23-26, ki pa (v tem trenutku) pri nobenem od projektov (še) ne pomenijo bistvenih terminskih odstopanj.

Zaključili smo projekt izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 stanovanjskimi enotami in projekt spremembe namembnosti ter preureditve poslovnih prostorov v stavbi na naslovu Celovška cesta 185 v 5 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot. Izvajalec del je v letu 2023 zaključil z deli za prenovo in dozidavo 34 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL na lokaciji Cesta španskih borcev, vendar se do konca leta 2023 projekt – kljub fizičnemu dokončanju prenovitvenih in ostalih del – administrativno še ni zaključil, saj je v teku pridobivanje še zadnjih uporabnih dovoljenj oziroma odločb o legalizaciji.

V decembru 2023 je zasebni investitor pridobil uporabno dovoljenje za stanovanjsko sosesko Zelena jama F4, v kateri je JSS na podlagi prodajne in menjalne pogodbe pridobil 88 stanovanjskih enot in 78 parkirnih mest. Primopredaja predmeta prodajne in menjalne pogodbe v posest JSS MOL se je zaradi odprave

¹¹ Ena zadeva v reševanju na Upravnem sodišču, ker je bil postopek, zaradi naknadno ugotovljenih dejstev, obnovljen, v drugem primeru je upravičenec na prestajanju zaporne kazni, v tretjem primeru je upravičenec trajno vezan na uporabo invalidskega vozička in je zadeva v reševanju, v četrtem primeru pa gre za upravičenca, za katerega je bilo dogovorjeno, da se mu ponudi ustrezna lokacija.

¹² Uradni list RS, št. 95/23, 117/23 in 131/23 – ZORZFS

določenim manjših pomanjkljivosti, ugotovljenih na kvalitativnih pregledih stanovanj, in zaradi izvedbe dodatno naročenih del, zamaknila v februar 2024.

Tik pred zaključkom leta 2023 smo z najugodnejšim ponudnikom sklenili pogodbo za izvedbo GOI del za novogradnjo stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami na Zvezni ulici, izvajalec pa je bil uveden v delo v januarju 2024.

V septembru 2023 je UE izdala gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Litijska – Pesarska s 97 stanovanjskimi enotami. Ocenjujemo pa tudi, da je v zaključne faze prešel postopek izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo nove stanovanjske soseske Rakova jelša I z 99 stanovanjskimi enotami in da se bo gradnja navedene soseske začela v prvem trimesečju leta 2024.

V juliju 2023 je bil zaključen javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za projekt »Večstanovanjska stavba Resljeva«, pogodba za izdelavo projektne dokumentacije pa je bila sklenjena v septembru 2023.

Oktobra 2023 je bil s potrditvijo dopolnjenega predloga OPPN na seji Mestnega sveta MOL zaključen postopek izdelave in sprejema OPPN 139: Novi Center, s čimer so bili – z vidika prostorskih aktov – vzpostavljeni temelji za gradnjo 361 stanovanjskih enot na lokaciji ob Povšetovi ulici.

Zgoraj smo izpostavili nekatere pomembnejše preboje na posameznih lastnih investicijskih projektih (v razvoju), v nadaljevanju tega poročila pa so podrobneje opisane aktivnosti, ki smo jih v letu 2023 izvajali v zvezi s posameznimi lastnimi investicijskimi projekti, pri čemer so pri vsakem posameznem projektu pojasnjeni tudi razlogi, zakaj je pri posameznem projektu prišlo do vsebinskih oziroma časovnih sprememb pri posameznem projektu.

Kot ocenjeno v SP MOL 23-26 se je izkazalo, da so bili v letu 2023 glavni razlogi za nastanek v prejšnjem odstavku omenjenih sprememb upravni ter drugi postopki, ki so (ne)posredno povezani s pridobivanjem gradbenih dovoljenj za gradnjo lastnih stanovanjskih sosesk oziroma z zagotavljanjem pravic gradnje in neizvedba oziroma zapozneta izvedba ukrepov v prostoru, s katerimi bi se omogočila (racionalnejša) gradnja na določenih območjih, na katerih načrtujemo izvedbo lastnih investicij.

PREGLEDNICE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ Z LASTNIMI INVESTICIJAMI

KONČAN PROJEKT	PROSTORSKI AKT	ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Rakova jelša II	OPN	2023	156
Celovška 185	OPN	2023	5

PROJEKT V IZVEDBI	PROSTORSKI AKT	PREDVIDEN ZAKLJUČEK GRADNJE	ŠTEVILO ENOT
Zelena jama – Zvezna	OPPN	2025	87

PROJEKT V RAZVOJU	PROSTORSKI AKT	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT		PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
		predviden začetek gradnje	predviden zaključek gradnje	
Komunalna cona Povšetova	OPPN	2025	2027	361
Cesta španskih borcev	OPPN	nedoločeno (po ureditvi povezovalne ceste)		90
Rakova jelša I	OPN	2024	2026	99

Jesihovštradon	OPN	2024	2026	44
Nad motelom	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici in izvedbi protipoplavnih ukrepov)		200
Litijska - Pesarska	OPN	2024	2026	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
Rakova jelša III	OPN	2025	2027	50
Resljeva	OPN	2025	2026	33
SKUPAJ				1.011
Litijska - Gramozna	OPPN	nedoločeno (vezano na odkup zemljišč, sprejem OPPN in ustrezno komunalno ureditev območja)		okvirno 420
Stanežiče in Remiza	OPPN	nedoločeno - zaradi kompleksnosti gradnje komunalne infrastrukture in dokončanja kanala C0, ki je pogoj za razvoj območja, je treba vsa razvojna območja v Stanežičah (OPPN 249) in remize (OPPN 290), katere selitev je predvidena v Stanežiče, obravnavati kot del celote, kjer je poleg dokončanja infrastrukture potrebno izdelati tudi prostorske akte oziroma skupne rešitve komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč		okvirno 2.200
Cesta dveh cesarjev	OPPN	nedoločeno (po izvedbi protihrupne zaščite ob južni obvoznici, izvedbi protipoplavnih ukrepov in zaokrožitvi lastništva zemljišč)		nedoločeno

4.1.3.1 *Rakova jelša II*

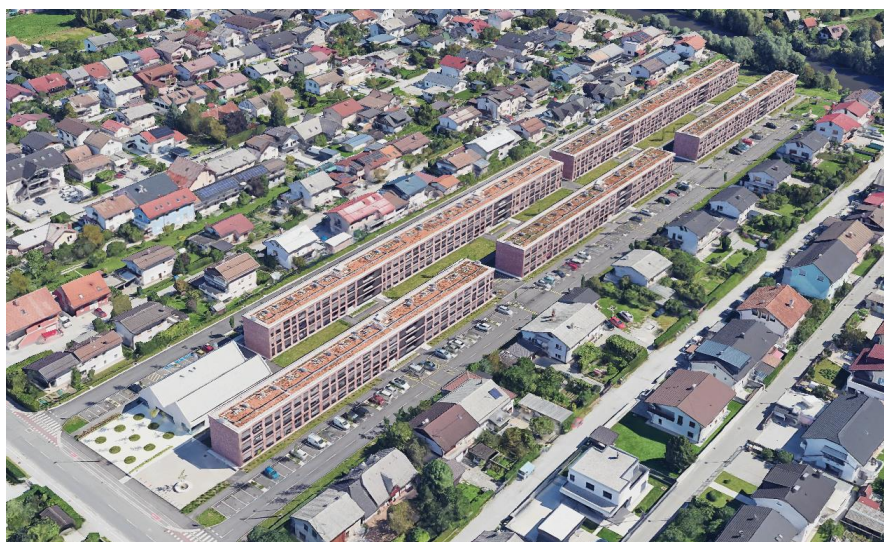
Gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo se je zaključila z izdajo uporabnih dovoljenj za večstanovanjske stavbe in razdelilno elektroenergetsko omrežje srednje napetosti s pripadajočo transformatorsko postajo (22.5.2023) ter uporabnega dovoljenja za večnamenski objekt (2.6.2023).

Na območju je zgrajenih pet večstanovanjskih stavb s skupaj 156 neprofitnimi najemnimi stanovanji in samostojna pritlična večnamenska stavba s prostori lokalne skupnosti, dvema poslovnima prostoroma in transformatorsko postajo. JSS MOL je takoj po prejemu uporabnih dovoljenj pridobil hišne številke in začel z oddajo stanovanj upravičencem. Dne 29.6.2023 je bil z izvajalcem podpisan zapisnik o končnem obračunu del, s čimer se je projekt tako formalno kot tudi finančno zaključil.

V novembru 2023 sta bila na javni dražbi prodana oba poslovna prostora v objektu C. Večnamenski prostor s pripadajočo kotlovnico v objektu C (Kusoldova ulica 4 v Ljubljani) in javna komunalna infrastruktura (kanalizacija in vodovod) v stanovanjski soseski pa bosta na podlagi sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, ki je bil dne 18.12.2023 sprejet na 10. seji MS MOL, prenesena v last MOL.



Nova stanovanjska soseska (foto JSS MOL 2023)



Prostorski prikaz: Območje soseske Rakova jelša II (Google zemljevidi, 2024)

4.1.3.2 *Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)*

Aktivnosti, povezane z izdelavo OPPN 139: Novi center, kot podlage za realizacijo projekta gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 neprofitnimi najemnimi stanovanjskimi enotami, s pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo ter zbirnega centra, so bile zaključene z uveljavitvijo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 139 Novi center¹³.

Projektanti so v letu 2023 nadaljevali z izdelavo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), vzporedno pa so potekale projektne aktivnosti za odstranitev obstoječih objektov na zemljiščih, namenjenih za gradnjo večstanovanjske soseske in zbirnega centra. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta Poljanska 71.

V začetku marca je bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske v integralnem postopku. Vzporedno se intenzivno izvajajo aktivnosti za ureditev lastniških razmerij v območju in ustrezni vzpostavitvi pravic gradnje.

Prve objekte v območju načrtovane gradnje stanovanjske soseske smo začeli odstranjevati v prvem trimesečju leta 2024, kar je zlasti posledica dogovora z lastnikom sosednjih nepremičnin, da se rušenja – v

¹³ Uradni list RS, št. 106/2023

izogib nastanku škodljivih posledic na sosednjih nepremičninah – ne izvede v vremensko neugodnih pogojih. Odstranitev ostalih objektov bomo izvajali fazno do začetka gradnje stanovanjske soseske. Objekti na naslovu Povšetova 10 so predvideni za odstranitev kot zadnji, saj bodo – v povezavi s projektom gradnje novega zavetišča za brezdomce – (v delu) namenjeni za začasno preselitev dejavnosti Zavetišča za brezdomce. Glede na terminski načrt projekta gradnje novega zavetišča za brezdomce bo možno predmetne objekte odstraniti sredi leta 2026.

V sklopu aktivnosti, povezanih z gradnjo stanovanjske soseske, so v letu 2023 potekale tudi priprave na pilotno izvedbo ukrepa »delež za umetnost«. Javni anonimni natečaj za izbiro umetniške intervencije v odprtem prostoru za projekt stanovanjska soseska Novi center – Povšetova je bil objavljen 23.1.2024. Rok za oddajo natečajnih elaboratov je 26.4.2024.

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



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

4.1.3.3 **Resljeva**

Na zemljiščih v stavbni vrzeli ob Resljevi cesti, ki so bila konec leta 2022 prenešana v namensko premoženje JSS MOL, smo nadaljevali z razvojem projekta stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji. Po zaključenem javnem projektne natečaju, ki ga je JSS MOL razpisal v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS), je bila 13.6.2023 izbrana strokovno najprimernejša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije za gradnjo večstanovanjske stavbe ob Resljevi cesti v Ljubljani. Z avtorjem prvonagrajene rešitve je bila (po pogajanjih o ponudbeni vrednosti) 27.9.2023, sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije.

Do konca leta 2023 je bila, na podlagi prilagojene natečajne rešitve, izdelana dokumentacija za pridobitev projektne pogodbe (DPP) in pridobljeni pogoji pristojnih mnenje dajalcev z izjemo Zavoda za kulturno dediščino Slovenije (ZVKDS), s katerim še ni dokončno usklajena oblika strehe. Zaradi prilagoditev objekta

zahtevam lastnikov Resljeve 48 in ZVKDS je prišlo do oblikovnih in vsebinskih sprememb, ki smo jih uskladili z natečajno komisijo.

Trenutno je projekt v fazi usklajevanja idejnega projekta. V del pritličja smo umestili bivalno skupnost za 8 uporabnikov, v mansardi pa bomo, v primeru potrditve predlagane oblike strehe s strani ZVKDS, pridobili še dve manjši stanovanji. V večstanovanjski stavbi ob Resljevi bi tako lahko zagotovili skupaj 33 stanovanjskih enot in eno bivalno skupnost.

Glede na trenutni potek investicijskega projekta načrtujemo pridobitev gradbenega dovoljenja konec leta 2024, sredi 2025 pa začetek izvedbe gradbeno obrtniških in instalacijskih del, katerih zaključek umeščamo v prvo četrtletje leta 2027, kar pomeni manjši odmik od predvidenega terminskega načrta, ki je posledica zahtevnejših prilagoditev zaradi usklajevanja izbrane natečajne rešitve v zgodnjih fazah projektiranja.



Prostorski prikaz: nova večstanovanjska stavba ob Resljevi ulici

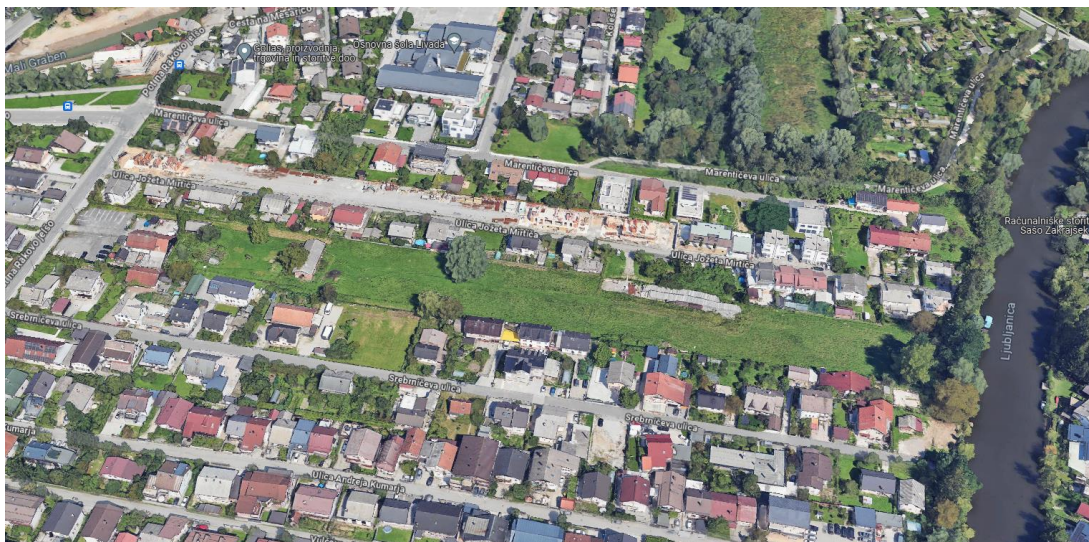
4.1.3.4 *Cesta španskih borcev – izgradnja novih sosesk*

Na zemljišča v lasti JSS MOL, južno od obstoječega naselja ob krožnem delu Ceste španskih borcev, ki je bilo v sklopu dveh projektov pravkar posodobljeno (več v poglavju 8.3.1 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja), je izvajalec rekonstrukcije javne prometne in komunalne infrastrukture in gradnje nadstreškov nad parkirišči, v soglasju z lastnikom zemljišča, začasno odložil izkopani material. Konec leta 2023 je začel z odvozom materiala. Po vzpostavitvi zemljišč v prvotno stanje, bo JSS MOL tako stanje zemljišča vzdrževal z ustreznimi fizičnimi ukrepi (onemogočanje dostopa z motornimi vozili) in rednim nadzorom, dokler ne bodo vzpostavljeni pogoji za aktivacijo razvoja projekta stanovanjske soseske, med katerimi je najpomembnejša vzpostavitev boljše prometne povezave območja

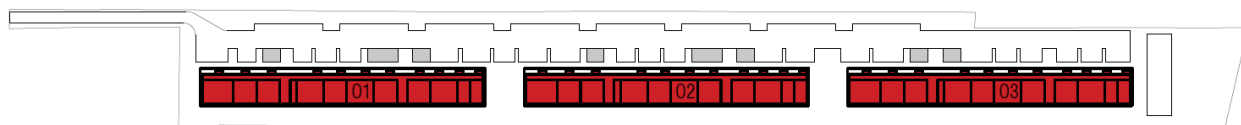
4.1.3.5 *Rakova jelša I*

Na podlagi razpisa za izbor izvajalca projektiranja in gradnje (po sistemu »design&build«) izbran izvajalec del je v marcu 2023 na UE vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji Rakova jelša I, v okviru katere bo JSS MOL pridobil 99 novih stanovanjskih enot. Sočasno s potekom upravnega postopka za izdajo gradbenega dovoljenja se je v letu 2023 izdeloval projekt za izvedbo gradnje (PZI), izvedene pa so bile tudi začetne in prve ponovitvene geodetske meritve monitoringa objektov v vplivnem območju gradnje.

Zaradi velikega števila lastnikov sosednjih nepremičnin se je faza prigrasitve stranskih udeležencev v postopek izdaje gradbenega dovoljenja časovno podaljšala, tako da je bila ustna obravnava izvedena šele 17.1.2024 in 25.1.2023. Daljši postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, je glavni razlog za odstopanje od terminskega plana, predvidenega v SP MOL 23-26. Ob predpostavki, da bo gradbeno dovoljenje izdano v prvi četrtini leta 2024, bodo GOI dela, v skladu s pogodbenim rokom (25 mesecev od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja), zaključena v drugem četrtletju 2026, vselitev upravičencev pa načrtujemo jeseni 2026.



Prostorski prikaz: območje nameravane gradnje (Google zemljevidi, 2024)



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

4.1.3.6 *Jesihov štradon*

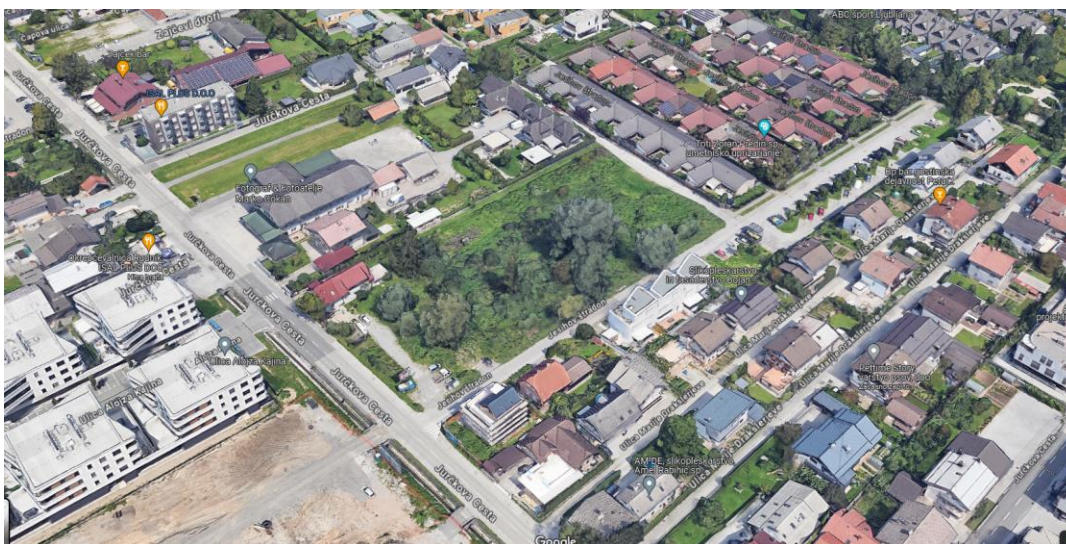
V letu 2023 se je nadaljeval postopek izdaje gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, ki se je z vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja začel 17.7.2020. Na ustni obravnavi 12.1.2023 stranski udeleženci in njihovi pooblaščenici podali svoje pripombe na dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Po poteku trimesečnega roka za predložitev nasprotnih dokazil, je sledila večkratna izmenjava stališč in dokumentov med investitorjem in stranskimi udeleženci.

Zaradi uspešne pritožbe lastnikov sosednjih nepremičnin je morala UE ponovno odločati o obnovi postopka izdaje gradbenega dovoljenja za GJI v cesti Jesihov štradon. Ker UE v ponovljenem odločanju zopet ni ugodila predlogu za obnovo postopka, so predlagatelji zoper tak sklep ponovno vložili pritožbo. Pristojno ministrstvo do konca leta 2023 še ni odločilo o (ponovni) pritožbi stranskih udeležencev, zato UE tudi ni nadaljevala s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko.

Postopek za določitev pripadajočega zemljišča, začet po določilih Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča¹⁴ (v nadaljevanju: ZVetL¹⁵) v letu 2023 ni bil zaključen, glede na v februarju 2024 izdan sklep sodišča pa pričakujemo, da se predmetni nepravdni postopek v letu 2024 pravnomočno ne bo končal. Vsa navedena dejstva negativno vplivajo na urejanje vseh odprtih vprašanj, povezanih z nameravano gradnjo stanovanjske soseske, zato aktivnosti na tem investicijskem projektu ne bodo izvedene v časovni dinamiki, kot je bila predvidena v Stanovanjskem programu MOL 2023-2026.

JSS MOL ni uspel s tožbo za izbris služnosti, ki je v zemljiški knjigi vknjižena na enem od zemljišč v lasti JSS MOL. Ker obstoj služnosti ne ovira izvedbe projekta, se JSS MOL zoper sodbo ni pritožil. Sodišče je v letu 2023 zavrnilo tudi tožbeni zahtevek JSS MOL zoper nekatere lastnike sosednjih nepremičnin za plačilo odškodnine za škodo, nastanek katere je JSS MOL zatrjeval zaradi podaljševanja postopka izdaje GD za sosesko.

JSS MOL je v letu 2023 poskrbel za ureditev trenutno neizkoriščenih zemljišč za gradnjo stanovanjske soseske, kar bo treba ponavljati vsaj enkrat letno, dokler ne bomo začeli z gradnjo soseske.



Prostorski prikaz: območje nameravane gradnje (Google zemljevidi, 2024)

4.1.3.7 *Rakova jelša III*

Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357 smo konec leta 2022 začeli razvijati projekt stanovanjske soseske Rakova jelša III z neprofitnimi stanovanji in delovno bivalnimi prostori za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine). V prvi polovici leta 2023 je bila izdelana projektna naloga in izbran izdelovalec natečajne naloge. Pri pripravi natečajne naloge je bilo ocenjeno, da bi bilo možno zemljišče bolj racionalno in prostorsko uravnoteženo izkoristiti, kot to dopušča veljavni OPN MOL ID, zato smo začeli s postopkom lokacijske preveritve za prilagoditev gradbene meje.

Zaradi evidentirane potrebe po boljši povezanosti območja z javnimi prometnimi sredstvi, je JSS MOL v dogovoru z OGD, v novembru 2023 naročil izdelavo idejne prometne rešitve. V sklopu IDZ je bila

¹⁴ Uradni list RS, št. 34/17; ZVetL-1.

¹⁵ V nadaljevanju tega poročila bomo za vse postopke za določitev pripadajočih zemljišč, ne glede nato, ali so bili začeti na podlagi določil ZVetL-1 ali Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08, 59/11, 34/17 - ZVetL), uporabljali navedbo »ZVetL«.

preverjena možnost umestitve krožišča za obračanje mestnega avtobusa ter ustavljanja in čakanja avtobusa na severnem delu zemljišča predvidene stanovanjske soseske, ki se je izkazala kot neprimerna, zato je JSS MOL januarja 2024 oddal pobudo za začetek postopka lokacijske preveritve za EUP TR-357 – Rakova jelša JUG. OGD in LPP se bosta v nadaljevanju dogovorila o drugih, bolj sprejemljivih, možnostih povezave območja z javnim potniškim prometom.

Razvoj projekta se je v letu 2023 nekoliko upočasnil zaradi prej opisanih aktivnosti usklajevanja programa na zemljiščih, na katerih je načrtovana stanovanjska soseska. Če bo do odločitve v postopku lokacijske preveritve prišlo v prvi polovici leta 2024, načrtujemo objavo javnega projektnega natečaja, s katerim bo izbrana najboljša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije, sredi leta 2024. V letu 2025 bi lahko pridobili gradbeno dovoljenje in sredi leta 2026 začeli z gradnjo, ki bo trajala 25 mesecev. Vselitev upravičencev načrtujemo v drugi polovici leta 2028.



Prikaz območja lokacijske preveritve

4.1.3.8 **Zelena jama – OPPN 385 – Zvezna ulica**

Projektanti so konec januarja 2023 naročniku oddali v pregled in potrditev projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI) stanovanjske soseske Zvezna ulica s 87 stanovanjskimi enotami, ki je bila v avgustu dopolnjena s popisi (PZR). Po uskladitvi in potrditvi projekta za razpis (PZR) je bil septembra na portalu javnih naročil objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del. V postopku izbire izvajalca GOI del je bilo oddanih 9 ponudb. Vse ponudbe so presegale zagotovljena sredstva, zato so bile zavržene kot nedopustne, posledično pa je bil v novembru 2023 izveden konkurenčni postopek s pogajanjem. Pogodba s ponudnikom, ki je v konkurenčnem postopku s pogajanjem oddal najugodnejšo ponudbo, je bila sklenjena 27.12.2023. Izvajalec GOI del je bil v delo uveden 9.1.2024. Glede na pogodbeni terminski plan bo gradnja trajala 20 mesecev in bo končana septembra 2025. Po zaključku postopkov, povezanih s pridobivanjem uporabnega dovoljenja in hišnih števil, načrtujemo vselitev upravičencev konec leta 2025.

Stanovanjska soseska Zvezna ulica za JSS MOL predstavlja tudi pilotni projekt implementacije in uporabe BIM tehnologije v fazi PZI in kot spremljava izvedbe del. Za ta namen so bili izdelani BIM modeli arhitekture, elektro in strojnih instalacij, ki so bili v sklopu DCE platforme predani (glavnemu) izvajalcu.



Prostorski prikaz soseske – pogled z Zvezne ulice (GT Arhitekti)

4.1.3.9 *Litijska – Pesarska*

Za gradnjo stanovanjske soseske s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom v delu pritličja ob Pesarski na lokaciji Litijska – Pesarska, je bilo septembra 2023 izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno dne 14.10.2023.

Projektanti so bili konec leta 2023 v zaključni fazi izdelave projekta za izvedbo gradnje s popisi del (PZR), na podlagi katerega je bil izdelan investicijski program, ki ga je v decembru 2023 potrdil NS JSS MOL. Izbran je bil izvajalec za izvajanje strokovnega nadzora nad izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del. V pripravi je razpis za izbiro izvajalca GOI del, objavo katerega načrtujemo v prvem četrtletju 2024.

Največja zamuda pri razvoju tega projekta je nastala zaradi podaljšanja trajanja postopka za izdajo gradbenega dovoljenja. Glede na stanje zaključenosti projekta konec leta 2023 načrtujemo začetek gradnje sredi leta 2024, zaključek investicijskega projekta in vselitev upravičencev pa v drugi polovici leta 2026.



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

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

Na območju obstoječe pozidave in veljavnosti OPPNdp 428 Tomačevo so v teku aktivnosti OGDp, izvedba katerih je pogoj za nadaljevanje projekta gradnje 33 stanovanjskih enot za neprofitni najem. S strani OGDp izbrani projektant izdeluje prometno preveritev, preverja pa se tudi možnost za ureditev GJI, na podlagi katere bo mogoča legalizacija in gradnja objektov na širšem prostoru.

MS MOL je na decembrski seji (18.12.2023) sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja, s katerim je (med drugim) v namensko premoženje JSS MOL prenesel zemljišča na lokaciji Tomačevega, na katerih je predvidena gradnja neprofitnih stanovanj.

Ponovna aktivacija projekta bo možna po zagotovitvi javne prometne in komunalne opremljenosti območja OPPNdp 428 Tomačevo, kar je v trenutku priprave tega dokumenta še vedno terminsko neopredelljivo.

4.1.3.11 *Glince*

JSS MOL je v letu 2023 ponovno neuspešno poskusil zaokrožiti lastništvo zemljišč na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617, kjer je v veljavnem OPN MOL ID opredeljena podrobna namenska raba SB (stanovanjske površine za posebne namene: gradnja doma za starejše do 200 oskrbovancev in do 60 oskrbovanih stanovanj), v primeru izdelave OPPN pa je dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL, v deležu do 50% vseh BTP v enoti urejanja prostora.

Z namenom optimizacije izrabe zemljišč na tem območju je bila izdelana primerjava kapacitet na trenutno zazidljivih zemljiščih in na razširjenem območju ter pravočasno vložena pobuda v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

4.1.3.12 *Celovška cesta 185*

Po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (marec 2022) je JSS MOL nadaljeval z aktivnostmi za spremembo namembnosti prostorov iz poslovne v stanovanjsko ter preureditev teh prostorov v 5 neprofitnih najemnih stanovanjskih enot. Po izdelavi PZI je bilo v septembru 2022 izvedeno javno naročilo, na podlagi katerega je bil izbran izvajalec GOI del. Pogodba za izvedbo del z izbranim izvajalcem je bila sklenjena dne 9.12.2022, izvajalec pa je bil v delo uveden dne 9.1.2023.

Dela na predmetnem objektu so bila fizično zaključena v maju 2023, zato je bil dne 31.5.2023 izveden kvalitativni pregled izvedenih del. Iz objektivnih razlogov je bil rok za izpolnitev pogodbenih obveznosti podaljšan do 30.8.2023, uporabno dovoljenje pa je bilo pridobljeno 4.9.2023. Vselitve upravičencev do najema prenovljenih stanovanj so se začele izvajati v mesecu septembru 2023, ko je bil projekt tudi finančno zaključen.

Konkretni projekt spremembe namembnosti prostorov in njihove preureditve v neprofitne najemne stanovanjske enote je primer projekta, pri katerem se je izkazalo, kako lahko neurejeno lastninsko stanje nepremičnine in nepripravljenost (sicer) zemljiškoknjžnega lastnika nepremičnine za sporazumno ureditev lastninskega stanja nepremičnine (negativno) vpliva na časovno komponento realizacije investicijske namere. Navedena razloga sta namreč v največji meri vplivala na to, da se je projekt, ki je bil prvič v stanovanjski program MOL vključen v letu 2010 uspel realizirati (še) v letu 2023.

4.1.3.13 *Zalog – Cerutova*

JSS MOL načrtuje gradnjo večstanovanjske stavbe z javnimi najemnimi stanovanji, v križišču med Zaloško cesto in Cerutovo ulico v Ljubljani, na zemljiščih v lasti MOL, ki so bila pred spremembo podrobne namenske rabe (v Cu), namenjena za širitev vrtca Pedenjped.

Deli zemljišč za predvideno gradnjo ležijo v območju OPPN 101/09 – zadrževalni kanal Fužine-Zalog z zadrževalnim bazenom pred centralno čistilno napravo v Zalogu, ki poteka na območju Cerutove ulice, zato smo v letu 2023 naročili parcelacijo teh zemljišč (v skladu z OPN MOL ID in OPPN 101/09) in evidentiranje urejene meje. Po zaključenem postopku parcelacije bomo v letu 2024 nadaljevali s prenosom zemljišč v namensko premoženje JSS MOL, vzporedno pa z zazidalnim preizkusom pridobili informacije o zmogljivosti zemljišč, glede na pogoje gradnje, kot podlago za pripravo strokovnih podlag za objavo javnega projektnega natečaja.

Začetek gradnje na teh zemljiščih načrtujemo v prvi polovici leta 2026, zaključek gradnje in vselitev najemnikov pa konec leta 2027.

4.1.3.14 *Baragovo semenišče*

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

Dne 9.11.2023 je MOL objavil obvestilo o izidu javnega, projektnega, enostopenjskega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za objekt Baragovo semenišče, ki je postalo pravnomočno 28.11.2023. JSS MOL je po pravnomočnosti odločitve, v skladu s pogoji ZVKDS, zaprosil za usmeritve za izdelavo konzervatorskega načrta. Usmeritve ZVKDS za izdelavo konzervatorskega načrta je investitor (MOL) prejel konec januarja 2024.



Prostorski prikaz stavbe po izvedbi načrtovane dograditve

4.1.4 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

V SP MOL 23-26 smo med projekte, katerih razvoj in izvedbo iz različnih razlogov načrtujemo v dolgoročnejših časovnih okvirjih, vključili projekte na lokacijah Bizovik, Stanežiče, Remiza, Cesta dveh cesarjev, Podutik in Dravlje. Kot smo na podlagi različnih okoliščin predvidevali že ob pisanju SP MOL 23-26, pri projektih, o katerih poročamo v tem poglavju, v letu 2023 nismo prestopili v operativnejše faze razvoja, saj še vedno niso bile vzpostavljene ustrezne okoliščine, ki bi nam omogočale (smotrno) začetek razvojnih aktivnosti.

4.1.4.1 Litijška – Gramozna (OPPN Bizovik)

V letu 2023 so se nadaljevale aktivnosti za povečevanje deleža lastništva na območju OPPN 203¹⁶.

Večinsko lastništvo JSS MOL je že vzpostavljeno v delu območja, ki leži med Gramozno potjo in Potjo spominov in prijateljstva, zato smo v 5. postopku zbiranja pobud in predlogov za spremembo OPN MOL ID predlagali, da se lastniško zaokrožen in infrastrukturno neodvisen sklop zemljišč izvzame iz območja OPPN, kar bomo utemeljili s strokovno podlago v prvem četrtletju 2024.

4.1.4.2 Stanežiče in Remiza

V letu 2023 so potekale predvsem analitične in načrtovalske aktivnosti v povezavi z umestitvijo nove Remize v razvojno območje Stanežiče (OPPN 249). Avgusta 2023 je bil za naročnika LPP izdelan elaborat Nove Stanežiče med krajino in infrastrukturo: urbanistična zasnova območja OPPN 249 Stanežiče, ki je bil decembra dopolnjen s predlogom revitalizacije območja obstoječe Remize LPP. V predlagani urbanistični zasnovi Novih Stanežič in revitalizaciji območja obstoječe Remize LPP je predvidena tudi stanovanjska gradnja, v okviru katere bi glede na sedanje pogoje lahko, ocenjeno, zgradili okrog 2.200 neprofitnih stanovanjskih enot. Konec januarja 2024 smo, v skladu s sklepom OSZRM, v obravnavo poslali pripombe in predloge za dopolnitev predmetnega elaborata in finančno oceno izgradnje predvidenih novih stanovanjskih sosesk na območju Stanežič.



Izsek iz urbanistične zasnove območja OPPN 249: STANEŽIČE, 2023, Studio za urbano projektiranje in analizo, Aleksander Vujović s.p.

¹⁶ Pridobivanje zemljišč v območju Bizovika je opisano v točki 3.4.2 in poglavju 10 tega poročila.

4.1.4.3 **Projekti ob Cesti dveh cesarjev**

V letu 2023 je bila izdelana preveritev potreb po družbeni infrastrukturi iz vidika predvidenega občutnega povečanja števila prebivalcev območja ob Cesti dveh cesarjev, kjer je med Cesto v Mestni log na zahodni strani in Barjansko cesto na vzhodu, na razpolago 6 večjih območij za stanovanjsko gradnjo. Z gradnjo na teh območjih se bo v prihodnjih letih število stanovalcev povečalo iz sedanjih 1600 na 6180, torej skoraj štirikratno. Ob upoštevanju vpliva sosednjih območij za stanovanjsko gradnjo (ob Rakovi jelši) bi bilo treba na obravnavanem območju zagotoviti nove kapacitete za predšolsko in šolsko vzgojo, tri trgovine osnovne preskrbe, javno otroško igrišče, dom za stare, knjižnico in zdravstveni dom.

V dogovoru s pristojnim oddelkom OUP MOL smo v 5. postopku zbiranja pobud za spremembe in dopolnitve OPN MOL ID med drugim predlagali tudi, da se ukine obveznost izdelave OPPN na območjih, kjer so zemljišča v večinski lasti MOL ali JSS MOL.

Z drugim večjim lastnikom zemljišč (SDH) v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod je bilo dogovorjeno, da bomo sodelovali v nadaljnjih postopkih prostorskega urejanja z namenom čim boljšega izkoristka prostora in pospešitve postopkov, ki bi omogočali gradnjo na tem območju.

Nadaljnji razvoj projektov na vseh navedenih območjih je še vedno odvisen od systemskega reševanja problematike poplavne ogroženosti zemljišč (zlasti izvedbe etape 1A protipoplavnih ukrepov za zmanjšanje poplavne ogroženosti na porečju Gradaščice) in problematike obremenitve teh območij s hrupom (postavitve kontinuiranih visokih protihrupnih ograj ob južni obvoznici) in spremembe uradnih evidenc, ki se bodo lahko izvedle po zaključku izvedbe ukrepov na omenjenih področjih.



Prostorski prikaz: območje nameravane gradnje (Google zemljevidi, 2024)

4.1.4.4 **OPPN 189: Podutik center**

V letu 2023 nismo izvajali nobenih aktivnosti, povezanih s predmetno lokacijo, ki skoraj v celoti leži v območju srednje poplavne ogroženosti. Pogoj za gradnjo, v skladu z OPN MOL ID, je predhodna izvedba celovitih omilitvenih ukrepov (izgradnja zadrževalnika in ostale potrebne ureditve vodotoka). Pogoji in omejitve bodo določeni na podlagi izdelanih poplavnih kart za načrtovano stanje (stanje s prikazanim vplivom izvedenih ukrepov).

V prihodnjem obdobju bodo nadaljnje aktivnosti JSS MOL najprej usmerjene v urejanje lastniških razmerij na zemljiščih, ki so vključena v OPPN 189 – Podutik center (MOL 8.891 m², MOL-cesta 1.552 m², RS – vodotok 1.541 m², zasebni lastnik 5.708 m²).

4.1.4.5 Dravlje vrtec (EUP DR-273), Dravlje – parkirišče (EUP DR-159), Dravlje – Pešičeva (EUP DR-260)

Na zemljiščih v lasti MOL, ki se nahajajo v EUP DR-273, projekta nismo razvijali zaradi večjega števila aktivnih projektov v različnih razvojnih fazah.

Na lokaciji EUP DR-159 še vedno ni zaključen postopek določitve pripadajočega zemljišča stavbi po ZVEtL, zato z aktivnostmi za razvoj projekta v letu 2023 še nismo začeli.

Glede lokacije EUP DR-224 je stanje, ki smo ga v zvezi z navedeno lokacijo opisali v SP MOL 23-26, nespremenjeno, zato v letu 2023 nismo izvajali razvojnih aktivnosti na tem projektu.

4.1.5 Druge oblike pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

4.1.5.1 Nakup starih ali novih stanovanjskih enot na trgu

V letu 2023 smo kot predkupni upravičenec odkupili dve zasedeni stanovanjski enoti (najemnika sta bivša imetnika stanovanjske pravice, torej gre za neprofitni najem za nedoločen čas) v stavbah na naslovu Ulica Janeza Pavla 5 in 5a, in sicer po zelo ugodni ceni 1.300 EUR/m².

Prav tako smo – kot predkupni upravičenec – od pravne osebe odkupili paket sedmih stanovanjskih enot na naslovih Vodnikova 8, Ruska ulica 2 in 6 ter Preglov trg 5, od katerih sta dve stanovanjski enoti prazni, pet pa je zasedenih z najemniki¹⁷. Paket stanovanjskih enot smo kupili po ugodni ceni, in sicer 1.568 EUR/m².

Na podlagi javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki so zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razmer za lastnike teh postala neprimerna (točka 4.1.5.3 tega poročila), smo prejeli eno vlogo in tudi uspešno realizirali nakup stanovanja na Viški cesti 67.

4.1.5.2 Rentni odkup stanovanj

V aprilu 2023 je bilo – kot vsako leto od leta 2004 dalje (z izjemo leta 2010) – objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (ti. rentni odkup stanovanj).

Zainteresirani ponudniki so morali pisno prijavo za sodelovanje po navedenem povabilu oddati do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 30.10.2023. Po predmetnem povabilu smo prejeli dve vlogi, vendar pa odkupa stanovanj nista bila realizirana, saj med strankami ni bil dosežen konsenz glede cene (kupnine) za odkup stanovanj.

Zaradi smrti služnostnega upravičenca je JSS MOL v letu 2023 v posest prevzel stanovanje, ki je bilo pridobljeno na podlagi javnega povabila za rentni odkup stanovanj, objavljenega leta 2009.

¹⁷ Trije najemniki so bivši imetniki stanovanjske pravice, torej imajo sklenjeno najemno pogodbo za neprofitno najemnino za nedoločen čas, en najemnik ima sklenjeno najemno pogodbo za tržno najemnino, en uporabnik pa zaseda stanovanje brez pravnega naslova)

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

Z namenom nuditi pomoč različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskega vprašanja smo začeli razvijati novo obliko pomoči za lastnike, ki imajo v lasti stanovanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno stanovanjsko enoto, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote. Javno povabilo za prodajo stanovanj smo objavili aprila 2023. Prejeli smo eno vlogo in izvedli odkup stanovanjske enote ter preselitev upravičenca v najemno stanovanjsko enoto z neprofitno najemnino.

4.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA

4.2.1 Oskrbovana stanovanja

JSS MOL dodeljuje namenska najemna – oskrbovana stanovanja (v nadaljevanju: oskrbovana stanovanja) v okviru obstoječega fonda stanovanj (82 enot). V letu 2023 sta se izpraznili in bili nato po izvedeni adaptaciji dodeljeni dve oskrbovani stanovanji.

Na 5. odprti javni razpis je v letu 2023 prispelo 43 vlog, od tega je 26 prosilcev izpolnjevalo razpisne pogoje in so se uvrstili na Prednostno listo za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, 15 jih ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, dva prosilca pa vloge, po pozivu za dopolnitev, nista dopolnila. Razlogi za neizpolnjevanje pogojev so bili lastništvo premoženja, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, starost pod 65 let in neizpolnjevanje pogoja stalnega prebivališča v MOL.

V oktobru 2023 je bil zaključen 5. odprti javni razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil objavljen leta 2020. Konec leta 2023 je bilo na prednostnih listah skupaj uvrščenih 72 upravičencev, od tega 3 iz 3. javnega razpisa, 4 iz 4. javnega razpisa (po navedenih javnih razpisih se imajo upravičenci možnost odločiti, da se še ne preselijo v oskrbovano stanovanje in ostanejo na prednostnih listah) in 65 upravičencev iz 5. javnega razpisa.

Glede na navedeni primanjkljaj oskrbovanih stanovanj, smo v letu 2023 pričeli z aktivnostmi za povečanje števila teh stanovanjskih enot.

JSS MOL je v letu 2023 sklenil prodajno pogodbo za nakup nepremičnin v novogradnji Črnuški Bajer 1, in sicer poslovnih prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v skupni izmeri 1.085,87 m², pokritega prehoda v izmeri 265 m², 21 zunanjih parkirnih mest in zunanjih zelenih površin v izmeri 1.219,17 m², ki so po veljavnem pravnomočnem gradbenem dovoljenju sicer namenjeni za izgradnjo otroškega vrtca. Nakup navedenih nepremičnin je bil izveden z namenom, da se – v postopku lokacijske preveritve – spremeni namenska raba kupljenih prostorov v namensko rabo, ki bi JSS MOL omogočala, da v kupljenih prostorih uredi oskrbovana stanovanja. Sklep o lokacijski preveritvi je MS MOL sprejel na 8. seji, ki je bila izvedena v oktobru 2023. Konec novembra 2023 je bila sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije in druge dokumentacije za izgradnjo oskrbovanih stanovanj, konec decembra 2023 pa je bila na UE vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti in ureditev 12 najemnih oskrbovanih stanovanj. Kupnina po prodajni pogodbi za nakup nepremičnin v letu 2023 ni zapadla v plačilo, saj je kot pogoj za zapadlost kupnine v plačilo (med drugim) pridobitev upravne odločbe, s katero bo spremenjena namembnost kupljenih prostorov v namensko rabo, ki je predvidena z lokacijsko preveritvijo.



Fotografiji: Novogradnja Črnuški bajer 1

4.2.2 Sobivanje starejših

Oblika sobivanja starejših, ki jo razvijamo, bo omogočala starejšim od 60 let sobivanje v stanovanjskih skupnostih, s čimer bo omogočeno kvalitetno bivanje v skupnosti, hkrati pa bo ohranjena samostojnost bivanja posameznika. Prvi stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših bosta pridobljeni v okviru načrtovane nove stanovanjske soseske Litjska-Pesarska.

4.2.3 Stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene

V letu 2023 smo za posebne namene dodelili skupaj 9 namenskih najemnih stanovanj, od tega smo 4 stanovanja zagotovili Zdravstvenemu domu Ljubljana za potrebe izvajanja zdravstvene dejavnosti v MOL. Konec leta 2023 je bilo 25 organizacijam oddanih skupaj 57 stanovanjskih enot za posebne namene, od tega 6 hiš. Dodelitev stanovanjskih enot organizacijam, ki na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čakajo na dodelitev stanovanjske enote, je odvisna od razpoložljivosti primernih stanovanjskih enot.

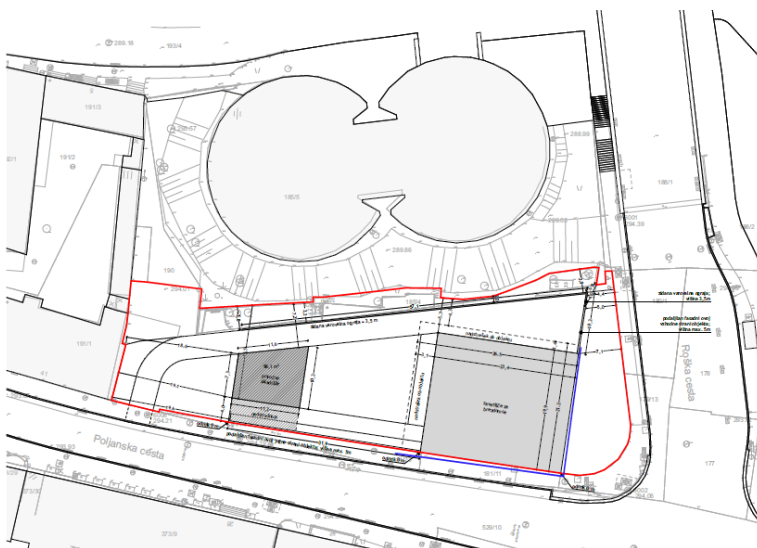
4.2.3.1 Zavetišče

V prvi polovici leta 2023 so projektanti izdelali dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za zavetišče večjih kapacitet in etažnosti (P+6N), na katerega so bila pridobljena vsa mnenja, razen ZVKDS, ki je zasnovo z večjo etažnostjo ocenil kot neprimerno in nedopustno. Da bi za novo zavetišče čimprej pridobili gradbeno dovoljenje, je JSS MOL projektantom naročil, da prilagodijo dokumentacijo in oddajo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za stavbo z etažnostjo P+4, v kateri bodo poleg klasičnih vsebin (skupna ležišča, razdeljevalnica hrane ipd.) za program celodnevnega bivanja na razpolago 3 etaže s skupaj do 36 bivalnimi enotami. Po izdanem pozitivnem mnenju ZVKDS za etažnost P+4 in prejemu soglasja za uporabo zemljišč v lasti MOL v času gradnje, je bila 16.11.2023 oddana vloga za izdajo GD.

Junija 2023 je bil z vpisom lastništva MOL v ZK formalno zaključen postopek o določitvi pripadajočega zemljišča po ZVetL, s čimer je bila ustvarjena podlaga za sklenitev pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice JSS MOL – MOL, ki je bila podpisana v novembru 2023.

V povezavi z gradnjo novega zavetišča je bila s strani vodstva Zavetišča prepoznana in potrjena ustreznost predlaganih (začasnih) nadomestnih prostorov na Povšetovi 10. V letu 2024 bomo v sodelovanju s pristojnim oddelkom MOL in ostalimi deležniki (CSD, Kralji ulice) začeli s postopki za začasno preselitev delovanja zavetišča v času gradnje nove stavbe.

Odstopanje od okvirnega terminskega načrta iz prejšnjega leta, je bilo zaradi postopkov, povezanih z urejanjem lastništva zemljišč in ponovnih sprememb projekta, konec leta 2023 še nekoliko večje, tako da se je predviden začetek gradnje zamaknil v drugo polovico leta 2024, njen zaključek pa v leto 2026.



Ureditvena situacija (DGD Scapelab, 2023)

4.2.4 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov ter mladih poslovnih talentov

Vsa namenska najemna stanovanja - bivalni ateljeji so bili zasedeni. Potreb po namenskih najemnih stanovanjih za področje mladih poslovnih talentov ni bilo.

4.2.5 Stanovanja za mlade do 29. leta starosti

Po 3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade, objavljenim 13. 9. 2022, bo dodeljenih v letih 2023 in 2024 skupaj 60 stanovanj trem skupinam upravičencev in sicer mladim posameznikom – skupina M1, mladim parom – skupina M2 ter mladim družinam – skupina M3. V letu 2023 je bilo, glede na razpoložljivost stanovanj, rešenih 26 upravičencev iz vseh treh navedenih skupin. Ob koncu leta 2023 je tako po navedenem javnem razpisu nerešenih 34 upravičencev, od tega 10 samskih iz liste M1, 14 parov iz liste M2 in 10 družin iz liste M3, katerim bodo stanovanja zagotovljena v letu 2024. V septembru 2024 je načrtovana objava 4. javnega razpisa za namenska najemna stanovanja za mlade.

4.3 SLUŽBENA IN HIŠNIŠKA STANOVANJA

V letu 2023 ni bilo dodeljeno nobeno službeno in tudi ne hišniško stanovanje. Eno službeno stanovanje, ki se je izpraznilo v stavbi osnovne šole, je bilo izločeno iz upravljanja JSS MOL in vrnjeno MOL za potrebe izvajanja šolske dejavnosti.

4.4 TRŽNA STANOVANJA

Kot tržna stanovanja so opredeljena stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino. Konec leta 2022 smo začeli postopek rednega letnega preverjanja in ga v letu 2023 zaključili. Postopek je zajemal preveritev dohodkovnega in premoženjskega stanja najemnikove družine. V letu 2023 se je pet najemnikov odločilo za vračilo stanovanja.

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

Tabela: Premoženjski razredi in višina tržne najemnine

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

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

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

Leto	Skupno št. najemnikov	Tržna najemnina (25 % nad neprof. naj.)	Tržna najemnina povečana za 15 %	Tržna najemnina povečana za 40 %	Tržna najemnina povečana za 68 %	Tržna najemnina povečana za 108 %
2019	106	71	9	2	18	6
2020	104	72	7	2	17	6
2021	100	65	11	1	14	9
2022	97	66	7	3	14	7
2023	92	65	6	3	13	5

4.5 ZAMENJAVE NAJEMNIH STANOVANJ

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

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

Tabela: Primerjava postopkov zamenjav stanovanj v obdobju zadnjih štirih let

Leto	2020	2021	2022	2023
Št. čakajočih	224	183	204	208
Prejete vloge	90	88	59	62
Odobreno	48	65	47	50
Realizacija	19	64	26	33

V letu 2023 smo realizirali 33 zamenjav, s čimer smo ohranili približno število čakajočih iz leta 2022. Ne glede na dejstvo, da smo v letu 2023 vselili sosesko Rakova jelša II in, kot smo napovedali, tam izvedli 19 zamenjav, števila čakajočih še vedno nismo uspeli zmanjšati oziroma čakalne dobe za realizacijo nismo uspeli skrajšati. Ponovno ocenjujemo, da bi bilo letno potrebno realizirati od 50 do 60 zamenjav.

Tabela: Število izvedenih zamenjav v letu 2023, glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	Skupaj
Realizacija	4	11	4	7	4	3	33

4.6 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE

4.6.1 Primanjkljaj bivalnih enot za socialno ogrožene

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

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

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na bivalno enoto	Okvirna čakalna doba na dodelitev bivalne enote (v letih)
1 član	205	več kot 4
2 člana	36	4
3 člani	7	3
4 člani	3	1
7 članov	1	do 1
9 članov	1	do 1
Skupaj	253	

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

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

Datum	Št. stanovanjskih enot	Od tega za oddajo kot BE	% BE
31.12.2004	3.232	118	3,65
31.12.2005	3.336	96	2,88
31.12.2006	3.245	113	3,48
31.12.2007	3.365	129	3,83
31.12.2008	3.313	136	4,11
31.12.2009	3.336	170	5,10
31.12.2010	3.352	167	4,98
31.12.2011	3.753	176	4,69
31.12.2012	3.982	207	5,20
31.12.2013	3.975	227	5,71
31.12.2014	3.965	239	6,03
31.12.2015	4.107	321	7,82
31.12.2016	4.202	324	7,71
31.12.2017	4.184	426	10,18
31.12.2018	4.212	442	10,49
31.12.2019	4.274	447	10,46
31. 12. 2020	4.276	448	10,48
31. 12. 2021	4.433	450	10,15
31. 12. 2022	4.413	447	10,13
31. 12. 2023	4.578	454	9,92

4.6.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

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

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam se seznanja s seznamom upravičencev do dodelitve bivalne enote, ter predlaga, upošteva razpoložljive možnosti, način prednostnega reševanja.

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

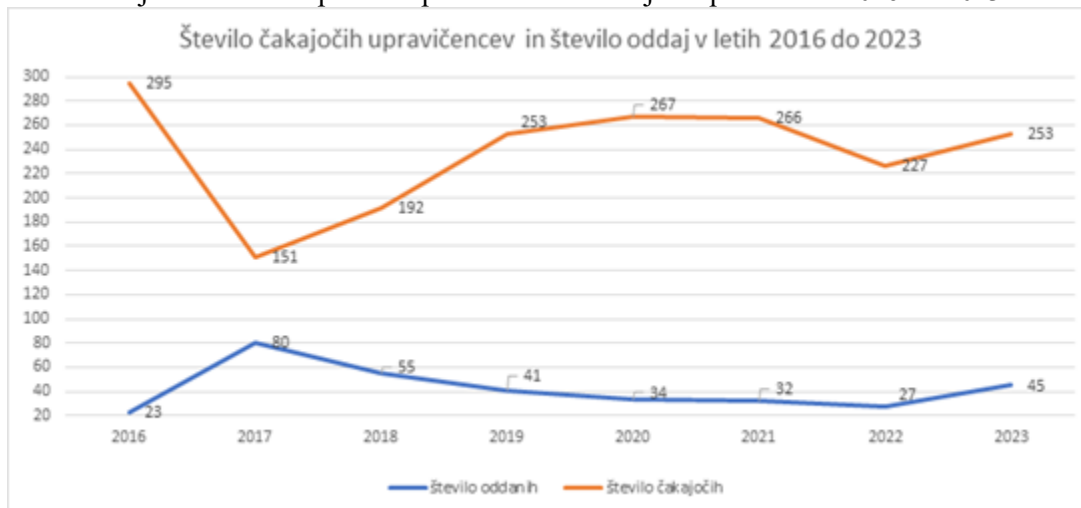
Nekaterim najemnikom predstavlja dodeljena bivalna enota trajno rešitev, kajti zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev ne morejo sodelovati na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Tudi iz tega razloga se podaljšuje čakalna doba predvsem pri samskih, dvočlanskih in tričlanskih družinah.

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

Tabela: Število oddanih bivalnih enot od leta 2016 dalje

LETO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	SKUPAJ
št. oddaj (po redni poti)	23	80	55	41	34	32	27	45	845
št. oddaj (deložacija)	2	3	7	1	2	3	2	3	62
št. nadomestnih	4	4	0	0	0	1	0	3	48
SKUPNO ŠT. ODDAJ	29	87	62	42	36	36	29	51	955
št. zamenjav	3	6	6	4	3	0	6	4	79
št. vrnjenih (prevzetih)	28	20	27	39	35	36	31	28	531

Graf: Število oddaj bivalnih enot po redni poti in število čakajočih po letih od 2016 do 2023



Kljub dejstvu, da smo v letu 2023 skupno po redni poti dodelili 45 bivalnih enot in krivuljo optimistično obrnili navzgor, kot izhaja iz zgornjega grafikona, se je število čakajočih na bivalno enoto kljub temu povečalo.

V letu 2023 smo nadaljevali z vodenjem prosilcev tudi po ETHOS klasifikaciji. ETHOS koncept je bil razvit v okviru FEANTSE (Working group on data collection and homelessness statistics ter 'Homelessness Observatory'), in se je intenzivno razvijal od leta 2005. Cilj, ki ga je pri tem organizacija zasledovala, je predstaviti štetje brezdomstva v različnih kontekstih, identificirati področja, kjer primanjkuje podatkov ter razviti način za bolj primerljivo spremljanje brezdomstva. S tem se želi prispevati k razpravi na evropskem nivoju, kjer bi se oblikovali primerljivi indikatorji za opazovanje brezdomstva in stanovanjske izključenosti.

KONCEPTUALNA TEORIJA		OPERACIONALNA TEORIJA	Skupaj	Podkategorija	Generična definicija	Skupaj
Brez strehe (roofless)	1	Ljudje, ki živijo na prostem na javnem prostoru (brez zavetja)	74	1.1	Spijo pod milim nebom, nimajo 24-urnega dostopa do nastanitve/nimajo bivališča	74
				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	7	2.1	Nizkopražna zavetišča, ki vključujejo le nočitve (*spanje v Ljubljani v zaščitnih)	3
				2.2	Poceni penzion	3
				2.3	Kratkotrajne hotelske namestitve	1
Brez stanovanja (houseless)	3	Ljudje, ki živijo v zavetiščih za brezdomce/kratkoročnih namestitvah	20	3.1	Zavetišče (hostel) za brezdomce z začasno nastanitvijo	15
				3.2	Zčasno bivanje (brez določenega roka)	3
				3.3	Zčasno bivanje (s prehodnim rokom)	2
				3.4	Zčasno bivanje (z daljšim rokom)	0
	4	Ženske, ki živijo v zavetiščih/zatočiščih/varnih hišah za ženske	11	4.1	Nastanitve v zavetiščih za ženske, varne hiše	11
				4.2	Podpora (razpisane) namestitve	0
	5	Ljudje, ki živijo v zavetiščih/azilnih za priseljence	2	5.1	Začasne nastanitve/aprejerni centri (azili)	0
				5.2	Nastanitve za repatriirance	0
				5.3	Bivališča za priseljenke delavce (*samostojni domovi)	2
	6	Ljudje, ki so pred odpustom iz institucij	16	6.1	Kazenske institucije (pripori/zapor)	13
				6.2	Medicinske institucije	3
	7	Ljudje s specializirano podporo v zvezi z namestitvijo (zaradi brezdomstva)	9	7.1	Skupinske podpre (varovane) namestitve	8
				7.2	Individualne podpre (varovane) namestitve	1
Negotovo	8	Ljudje, ki bivajo v negotovih bivališčih (brez pravice rabe)	44	8.1	Zčasno bivanje s sorodniki/prijatelji (na posvojitvi)	41
				8.2	Bivanje brez veljavne (pod)najemne pogodbe	3
	9	Ljudje, ki živijo v grožnji pred izselitvijo/deklačjo	2	9.1	Pravne prisilne izselitve najemnikov	2
				9.2	Pravne prisilne izselitve zaradi spremembe lastnine (*zaradi denacionalizacije)	0
	10	Ljudje, ki živijo pod grožnjo nasilja	2	10.1	Življenje pod grožnjo nasilja s strani partnerja, staršev ali drugih	2
Neprimerno	11	Začasne strukture	6	11.1	Mobilno domovanje (v avtu, prikolici, kolibi, vanu)	5
				11.2	Ilegalna zasedba zemljišča (npr. Romi)	1
				11.3	Ilegalna zasedba stavbe (skvotiranje, *bivanje v 'bazi', bivaču)	0
	12	Ljudje, ki živijo v neprimernih bivališčih	4	12.1	Neprimerno za bivanje (glede na nacionalno zakonodajo ali standarde)	4
	13	Ljudje, ki živijo v ekstremni prenaseljenosti	0	13.1	Glede na nacionalno normo prenaseljenosti	0
SKUPAJ			197	SKUPAJ		197
Druge oblike (ni uvrstitev po ETHOS)				Najem		56
				SKUPAJ		253

4.7 STANOVANJSKE ENOTE ZA RAZVOJNE PROJEKTE

V letu 2023 ni bilo potrebno zagotavljati nadomestnih najemnih stanovanjskih enot za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL. V zvezi z napovedano širitvijo cestišča Japljeve ulice, ki predhodno pogojuje rušitev stavbe na naslovu Japljeva ulica 4 v Ljubljani, v kateri med drugimi biva uporabnica z družino, v letu 2023 še ni bilo potrebe po izvedbi preselitve.

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

Ne glede na to, da je v načelu reševanje stanovanjskih vprašanj s pridobitvijo lastništva stanovanja v celoti prepuščeno prostemu trgu nepremičnin, (1) ukrepi in aktivnosti MOL in JSS MOL, ki predstavljajo »pomoč« občanom, da si rešijo stanovanjsko vprašanje s pridobitvijo lastnega stanovanja, in (2) ukrepi za izboljšanje kvalitete bivanja v lastniških stanovanjih, predstavljajo del uresničevanja stanovanjske politike na območju MOL.

V 2. poglavju tega poročila smo opisali tudi aktivnosti in ukrepe, ki jih izvajajo pristojni oddelki in službe MOL, (med drugim tudi) z namenom spodbujanja razvoja in izvedbe zasebnih investicij v stanovanjsko gradnjo, v tem poglavju pa poročamo o aktivnostih JSS MOL v zvezi s sedaj že ustaljenimi »produkti«, s katerimi smo v letu 2023 posegli na področje zasebnega lastništva na stanovanjskem področju.

5.1 NAKUP STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA KOT JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Rok za oddajo vlog na javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva, ki je bil objavljen v aprilu 2023, se je iztekel 31. 8. 2023, pri čemer so bili upravičenci za vstop v deljeno lastništvo dolžni predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do 30. 10. 2023.

Prejeli smo sicer dve pravočasni vlogi, od katerih je bilo eni ugodeno, ena pa je bila zaradi prenizkih dohodkov zavrnjena. Upravičenec, ki mu je bila izdana ugodilna odločba, ni uspel najti primerne stanovanja za nakup.

5.2 STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA NA STANOVANJSKIH STAVBAH

V okviru ohranjanja, izboljšav oziroma razreševanj stanovanjskega vprašanja z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli v večstanovanjski ali družinski stanovanjski stavbi, je JSS MOL v letu 2023 po uveljavljenem modelu objavil 24. javni razpis za ugodna stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah. Prejeli nismo nobene vloge.

Tabela: Število odobrenih posojil v obdobju od leta 2013 do 2023

Leto	Odobrena posojila
2013	4
2014	6
2015	8
2016	1

2017	/
2018	/
2019	3
2020	/
2021	/
2022	2
2023	0
SKUPAJ	24

5.3 STANOVANJSKE ZADRUGE – PODPORNE STORITVE

Kot omenjeno že v uvodnem besedilu poglavja 3.4 tega poročila, na ravni države (še vedno) niso bile sprejete ustrezne normativne podlage, ki bi omogočale zagon stanovanjskih zadrug, kot alternativnih in inovativnih stanovanjskih skupnosti. Posledično se pilotni projekta združne stanovanjske združne gradnje, pri razvoju in izvedbi katerega JSS MOL načrtuje sodelovati že vrsto let, zamika v kasnejša leta obdobja, za katerega je sprejet SP MOL 23-26.

Na povabilo Inštituta za študije stanovanj in prostora smo se v letu 2023 opredelili do vsebine osnutka novele SZ-1, s katerimi bi se za preizkušanje projektov in modelov alternativnih in inovativnih stanovanjskih skupnosti, kot razvoj modela oskrbe prebivalstva s stanovanji v združni obliki, vzpostavila normativna podlaga za ti. regulativni peskovnik. Slednji bi vladi dopuščal, da pod določenimi pogoji odobri odstop od posameznih določb predpisov s področja stanovanjskih zadev, urejanja prostora, graditve objektov, ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, državnih pomoči, davkov, državnih poroštev in poroštev pravnih oseb javnega sektorja, ki onemogočajo ali otežujejo izvedbo navedenih projektov in modelov na področju stanovanjskih.

Januarja 2023 se je zaključil projekt »ZA STANOVANJSKE ZADRUGE« v okviru programa Active Citizens Fund v Sloveniji, katerega vodilni partner je bil IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora.

JSS MOL je v letu 2023 aktivno nadaljeval s sodelovanjem pri evropskem projektu »NETCO – Network of cities for collaborative housing«, katerega vodilni partner je Barcelona. Leta 2023 so bile v okviru projekta izvedene tri mednarodne konference na temo stanovanjskih zadrug, in sicer:

- Bologna: Kako izboljšati združne stanovanjske modele na lokalni ravni: pravni okvir in izzivi?
- Barcelona: Vloga javnih sredstev in javnega sektorja v stanovanjski politiki in
- Berlin: Financiranje in podpiranje združnih skupnih stanovanjskih izzivov.

6 NAJEMNINSKA POLITIKA IN OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

6.1 VIŠINA NAJEMNINE ZA STANOVANJSKE ENOTE

Za neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanja in stanovanjske stavbe za posebne namene, službena hišniška stanovanja zavodov, katerih ustanovitelj je MOL, službena stanovanja (v primeru, ko najemnik ne presega predpisanega dohodkovnega cenusa za neprofitno najemno stanovanje) in bivalne enote smo zaračunavali predpisano neprofitno najemnino ob upoštevanju letne stopnje neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Neprofitno najemnino smo aprila 2023 povišali na podlagi predpisanega dviga vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine na vrednost 3,5 evra.

Tržna najemnina se zaračunava za stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003, oddana v najem za profitno najemnino, ki je bila za 25 % višja od neprofitne najemnine in so, skladno z določbami SZ-1, opredeljena kot tržna najemna stanovanja. Spremembe višine tržne najemnine v letu 2023 so podrobno predstavljene v tabeli v poglavju 4.4 tega poročila.

Tržna najemnina se zaračunava tudi za neprofitna stanovanja, ki jih zasedajo najemniki, za katera se ob preverjanju po 90. členu SZ-1 ugotovi, da presegajo predpisan premoženjski in/ali dohodkovni cenzus, in za službena stanovanja, če najemnik ne izpolnjuje dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja. V postopkih preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem po 90. čl. SZ-1 je bilo za 230 najemnikov neprofitnih stanovanj ugotovljeno, da presegajo predpisan premoženjski ali dohodkovni cenzus. Izvedeno preverjanje najemnikov neprofitnih stanovanj v letu 2023 je podrobno predstavljeno v poglavju 7.2 tega programa.

Na dan 31. 12. 2023 smo iz naslova izvedenih preverjanj premoženjskega in dohodkovnega pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunavali tržno najemnino skupaj 346 najemnikom neprofitnih stanovanj. Vsi najemniki službenih stanovanj so izpolnjevali pogoje za upravičenost do plačevanja neprofitne najemnine.

6.2 VIŠINA NAJEMNINE ZA PARKIRNA MESTA

V letu 2023 smo nadaljevali z ločenim oddajanjem parkirnih mest. Tako smo v novozgrajeni stanovanjski soseski Rakova jelša II oddajali vsa parkirna mesta s sklepanjem posebnih pogodb in enako tudi v vseh primerih izpraznitve in novih oddaj obstoječih stanovanjskih enot. Razpoložljiva parkirna mesta se najprej ponudi najemnikom stanovanjskih enot last JSS MOL in MOL. Parkirna mesta, ki jih ne najamejo navedeni najemniki, se z javno objavo namere za sklenitev neposredne pogodbe za parkirno mesto (s pogajanji o ceni v primeru več interesentov), odda zunanjim interesentom, pri čemer se najemnina po sklepu upošteva kot izhodiščna najemnina. Višina mesečne najemnine, ki je določena s sklepom, znaša za pokrita parkirna mesta 35,00 evrov, za zunanja parkirna mesta pa 20,00 evrov.

6.3 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

Z namenom ohranjanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij smo nadaljevali z vodenjem aktivnosti za zagotovitev širše družbene podpore posamezniku, ki se znajde v težkih socialnih razmerah. Ob tem smo izvajali različne ukrepe, kot je navedeno v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana 2023-2026. Med drugim smo izplačevali subvencije najemnin, zagotavljali izredne pomoči in v primerih socialne ogroženosti vračali lastne udeležbe pred potekom pogodbenega roka, če se je bil najemnik pripravljen preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Izvajanje ukrepov aktivne pomoči pri vsakodnevnem bivanju poteka tudi preko nevladnih in vladnih organizacij in je bilo v letu 2023 zelo učinkovito, kar potrjujejo podatki v zvezi z izpraznitvami stanovanjskih enot v primerih ugotovljenih kršitev najemnih pogodb.

Upravičencem do neprofitnega stanovanja, uvrščenim na prednostno listo B, katerim se je, v času od uvrstitve na listo do konkretne dodelitve stanovanja, socialno stanje spremenilo tako, da ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za uvrstitev na listo B, je namenjena možnost oprostitve plačila lastne udeležbe in varščine in dodelitve stanovanja, ki po površinskem normativu ustreza listi A. V letu 2023 noben od upravičencev ni podal vloge za rešitev na navedeni način.

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

Izvajali smo številne dejavnosti za preprečevanje nastanka oziroma odpravo krivdnih odpovednih razlogov, kot smo jih zapisali v aktualni Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana. Sistem sodelovanja z vladnimi in nevladnimi organizacijami imamo dobro vzpostavljen, zato ga kot takšnega ohranjamo in po potrebi, ki jo zaznamo pri delu, ustrezno dopolnjujemo in nadgrajujemo.

Tako smo v letu 2023 intenzivno nadaljevali z že vzpostavljenim sodelovanjem z enotami Centra za socialno delo Ljubljana in Društvom Kralji ulice. Zaznali smo, da bi bila dobrodošla vključitev društva Kralji ulice in javnih zavodov Mala ulica in Mladi zmaji v soseskah Brdo, Rakova jelša II in Cesta v Gorice. Soseska Brdo s 174 stanovanjskimi enotami je postala vseljiva leta 2021, soseska Rakova jelša II s 156 stanovanjskimi enotami pa leta 2023. V obeh soseskah gre za relativno veliko število stanovalcev kjer zaznavamo, da vključitev omenjenih organizacij lahko bistveno pripomore k kvaliteti življenja stanovalcev in hkrati na prijazen, neformalen način pripomore, da najemnik in uporabnik ohrani dom. V soseski Cesta v Gorice smo zaznali težave povezane z bližino Azilnega doma in percepcijo stanovalcev o (ne)varnosti soseske. Z namenom, da bi se stanovalci v soseski počutili varne, kljub bližini Azilnega doma, sodelujemo z Uradom za migrante in iščemo dobre rešitve za kvalitetno bivanje stanovalcev. Vse navedene organizacije v soseski namreč delujejo povezovalno, v dobro celotni skupnosti. Dogovori za izvajanje tovrstne dejavnosti so v teku. Takšno sodelovanje ocenjujemo kot nujno za pomoč najemnikom in uporabnikom stanovanjskih enot.

Z namenom ohranjanja varnega najema smo sodelovali tudi pri postopkih poplachevanja dolgov najemnikov s strani donatorjev in humanitarnih organizacij. Pogosto smo se vključili tudi kot pomoč pri reševanju medsosedskih sporov.

Ker smo sami opravljali vsa dejanja potrebna za vodenje sodnih postopkov (vlaganje tožb, izvršb, zastopanje MOL in JSS MOL na sodiščih), smo najemnikom tudi v letu 2023 zmanjševali stroške v primeru, da so se znašli v enem od postopkov. Vedno pa, pred sprožitvijo omenjenih postopkov, intenzivno iščemo možnosti, da se zadeve razrešijo mirno, zato najemnikom nudimo možnost obročnega plačevanja dolga, preselitev v manjše in cenejše stanovanje, seznanjamo jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči preko Centra za socialno delo Ljubljana. V primerih, ko najemniki aktivno izkažejo pripravljenost rešiti svoj problem s ponujenimi oblikami pomoči in poplačajo dolgove, tožbe tudi umikamo, sklepamo nove najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, vse z namenom preprečiti morebitno deložacijo.

Društvo Kralji ulice je tudi v letu 2023 nadaljevalo z izvajanjem programa podpore pri ohranjanju nastanitve za stanovalce sosesk Polje I, II, III in IV in sicer v stanovanjski enoti Polje 378, imenovani »TOČKA«. Namen izvajanja projekta je vzpostaviti prostor skupnostnega, medgeneracijskega in mednacionalnega srečevanja stanovalcev, dvigniti kvaliteto socialnega življenja otrok in odraslih, povezati stanovalce, da med njimi ne bi prihajalo do konfliktov oziroma bi le-te lažje reševali. Aktivnosti so zastavljene na način različnih kreativno-ustvarjalnih delavnic (likovnih, igralnih, interakcijskih, oblikovalnih, plesnih, glasbenih,...). in namenjene povezovanju otrok, učni pomoči ter nabiranju novih pozitivnih izkušenj. V času po obdobju korone Društvo Kralji ulice izvajajo vlogo veznega člana/koordinatorja različnih organizacij, katere so se pridružile večinoma v zadnjem letu zaradi izredno poslabšanih razmer v smislu vandalizma oziroma povečanih potreb po skupnostnem/preventivnem delu predvsem z najstniki oz. mladostniki (Mladi zmaji, itd).

Prav tako je Društvo Kralji ulice nadaljevalo z izvajanjem dejavnosti v skupnostnem prostoru v kleti Knobleharjeve ulice 24, imenovanem »KNOBLA«. Stanovalci imajo specifične potrebe, kar Društvo Kralji ulice lahko zazna le ob dnevni prisotnosti. Tako so jim tudi v letu 2023 strokovni delavci nudili pomoč in

sicer na področju izobraževalnih aktivnosti (predavanja o pasteh odvisnosti in brezdomskem življenju na osnovnih šolah, organizacija delavnic in predavanj za najemnike), podpore posameznikom v stiski (individualna pomoč pri reševanju finančnih težav in duševnih stisk, sodelovanje z zdravstvenimi in socialnimi organizacijami za podporo najemnikov z zdravstvenimi težavami), družabnih aktivnosti (predpraznično druženje z najemniki, peka palačink, projekt Uresniči željo, organizacija kostenjevega piknika in nabiranje kosta, sodelovanje v športnih dogodkih, kot je mednarodni nogometni turnir), nudenja pomoči pri urejanju bivalnih razmer (pomoč pri vselitvah in opremljanju sob, organizacija čiščenja skupnostnih prostorov s prostovoljci, podpora pri izpolnjevanju vlog za oprostitev plačila NUSZ) reševanje konfliktov in finančnih težav najemnikov (srečanja in posvetovanja z najemniki glede motenj miru in bivalnih težav, spodbujanje in pomoč dolžnikom pri plačilu terjatev, sodelovanje pri reševanju, oddaji vlog, tudi vlog za 20. JR in finančnih izzivov najemnikov).

S pričetkom izvajanja t. i. antideložacijskega programa, spomladi 2014, se je povprečno letno število deložacij in izpraznitev po zaključeni pravdi (v letih od 2004 do 2014 je bilo povprečje 23) zmanjšalo. Prvi učinki storitev spremljanja in nudenja različnih oblik pomoči, ki jih na JSS MOL izvajamo v sodelovanju z drugimi institucijami in predvsem Društvom Kralji ulice, so se pokazali že v letu 2016, ko se je to število zmanjšalo na 10. Povprečje zadnjih petih let pa znaša sedem 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 2023 je bilo okviru sodnih postopkov v posest JSS MOL vrnjenih 6 stanovanj, od tega je bilo 1 stanovanje izročeno po izdaji sodne odločbe in brez prisotnosti izvršitelja, v ostalih 5 primerih je bila izpraznitev in izročitev stanovanja izvršena po sodnem izvršitelju. Od navedenih 6 primerov je JSS MOL v 3 primerih, po izročitvi stanovanja, zagotovil bivalno enoto in s tem preprečil nastanek brezdomstva, v preostalih primerih izseljeni niso potrebovali pomoči JSS MOL pri reševanju stanovanjskega vprašanja. Poleg tega je JSS MOL v okviru izvršilnih postopkov v 2 primerih zaradi obstoja možnosti poplačila dolga predlagal odlog izvršbe in s tem preprečil že napovedano deložacijo. V 1 primeru pa je odlog predlagal dolžnik, vendar v poročevalnem obdobju o utemeljenosti predloga sodišče še ni odločilo.

Tabela: Število deložacij in izpraznitev v okviru sodnega postopka

Leto	Število izpraznitev in deložacij po vloženi izvršbi	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, pred vloženo izvršbo
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
2016	10	0
2017	5	3
2018	7	0
2019	4	0
2020	4	3
2021	16	3
2022	7	1
2023	6	0

6.5 PLAČEVANJE PO SUBSIDIARNI ODGOVORNOSTI

Enako kot v preteklih letih smo, po prejemu obvestila o nastalem dolgu iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe, vsakega dolžnika pisno pozvali k plačilu nastale terjatve. Če po pozivu dolžnik obveznosti ni plačal, smo morali kot subsidiarno odgovorni plačati odprte terjatve. Nato smo, v primeru zaznane socialne ogroženosti posameznega najemnika, preverili možnost pomoči pri poplačilu tudi pri pristojni enoti Centra za socialno delo Ljubljana. Če kljub aktivnostim do vračila plačanega zneska s strani najemnika ni prišlo, smo sprožili postopek sodne izterjave in v izjemnih primerih tudi postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanjske enote. V primerih osebnih stečajev, katerih število se zmanjšuje, mora lastnik plačati celoten dolg, vračilo pa lahko zahteva samo za terjatve nastale po začetku osebnega stečaja.

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

Tabela: Zneski plačil in izterjava v evrih po letih

Leto	Plačano upravnikom	Izterjano od najemnikov	% izterjave
2018	139.803,18	97.984,71	70,09
2019	138.364,67	102.318,66	73,95
2020	173.602,87	121.310,45	69,88
2021	112.604,86	128.599,68	114,20
2022	158.275,49	96.801,71	61,16
2023	215.921,09	134.118,04	62,11

6.6 IZREDNE POMOČI

V letu 2023 smo obravnavali 59 vlog in odobrili 42 večmesečnih izrednih pomoči za plačilo najemnine uporabnikom stanovanjskih enot, 10 vlog je bilo zavrnjenih, 1 postopek pa s sklepom ustavljen. Od tega smo zaradi obstoja izjemnih razmer pri uporabnikih, ki bivajo v stanovanjskih enotah JSS MOL, ki jih imajo v najemu nevladne organizacije in uporabniki ne izpolnjujejo pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, 1 uporabniku dodelili začasno izredno pomoč za plačevanje stroškov bivanja. Gre za primer, kjer so bile izkazane izjemne razmere in aktivnosti uporabnika v smeri pridobitve dokumentacije za izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Konec leta 2023 je bilo v postopku reševanja 6 vlog, ki bodo rešene v letu 2024.

7 UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE

7.1 SPLOŠNO

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

Upravne naloge in aktivnosti smo izvajali v predpisanih rokih in na način prijazen do občanov. Tekoče smo ažurirali podatke na spletni strani JSS MOL, s čimer smo se trudili občanom približati naše delovanje in jim omogočali uporabo obrazcev vlog pri uveljavljanju različnih upravičenj. Z namenom, da bi naše delovanje še bolj približali občanom MOL, smo v letu 2023 začeli intenzivno voditi aktivnosti za prenovu spletne

strani JSS MOL. Enako kot v preteklosti, smo bili občanom vseskozi na razpolago po telefonu in po elektronski pošti ter po predhodni najavi tudi osebno. S ciljem zmanjševanja sodnih stroškov najemnikom, smo nadaljevali s samostojnim izvajanjem vseh nalog, potrebnih za uspešno vodenje sodnih postopkov iz najemnih razmerij.

Po uradni dolžnosti smo pridobivali podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1 in je podrobno predstavljeno v poglavju 4.1.2 tega poročila. Po pooblastilu MOL smo, na podlagi podatkov enot Centra za socialno delo Ljubljana, dostopnih v DM, izvajali tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MOL.

7.2 PREVERJANJE IZPOLNJEVANJA POGOJEV ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Enako kot v preteklih letih, smo na JSS MOL v letu 2023 vodili upravne postopke rednega preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. Postopke vmesnega preverjanja smo vodili ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov. Na zahteve najemnikov smo vodili postopke preveritve ob spremenjenem socialnem stanju.

Postopkov v okviru 90. člena SZ-1 v letu 2023 je bilo 1.109, od tega je bilo zaključenih 1.034 postopkov, 75 postopkov pa je še v teku. Od zaključenih 1.034 postopkov je bilo 10 postopkov s sklepom ustavljenih, v 1.024 postopkih pa izdane odločbe, in sicer 794 o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (754 rednih preverjanj, 39 preveritev na zahtevo najemnika zaradi spremenjenega socialnega stanja in izvedli smo 1 vmesno preverjanje) ter 230 o neizpolnjevanju navedenih pogojev in pričetku zaračunavanja tržne najemnine.

V primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja je bilo 214 postopkov rednega preverjanja, 3 postopki vmesnega preverjanja in 13 postopkov ponovne preveritve na vlogo najemnika. V okviru rednih preverjanj se je najemnina zvišala zaradi preseganja premoženjskega cenusa pri 161 najemnikih, zaradi preseganja dohodkovnega pogoja pri 18 najemnikih, 35 najemnikov pa je presegalo oba cenusa. V okviru vmesnega preverjanja se je najemnina pri vseh 3 najemnikih povišala zaradi premoženjskega cenusa. V okviru ponovnega preverjanja pa se je najemnina zvišala pri 1 najemniku (preseganje po dohodku), znižala pri 8 najemnikih (1 preseganje po dohodku, 6 po premoženju ter 1 po dohodku in premoženju) in ostala enaka pri 4 najemnikih (2 preseganje po dohodku in 2 po premoženju). V vseh primerih neizpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja se je 99 najemnikom začela zaračunavati tržna najemnina v višini 30 % nad neprofitno najemnino, 19 najemnikom v višini 60 %, 97 najemnikom v višini 110 % in 15 najemnikom v višini 160 % nad neprofitno najemnino.

Najemniki so vložili 17 pritožb na odločbe, s katerimi je bila neprofitna najemnina spremenjena v tržno. V 2 primerih je bilo pritožbi ugodeno in sta bili izdani nadomestni odločbi. Župan kot drugostopenjski organ je v 11 primerih odločil, da se pritožba na izpodbijano odločbo zavrne, v 1 primeru je bil izdan sklep o ustavitvi zaradi umika pritožbe, ostale 3 pritožbe so še v reševanju.

7.3 OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Etažni lastnik mora za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja pridobiti soglasja solastnikov stavbe, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto. Kot etažni lastnik izdajamo tovrstna soglasja le pod pogojem, da se bo v delu stanovanja opravljala mirna dovoljena dejavnost, ki ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov stavbe in takrat, ko so z opravljanem dejavnosti soglašali

ostali etažni lastniki. Kot etažni lastnik smo v letu 2023 izdali 1 tovrstno soglasje, 1 prošnja pa je bila zavrnjena.

Najemnik pa mora za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja pridobiti, poleg navedenih soglasij, tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja, ki ga ima v najemu. Kot lastnik najemodajalec smo v letu 2023 izdali 122 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. Od epidemije Covid – 19 dalje beležimo porast števila izdanih dovoljenj, večinoma pa gre za opravljanje priložnostnih del.

7.4 SOGLASJE LASTNIKA ZA ODDAJO DELA STANOVANJA V PODNAJEM

V postopkih izdaje soglasja oddaje dela stanovanja v podnajem smo v letu 2023 izdali 51 soglasij za določen čas enega leta ob pogoju, da se iz sredstev podnajemnine redno plačujejo obveznosti za stanovanje in predvsem v primerih, ko za vpis uporabnika v najemno pogodbo niso izpolnjeni pogoji po SZ-1 in ko gre za primere začasnega najemnikovega službovanja ali šolanja v tujini, združitve družine, primere ko najemnik potrebuje iz zdravstvenih ali starostnih razlogov pomoč druge osebe ali pa se je znašel v težki finančni situaciji.

7.5 PREVERITEV VIŠINE NAJEMNINE

JSS MOL je kot občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, v letu 2023 obravnaval 7 vlog za preveritev višine najemnine. Skladno s 120. členom SZ-1 je bilo rešenih 6 zahtevkov najemnikov, 1 vloga je v obravnavi, ker še ni bila dopolnjena.

7.6 REGISTER UPRAVNIKOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V letu 2023 smo na podlagi vzpostavljenega registra upravnikov stavb na območju MOL, preko spletne strani JSS MOL, zagotavljali ažuren vpogled v register upravnikov stavb vsem zainteresiranim strankam in institucijam.

Vodili smo skupaj 66 upravnih postopkov registracije upravnikov večstanovanjskih stavb, v katerih je bilo izdanih 42 odločb o vpisu in izbrisu iz registra upravnikov stavb in 6 odločb o zavrnitvi vpisa, 1 sklep o ustavitvi postopka, 1 sklep o zavrženju, 3 zadeve so bile odstopljene. Ob koncu leta 2023 še ni bilo zaključenih 13 postopkov. Prejeli in rešili smo tudi 5 vlog za spremembo registrskih podatkov. Na podlagi vodenih postopkov smo tekoče ažurirali podatke v registru upravnikov. V register upravnikov je bilo na dan 31. 12. 2023 skupaj vpisanih 123 upravnikov za 4.295 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 28 primerih.

7.7 SODNE ZADEVE

Kot že v preteklosti in kot opisano v delu antideložacijske dejavnosti smo v letu 2023 samostojno pripravljali in vlagali tožbe, odgovore na tožbe ter vse potrebne pripravljalne vloge oziroma druge vloge za sodišča. Elektronsko smo prijavljali terjatve v postopkih osebnih stečajev in vlagali izvršbe na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine. V primerih neplačane upravne takse in v primerih, ko dolжник po

pravnomočni in izvršljivi odločbi Centra za socialno delo Ljubljana o vrnitvi neupravičeno prejetih javnih sredstev slednjih ni vrnil, smo elektronsko vlagali izvršbe na FURS.

Na dan 31. 12. 2023 je bilo v teku skupno 845 aktivnih zadev, in sicer od tega 91 pravnih, 314 nepravdnih, 321 izvršilnih zadev, 17 stečajnih postopkov in 102 upravnih oziroma davčnih izvršb (53 izterjav zaradi neplačila občinske upravne takse in 49 izterjav v zvezi neupravičeno prejetimi subvencijami tržne najemnine).

V letu 2023 je bilo začelih skupaj 154 sodnih postopkov, od tega 20 pravnih postopkov, 132 izvršilnih postopkov (110 izvršb na podlagi verodostojne listine in 22 na podlagi izvršilnega naslova). Poleg tega je bilo začelih 44 nepravdnih postopkov za ureditev etažne lastnine in izvedena ena prijava terjatev v postopku osebnega stečaja. Začetih je bilo tudi 8 postopkov davčnih izvršb zaradi neupravičeno pridobljene subvencije najemnine ter 116 zaradi neplačila občinske upravne takse.

Skladno z aktualnim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana JSS MOL v primerih, ko gre izključno za neplačevanje obveznosti iz najema stanovanja in pri najemniku ni zaznana socialna stiska, uporabi možnost izpraznitvenega naloga po 112.a členu SZ-1. JSS MOL je v letu 2023 podal 2 dolžnikoma odpoved najemne pogodbe in zahtevo za izpraznitev stanovanja na podlagi opisane zakonske določbe. En najemnik se je odzval in poravnal obveznosti in ga spremljamo v okviru antideležacijske dejavnosti, za drugega dolžnika je bil sodišču posredovan izpraznitveni nalog, a sodišče v poročevalnem obdobju o predlogu še ni odločilo.

V nobenem od stečajnih postopkov nad pravnimi osebami, v katerih JSS MOL nastopa kot upnik s priznanimi (navadnimi) terjatvami¹⁸, v letu 2023 nismo dosegli poplačila svojih terjatev. Prav tako se v letu 2023 ni zaključil nobeden od petih pravnih postopkov zaradi plačila odškodnin po drugem odstavku 72. člena Zakona o denacionalizaciji (v nadaljevanju: ZDEN¹⁹), v katerih sodeluje JSS MOL, vodi pa jih Služba za pravne zadeve MOL.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM FONDOM

8.1 UVODNO

Skrb za obstoječi (zlasti starejši) stanovanjski fond je ravno tako pomembna, kot aktivnosti za povečanje stanovanjskega fonda z novimi stanovanjskimi enotami, saj navsezadnje predstavlja skupek ukrepov in aktivnosti, s katerimi se uresničuje temeljni cilj stanovanjske politike – zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj. Nesporno je, da je precejšnji del stanovanjskega fonda v lasti oziroma upravljanju JSS MOL »starejšega«, zato je potrebno temu delu stanovanjskega fonda namenjati več pozornosti v smislu investicijskega vzdrževanja.

Z ukrepi investicijskega vzdrževanja stanovanjskih enot in skupnih delov stavb namreč (med drugim) podaljšujemo življenjsko dobo stanovanjskega fonda, zagotavljamo primerne pogoje bivanja najemnikom in drugim uporabnikom stanovanjske enote, (v širšem smislu) izboljšujemo kakovost in funkcionalnost bivalnega okolja, zmanjšujemo potrebo po novih neprofitnih stanovanjskih enotah in preko zagotavljanja boljše energetske učinkovitosti izboljšujejo stanje okolja z vidika podnebnih sprememb in navsezadnje izboljšujemo socialni položaj socialno šibkejših najemnikov (preprečevanje energetske revščine, nižji stroški obratovanja).

¹⁸ V letu 2023 so bili »aktivni« trije taki stečajni postopki, nobeden od navedenih postopkov pa se v letu 2023 ni zaključil.

¹⁹ Uradni list RS, št. 27/91-I s spremembami in dopolnitvami

V letu 2023 smo ohranjali višino lastnih sredstev za investicijsko vzdrževanje na nivoju preteklih let. Žal v letu 2023 ni bila zagotovljena ustrezna možnost koriščenja evropskih sredstev in drugih nacionalnih mehanizmov za namene financiranja prenove stanovanjskega fonda, čemur bo morala država po mnenju JSS MOL v prihodnje namenjati več pozornosti.

8.2 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Odločitve o izvedbi (rednega in investicijskega) vzdrževanja se – tako glede praznih kot zasedenih stanovanjskih enot – sprejemale v skladu z določili Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj²⁰. Pri načrtovanju in izvedbi vzdrževalnih del smo zasledovali načelo gospodarnosti tako s finančnega kot s časovnega vidika.

Pred ponovno oddajo stanovanjskih enot (novim najemnikom) smo izvedli tista investicijsko vzdrževalna dela, s katerimi smo novemu najemniku zagotovili možnost normalne rabe stanovanjske enote. V primeru, da je potreba po izvedbi takih del nastala iz razlogov na strani prejšnjega najemnika, smo takega najemnika pozvali, da ob predaji stanovanja v posest JSS MOL vzpostavi ustrezno stanje posameznih elementov, sicer smo vzdrževalna dela izvedli na njegove stroške.

V letu 2023 so bila izvedena in plačana investicijska vzdrževalna dela v 104 praznih stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 118), kar je primerljivo s povprečnim skupnim številom prenovljenih enot v posameznem letu preteklega desetletnega obdobja. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 71 stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 88), v preostalih 33 stanovanjskih enotah (enako število kot v preteklem letu) pa so bili izvedeni prenovitveni posegi manjšega obsega.

Celovite prenove stanovanjskih enot je načrtoval zunanji izvajalec za izvedbo svetovalnega inženiringa, ki je poleg načrtovanja prenov (izdelava elaborata ter popisov prenovitvenih del) izvajal tudi nadzor pri izvedbi prenovitvenih del, zadalžen pa je bil tudi za prevzem izvedenih del, pripravo končnega obračuna in koordinacijo odprave napak v garancijski dobil. Izvajalce del za celovite prenove posameznih enot smo zbirali v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb.

Vzdrževalna dela posamezne vrste²¹ smo izvajali z izvajalci del, s katerimi smo sklenili pogodbe z veljavnostjo enega ali dveh let.

Vzdrževalna dela v zasedenih stanovanjskih enotah običajno opravila na podlagi obvestil najemnikov o dotrajanosti ali okvarjenosti posameznih elementov v stanovanjski enoti in na podlagi ogleda dejanskega stanja s strani predstavnika JSS MOL. JSS MOL je zavrnil izvedbo vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjih v primeru, da je bilo ugotovljeno, da (1) predpisana normalna doba trajanja elementa še ni potekla in da stanje elementa omogoča njegovo normalno rabo in (2) v primerih, ko je ugotovil, da je slabo (dotrajano) stanje elementa posledica ravnanj ali opustitev najemnika / uporabnikov stanovanjske enote. V slednjih primerih je JSS MOL pozval najemnika, da najemnik na svoje stroške izvede potrebna vzdrževalna dela.

V letu 2023 smo izvajali tudi redne, investicijsko – vzdrževalne in intervencijske posege v zasedenih stanovanjskih enotah. V okviru najbolj pogostih rednih, investicijsko – vzdrževalnih in intervencijskih del v zasedenih stanovanjskih enotah smo izvajali: menjave stavbnega pohištva, prenove elektroinstalacij, vzdrževanje plinskih preči, boilerjev in radiatorjev ter prenove kopalnic, kjer so okoliščine to dopuščale. Intervencijska dela smo izvajali z namenom takojšnje preprečitve nastajanja nadaljnje škode ali za nujno preprečitve nastanka (grozečih) škodnih dogodkov.

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

²¹ Taka dela se običajno izvajajo v zasedenih enotah in tistih izpraznjenih enotah, pri katerih se na ogledu izkaže, da ni potrebe po njihovi celoviti prenovi.

Tabela: Izvedena redna, investicijsko – vzdrževalna in intervencijska dela

SKLOP DEL	ŠTEVILO ENOT IZVEDENA DELA
strojno instalacijska dela (tudi spremljajoča dela)	309
ново PVC stavbno pohištvo + servis	58
elektro instalacijska dela	81
mizarska dela	20
slikopleskarska dela /tlakarska dela	10 /5
servis plinskih peči / menjava plinskih peči,	221/8
krovska dela	17
senčila (žaluzije, rolete)	19

8.3 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Sodelovanje JSS MOL pri upravljanju skupnih delov stavb, v katerih ima JSS MOL zgolj neznamenit oz. ne bistven vpliv nas prejem odločitev glede upravljanja skupnih delov, je bilo omejeno na redno spremljanje upravljanja posamezne stavbe. V načelu se v takih stavbah nismo opredeljevali do predlogov, o katerih se je odločalo na zborih etažnih lastnikov, razen kadar je šlo za pomembnejše odločitve etažnih lastnikov, ki so predstavljale podlago za izvedbo nujnih in koristnih del ali izboljšav, s katerimi se je oz. se bo bistveno vplivalo na povečanje kakovosti bivanja in uporabe skupnih delov (npr.: energetske sanacije, nujna / interventna investicijsko vzdrževalna dela, vgradnja dvigal, ukrepi za izboljšanje dostopnosti ipd.).

V SP MOL 23-26 smo napovedali, da načrtujemo v obdobju od 2023 do 2026 izvesti različna večja investicijska, vzdrževalna dela oz. sanacijska dela v zvezi z stavbami / soseskami (v večinski ali izključni lasti JSS MOL) na šestih lokacijah (Cesta v Gorice, Steletova ulica 8, območje Tomačevega, soseska na Jakopičevi, Ulica Vide Pregarc 34, Ulica Hermana Potočnika 9 – 11).

V letu 2013 smo od zgoraj omenjenih lokacij izvedli vzdrževalna dela zgolj na območju Tomačevega (sklopi vrstnih hiš na ulicah Raičeva, Pot k Savi in Vrbovec), kjer smo izvedli sanacijo štirih ostrešij (sanacija mansard z namestitvijo dodatne toplotne izolacije), s čimer smo znatno izboljšali bivalne pogoje za najemnike in uporabnike teh stanovanjskih enot. Sklenili smo pogodbo za izvedbo sanacije (zaradi vremenskih vplivov) dotrajanih lesenih vhodnih vrat v stanovanjski soseski Cesta v Gorice, ki se bo začela izvajati v letu 2024. V začetku leta 2024 smo sprejeli odločitev, da se v letu 2024 (preko upravnika soseske) izvede naslednja faza sanacije (najbolj kritičnega dela) opečnate fasade v Novih Poljanah (soseska na Jakopičevi).

V zvezi z eno večstanovanjsko stavbo je bil JSS MOL, kot lastnik dveh stanovanjskih enot v tej stavbi, vključen v projekt prenove, ki se je v delu sofinancirala tudi po programu »Ljubljana - moje mesto«.

8.3.1 Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja

Projekt rekonstrukcije javne prometne in komunalne infrastrukture, javnih površin, gradnje nadstreškov nad parkiršči in ureditve vrtičkov je bil februarja 2023 formalno zaključen z izdajo uporabnega dovoljenja. Izvajalec rekonstrukcijskih del je konec leta 2023 začel z odvažanjem začasno odloženega (pri gradnji izkopanega) materiala z zemljišč v lasti JSS MOL, s čimer bo izpolnjen pogoj za finančni zaključek projekta tudi s strani drugega investitorja tega projekta - MOL.

Izvedba del v okviru projekta prenove in dozidave (prvotno predvidenih) 36 stanovanjskih enot²² v lasti JSS MOL, ki je na območju potekala v letih 2021, 2022 in 2023, je bila zaključena sredi leta 2023 s primopredajo zadnjega od 32 objektov, v katerih je bila načrtovana izvedba investicijsko vzdrževalnih in gradbenih del. Do konca leta 2023 so bile za 12 objektov pridobljene odločbe o legalizaciji, za 19 objektov pa uporabna dovoljenja. Izdajo preostalih upravnih odločb (za 5 objektov) pričakujemo v prvem četrtletju 2024, ko bomo projekt tudi formalno in finančno zaključili ter predali potrebno dokumentacijo ob zaključku evropskega projekta na Ministrstvo za naravne vire in prostor.



Fotografiji: stavba Cesta španskih borcev 45 c pred in po prenovi (foto: arhiv JSS MOL)

8.3.2 Tomačevo – prenova obstoječega naselja

V 5. postopku zbiranja pobud in predlogov za spremembo OPN MOL ID smo v novembru 2023 oddali pobudo, da se v OPN MOL ID kot javne površine v obstoječem naselju vrstnih hiš (Tomačevo) opredeli javne površine glede na prvotno urbanistično zasnovo naselja. V prvem četrtletju 2024 bomo pobudo utemeljili s strokovno podlago, v kateri bo prikazan povzetek urbanistične zasnove obstoječega naselja, s predlogi prilagoditev današnjim standardom in potrebam bivanja

8.4 UPRAVLJANJE

V skladu z ustaljenim načinom poslovanja JSS MOL na področju upravljanja s skupnimi deli stavb, v katerih se nahajajo stanovanjske enote v lasti in upravljanju JSS MOL, smo tudi v letu 2023 upravljanje stavb praktično brez izjem prepuščali upravnikom

Na kakšen način JSS MOL vsebinsko sodeluje pri upravljanju skupnih delov stavb smo opisali v točki 8.3 tega poročila, zato se v tej točki omejujemo zgolj na opis načina sodelovanja JSS MOL v postopkih imenovanja oz. razrešitve upravnikov v stavbah, v katerih ima JSS MOL odločujoči vpliv (stavbe v izključni ali večinski lasti JSS MOL) in v stavbah, v katerih JSS MOL takega vpliva nima (ti. stavbe v razdrobljenem lastništvu).

JSS MOL se v lastniško razdrobljenih večstanovanjskih stavbah ni opredeljeval do predlogov za imenovanje ali razrešitev upravnikov, ampak je take odločitve prepuščal volji večine ostalih etažnih lastnikov.

V septembru 2023 smo – pred dokončanjem gradnje – z zasebnim investitorjem izbrali upravnika večstanovanjske soseske Zelena jama F4, pogodba o opravljanju upravnških storitev pa je bila za obdobje

²² V teku izvedbe projekta je bila sprejeta odločitev, da se v dve stanovanjski enoti ne bo posegalo, zato je v končni fazi prenova obstoječih stavb dejansko zajemala skupno 34 stanovanjskih enot. Od omenjenih 34 stanovanjskih enot je bilo predvideno, da se investicijsko vzdrževalna in gradbena dela izvede na 32 stanovanjskih enotah, pri ostalih dveh pa zgolj manjša dela oziroma izboljšave.

5 let sklenjena oktobra 2023. Kljub temu, da smo upravnika soseske izbirali skupaj z zasebnim investitorjem, ki bo tista stanovanja v soseski, ki jih ni prodal JSS MOL, prodal na trgu, smo upravnika soseske izbrali z zagotavljanjem ustrezne konkurenčnosti (vabljenje večjega števila potencialnih ponudnikov k oddaji ponudbe) in ob upoštevanju ostalih načel gospodarnosti poslovanja (stroškovna učinkovitost opravljanja storitev – najnižja cena storitev opravljanja upravnških storitev in najnižje cene storitev obratovanja in vzdrževanja). Izbranega upravnika smo zavezali tudi k prevzemu skupnih delov soseske od investitorja in za odpravo napak, ki se bodo v teku garancijske dobe pokazale na skupnih delih in napravah stavb te soseske.

Zaradi izteka rokov veljavnosti posameznih pogodb o opravljanju upravnških storitev v stavbah v izključni lasti JSS MOL, ki so bile sklenjene za določen čas, smo v letu 2023 k 12 pogodbam o opravljanju upravnških storitev (pod nespremenjenimi pogoji) sklenili dodatke, s katerimi smo podaljšali veljavnost navedenih pogodb za nadaljnji dve leti. V letu 2023 niso spreminjali pogodb o opravljanju upravnških storitev v stavbah v izključni lasti JSS MOL, ki so sklenjene za nedoločen čas.

JSS MOL se je po potrebi (problematične situacije ali nerešena vprašanja) vključeval tudi v razmerja / odnose med upravniki in najemniki neprofitnih stanovanjskih enot z namenom, da bi se v najkrajšem možnem času dosegle rešitve nastalih situacije v korist vseh deležnikov. Na ta način smo tudi najemnikom omogočali, da sovplivajo na izvajanje upravljanja posameznih stavb / sosesk. Posebej intenzivno se je JSS MOL vključeval v opisana razmerja v zvezi z upravljanjem soseske Novo Brdo in sosesk v Polju.

8.5 ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI, ENERGETSKA PRENOVA IN PROTIPOTRESNA OBNOVA

V SP MOL 23-26, v katerem smo se relativno podrobno vsebinsko opredelili do zagotavljanja energetske učinkovitega stanovanjskega fonda, kot enega od segmentov tretjega temeljnega cilja ReNSP 15-25 (kakovostna in funkcionalna stanovanja), smo ugotovili, da v trenutku priprave SP MOL 23-26 ne načrtujemo večjih sistemskih energetskih prenov lastnih stanovanjskih stavb.

V letu 2023 – v lastnem stanovanjskem fondu – nismo evidentirali nobene stavbe v naši izključni lasti, v zvezi s katero bi bilo ekonomično ali nujno izvesti večjo (sistemsko) energetsko prenovu. V letu 2023 za tovrstne prenovе niti ni bilo namenjenih nepovratnih sredstev na ravni EU oziroma države, s katerimi bi se stimuliralo izvedbo takih prenov. Ob relativno visokih finančnih obremenitvah, s katerimi se JSS MOL sooča zaradi večjega števila investicij za izgradnjo novih stanovanjskih enot, bo zagotavljanje nepovratnih sredstev in drugačnih finančnih spodbud za namene energetskih prenov lastnih (starejših in energetsko neučinkovitih) stavb eno od ključnih gonil za sprejem odločitev za tovrstne investicije.

Z namenom zagotavljanja energetske učinkovitosti lastnega stanovanjskega fonda in zasledovanja cilja ogljične nevtralnosti mesta pa smo vse projekte novogradenj razvijali v smeri doseganja čim višjih energijskih razredov objektov (višji razredi nizkoenergijskih stavb).

JSS MOL je v letu 2023 sodeloval pri izvedbi ukrepov energetske sanacije v več večstanovanjskih stavbah, v katerim ima – kot eden od etažnih lastnikov – manjšinski delež na skupnih delih stavbe. V spodnji tabeli so navedeni podatki, pri koliko sanacijah stavb je na opisan način sodeloval JSS MOL in kateri sanacijski posegi na stavbah so bil izvedeni.

Območje /št. objektov prenov	Fasada	Streha	Toplotna postaja
Moste	13	1	3
Vič	5	2	/
Šiška	5	7	2
Bežigrad	1	/	/
Center	5	/	/
SKUPAJ	29	10	5

Na področju protipotresne obnove smo se, kot eden od deležnikov na strani MOL, v juniju 2023 udeležili sestanka, na katerem:

- je bilo predstavljeno opravljeno delo skupine za protipotresno prenovu od leta 2020,
- je bil predstavljen pilotni projekt prenove stolpnice na Roški in Streliški ulici v Ljubljani,
- so bile preverjene možnosti vključevanja Ministrstva za naravne vire in prostor in MOL v izvedbo pilotnega projekta,
- je bilo obravnavano vprašanje priprave Zakona o protipotresni obnovi ogroženih stavb in objektov v RS in
- je bilo izpostavljeno vprašanje možnosti oprostitve plačevanja komunalnega prispevka pri izvedbi protipotresne sanacije objektov.

Ker na državni ravni niso sprejeti ustrezni (strateški) dokumenti in normativne podlage, s tem pa tudi niso zagotovljeni finančni viri in spodbude, s katerimi bi se omogočilo ozirom spodbudilo razvoj tovrstnih projektov, napredka na področju ukrepov za protipotresno obnovo stavb v letu 2023 ni bilo.

8.6 ZAVAROVANJE PREMOŽENJA IN PREMOŽENJSKIH INTERESOV JSS MOL OZIROMA MOL

V skladu z dosedanjim načinom zavarovanja premoženja v lasti in upravljanju JSS MOL je bilo to premoženje v letu 2023 zavarovano v okviru zavarovanja oseb, premoženja in premoženjskih interesov Mestne občine Ljubljana in pravnih oseb, katerih ustanoviteljica je Mestna občina Ljubljana in drugih pravnih oseb, v katerih ima Mestna občina Ljubljana prevladujoč vpliv pri upravljanju ali nadzorovanju. Pogodba za opisano zavarovanje je bila sklenjena za zavarovalno obdobje 4-ih let (od 01.01.2023 do 31.12.2026).

V letu 2023 je bilo obravnavanih skupaj 65 škodnih primerov.

V 35 primerih je bil oškodovanec JSS MOL. V vseh teh primerih je JSS MOL poskrbel za pravočasno prijavo škode, sodeloval pri zavarovanju dokazov o nastali škodi in ugotavljanju vzrokov za nastanka le-te ter sodeloval pri obravnavi odškodninskih zahtevkov. V zvezi z 19 primeri škodnih dogodkov nam je bila v letu 2023 odškodnina že izplačana, v 6 primerih pa čakamo na izplačilo priznane odškodnine. V zvezi z 10 škodnimi primeri in z njimi povezanimi odškodninskimi zahtevki še tečejo postopki ugotavljanja upravičenosti do izplačila odškodnine.

V 30 primerih je šlo za prijavo škode zaradi odgovornosti, pri čemer je škoda nastala na premoženju tretjih oseb iz razlogov, ki izvirajo iz premoženja v lasti ali upravljanju JSS MOL. JSS MOL je v vseh teh primerih oškodovanemu subjektu nudil vso potrebno podporo za popolno prijavo škodnega dogodka in doseglo izplačila primerne odškodnine.

Med letom 2023 smo poskrbeli, da je bilo v zgoraj navedeno zavarovanje prijavljeno vso novo pridobljeno nepremično premoženje – celotna nova soseska Rakova jelša II, preurejena stanovanja v stavbi Celovška 185 in ostalo nepremično premoženje, ki smo ga pridobili v last in posest v teku leta 2023. V začetku leta 2024 smo v zavarovanje vključili še dele stavb v soseski Zelena jama F4, ki smo jih na podlagi pravnih poslov pridobili od zasebnega investitorja.

Zaradi vse bolj pogostih zahtevkov po oprostitvi plačila najemnin in plačila obratovalnih stroškov, ki jih prejemamo od najemnikov, ki zaradi izvedbe sanacijskih del po nastanku škode ne morejo uporabljati najemnega stanovanja (in se morajo iz tega razloga iz najemnega stanovanja začasno izseliti), smo začeli preučevati možnost, da bi v zavarovanje – v zvezi s stanovanji v lasti in upravljanju JSS MOL – vključili še zavarovanje obratovalnega zastoja zaradi požarnih nevarnosti.

9 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

V letu 2023 smo izvajali preverjanje in usklajevanje podatkov o površinah in vrstah rabe posameznih delov z namenom uskladitve internih podatkov o lastnih enotah s podatki, ki so v zvezi s temi enotami evidentirani v katastru nepremičnin. Preverili smo podatke 365 stanovanjskih enot in za 315 stanovanjskih enot uskladili podatke evidence katastra nepremičnin z internimi evidencami.

Na dan 31.12.2023 smo imeli v upravljanju 21 enot, ki so v lasti MOL, in 7.219 enot v lasti JSS MOL (skupaj 7.240 enot). Od vseh enot je etažno zemljiškoknjžno urejenih 5.841 enot (ob koncu leta 2022 je bilo teh enot 5.710), pri čemer pa še za dodatnih 1.345 enot razpolagamo s ti. drugimi dokazili o lastništvu²³. Za preostalih lastniško neurejenih 52 enot²⁴ (na dan 31.12.2022 je bilo takih enot 62) pa ne razpolagamo z dokumentacijo, zato bo lastniško urejanje le – teh trajalo dalj časa.

V letu 2023 smo imeli v teku 313 nepravdnih postopkov (v letu 2022 jih je bilo skupaj 287) v skladu z določili ZVEtL. V letu 2023 se je na novo začelo 44 takih nepravdnih postopkov, pravnomočno pa se jih je zaključilo 22.

Poleg navedenega smo:

- uredili evidenco zemljišč v lasti in v upravljanju JSS MOL, pridobljenih v letu 2023,
- v evidenco lastnine vnesli posamezna parkirna mesta na skupnih zemljiščih sosesk z namenom njihove samostojne oddaje, ki do sedaj niso bila evidentirana kot samostojna parkirna mesta,
- poskrbeli za sprotno vlaganje zemljiškoknjžnih predlogov za vknjižbo lastninske pravice pri vseh (na različne načine) pridobljenih nepremičninah in za vknjižbo drugih pravic, pridobljenih z različnim pravnimi posli (služnostne pravice, stavbna pravica) in
- v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 2 nova elaborata izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS.

²³Ti. druga dokazila vključujejo zemljiškoknjžne vknjižbe na zemljiščih in stavbah, zemljiškoknjžne vknjižbe na nepremičninah v obliki solastniških deležev, druge pogodbe o lastništvu in druga dokumentacija – gradbena dovoljenja, ipd.

²⁴ Na dan 31.12.2022 je bilo takih enot 62.

10 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MOL IN JSS MOL

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MOL za leto 2023 so bili v letu 2023 realizirani naslednji pravni posli:

Realizirana menjava:

- menjava stanovanja in pripadajoče drvarnice na naslovu Karlovška cesta 9 za stanovanje s pripadajočo kletjo v stavbi na naslovu Gotska ulica 13

Realizirani nakupi:

- nakup zemljišča s parc.št.: 176/4, 108/6, 110/5 in 111/6, vse k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup solastniškega deleža do 976/9621 na zemljišču s parc.št. 799/1 k.o. 1722 – Trnovsko predmestje,
- nakup stanovanja v stavbi na naslovu Ulica Janeza Pavla II 5a in stanovanja v stavbi na naslovu Ulica Janeza Pavla II 5 (obe stanovanji zasedeni z najemniki),
- nakup nepremičnin Črnuški Bajer 1, in sicer poslovnih prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi, pokritega prehoda, 21 zunanjih parkirnih mest ter zunanje zelene površine,
- nakup zemljišča s parc.št.: 346/2, 317/1, 317/2, 349/1, 319/1 in 319/2, vse k.o. 1733 – Bizovik,
- nakup 7 stanovanj v stavbah na naslovu Vodnikova 8, Ruska ulica 2 in 6 ter Preglov trg 5 (dve prazni stanovanji in pet stanovanj, zasedenih z najemniki) in
- nakup zemljišča s parc.št. 870/1 k.o. 1733 - Bizovik (v letu 2023 je bila sklenjena prodajna pogodba, vendar bo zemljišče prevzeto v posest v letu 2024, ko bo tudi plačana kupnina).

Realizirane prodaje:

- prodaja stanovanjske sobe v stavbi na naslovu Ilirska ulica 34,
- prodaja šestih parkirnih prostorov v stavbi na naslovu Rakuševa ulica 4-36,
- prodaja solastniškega deleža do 3/40 na zemljišču s parc.št. 250/751 k.o. 1722-Trnovsko predmestje,
- prodaja solastniškega deleža do 452/864 na skupnem WC v stavbi na naslovu Prisojna 1,
- prodaja dveh poslovnih prostorov v stavbi na naslovu Kusoldova ulica 2 in
- prodaja kletne shrambe v stavbi na naslovu Wolfova ulica 8.

Realizirali smo prodajo solastniškega deleža do 1/10 na stanovanju v stavbi Reboljeva ulica 2, ki smo ga pridobili na podlagi razpisa po modelu deljenega lastništva, objavljenega v letu 2016.

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

V letu 2023 smo na JSS MOL v upravnih postopkih odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine, ki jih vodijo enote Centra za socialno delo Ljubljana, izdali 2.711 mnenj o znanih okoliščinah, ki so pomembne za odločitve o subvenciji najemnine, ter ažurno obveščali o vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine.

V letu 2023 smo prejeli s strani enot Centra za socialno delo Ljubljana skupaj 2.827 odločb za subvencijo najemnin, od tega 2.047 odločb za subvencijo neprofitne najemnine in 780 odločb za subvencijo k plačilu tržne najemnine. Kot posledico sprememb, ki vplivajo na izračun in višino najemnine po SZ-1E, smo prejeli tudi 1.160 obvestil o uskladitvi subvencije neprofitne najemnine.

JSS MOL ima na podlagi pooblastila MOL ustrezno urejen tudi prenos pristojnosti oziroma nalog s strani ustanoviteljice MOL, da lahko v distribucijski modul Informacijskega sistema enot Centra za socialno delo Ljubljana (DM) vpogleda v točno določene in omejene podatke, ki jih nujno potrebuje, da lahko izplača subvencijo najemnine na podlagi izdanih odločb. V letu 2022 prilagojena računalniška aplikacija ki jo je JSS MOL uvedel za izplačevanje subvencij najemnin, v želji, da je izvrševanje izplačil na podlagi pravic iz javnih sredstev dostopnejše, ažurirano in skladno z izdanimi odločbami enot Centra za socialno delo Ljubljana, se je izkazala za učinkovito.

V primerih ugotovljenih nepravilnosti v izdanih odločbah je JSS MOL v letu 2023 sprožil ustrezne postopke, in sicer smo podali 10 pritožb oziroma pozivov na uskladitev subvencij najemnin z izračunom neprofitne najemnine, v primerih, ko je določena subvencija neprofitne najemnine presegala zakonsko določenih največ 85 % neprofitne najemnine. 1 pritožba je še v reševanju na MDDSZ kot pristojnem pritožbenem organu, o ostalih 9 pritožbah oziroma pozivih so odločile enote Centra za socialno delo Ljubljana, ki so kot prvostopni organ v primeru 8 pritožb v celoti ugodile pritožbam z izdajo nadomestne odločbe, 1 pritožba pa je bila kot prepozna zavržena. Prejeli smo tudi 1 odločbo drugostopenjskega organa MDDSZ v zvezi s pritožbo iz leta 2022, s katero je bilo pritožbi v celoti ugodeno z izdajo nadomestne odločbe.

Skladno z ZUPJS je JSS MOL dolžan voditi tudi postopke za odobritev odloga, obročnega vračila ter odpisa dolga iz naslova neupravičeno izplačanih javnih sredstev, ko enote Centra za socialno delo izdajajo odločbe za nazaj in posledično prihaja do neupravičeno izplačanih javnih sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin. V letu 2023 so bile obravnavne 4 prošnje za obročno odplačilo, odlog ali odpis neupravičeno izplačanih javnih sredstev. V 2 primerih je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga.

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 terjatev, je JSS MOL poslal opomine pred vložitvijo izvršbe. Takih opominov je bilo 17, od tega je bil v 8 primerih že uveden postopek preko e-izvršbe FURS, za ostale dolžnike pa so v teku še druge aktivnosti za plačilo dolga.

12 ORGANIZACIJA IN DELOVANJE JSS MOL

Po stanju na dan 31. 12. 2023 je bilo skupaj z direktorjem zaposlenih 58 javnih uslužbencev, od tega 55 za nedoločen čas in 3 za določen čas. Javnih uslužbencev je bilo 13, javnih uslužbenk pa 45. Povprečna starost zaposlenih je 46,2 let. Organizacijska struktura ostaja nespremenjena in so tako zaposleni razporejeni v štiri sektorje in sicer Sektor dejavnosti (24), Sektor za investicije (14), Finančni sektor (10) in Sektor za splošne zadeve (10). Ohranja se nivo izobrazbene strukture zaposlenih: štirje s srednjo izobrazbo, pet z višjo izobrazbo, 20 javnih uslužbencev s 1. bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma visoko strokovno, 27 javnih uslužbencev z 2. bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma magisterijem stroke (prejšnja univerzitetna izobrazba) ter dva javna uslužbenca z magisterijem znanosti. Med poklici prevladujejo diplomirani upravni organizator, univerzitetni diplomirani pravnik, ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo ter univerzitetni diplomirani inženir arhitekture. Od enajst pravnikov jih ima šest opravljenih pravniški državni izpit.

Nadaljevalo se je z zagotavljanjem optimalnih delovnih pogojev, z vzdrževanjem in nadgrajevanjem medsebojnih odnosov (delavnice za vse zaposlene), z motiviranjem zaposlenih na vseh ravneh, z aktivnim vključevanjem zaposlenih v vsa področja delovanja JSS MOL, z omogočanjem strokovnih izobraževanj oziroma izpopolnjevanj (udeležba na seminarjih, delavnicah, konferencah, ...) in z izvajanjem vseh aktivnosti povezanih s pridobljenimi certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija in Zdravju prijazna organizacija), vključno z njihovim nadgrajevanjem.

Štirim zaposlenim smo v letu 2023 omogočili izobraževanje z namenom pridobitve višje stopnje izobrazbe in sicer enemu zaposlenemu za pridobitev prve stopnje izobrazbe po bolonjskem programu in trem za pridobitev druge stopnje izobrazbe po bolonjskem programu.

V letu 2023 je JSS MOL začel tudi z aktivnostmi za spremembo celostne (grafične) podobe, s čimer bo nadomeščena dosedanja, več kot dve desetletji stara in z vidika modernih oblikovalskih pristopov preživeta, celostna (grafična) podoba JSS MOL. Ocenjujemo, da bo nova celotna podoba JSS MOL implementirana v prvem četrtletju 2024.

V letu 2023 je bilo prepoznano tudi, da je nujno potrebno pristopiti k intenzivnejši modernizaciji obstoječe informacijske tehnologije (informacijskih rešitev), saj določene obstoječe prakse oziroma produkti, ki jih pri svojem delovanju uporablja JSS MOL, ne predstavljajo sodobnih, učinkovitih in uporabniku prijaznih informacijskih rešitev. Posledično je bil v začetku leta 2024 z dvema usposobljenima izvajalcema izveden strokovni dialog za razpravo na področju vzpostavljanja in zagotavljanja informacijskih sistemov poslovanja z namenom ustrezne priprave razpisne dokumentacije za izbiro izvajalca digitalizacije poslovanja. V letu 2024 se bo izvedla analiza delovnih procesov, na podlagi katere se bodo iskale in določile ustrezne sodobne informacijske rešitve, ki jih bo JSS MOL – preko digitalizacije poslovanja – implementiral z namenom izboljšanja učinkovitosti delovnih procesov.

13 ZAKLJUČEK

V letu 2023 smo na JSS MOL skupaj z ostalimi deležniki v okviru MOL, kljub relativno resni medletni kadrovske stiski, uspeli zagotavljati visok nivo storitev, pestro stanovanjsko ponudbo in nadaljevati z intenzivno investicijsko dejavnostjo. Slednja sicer, na žalost, še vedno niti približno ne zadostuje za pokrivanje nakopičenega primanjkljaja, stanje pa le še poslabšujejo visoke cene stanovanjskih nepremičnin na trgu, dvig cen gradbenih storitev, še vedno neurejen trg kratkoročnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin, nevzpodbudno davčno okolje in odsotnost stabilnega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva na državni ravni. Res je, da se na ministrski in medministrski ravni, kar je z našega vidika sicer izjemno vzpodbudno, intenzivno dela na odpravljanju prej omenjenih težav, vendar bo glede na povečan investicijski cikel, ki naš čaka, že v letu 2024 ključna podpora države in realizacija načrtanih ukrepov v ReNSP15-25 in koalicijski pogodbi.



Sašo Rink
Direktor

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 13. seji dne 22. aprila 2024 ob obravnavi točke z naslovom »**POROČILO O URESNIČEVANJU STANOVANJSKEGA PROGRAMA MESTNE OBČINE LJUBLJANA 2023 – 2026 ZA LETO 2023**« sprejel naslednji

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 za leto 2023.

Št. 014-24/2024-2
Ljubljana, 22. aprila 2024



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković