

Mestna občina Ljubljana  
Aleš Čerin, *podžupan*  
*v začasnem opravljanju funkcije župana*  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-26/2012-1  
Datum: 22. 3. 2012

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**MESTNI SVET**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**PRIPRAVIL:** **Strokovna služba Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine**  
**Ljubljana**

**NASLOV:** **Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine**  
**Ljubljana za leto 2011**

**POROČEVALKA:** **Jožka Hegler, direktorica JSS MOL**

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

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega**  
**programa Mestne občine Ljubljana za leto 2011.**

Podžupan  
v začasnem opravljanju funkcije župana  
Mestne občine Ljubljana  
Aleš Čerin

**Priloge:**

- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2011
- Sklep NS JSS MOL št. 10/2 z dne 21. 3. 2012



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

**POROČILO O URESNIČEVANJU**

**STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**za leto 2011**

Ljubljana, februar 2012

UVOD.....	5
<b>1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ .....</b>	<b>6</b>
1.1 <i>Statistični podatki o gibanju prebivalstva.....</i>	6
1.2 <i>Statistični podatki o številu stanovanj .....</i>	7
1.3 <i>Stanovanjski primanjkljaj .....</i>	8
<b>2 DOSEGANJE CILJEV .....</b>	<b>11</b>
2.1 <i>Temeljni cilji na stanovanjskem področju .....</i>	11
2.2 <i>Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjšanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti .....</i>	12
2.3 <i>Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju .....</i>	13
2.4 <i>Stanovanjska preskrba za starostnike .....</i>	13
2.5 <i>Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin .....</i>	13
2.6 <i>Stanovanjski in delovni prostori umetnikov .....</i>	13
2.7 <i>Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov .....</i>	13
2.8 <i>Stanovanja za invalide.....</i>	13
2.9 <i>Bivalne enote za socialno ogrožene .....</i>	14
2.10 <i>Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji .....</i>	14
2.11 <i>Odprava barakarskega naselja .....</i>	14
2.12 <i>Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja .....</i>	14
2.13 <i>Energetska sanacija .....</i>	15
2.14 <i>Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih stanovanj.....</i>	15
2.15 <i>Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj .....</i>	15
2.16 <i>Upravne naloge.....</i>	15
2.17 <i>Ustvarjanje primernih delovnih pogojev .....</i>	16
<b>3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV .....</b>	<b>16</b>
3.1 <i>Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev .....</i>	16
3.2 <i>Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov .....</i>	16
<b>4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ .....</b>	<b>17</b>
<b>5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALO OGROŽENE – PROJEKTI V PRIPRAVI .....</b>	<b>18</b>
5.1 <i>Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo ..</i>	21
5.1.1 <i>Polje II, MS 8/3.....</i>	21
5.1.2 <i>Cesta Španskih borcev (PO – 713) .....</i>	23

5.1.3	<i>Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)</i> .....	24
5.1.4	<i>Ižanska 305 BČ 444, BČ 364</i> .....	25
5.1.5	<i>Slape PO 843</i> .....	25
5.1.6	<i>Zelena jama JA 391</i> .....	26
5.1.7	<i>Celovška cesta 185</i> .....	26
5.1.8	<i>Rakova jelša I., II., (TR -355, TR- 356)</i> .....	26
5.1.9	<i>Jesihov štradon (RN 408)</i> .....	27
5.1.10	<i>Polje III (PO 218)</i> .....	27
5.1.11	<i>Peruzzijska (RN 494) in Pri mostiščarjih (RN 529)</i> .....	27
5.2	<i>Nakupi stanovanj</i> .....	27
5.2.1	<i>Celovski dvori</i> .....	27
5.2.2	<i>Korotansko naselje</i> .....	28
5.2.3	<i>Papir servis</i> .....	29
5.2.4	<i>Nakupi novih in starih stanovanj na trgu</i> .....	29
5.2.5	<i>Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL</i> .....	29
5.2.6	<i>Rentni odkup</i> .....	30
5.2.7	<i>Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami</i> .....	31
5.3	<i>Oskrbovana stanovanja</i> .....	31
5.3.1	<i>Na lokaciji Murgle</i> .....	31
5.3.2	<i>Ob domu starejših občanov Šiška</i> .....	33
5.4	<i>Stanovanjske stavbe za posebne namene</i> .....	33
5.4.1	<i>Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica</i> .....	33
5.4.2	<i>Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji</i> .....	33
5.5	<i>Bivalne enote za socialno ogrožene</i> .....	34
5.5.1	<i>Prenove obstoječih neprimernih stanovanj</i> .....	34
5.5.2	<i>Zarnikova 4</i> .....	34
5.5.3	<i>Pipanova pot</i> .....	34
5.5.4	<i>Belokranjska 2</i> .....	35
5.5.5	<i>Cesta 24. junija 32</i> .....	35
5.5.6	<i>Cesta Dolomitskega odreda 17</i> .....	36
5.5.7	<i>Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu</i> .....	36
5.6	<i>Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva</i> .....	36
6	<b>PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU</b> .....	37
6.1	<i>Stanežiče</i> .....	37

6.2	<i>Druge lokacije</i> .....	37
7	<b>POSOJILA</b> .....	38
8	<b>GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI ...</b>	38
8.1	<i>Najemninska politika</i> .....	38
8.2	<i>Subvencioniranje neprofitnih najemnin</i> .....	39
8.3	<i>Subvencioniranje tržnih najemnin</i> .....	40
8.4	<i>Subvencioniranje obratovalnih stroškov</i> .....	41
8.5	<i>Izredne pomoči pri uporabi stanovanja</i> .....	41
8.6	<i>Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL</i> .....	42
8.7	<i>Energetska sanacija</i> .....	42
8.8	<i>Upravljanje</i> .....	43
8.9	<i>Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL</i> .....	43
9	<b>DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE</b> .....	44
9.1	<i>Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem</i> .....	45
9.1.1	<i>13. javni razpis, 8.11.2008</i> .....	45
9.1.2	<i>14. javni razpis, 18.12.2010</i> .....	45
9.3	<i>Dodeljevanje bivalnih enot</i> .....	48
9.4	<i>Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj</i> .....	50
9.5	<i>Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja</i> .....	52
9.6	<i>Zamenjave stanovanj</i> .....	52
10	<b>VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU ...</b>	53
10.1	<i>Registri</i> .....	53
10.2	<i>Druge upravne naloge</i> .....	53
10.3	<i>Sodne zadeve</i> .....	55
11	<b>UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO</b> .....	56
11.1	<i>Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL v letu 2011</i> .....	58
11.2	<i>Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL</i> .....	59

## UVOD

V letu 2011 se je v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) skladno z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) izvajala celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva, vključno z vsemi upravnimi nalogami, preko JSS MOL.

JSS MOL gospodari s stanovanjskim fondom, pridobljenim na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL in s stanovanji pridobljenimi z lastnimi investicijami ali nakupi, kakor tudi s stanovanji, ki jih je MOL dala JSS MOL v upravljanje po posebni pogodbi.

V letu 2011 je Mestni svet MOL (v nadaljevanju MS MOL) sprejel sklep o zmanjšanju namenskega premoženja za 15 stanovanj (razlogi za zmanjšanje namenskega premoženja so bili obveznost prodaje po Stanovanjskem zakonu, obveznost vrnitve v postopku denacionalizacije, rušenje zgradb ipd.).

Za upravljanje s stanovanji je MOL sklenila v letu 2006 z JSS MOL Pogodbo o prenosu nepremičnin v lasti MOL v upravljanje JSS MOL in v letih od 2007 do 2010 je bilo k tej pogodbi sklenjenih 6 dodatkov. Ker je pogodba z dodatki postala preobsežna in nepregledna, je bila konec leta 2011 sklenjena nova Pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL.

V letu 2011 je bila prevzeta v upravljanje starejša stanovanjska hiša, ki jo je MOL pridobila v sklopu pridobivanja zemljišč za izgradnjo nove povezovalne ceste na Brdo in zaključeno je bilo prevzemanje v upravljanje in urejanje problematike tako imenovanih »šolskih« stanovanj.

Po sprejemu proračuna MOL za leto 2011 je MOL uredila financiranje JSS MOL s Pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa za leto 2011. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL je bil sklenjen dodatek št. 1 k tej pogodbi.

# 1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

## 1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Zaradi uskladitve z evropskimi predpisi se je pričela v letu 2008\* v Sloveniji uporabljati nova definicija o štetju prebivalstva. S tem so se spremenili tudi vsi demografski podatki in za nazaj niso med seboj primerljivi. Posledično se med prebivalce MOL po novem štejejo vsi, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče. Zato so podatki o številu prebivalcev v MOL za leto 2008 precej višji od preteklega leta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije.

Tabela: Prikaz gibanja števila prebivalcev

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
2009*	279.653
1.7.2010*	280.080
1.1.2011*	280.140
1.7.2011*	279.898

\*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Število prebivalcev MOL se je v prvi polovici leta 2011 zmanjšalo za 242. Ocena je, da gre za zmanjševanje na račun začasno prijavljenih prebivalcev, ki so zaradi gospodarske krize odšli iz Ljubljane oz. Slovenije.

TABELA: Prikaz starostne strukture prebivalcev v MOL na dan 1.7.2011

Starost prebivalcev	Število	Procent
0 – 4 let	15.064	5,38
5 – 19 let	34.536	12,34
20 – 24 let	21.845	7,80
<b>25 – 64 let</b>	<b>160.520</b>	<b>57,35</b>
nad 65 let	47.933	17,13
<b>Skupaj</b>	<b>279.898</b>	<b>100</b>

Četudi je po podatkih o starostni strukturi prebivalcev MOL na dan 1.7.2011 le 17,13 % starejših od 65 let, se moramo pripravljati na demografski trend dolgožive družbe.

Zato v stanovanjske programe uvrščamo različne oblike reševanja stanovanjskih vprašanj starejših in jih tudi uresničujemo.

## 1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Podatki o številu dokončanih stanovanj (za območje MOL se vodijo od leta 1995 dalje)

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Skupaj od 1995-2010
Št. dokončanih stanovanj. vsa	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	1602	1561	850	464	**	13314
Pravne osebe*	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	1431	1433	662	333	***	10375
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114	27	241	429	219	2225

\*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

\*\*še ni podatkov

\*\*\* še ni podatkov

Vir podatkov za koloni: št. dokončanih stanovanj - vsa in pravne osebe je Statistični urad Republike Slovenije, za JSS MOL pa JSS MOL. JSS MOL vključuje med podatke o dokončanih stanovanjih poleg stanovanj iz lastnih investicij tudi stanovanja, ki jih zagotavlja z nakupi, zato podatki iz dveh različnih virov niso popolnoma kompatibilni.



Do razlike v letu 2010, kjer Statistični urad RS prikazuje število vseh dokončanih stanovanj 464 in od tega od pravnih oseb 333, JSS MOL pa samo za JSS MOL, ki bi moral biti vključen med pravne osebe 429 stanovanj prihaja verjetno zato, ker JSS MOL vključuje med dokončana stanovanja tudi 419 stanovanj v Celovških dvorih. Statistični urad RS te stanovanjske soseske očitno še ni uvrstil med dokončana stanovanja. Razlogi za to nam niso znani.

Iz tabele je razvidno, da se je število dokončanih stanovanj glede na leto 2009 skoraj za polovico zmanjšalo, kar pa ne velja za stanovanja JSS MOL, ki se je skoraj za polovico povečalo.

### **1.3 Stanovanjski primanjkljaj**

JSS MOL ugotavlja stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj prek javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, prek javnih razpisov za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

V času delovanja MOL od leta 1995 do leta 2001 je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskih stanovanj v najem. Dodeljenih je bilo 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. Žal je to pomenilo rešitev stanovanjskega vprašanja le za povprečno 11 % prosilcem.

Po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je bilo izvedenih še 6 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

<i>Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe</i>	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
<b>2004</b>	230	1666	234	14
<b>2005</b>	150	1532	159	10,4
<b>2006</b>	300	1615	330	20,4
<b>2007</b>	300	2130	294	13,8
<b>2008</b>	370	2909	358	12,31
<b>2010</b>	450	3991	456*	11,43**

\* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2010 je bil po obravnavi pritožb na II. stopnji zaključen v januarju 2012. Na razpisu je uspelo 456 upravičencev, ki jim bodo dodeljena stanovanja. Od tega je bilo v letu 2011 že rešenih 194 upravičencev, preostalih 262 upravičencem je delno že bilo oz. bo dodeljeno stanovanje v letu 2012.

\*\* Po dodelitvi vseh 456 stanovanj uspehim upravičencem bo rešenih 11.43 % prosilcev glede na število vseh prosilcev.

Iz zgornje tabele je razvidno, da kljub temu, da na zadnjih treh razpisih na vsakem naslednjem razpisu povečamo število razpisanih stanovanj, temu ne sledi odstotek rešenih prosilcev. Število prosilcev raste hitreje od povečevanja števila razpisanih stanovanj tako, da se odstotek rešenih, namesto da bi se povečeval, celo zmanjšuje. Ob 50 % povečanju števila razpisanih

stanovanj v letu 2010 proti letu 2007 se je število prosilcev povečalo za 87,4 % in je bil posledično odstotek rešenih 2,37 % manjši.

To pomeni, da skoraj 90 % prosilcev za neprofitno stanovanje na razpisu ne uspe.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega razpisa kaže enako kot pretekli razpisi, da je največje povpraševanje ljudi z nižjimi dohodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine 1869 prosilcev oz. 44,90 % in samske osebe 911 prosilcev oz. 22,86 %. Družine iz liste A so dosegle 11,82 % uspeh na razpisu, samske osebe pa 4,72 % uspeh. Največji uspeh na listi A so dosegli invalidi vezani na uporabo invalidskega vozička in sicer 54,29 %, sledijo pa jim osebe z okvaro čuta, ki so dosegle 25 % uspeh.

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo, je manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Na listi B je kandidiralo 301 družin, kar predstavlja 7,55 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 39,87 %. Na listi B so kandidirale tudi 204 samske osebe, kar predstavlja 5,1 % vseh prosilcev, ki so dosegli 14,22 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid in 2 prosilca z okvaro čuta) na listi B so na razpisu dosegli 100 % uspeh.

Zaradi velikih potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih, ki jih zadnji razpis ponovno potrjuje, bomo ob omejenih finančnih sredstvih iskali tudi druge rešitve, še posebej v javno zasebnih partnerstvih.

<b>Razpis za oskrbovana stanovanja</b>	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
<b>2008 podaljšan v 2009</b>	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljškju	59	28,37
<b>2010 – odprti razpis*</b>	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	7	18,42
<b>2011 – odprti razpis*</b>	12 in sproščena stanovanja	30	/	še ni podatka

\* Razpis v letu 2010 je bil objavljen julija, zaključen pa je bil konec oktobra 2011

Prvi razpis za oskrbovana stanovanja v letu 2008 je bilo kljub temu, da je prispelo 160 vlog potrebno podaljšati, ker so upravičenci, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, največkrat zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odstopili od dodelitve.

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitrejše oddaje sproščenih stanovanj je bil v letu 2010 objavljen razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja. Na ta način se

sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo. V novembru leta 2011 je bil objavljen nov odprti razpis za oskrbovana stanovanja.

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v zadnjih dveh razpisih pa lastniki stanovanja ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi dohodki.

### ***Evidenca prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene***

Konec leta 2011 je bilo na seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote za socialno ogrožene 132 prosilcev.

#### Seznam upravičencev do bivalne enote glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	73	35	7	14	3	0	132

Iz seznama je razvidno, da so največje potrebe po bivalnih enotah, ki so po velikosti primerne za 1 osebo. Čakalna doba samskih prosilcev za dodelitev bivalne enote znaša okrog 4 leta in pol.

#### Prikaz števila oddanih bivalnih enot na dan 31.12.2011

31.12.2011 št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m <sup>2</sup>	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m <sup>2</sup> /osebo
179			498	24,76	238	10,45
31.12.2011 št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	31.12.2011 št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	31.12.2011 št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto zaradi rušenja				
110	42	27				
61,45%	23,46%	15,08%				

#### Prikaz števila oddanih nadomestnih bivalnih enot po posameznih letih

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	od 1997-2011
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	<b>21</b>	343

Kljub temu, da se skupno število bivalnih enot z leti povečuje, se potrebe po dodatnih enotah ne zmanjšujejo. Razlog je tudi v tem, da nekateri najemniki bivalnih enot, ki uspejo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj zaradi ekonomskih razlogov želijo ostati v bivalni enoti in jo sprejmejo kot primerno neprofitno najemno stanovanje.

## **2 DOSEGANJE CILJEV**

Ocenjujemo, da smo v okviru zagotovljenih finančnih sredstev uspešno uresničevali vse zastavljene cilje, na katere smo lahko vplivali. Projekte, ki niso imeli zaprte finančne konstrukcije, smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Nekateri projekti so zaradi nerazrešenih zunanjih dejavnikov, na katere JSS MOL ne more bistveno vplivati, kot npr. ne izvedba državnih ukrepov za zaščito pred poplavno ogroženostjo JZ dela Ljubljane, ostali v fazi mirovanja. Nekaj projektov, ki so vezani na odkupe zemljišč, urejanje služnosti po tujih zemljiščih ali so kako drugače odvisni od zasebnih partnerjev, se je odvijalo počasneje kot je bilo načrtovano.

### ***2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju***

MOL in JSS MOL sta že daljše obdobje in tudi leta 2011 skrbela za zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe. MOL je s sprejetjem novega Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPN) zagotovila urbanistične pogoje za povečan obseg stanovanjske gradnje. To naj bi posledično vplivalo na znižanje cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine in omogočilo cenovno dostopnejša stanovanja. Žal temu cilju niso sledile tudi banke, ki jim znižanje cen m<sup>2</sup> stanovanjske površine ni bilo v interesu zaradi posojil, ki so jih v preteklosti dale investitorjem in so bila vezana na višjo prodajno ceno m<sup>2</sup> stanovanjske površine. V času neugodnih gospodarskih gibanj, ko je propadlo večje število pomembnih gradbenih podjetji oz. investitorjev stanovanjske gradnje, so investitorji pri bankah tudi čedalje težje pridobivali posojila za realizacijo novih stanovanjskih projektov. Dodatno vpliva na znižanje števila novih zgrajenih stanovanj (statistični podatek je znan za leto 2010, podobno pričakujemo tudi za leto 2011) nizka kupna moč oz. slaba kreditna sposobnost prebivalcev.

JSS MOL je kljub recesiji v letu 2011 uspešno uresničil cilj zagotovitve letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih (med 130 in 150 stanovanji) in poskrbel za delno odpravo kumuliranega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj iz preteklih let. Rezultati bi bili lahko še boljši, če bi država preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) namenila za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj več finančnih sredstev, vendar se to ni zgodilo. Posledično tudi SSRS ni odobril JSS MOL soinvestitorstva pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj v zaproseni višini 50 % investicije Polje II ampak le v višini 6 % soinvestitorstva.

Kljub slabim gospodarskim razmeram je JSS MOL uspel uspešno zaključiti projekt javno zasebnega partnerstva pri zagotavljanju oskrbovanih stanovanj.

Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOL je tekoče, tekom celega leta, usmerjal za ta namen razpoložljiva finančna sredstva v vzdrževanje, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.

Cilji so bili uresničeni tudi na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti, tako na področju izgradnje novih stanovanj, kot pri prenovi obstoječih stanovanjskih objektov. Poseben uspeh je bil dosežen pri izgradnji nove stanovanjske soseske z vgrajeno sončno elektrarno in sončnimi zbiralniki.

## ***2.2 Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjšanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti***

V letu 2011 je JSS MOL izvajal aktivnosti za zagotovitev okrog 1000 neprofitnih najemnih stanovanj:

Prednost so imeli projekti z zaprto finančno konstrukcijo, preostali projekti so se razvijali v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev.

Zaključena je bila gradnja stanovanjske soseske s 183 stanovanji, v sklopu katere je bila v sodelovanju z Oddelkom za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL zaključena tudi manjša enota vrtca. V soseski je bila vgrajena sončna elektrarna za proizvodnjo električne energije, za katere prodana elektrika delno pokriva stroške elektrike za skupno rabo in sončni zbiralniki za oskrbovanje s sanitarno toplo vodo.

Z nakupi na trgu je bilo zagotovljenih 24 novih in starih stanovanj (od tega 6 za potrebe nadomestnih stanovanj lastnikom v območjih razvojnih projektov MOL). Za že realizirane nakupe 351 stanovanj v letu 2010, pri katerih sta šla glavni izvajalec in prodajalec v stečaj, je potekalo v letu 2011 varovanje pravic iz sklenjenih kupoprodajnih pogodb v stečajnem postopku.

Na štirih lokacijah, kjer bo v končni fazi skupaj pridobljenih 116 stanovanj so se odvijale aktivnosti od izdelave projektne naloge do pridobivanja in novelacije projektne in tehnične dokumentacije.

Na petih lokacijah, kjer bo v končni fazi zagotovljenih 351 stanovanj so se izvajale naloge od dogovorov za izdelavo novega podrobnega prostorskega akta, dogovorov za odkupe zemljišč, urejanja lastništva, sodelovanja pri urejanju komunalne in projektne ureditve območja do dogovarjanja in sodelovanja pri iskanju nadomestne lokacije stanovanjske gradnje na sproščeni lokaciji ipd.

Za 294 stanovanj, ki jih načrtujemo pridobiti na 4 lokacijah, na katerih je bila ugotovljena poplavna ogroženost, je potekalo preverjanje možnosti njihove izvedbe oz. možnosti pridobitve zasebnega partnerja.

Pri izvedbi projektov smo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. Prednostna skrb je bila posvečena kakovostnemu življenju prebivalcev v načrtovanih stanovanjskih soseskah od primerne gostote do ustrezne velikosti in kakovosti ter strukture stanovanj, kakor tudi za vzdržno uporabo energije in za čim manjše obremenjevanje okolja. Projekte razvijamo na

lokacijah, ki doprinašajo k strnjevanju mesta, saj jih umeščamo predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah in na degradiranih območjih in tam, kjer so dostopne z javnim potniškim prometom.

Na dotrajanih objektih s stanovanjsko izrabo izven mestnega jedra izvajamo aktivnosti za njihovo prenovo ali nadomestno gradnjo.

Kljub kandidaturi za 50 % soinvestitorstvo SSRS pri izgradnji soseke s 183 stanovanji in prošnji za sofinanciranje še drugih projektov zagotavljanja stanovanjskih enot v letu 2011 se je SSRS odzval le z odobritvijo 6 % soinvestitorstva stanovanjske soseke.

Za večji razmah zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v javno zasebnem partnerstvu smo pri Ekonomski fakulteti v Ljubljani naročili študijo najustrežnejših modelov, ki bi omogočili uresničitve tovrstnega načina pridobivanja neprofitnih stanovanj.

### ***2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju***

Glede na to, da je stanovanjska gradnja v vseh njenih fazah proces, ki traja od 5 do 7 let smo tudi v letu 2011 izvajali aktivnosti na pripravljalnih delih za bodočo stanovanjsko gradnjo. Spremljali in sodelovali smo pri aktivnostih priprave del bodoče komunalne in prometne ureditve v Stanežičah in spremljali druge lokacije. Uspehe si obetamo na lokaciji ob Ruskem carju, kjer je možno v javno zasebnem partnerstvu zgraditi okvirno 120 stanovanj.

### ***2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike***

V letu 2011 je bil zaključen projekt izgradnje 65 oskrbovanih stanovanj, ki je potekal v javno zasebnem partnerstvu. JSS MOL je postal lastnik 12 oskrbovanih neprofitnih najemnih stanovanj, lastnik preostalih 53 tržnih oskrbovanih stanovanj pa je zasebni partner.

Potekale so aktivnosti za izgradnjo okrog 60 oskrbovanih stanovanj v javno zasebnem partnerstvu na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška.

### ***2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin***

Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je bil projekt izgradnje stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo – Hiše sonček nekaj časa v mirovanju. V letu 2011 so se nadaljevale aktivnosti, ki niso terjale finančnih sredstev in so se nanašale na pridobitev služnosti za izvedbo komunalne infrastrukture.

### ***2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov***

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev se je nadaljevalo pridobivanje projektne dokumentacije za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarije v umetniške in bivalne ateljeje. Nadaljevalo se je tudi praznjenje stanovanjskega in poslovnega dela stavbe.

### ***2.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov***

V sodelovanju s Tehnološkim parkom so bila dogovorjena izhodišča za razvoj programa prehodnih stanovanj za mlade talente s poslovnega področja.

### ***2.8 Stanovanja za invalide***

V sklopu izgradnje nove stanovanjske soseke je bilo zagotovljenih 18 stanovanj, prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

## **2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene**

V letu 2011 so potekale aktivnosti za zagotovitev 63 bivalnih enot za socialno ogrožene, od tega je bilo s prenovo neprimernih podstandardnih stanovanj pridobljenih 8 enot, v izgradnji je bil objekt z 22 enotami, za preostale pa so potekale različne aktivnosti od pridobivanja projektne dokumentacije, izdelave projektne naloge do urejanja premoženjsko-pravnih razmerij v zvezi z lastništvom.

## **2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji**

MOL je zagotovila dovolj poselitvenih možnosti in prebivalcem MOL omogočila različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje. Prav tako sledi investitorjem s komunalnim in prometnim opremljanjem zemljišč.

Kljub prizadevanjem JSS MOL za povečanje oz. ohranjanje deleža udeležbe SSRS na območju MOL se to v letu 2011 ni zgodilo. Edini ljubljanski projekt SSRS je bil zaradi stečaja izvajalca gradbenih del v mirovanju.

JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji v letu 2011 razpisal 3 specifične produkte pomoči, ki so bili razviti v okviru sklada in sicer:

- občanom, ki si z lastnimi sredstvi ne morejo kupiti primerne stanovanja glede na število članov gospodinjstva, smo omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva;
- starostnikom smo dali možnost, da od njih odkupimo stanovanje in jim omogočimo dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja;
- razpisali smo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

## **2.11 Odprava barakarskega naselja**

Izvedena je bila III. faza rušenja oz. odprave barakarskega naselja Tomačevska- Koželjeva. V sklopu te faze sta bili porušeni nadaljnji 2 baraki in odstranjen kontejner, v katerem se je izvajala socializacija romskih žensk in otrok, za katero v naselju ni več potrebe.

## **2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja**

Skrbeli smo za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih hiš in stanovanjskih sosesk pri čemer smo sodelovali s povprečno 50 upravniki. Velik poudarek je bil dan odpravi napak v garancijski dobi po prevzemu novih stanovanj v Celovških dvorih ter pri odpravi napak pred iztekom garancijske dobe za 3 stanovanjske soseske.

Prenovljenih in posodobljenih je bilo 184 stanovanj, od tega 113 praznih in 71 zasedenih.

V primeru dveh dotrajanih objektov so za enega potekale aktivnosti za prenavo, za drugega pa je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje zaradi načrtovane nadomestne gradnje.

V 135 stanovanjih so bila izvedena manjša vzdrževalna dela.

### **2.13 Energetska sanacija**

V stanovanjih last MOL in JSS MOL smo sočasno z drugimi prenovitvenimi deli skrbeli za izvedbo ukrepov energetske varčnosti od prenove sistema ogrevanja, zamenjave dotrajanih oken z energetsko varčnimi, izvedbe prezračevalnih sistemov do vgradnje merilnih naprav pri porabi toplote in zagotavljanju ustrezne toplotne izolacije pri prenovi fasad.

### **2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih stanovanj**

V letu 2011 smo 629 najemnikom neprofitnih stanovanj in bivalnih enot odobrili subvencijo neprofitne najemnine. Uporabnikom bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem nevladnih organizacij smo odobrili 10 subvencij, najemnikom tržnih najemnih stanovanj pa smo odobrili 117 subvencij. Eni osebi, ki zaradi izjemnih okoliščin ni zmogla poravnati stroškov uporabe stanovanja, smo odobrili izredno pomoč.

### **2.15 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj**

Z dodelitvijo in oddajo stanovanj in bivalnih enot ter z zamenjavo stanovanj smo v letu 2011 rešili 407 stanovanjskih vprašanj.

Po 13. javnem razpisu je bilo dodeljenih 86 stanovanj, po 14. javnem razpisu pa 194 neprofitnih stanovanj.

Na podlagi 3. javnega razpisa za oskrbovana stanovanja je bilo dodeljenih 7 oskrbovanih stanovanj.

Tekom leta je bilo socialno najbolj ogroženim osebam dodeljenih 27 bivalnih enot.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezneje rešeno stanovanjsko vprašanje 68 gospodinjstev.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL in JSS MOL je bilo dodeljenih 9 nadomestnih stanovanj in 10 nadomestnih bivalnih enot.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja je bilo dodeljeno 1 stanovanje in 1 stanovanjska hiša s 5 bivalnimi enotami.

### **2.16 Upravne naloge**

V letu 2012 smo opravljali upravne naloge v predpisanih rokih in na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način. Občanom smo nudili pomoč s posredovanjem informacij po telefonu in osebno. Obrazce smo ustrezno dopolnjevali skladno s spremembami na zakonodajnem področju. Sproti smo skrbeli za informiranje z ustreznimi obvestili in pojasnili, ki so na voljo strankam na več mestih ter na svetovnem spletu, vse z namenom lažjega oddajanja popolnih vlog, kar prispeva k učinkovitejšim in hitrejšim rešitvam.

V letu 2011 smo vodili 5375 upravnih postopkov, od dodeljevanja in zamenjav neprofitnih stanovanj, subvencioniranja tržnih in neprofitnih najemnin, izrednih pomoči, vodenja registra upravnikov in evidence poslovnih prostorov, dovoljenj za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja v lasti MOL ali JSS MOL, do upravnih izvršb neizvršenih inšpekcijskih odločb (do odločbe Ustavnega sodišča, ki je začela učinkovati v juliju 2011) in preverjanja višine



najemnine. Večje število informacij smo podali tudi v telefonskih razgovorih. Sprotno smo odgovarjali na vsa vprašanja meščanov in meščank poslana po navadni ali e-pošti.

### ***2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev***

Velika skrb je bila tekom celega leta 2011 namenjena seznanjanju zaposlenih z vsemi spremembami na zakonodajnem in delovnem področju, njihovemu sprotnemu strokovnemu izpopolnjevanju in intenzivnemu izobraževanju. Poudarek je bil dan tudi dobremu medsebojnemu sodelovanju tako na interni ravni znotraj JSS MOL kot na ravni MOL ter vseh javnih zavodov in drugih organizacij, katerih ustanoviteljica je MOL.

Intenzivno smo se vključevali v pripravo predpisov na državni ravni. Pripombe smo podajali v postopku sprejemanja Zakona o gradbeni inšpekciji ter v postopku sprejemanja sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona, Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Sodelovali smo tudi pri oblikovanju besedila Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in pri spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.

## **3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV**

### ***3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev***

Na podlagi ocene, da JSS MOL sam lahko najbolj vpliva na povečanje obsega finančnih sredstev na področju prodaje nepremičnin last MOL in JSS MOL, smo usmerili napore v prodajo neprimernih stanovanj, ki iz različnih razlogov niso primerna za oddajo v najem, prodajo poslovnih prostorov, solastniških deležev na skupnih prostorih in prodajo garaž. V letu 2011 smo kljub recesiji iztržili 1.239.324,20 €. Tekoče smo izvajali izterjavo vseh dolžnikov in oddali skoraj vsa parkirna mesta, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila in ostalih parkirnih mest.

### ***3.2 Pogoji za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov***

Vzpostavili smo pogoje za zaprtje finančne konstrukcije na najpomembnejših projektih kljub težavam, ki smo jih imeli zaradi nepričakovano majhnega deleža soinvestitorstva SSRS na največjem projektu stanovanjske gradnje v letu 2011.

Tekoče financiranje smo zagotovili s prihodki od prodaje stvarnega premoženja in uspešno smo zaključili projekt javno zasebnega partnerstva pri izgradnji oskrbovanih stanovanj, kjer je JSS MOL namesto finančnih sredstev v projekt vložil zemljišče in v zameno pridobil 12 oskrbovanih stanovanj.

## **4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ**

Po sprejetju OPN in izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljevanju OPPN), ki sledijo naročilom investitorjev, za kar je odgovoren Oddelek za urejanje prostora MOL, nudi občina občanom dovolj poselitvenih možnosti za pridobivanje lastnih stanovanj.

Potencialnim investitorjem sledi prek načrtov opremljanja stavbnih zemljišč tudi izvedba komunalne in prometne infrastrukture, za kar sta odgovorna Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL in delno Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

JSS MOL je kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj nudila vstop v javno zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva. Kupcem stanovanj, varčevalcem iz stanovanjske varčevalne sheme, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne morejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, smo omogočili pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini največ 40 % bodo morali zasebni partnerji odkupiti v največ 15 letih.

JSS MOL je nudil pomoč tudi pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda v obliki ugodnega posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah, ki je dopolnjeval tudi projekt MOL Ljubljana moje mesto.

## 5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE – PROJEKTI V PRIPRAVI

Tabela: Aktivnosti so se v okviru razpoložljivih finančnih sredstev izvajale na naslednjih projektih:

Lokacije	Lastništvo stanovanj	Število najemnih stanovanj	Število bivalnih enot za posebne namene	Število bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja gradnje (če bodo na razpolago finančna sredstva)
	Lastništvo bivalnih enot				
<b>Novogradnje, nadomestna gradnja, prenove – investitor JSS MOL</b>					
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			leta 2013*
Polje II MS 8/3 (novogradnja) (soinvestitor SSRS)	172 JSS MOL 11 SSRS	183			september 2011
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			leta 2013
Ižanska 305 (nodomestna gradnja)	6 MOL	6			leta 2014
Cesta Španskih borcev (novogradnja)	80 MOL	80			leta 2015
Slape MS 8/1 (novogradnja)	20 MOL	20			leta 2015
Zelena jama F <sub>6</sub> (novogradnja)	20 JSS MOL	20			leta 2014
Rakova jelša I., II., TR 355, TR 356 (novogradnja)	250 MOL	250			leta 2016**
Jesihov štradon	do 30 MOL	do 30			leta 2016**

RN 408 (novogradnja)					
Polje III PO 218 (novogradnja)	60 MOL	60			leta 2015
Peruzzijeva RN 494 (novogradnja)	do 4 MOL	do 4			še ni znano
Pri mostiščarjih RN 529 (novogradnja)	do 10 MOL	do 10			še ni znano
<b>Nakupi stanovanj</b>					
Korotansko naselje (novogradnja)	46 JSS MOL delno sedanji stanovalci naselja	Najmanj 10***			še ni znano
Papir servis (novogradnja)	okvirno 200	okvirno 200			18 mesecev po preselitvi vseh dejavnosti
Nakupi stanovanj na trgu					
Nova stanovanja	9 JSS MOL	9			leta 2011
Stara stanovanja	9 JSS MOL	9			leta 2011
Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	6 MOL	6			leta 2011
<b>Oskrbovana stanovanja</b>					
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL 53 Mijaks (tržna)	12			leta 2011
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	JSS MOL in javni ali zasebni partner	60			leta 2014
<b>Stanovanjske stavbe za posebne namene</b>					

Hiša Sonček, Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL		do 12 oskrbovancev		leta 2014
Pod Turnom 4- Švicarija – umetniški ateljeji (prenova)	MOL		6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji		leta 2014
<b>Bivalne enote za socialno ogrožene</b>					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	3 MOL 5 JSS MOL			8	leta 2011
Zarnikova 4 (izraba podstrehe)	7 MOL			7	leta 2013
Pipanova pot (novogradnja)	22 MOL			22	leta 2012
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	leta 2013
Cesta 24. junija 32 (prenova)	10 MOL			10	leta 2013
Cesta Dolomitskega odreda 17 (preureditev in sanacija)	8 MOL			8	leta 2013
Preselitev stanovalcev barakarskega naselja  Tomačevska – Koželjeva  III. faza  (prenova v okviru obstoječega fonda)	6 JSS MOL 1 MOL 3 MOL 6 JSS MOL	7		9	leta 2011

\* ob pogoju, da bo urejeno lastništvo

\*\* ob pogoju izvedbe državnih protipoplavnih ukrepov

\*\*\* Ker je 27 odstopenjenih v nakup stanovalcem Korotanskega naselja

## **5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovno**

### **5.1.1 Polje II, MS 8/3**

V septembru 2011 je bila zaključena gradnja stanovanjsko poslovne soseske Polje II, na lokaciji med Zadobrovško cesto in cesto Polje v Ljubljani, območje urejanja MS 8/3. Tehnični pregled soseske je bil opravljen dne 29.9.2011, uporabno dovoljenje je investitor JSS MOL pridobil od pristojnega upravnega organa dne 15.11.2011. V decembru 2011 so se pričele izvajati aktivnosti za vselitev upravičencev do stanovanj, ki so kandidirali na zadnjem javnem razpisu.



Slika: Zgrajena soseska tik pred vseljevanjem

Stanovanjska gradnja na predmetni lokaciji se proti koncu leta 2010 ni več odvijala skladno s terminskim planom oz. skladno s Pogodbo za izvedbo GOI del, sklenjeno med JSS MOL in izvajalcem del družbo GPG d.d.

V mesecu januarju in februarju 2011 so med družbo GPG d.d. in JSS MOL potekali pogovori o možnosti razrešitve nastale situacije. Zaradi neodzivnosti izvajalca družbe GPG d.d. se je JSS MOL odločil, da bo odstopil od Pogodbe za izvedbo GOI del za izgradnjo šestih stanovanjsko – poslovnih objektov s podzemnimi parkirnimi mesti v soseski Polje II v Ljubljani z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno ureditvijo z dne 13.10.2009, sklenjeno med JSS MOL in družbo GPG d.d., kar je storil z vročitvijo obvestila o odpovedi navedene pogodbe na dan 18.2.2011.

JSS MOL je družbo GPG d.d. pozval, da naj družbi IMOS d.d. (kot pooblaščenca investitorja) preda vsa dela, ki jih je do takrat izvedla na podlagi Pogodbe za izvedbo GOI del ter preda ključne prostore in vso potrebno dokumentacijo povezano z izvedenimi deli. Zaradi nesodelovanja družbe GPG d.d. in z namenom varovanja svojega premoženja in svojih pravic

je investitor JSS MOL z dnem 24.2.2011 prevzel kontrolo nad dostopom na predmetno gradbišče in o tem istega dne obvestil družbo GPG.

JSS MOL je dne 15.3.2011 z družbo IMOS d.d. sklenil Pogodbo za izvajanje del in nalog izvedbenega inženiringa in vodenje gradbišča za dokončanje projekta izgradnje stanovanjske soseske Polje II do pridobitve uporabnega dovoljenja in prevzema izvedenih del.

V nadaljevanju je JSS MOL sklenil skupno 20 pogodb za dokončanje posameznih sklopov del projekta izgradnje stanovanjske soseske Polje II do pridobitve uporabnega dovoljenja. Od skupno 20 pogodb jih je bilo 19 sklenjenih z uporabo postopka s pogajanji brez predhodne objave in ena pogodba po enostavnem postopku.

Ob navedenih naporih je JSS MOL dosegel dokončanje gradnje stanovanjske soseske leta 2011.

Zemljišče, na katerem se nahaja soseska Polje II, je bilo s strani MOL preneseno v last JSS MOL v maju 2006. Komunalno in prometno ureditev zemljišča je financirala in izvedla MOL preko Službe za razvojne projekte in investicije MOL.



Slika: Zgrajena soseska tik pred vseljevanjem

Sosesko Polje II sestavlja 6 večstanovanjskih stavb, 3 poslovni prostori, vrtec in enoetažna parkirna garaža, locirana v kleti, pod delom zemljišča. Soseska je bila zgrajena ob upoštevanju načela energetske varčnosti, k čemur bosta prispevala na eni od stavb vgrajena sončna elektrarna, ki bo proizvajala električno energijo za prodajo distribucijskemu podjetju in sončni zbiralniki, ki bodo omogočali oskrbovanje s sanitarno toplo vodo.

V stanovanjskih stavbah, ki imajo etažnost K + P + 3, je skupno pridobljenih 183 neprofitnih najemnih stanovanj, od tega je 18 stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe. V pritličju

stavbe A (Zadobrovska c. 10) je javni poslovni program, ki ga sestavljajo 3 poslovni prostori. Dvoodelni vrtec, katerega investitor je MOL, je lociran nad garažo soseske ob stolpiču A (Zadobrovska c. 10).

Stanovanjski del investicije je s sredstvi v višini 1.300.000,00 € sofinanciral SSRS in na podlagi sklenjenih soinvestitorske in prodajne pogodbe postal lastnik 11 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest v garaži. Lastnik poslovnih prostorov je JSS MOL, ki bo prostore po postopku javnega zbiranja ponudb odprodal ali oddal v najem. Sredstva za izgradnjo vrtca so bila v celoti zagotovljena iz proračunskih sredstev MOL.

V enoetažni garaži, locirani v kleti pod stavbami A, B in C, je zgrajenih 185 parkirnih mest (od tega 18 za gibalno ovirane osebe), še dodatnih 92 parkirnih mest pa je zagotovljenih na nivoju terena.

Skupna bruto tlorisna površina vseh stavb znaša 16.949,72 m<sup>2</sup>, skupna neto tlorisna površina pa 13.911,86 m<sup>2</sup>, od tega je 13.708,10 m<sup>2</sup> stanovanjskega dela (stanovanja, shrambe, balkoni, lože) in 203,76 m<sup>2</sup> poslovnih površin. Neto tlorisna površina vrtca znaša 297,34 m<sup>2</sup>.

Garaža predstavlja 4.837,20 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, z upoštevanjem tudi površin za skupno rabo pa 5.502,96 m<sup>2</sup>.

Skupna vrednost soseske, v kateri so zajeti celotni stroški izgradnje, vključno s prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo znaša 14.983.972,37 EUR.

Lokacija	Število stanovanj	Število poslovnih prostorov	Neto tloris. površina stanovanj. dela m <sup>2</sup>	Neto tloris. površina poslovnega dela m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina vrtca m <sup>2</sup>
Polje II	183	3	13.708,10	203,76	297,34

### 5.1.2 Cesta Španskih borcev (PO – 713)

Na območju urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, lokacija Cesta španskih borcev, je MOL lastnica 39 od 92 stanovanj v pritličnih stanovanjskih četvorčkah. Na osnovi v letu 2010 sprejetega OPPN na Mestnem svetu MOL je za navedeno območje urejanja omogočena legalizacija nekaterih dosedanjih nelegalnih gradenj, širša sanacija obstoječega naselja ter dopolnilna stanovanjska gradnja in gradnja drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja. Zemljišča, na katerih se načrtuje gradnja stanovanjske soseske s približno 80 stanovanji, so v pretežnem delu last MOL, v manjšem obsegu tudi JSS MOL, manjkajoči del zemljišč pa je še v zasebni lasti in ga je potrebno od lastnikov odkupiti.

Dosedanje aktivnosti pri projektu so bile v glavnem usmerjene v pripravo zemljišča za gradnjo. Za te potrebe so bili vodeni ustrezni postopki in v nekaterih primerih izvedene tudi neposredne intervencije na terenu, ter tako odstranjena večina nelegalnih objektov (različnih nepremičnin in premičnin). V letu 2011 se je izvajala intenzivna kontrola in ukrepi



preprečevanja ponovnega onesnaževanja terena in preprečevanja črnih gradenj. Potekali so razgovori in usklajevanja za odkup manjkajočih zemljišč in izvedena je bila analiza primernosti odkupne cene.



Sliki: Območje načrtovane revitalizacije pred odstranitvijo na črno zgrajenih ali postavljenih objektov



### **5.1.3 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)**

Za načrtovano gradnjo 30 neprofitnih stanovanj v sklopu treh ločenih stanovanjskih lamel, v območju urejanja VS 6/1 Dolgi most, s pripadajočo zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo, je izdelana PGD projektna dokumentacija in k tej dokumentaciji pridobljena tudi potrebna soglasja. Postopki, ki jih vodi Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL in

se nanašajo na razlastitev dela zemljišča in na odkupe zemljišč, potrebnih za izgradnjo komunalne infrastrukture, kar je pogoj za pričetek stanovanjske gradnje, v letu 2011 še niso bili zaključeni. Po pridobitvi potrebnih zemljišč v last MOL bo Služba za razvojne projekte in investicije MOL, ki je za projekt izgradnje komunalne in prometne infrastrukture že pridobila potrebno PGD projektno dokumentacijo, pridobila še ustrezno gradbeno dovoljenje in poskrbela za realizacijo te investicije.

Ocenjujemo, da bo hkrati z uspešno zaključenimi postopki pridobivanja zemljišč s strani MOL in pridobitvijo gradbenega dovoljenja za ureditev komunalne in prometne infrastrukture, ob pogoju zadostnih finančnih sredstev, v letu 2012 pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje za izgradnjo 30 neprofitnih najemnih stanovanj in izveden postopek javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m <sup>2</sup>
Dolgi most VS 6/1	30	4.192,13

#### **5.1.4 Ižanska 305 BČ 444, BČ 364**

Projekt nadomestne gradnje na naslovu Ižanska cesta 305 je voden kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL.

V preteklih letih so na predmetnem projektu potekale v glavnem aktivnosti za izpraznitev stavbe, predvsem njenega stanovanjskega dela. Tako je bilo v letih 2008 - 2010 izpraznjenih vseh 6 stanovanj (štirih stanovanj v lasti MOL in dveh stanovanj v lasti fizičnih oseb) in za stanovalce predmetnih stanovanj poskrbljeno, da so jim bila dodeljena ustrezna nadomestna stanovanja.

Rušitev stavbe, za katero je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, bo izvedena po izteku odpovednih rokov vsem uporabnikom in najemnikom prostorov v lasti MOL.

Trenutno še tečejo razgovori o možnostih lastniške menjave predmetnega zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijska – sever, ki omogoča lažjo prostorsko realizacijo predvidenega programa.

V nadomestnem objektu se načrtuje pridobiti poleg šestih stanovanj še prostore za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov. V primeru realizacije predvidene zamenjave zemljišč bo glede na prostorske možnosti program ustrezno dopolnjen.

#### **5.1.5 Slape PO 843**

Na lokaciji Slape PO 843 je MOL lastnica 7030 m<sup>2</sup> zemljišča, na katerem je po veljavnem izvedbenem prostorskem načrtu možno realizirati stanovanjsko gradnjo. Trenutno so v teku priprave za izdelavo sprememb OPN, za katere se pričakuje, da bodo po predvideni razgrnitvi

v prvi polovici leta 2012 sprejete v drugi polovici leta 2012. Z uveljavitvijo sprememb OPN bo podrobneje določena raba zemljišč na tem območju in s tem izhodišče za izdelavo OPPN za načrtovano gradnjo na tej lokaciji.

#### **5.1.6 Zelena jama JA 391**

Na lokaciji Zelena jama JA 391, v funkcionalni enoti F6, načrtuje JSS MOL zgraditi 20 neprofitnih najemnih stanovanj. Zemljišče, na katerem bo gradnja izvedena, je bilo v začetku evidentirano kot lastnina MOL. Zato je investitor JSS MOL za izvedbo načrtovanega projekta že pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo, nekdanji Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča.

Po vložnem zahtevku za denacionalizacijo predmetnega zemljišča, zaključenem postopku denacionalizacije ter vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom, je zemljišče na podlagi izvedenega odkupa ponovno prešlo v last MOL in bilo s sklepom Mestnega sveta MOL preneseno v namensko premoženje JSS MOL. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je investicija nato za nekaj časa mirovala.

V letu 2011 so bile aktivnosti za realizacijo projekta usmerjene pretežno v iskanje možnih rešitev za ureditev premoženjskopravne situacije uvoza in dostopa do kletne etaže. Potrebna usklajevanja in dogovori za ureditev te problematike še tečejo. Ocenjujemo, da bodo aktivnosti v tem delu projekta uspešno zaključene s podpisom služnostne pogodbe v prvi polovici leta 2012. Sledila bo izdelava novelacije že pridobljene projektne dokumentacije in pridobitev potrebnega gradbenega dovoljenja.

#### **5.1.7 Celovška cesta 185**

JSS MOL je prevzel od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL prazne poslovne prostore v izmeri 334,60 m<sup>2</sup> v I. nadstropju stolpnice na naslovu Celovška cesta 185 v Ljubljani z namenom, da jih preuredi v stanovanja. Pridobljena je bila idejna zasnova preureditve, po kateri je mogoče v teh prostorih urediti 5 stanovanj. Ker pred prevzemom prostorov na JSS MOL njihovo zemljiškoknjžno stanje ni bilo urejeno, se je JSS MOL takoj po prevzemu preko upravnika vključil v aktivnosti za vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo. Upravnik nas je obvestil, da je postopek pripeljan do faze, da so vsi lastniki posameznih delov razen GIPOSSa (z GIPOSSom je MOL v več sodnih sporih zaradi neupravičenega prilaščanja zemljišč) sporazum o vzpostavitvi etažne lastnine podpisali. Ker pa je za spremembo lastništva v zemljiški knjigi potreben podpis sporazuma s strani vseh lastnikov, ni pričakovati rešitve po tej poti. Možno je, da bi sprožili postopek za vknjižbo predmetnih prostorov v zemljiško knjigo po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine, ki je dolgotrajen, zato bomo prej preverili možnost sprožitve postopka za ureditev te lastnine na podlagi priposestevanja, in tudi po katerem postopku bi hitreje uredili lastništvo v zemljiški knjigi.

#### **5.1.8 Rakova jelša I., II., (TR -355, TR- 356)**

Zemljišča, katerih lastnica je MOL in JSS MOL, na lokaciji Rakova Jelša I, II sodijo med poplavno ogrožena območja, za katera je potrebno izvesti celovite protipoplavne ukrepe. Tako je potrebno za zmanjšanje poplavne nevarnosti izvesti sistem ukrepov, ki se načrtujejo v sklopu državnega prostorskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane

kot npr.: protipoplavni nasipi na območju Občine Dobrova-Polhov Gradec, povečanje struge Malega grabna in Glinščice ter drugi ukrepi. Pred izvedbo teh ukrepov ni smiselno pričeti z aktivnostmi za izvedbo načrtovane stanovanjske gradnje zaradi vprašljivosti pridobitve gradbenega dovoljenja in ker bi bili v primeru pridobitve gradbenega dovoljenja predpisani protipoplavni ukrepi pred izvedbo celovitih državnih ukrepov nesorazmerno dražji. Na teh zemljiščih je po grobih ocenah možno zgraditi okrog 250 stanovanj.

#### **5.1.9 Jesihov štradon (RN 408)**

Enako kot na lokaciji Rakova jelša sodi tudi zemljišče, katerega lastnica je MOL na lokaciji Jesihov štradon, kjer bi bilo po grobih ocenah možno zgraditi do 30 stanovanj, med poplavno ogrožena območja. Za načrtovano stanovanjsko gradnjo na tej lokaciji velja vse enako kot je opisano v predhodni točki za lokacijo Rakova jelša.

#### **5.1.10 Polje III (PO 218)**

V letu 2011 so se pričele aktivnosti za realizacijo stanovanjske gradnje na zemljišču last MOL na lokaciji Polje III, ki je v neposredni bližini že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II. Izdelovati se je začela projektne naloga in stekle so aktivnosti za izvedbo javnega natečaja za strokovno najprimernejšo rešitev in za pridobitev najugodnejšega izvajalca projektne dokumentacije. Po grobih ocenah, izdelanih na podlagi OPN MOL je na tej lokaciji možno zgraditi okrog 60 stanovanj.

#### **5.1.11 Peruzzijska (RN 494) in Pri mostiščarjih (RN 529)**

Na teh dveh lokacijah je MOL lastnica manjših zemljišč, na katerih je po OPN MOL možna stanovanjska gradnja. Ker so na obeh lokacijah tudi sosednja zemljišča namenjena stanovanjski gradnji, je interes JSS MOL izvesti stanovanjsko gradnjo v javno zasebnem partnerstvu, saj je na lokaciji Peruzzijske na zemljišču MOL možno pridobiti le okrog 4 stanovanjske enote, na lokaciji Pri mostiščarjih pa do 10 stanovanj. Zaradi neugodnih gospodarskih razmer še posebej v gradbenem in finančnem sektorju nismo uspeli pridobiti zasebnega partnerja.

## **5.2 Nakupi stanovanj**

### **5.2.1 Celovski dvori**

V letu 2011 se je tudi finančno zaključila investicija nakupa stanovanj v stanovanjsko poslovni soseski Celovski dvori. Po prevzemu vseh 351 stanovanj last MOL in JSS MOL v letu 2010 (od tega 344 stanovanj po sklenjenih kupoprodajnih pogodbah in 7 stanovanj kot kompenzacija za polovico pogodbenih kazni za zamudo po dveh pogodbah) je uvedba stečajnega postopka v novembru 2010 za prodajalca Vegrad AM nepremičnine d.o.o. in glavnega izvajalca Vegrad d.d. kupcema JSS MOL in MOL otežila zaključevanje investicije. Za dokončanje nekaterih zaključnih izvajalskih del je poskrbel JSS MOL sam. V soglasju s stečajnim upraviteljem in zaradi primanjkljaja finančnih sredstev stečajnega upravitelja sta JSS MOL in MOL po začetku stečaja pokrivala določene stroške, ki so nastali kot posledica nedokončanih stanovanj in skupnih delov in naprav ter še nekatera druga plačila (energetika, elektrika, VO-KA, ....), nujno potrebna za upravljanje in funkcioniranje soseske. V soglasju s

stečajnim upraviteljem so se plačila za navedene stroške in preostanek neporavnane pogodbene kazni prodajalca zaradi zamude pri prevzemu stanovanj pobotali s predzadnjimi in zadnjimi obroki kupnin, plačanimi v letu 2011.

Tekom leta 2011 je potekalo intenzivno delo na varovanju pravic iz sklenjenih prodajnih pogodb v stečajnem postopku.

Po ustrezni prijavi terjatev (iz naslova pogodbениh kazni) in izločitvenih pravic s strani JSS MOL in MOL v stečajnem postopku nad družbo Vegrad-AM nepremičnine d.o.o. v februarju 2011 je v mesecu maju 2011 (v osnovnem seznamu preizkušenih terjatev) stečajni upravitelj priznal izločitveno pravico JSS MOL in MOL v skladu s prijavo terjatev. V oktobru 2011 je bil objavljen dopolnjen seznam preizkušenih terjatev, iz katerega izhaja, da je eden od upnikov prerokal priznana izločitveno pravico JSS MOL in MOL. V skladu s končnim seznamom preizkušenih terjatev bo moral upnik, ki je vložil ugovor zoper priznane izločitvene pravice JSS MOL in MOL, svoje zahteve uveljavljati v pravdi.

JSS MOL, MOL in Vegrad-AM d.o.o. so v mesecu juliju 2011 sklenili sporazum, na podlagi katerega se izvajajo in se bodo izvajala določena dela za dokončanje del na posameznih in skupnih delih stavb v soseski Celovški dvori.

JSS MOL in MOL sta po izpolnitvi vseh obveznosti po sporazumu iz prejšnjega odstavka pridobila notarsko overjene izbrisne pobotnice za izbris vseh bremen (hipotek) hipotekarnega upnika NLB d.d. na vseh nepremičninah, ki sta jih v soseski Celovški dvori kupila JSS MOL in MOL. JSS MOL je tako v letu 2011 predlagal izbris hipotek hipotekarnega upnika NLB d.d. na njunih nepremičninah v soseski Celovški dvori. V letu 2011 je bil s strani JSS MOL predlagan tudi izbris hipoteke hipotekarnega upnika Hypo Leasing d.o.o. in hipoteke hipotekarnega upnika SSRS na nepremičninah, ki sta jih v soseski Celovški dvori kupila JSS MOL in MOL.

V letu 2011 je JSS MOL na podlagi izdanih sklepov o dovolitvi predznanbe lastninske pravice v korist JSS MOL na predmetu prve in druge prodajne pogodbe predlagal vknjižbo pridobitve lastninske pravice v predznanovanem vrstnem redu na predmetu prve in druge prodajne pogodbe. Sklep o dovolitvi predznanbe lastninske pravice v korist MOL še ni bil izdan, zato vknjižba lastninske pravice v predznanovanem vrstnem redu v korist MOL na predmetu tretje prodajne pogodbe v zemljiško knjigo še ni bila mogoča.

Prav tako je v letu 2011 JSS MOL intenzivno izvajal aktivnosti za odpravo napak v garancijski dobi, tako na skupnih delih kot v stanovanjih last MOL in JSS MOL.

### **5.2.2 Korotansko naselje**

Izvedba projekta , na lokaciji Korotansko naselje, kjer naj bi JSS MOL na podlagi prodajne predpogodbe s prodajalcem družbo WESTBROOK ESTATE LTD pridobil okvirno 46 stanovanjskih enot, postaja vedno bolj vprašljiva. JSS MOL se je v sodnih poravnavaх med investitorjem in stanovalci zavezal, da bo svoja upravičenja iz predpogodbe prenesel na 35 gospodinjestev, ki se morajo iz območja izseliti. Dogovori iz sodnih poravnav niso bili uresničeni na način, da bi investitor lahko pričel z gradnjo, pač pa so se razvili v različne sodne postopke. Lastništvo zemljišča je bilo preneseno na novega investitorja.

### **5.2.3 Papir servis**

V letu 2010 sprejeti OPN MOL je omogočil realizacijo načrtovane preselitve dejavnosti Papir servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami izvedbo projekta stanovanjske gradnje. Do preselitve Papir servisa iz razlogov na njegovi strani kljub prizadevanjem MOL in JSS MOL še ni prišlo.

### **5.2.4 Nakupi novih in starih stanovanj na trgu**

V letu 2011 je JSS MOL na osnovi objavljenega javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki se nahajajo na območju MOL, z nakupom od družbe GIVO REAL, d.d., na osnovi dveh sklenjenih prodajnih pogodb, na naslovih Jurčkova cesta 129 in 129A, 133, 133A in 133B, pridobil 9 novih stanovanjskih enot. Kupljena stanovanja so po strukturi eno in dvosobna.

V letu 2011 je bilo na različnih lokacijah mesta Ljubljane kupljenih še 9 stanovanj starejšega letnika gradnje, ki jih glede na strukturo sestavljajo 2 garsonjeri, 2 enosobni stanovanji, 1 dvosobno, 3 dvosobna s kabinetom in 1 trisobno stanovanje. Vsa starejša stanovanja so bila ob nakupu zasedena z najemniki, ki so imeli s prodajalcem stanovanj sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas z neprofitno najemnico. V skladu s prodajno pogodbo je JSS MOL v začetku leta 2012 obvestil vse najemnike stanovanj o spremembi lastništva in z njimi sklenil nove najemne pogodbe za nedoločen čas z neprofitno najemnico.

Vsa kupljena starejša stanovanja so kategorizirana kot neprofitna najemna stanovanja in ustrezajo površinskim normativom, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

### **5.2.5 Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL**

JSS MOL je v letu 2011 nadaljeval z izvajanjem postopkov zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za nakup nadomestnih stanovanj za lastnike stavbe Cesta na Brdo 105 b, ki jo mora MOL porušiti zaradi gradnje povezovalne ceste v novi stanovanjski soseki Brdo. V letu 2011 je Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL pričel s postopkom razlastitve. Glede na odzive lastnikov na poslano ponudbo za odkup oziroma menjavo namesto razlastitve ter glede na zahteve, ki so jih lastniki postavili v razgovorih, so potekale aktivnosti iskanja primernih nadomestnih stanovanj na trgu. V okviru razpoložljivih finančnih sredstev smo kupili 6 stanovanj, za katera so lastniki stanovanj podali soglasje, da jih sprejmejo kot primerna nadomestna stanovanja. Zaradi priprave menjalnih pogob, smo kupljena nadomestna stanovanja takoj po sklenitvi kupoprodajnih pogodb, predali Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL. Aktivnosti za nakup nadomestnih stanovanj za preostale lastnike se nadaljujejo v letu 2012.

Stavba Pod turnom 4 se bo prenovila v stavbo z umetniškimi ateljeji. Ker se z lastniki ni bilo možno dogovoriti zgolj za odprodajo in so vsi izrazili željo po lastniški zamenjavi svojih stanovanj za nadomestna, so potekale aktivnosti za pridobitev nadomestnih stanovanj iz obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL. V letu 2011 smo nadaljevali s pogajanjem s preostalima dvema lastnikoma. Sporazum je bil dosežen z enim lastnikom. Skupno smo od

leta 2008 zagotovili nadomestna stanovanja že za 7 lastnikov stanovanj v stavbi Pod turnom 4, od tega za enega lastnika v letu 2011. Za preostalo lastnico še iščemo primerno nadomestno nepremičnino, s čimer bomo izpraznili tudi eno najemno stanovanje, ki ga v stavbi Pod turnom 4 zaseda sin navedene lastnice. Tudi za to lastnico iščemo rešitev v okviru razpoložljivega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL, vendar do sporazuma še ni prišlo.

V zvezi z realizacijo razvojnega projekta Tehnološki park sta bila v teku dva sodna postopka, ki sta se zaključila v letu 2011. Na podlagi sodnih poravnjav ni bilo potrebno zagotavljati nadomestnih lastniških stanovanj, temveč sta bili zagotovljeni za oba lastnika nadomestni najemni stanovanji.

Glede razvojnega projekta Roška – Njogoševa smo bili s strani Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL obveščeni, da v letu 2011 še ni potrebno zagotoviti nobenega nadomestnega stanovanja.

Lokacija	Število lastniških stanovanj	Stanje postopka	Število zagotovljenih nadomestnih stanovanj v letu 2011
Trasa ceste v stanovanjski soseki Brdo	10*	MOL je pričela s postopkom razlastitve, JSS MOL pa z aktivnostmi za nakup nadomestnih stanovanj	6
Pod Turnom 4	8	V preteklosti je bilo že zagotovljenih 6 nad. stanovanj. V teku so razgovori s preostalo lastnico.	1
Roška - Njogoševa	6	MOL je sporočila, da v letu 2011 še ni potrebno zagotavljati nadomestnih stanovanj	/
Potniški center Ljubljana	Še ni znano	Aktivnosti še ne potekajo	
Cukrarna – Upravna zgradba	Še ni znano	Aktivnosti še ne potekajo	
<b>Skupaj</b>	<b>24</b>		<b>7</b>

\*Pričakuje se, da bo potrebno zagotoviti okvirno 10 nadomestnih stanovanj

Za razvojna projekta Potniški center Ljubljana in Cukrarna – Upravna zgradba v letu 2011 potrebe še niso bile znane. Zato so bile aktivnosti za zagotavljanje nadomestnih stanovanj na navedenih razvojnih projektih ustavljene.

### 5.2.6 Rentni odkup

V okviru 400000 € sredstev za skupno tri sklope aktivnosti so bila razpisana tudi sredstva za rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, ki so starejši od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. partnerjem in jim lastniško stanovanje

predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki ga predstavlja kupnina, na stanovanju pa bi imeli odplačno dosmrtno služnost.

V letu 2011 je JSS MOL na podlagi objavljenega javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente prejel eno pravočasno vlogo, vendar do realizacije iz razlogov na strani prosilca ni prišlo.

### ***5.2.7 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami***

Dne 23.4.2011 so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme (v nadaljevanju NSVS). Na podlagi analize anket, opravljene med varčevalci iz programa NSVS, je bilo ugotovljeno, da mnogi s privarčevanimi sredstvi ob komercialnih posojilih, ne bodo zmogli kupiti stanovanj, primernih njihovim družinam. V prizadevanju, da bi pomagali družinam, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini 40 % vrednosti stanovanja, omogočil družinam nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so poleg varčevanja omejeni še z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača 60 %, JSS MOL pa 40 % kupnine ter z JSS MOL sklene posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima kupec, za dobo 15 let, s tem da v tej dobi odkupi solastniški delež 4/10 od JSS MOL. V tem času pa za uporabo solastniškega deleža 4/10 JSS MOL plačuje nadomestilo v višini neprofitne najemnine.

V preteklem letu je bila vložena 1 vloga, kjer je bila ugotovljena upravičenost, vendar upravičenec v postavljenem roku ni predlagal primerne stanovanja, tako da ni prišlo do realizacije.

## ***5.3 Oskrbovana stanovanja***

### ***5.3.1 Na lokaciji Murgle***

Na lokaciji Murgle (k.o. Trnovsko predmestje) je bila na zemljiščih, ki so bila v delu last JSS MOL, v mesecu oktobru 2011 zaključena izgradnja 65 oskrbovanih stanovanj. Gradnja se je pričela izvajati v septembru 2010.

V skladu z menjalno in prodajno pogodbo, ki sta ju JSS MOL in družba Mijaks investicije d.o.o., kot zasebni partner, sklenila v oktobru leta 2009, z interesom, da JSS MOL menja svoji zemljišči za določeno število stanovanj in parkirnih mest, katerih investitor je družba Mijaks



investicije d.o.o., je JSS MOL pridobil lastninsko pravico na 12 oskrbovanih stanovanjih in 10 parkirnih mestih, katerih skupna vrednost znaša 1.204.111,67 €.



Slika: Novozgrajeni objekti tik pred vselitvijo

Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle so za razliko od večine dosedanjih lokacij oskrbovanih stanovanj, ki so pretežno izven urbanih centrov, locirana na obrobju mestnega središča, hkrati pa v neposrednem zelenem okolju ob Poti spominov in tovarištva. Po strukturi so stanovanja, ki jih je pridobil JSS MOL, enosobna in garsonjere. Zasnovana so v smislu višje kakovosti bivanja, kot npr. opremljenost z najnovejšim sistemom prezračevanja s pomočjo energetske varčnih naprav, s filtriranim svežim zrakom. S takim sistemom se zagotavlja čist zrak v stanovanjih in hkrati se varčuje z energijo.



Slika: Novozgrajeni objekti tik pred vselitvijo

Pridobljena oskrbovana stanovanja v Murglah bodo dodeljena upravičencem, ki bodo uspeli na 3. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem, objavljenem na spletnih straneh MOL in JSS MOL v novembru 2011.

### **5.3.2 Ob domu starejših občanov Šiška**

Na zemljišču ob domu starejših občanov Šiška, ki je last MOL, je po sistemu javno zasebnega partnerstva načrtovana gradnja cca 60 oskrbovanih stanovanj. V tej fazi projekta investitor JSS MOL razpolaga z zazidalnim preizkusom, po katerem je v sklopu izgradnje predvidena pridobitev 11 garsonjer, 35 enosobnih stanovanj in 12 dvosobnih stanovanj. Za potrebe parkiranja je predvidenih 53 podzemnih garažnih parkirnih mest, od tega 10 za invalide. Izvedba stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je predvidena v dveh nizih, ki bosta poleg stanovanjskih enot zajemala še skupne prostore in morebiten dodaten program. Predvidena neto tlorisna površina stavbe znaša 4.418 m<sup>2</sup>, predvidena bruto etažna površina pa 5.891 m<sup>2</sup>.

Za realizacijo načrtovanega projekta je bil v decembru 2011 na Mestnem svetu MOL sprejet Akt o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja – Šiška«. Sprejeti dokument vsebuje odločitev o ugotovitvi javnega interesa za izvedbo projekta, opredeljuje predmet, pravice in obveznosti javnega in zasebnega partnerja, postopek izbire zasebnega partnerja in načrt financiranja izvedbe projekta. Trenutno je v teku javni razpis za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

## **5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene**

### **5.4.1 Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica**

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bomo zgradili stanovanjsko stavbo za posebne namene - Hišo Sonček, z dvema stanovanjskima enotama in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba bo dvonadstropna, s po eno stanovanjsko enoto v vsakem nadstropju. Velikost vsake stanovanjske enote bo zadostovala za bivanje 6 oseb obolenih za cerebralno paralizo.

Zemljišče, na katerem se načrtuje izvedba projekta, je MOL na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Po izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za investicijo je projekt zaradi pomanjkanja finančnih sredstev nekaj časa miroval. V letu 2011 so se zaradi potrebne izvedbe vodovodnih in kanalizacijskih napeljav nadaljevale aktivnosti za pridobitev soglasja za služnost na privatnem zemljišču. Ocenjuje se, da bo v letu 2012 služnostna pogodba sklenjena. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja bo potrebno izdelati novelacijo in delno spremembo projektne dokumentacije. Če bodo dodatna sredstva za investicijo zagotovljena, bo v letu 2013 izveden tudi postopek javnega naročila za izbor izvajalca gradbenih del.

### **5.4.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji**

Načrtovane aktivnosti za prenovo objekta Pod Turnom 4 – Švicarija se zaradi pomanjkanja finančnih sredstev odvijajo počasneje, kot je bilo predvideno. Doslej je bila pridobljena idejna zasnova prenove, ki jo je bilo potrebno uskladiti z Zavodom za spomeniško varstvo saj je

objekt opredeljen kot kulturna dediščina. Pridobljena je bila predinvesticijska zasnova in izdelan konzervatorski program. V letu 2011 je bila izdelana projektna naloga. Za pridobivanje projektne in tehnične dokumentacije ni bilo na voljo finančnih sredstev. Po izdelani projektni nalogi bo v objektu 9 umetniških ateljejev, 6 bivalnih ateljejev in 3 rezidenčni apartmaji, v pritličju pa še razstavni, klubski in servisni prostori.

Vzporedno je potekalo praznjenje objekta. Nadaljevala so se pogajanja s preostalima dvema lastnikoma stanovanj za preselitev v nadomestna stanovanja. Sporazum za preselitev je bil dosežen z 1 lastnikom, ki je sprejel ponujeno nadomestno stanovanje in je postopek preselitve v teku.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je zaključil z adaptacijo nadomestnega ateljeja za preselitev zadnjega umetnika.

## **5.5 Bivalne enote za socialno ogrožene**

### **5.5.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj**

Stanovanja, ki ne ustrezajo sodobnim bivalnim standardom predvsem v starejših objektih, smo tudi v letu 2011 prenavljali v bivalne enote. Na ta način smo pridobili 8 bivalnih enot.

### **5.5.2 Zarnikova 4**

V stanovanjski stavbi Zarnikova ulica 4 je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot ter sorazmernega dela skupnih prostorov, kamor sodi tudi neobdelano podstrešje. JSS MOL načrtuje pridobiti v last celotno podstreho ter z rekonstrukcijo le te in spremembo namembnosti pridobiti dodatnih 7 bivalnih enot za socialno ogrožene osebe. Hkrati z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe bo v stavbi izvedena še obnova in modernizacija vseh 13 obstoječih enot v lasti MOL, ki so dotrajane in funkcionalno neustrezne.

V letu 2011 je bila izdelana in na Geodetsko upravo RS vložena sprememba etažnega načrta, ki upošteva zadnje obstoječe stanje lastnine v stavbi in je osnova za nadaljnje aktivnosti za končno ureditev zemljiško knjižnega stanja, kot je podpis sporazuma med lastniki, ki ustanavljajo etažno lastnino in izdelava končnega predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Trenutno še tečejo potrebni razgovori z lastniki posameznih stanovanjskih delov za pripravo osnutkov individualnih kupoprodajnih pogodb in odkup solastniških delov na podstrehi. Ocenjujemo, da bo v letu 2012 dosežena pravno formalna ureditev stanja lastnine v stavbi ter na osnovi novelirane PGD projektne dokumentacije pridobljeno gradbeno dovoljenje za načrtovana investicijska dela.

### **5.5.3 Pipanova pot**

Na lokaciji Pipanova pot se je v letu 2011, po uspešno izvedenem javnem naročilu za izbor najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del, pričela gradnja bivalnih enot s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. V stavbi, ki ima etažnost P + 2N, bo skupno 22 enot, s skupno neto površino 652,37 m<sup>2</sup> in skupno uporabno površino 550,69 m<sup>2</sup>. Od skupnega števila enot bo 8 enoposteljnih, 6 dvoposteljnih, 4 triposteljne, 2 štiriposteljni in 2 enoti, ki sta predvideni za funkcionalno ovirane osebe. Pri gradnji stanovanjske stavbe se v celoti upoštevajo standardi, ki veljajo za gradnjo pasivnih hiš. Vse

bivalne enote so zasnovane racionalno in kompaktno, z naravno osvetlitvijo in zračenjem ter prezračevanjem, ki je zasnovano v smislu energijske optimizacije. Na strehi stavbe bo zgrajena fotovoltaična elektrarna, katere pridobljena električna energija se bo prodajala distribucijskemu podjetju.



Slika: Objekt v izgradnji

Gradnja poteka v skladu s potrjenim terminskim planom izvajalca, ki predvideva dokončanje investicije v začetku meseca novembra 2012. Koncem leta 2012 bo možno pričeti z aktivnostmi za vselitev upravičencev.

#### **5.5.4 Belokranjska 2**

Na lokaciji Belokranjska ulica 2 bo MOL, ki je lastnica poslovne stavbe, izvedla celovito prenovu stavbe, ki bo obsegala rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde in vgraditev osebnega dvigala. Poleg celovite prenove stavbe bo na podstrehi urejenih še 8 stanovanjskih bivalnih enot. V prvem polletju 2011 je bilo za načrtovano investicijo pridobljeno potrebno gradbeno dovoljenje. V zaključni fazi je izdelava PZI projektne dokumentacije in ustrezne investicijske dokumentacije. Javni razpis za izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del bo predvidoma izveden v prvi polovici leta 2012.

Investicija poteka v sodelovanju Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL in JSS MOL. Potrebna finančna sredstva za stanovanjski del investicije s pripadajočimi skupnimi deli bo zagotovil JSS MOL.

#### **5.5.5 Cesta 24. junija 32**

V prvem nadstropju stavbe na lokaciji Cesta 24. junija 32 je JSS MOL lastnik 8 različno velikih bivalnih enot, ki so nefunkcionalne in dotrajane. S prenovu nadstropja bo pridobljenih 10 bivalnih enot, velikosti od 16 m<sup>2</sup> do 25 m<sup>2</sup>. Za načrtovano investicijo je bila v letu 2011 izdelana projektna naloga. Pred pričetkom aktivnosti za izbor najugodnejšega izvajalca projektne dokumentacije je potrebno z ostalimi solastniki v stavbi doseči pravno ureditev stanja lastnine. S tem namenom še tečejo pogajanja in potrebne aktivnosti za sklenitev

pogodbe o medsebojnih razmerjih. Po pridobitvi PGD projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja za prenavo bo v letu 2012 izveden javni razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in izvajalskih del.

#### **5.5.6 Cesta Dolomitskega odreda 17**

JSS MOL je sredi leta 2011 prevzel od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL v upravljanje stanovanjsko stavbo Cesta Dolomitskega odreda 17 z namenom, da bi jo preuredil v bivalne enote za socialno ogrožene. Stavba ima klet, visoko pritličje in delno izrabljeno mansardo. V letu 2011 je bil izdelan posnetek obstoječega stanja in pričela se je izdelovati projektna naloga za prenavo. Načrtovana je preureditev obstoječih prostorov v 8 bivalnih enot za samske osebe, v vsakem nadstropju po 3 in 2 v mansardi.

#### **5.5.7 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu**

V okviru 14. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je uspel en upravičenec, ki je svoje neprimerno majhno stanovanje ponudil v odkup JSS MOL. Odkup bo realiziran v letu 2012, ko bo uspeli upravičenec na vrsti za dodelitev stanovanja.

### **5.6 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva**

Za rušenje barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva je bilo v letu 2009 pridobljeno gradbeno dovoljenje za fazno rušenje 13 objektov z vsemi pripadajočimi pomožnimi prostori. Doslej je bilo porušenih 6 objektov, od tega v letu 2011 3 objekti in sicer objekt št. 2 in objekt št. 8 ter objekt v katerem so bili prostori društva za socializacijo romskih žensk in otrok. Po preselitvi romskih družin na nadomestne lokacije, prostori društva v tem naselju niso več potrebni.



Slika: Objekti v rušenju





Slika: Očiščeno in ograjeno zemljišče po rušenju

Uporabnikom bivalnih prostorov objekta št. 2 in št. 8 je bilo v letu 2011 zagotovljenih 7 nadomestnih stanovanj in 9 nadomestnih bivalnih enot. V zameno za izpraznitev prostorov je bila izplačana tudi 1 odškodnina. Izpraznjeno zemljišče je bilo po rušenju ograjeno in preneseno v upravljanje na Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL.

V naselju ostaja še 7 objektov, ki se bodo rušili v prihodnjih letih.

## **6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU**

### **6.1 Stanežiče**

Stanežiče so daleč največje razvojno območje za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Zahtevnost predhodno potrebnega komunalnega in prometnega urejanja je velika tako v tehničnem kot finančnem smislu. Iskanje rešitev za ureditev kanalizacije po izgradnji zbiralnika CO do Broda in za izvedbo povezovalne ceste Medno – Brod še ni zaključeno.

### **6.2 Druge lokacije**

V sklopu pripravljanih del za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju so bile aktivnosti v letu 2011 usmerjene v iskanje rešitev za realizacijo stanovanjske gradnje na lokaciji BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas, kjer je MOL lastnica 2604 m<sup>2</sup> zemljišča. Na tem območju je po sprejetem OPPN predvidena izvedba dveh faz stanovanjskih objektov, kjer je možno v I. fazi zgraditi okvirno 120 stanovanj. Možnost realizacije se kaže v javno zasebnem partnerstvu z lastnikom preostalega večinskega dela zemljišč.

## **7 POSOJILA**

Na podlagi 12. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 23.4.2011, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Skupno za tri razpise, med njimi za posojila, nakup stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva in rentni odkup, so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR.

Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom v večstanovanjskih in družinskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto, v kateri MOL prispeva tudi nepovratna sredstva, kakor tudi vsem drugim upravičencem za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let.

V času odprtega razpisnega roka od objave do porabe sredstev oziroma do 30.9.2011 je prispelo 11 vlog, s tem da je bilo odobreno posojilo v skupni višini **71.741,99 EUR**. S posojilom se bodo obnavljale stanovanjske hiše v Ljubljani na Erjavčevi c., Novem trgu, Prešernovi ul. in Poti čez gmajno, med njimi vse, razen ene, sodelujejo tudi v akciji Ljubljana moje mesto.

## **8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI**

### ***8.1 Najemninska politika***

V neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene, ki so v lasti MOL in JSS MOL so se najemnine zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki sta ga sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL.

Tako so se najemnine obračunavale po stopnji 4.68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in ne glede na starost stanovanja.

Najemnine za službena stanovanja so se skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem zaračunavale v višini tržne najemnine, ki za 25 % presega neprofitno najemnino, najemnikom, ki so presegli cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem.

Najemnikom službenih stanovanj, ki cenzusa niso presegli, se je zaračunavala neprofitna najemnina.

Med najemniki službenih stanovanj je bilo 5 najemnikov, ki so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem in se jim je zaračunavala najemnina v višini neprofitne najemnine.

Najemodajalec lahko na podlagi 90. čl. SZ-1 vsakih 5 let od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), zahteva predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Najemodajalec lahko na podlagi 90. čl. SZ-1 vsakih 5 let od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), zahteva predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

V letu 2010 je prišlo do zastoja na navedenih postopkih, ker je novela Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009 določila, da mora najemodajalec pridobivati podatke o neto dohodkih za najemnike in osebe, ki skupaj z njimi uporabljajo stanovanje, po uradni dolžnosti od Davčne uprave Republike Slovenije (DURS). Ker DURS razpolaga samo s podatki o bruto in ne o neto dohodkih, smo Ministrstvu za okolje in prostor (MOP) predlagali spremembo zakonodaje tako, da bi se na stanovanjskem področju uporabil način pridobivanja in preračunavanja podatkov o dohodkih od DURS na način, kot to predvideva Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS), ki se je pričel uporabljati s 1. 1. 2012, in uspeli. S spremembo Pravilnika o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem je med drugim določeno, da se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določen v ZUPJS, in v prehodni določbi, da predloži do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema stranka sama potrebne podatke o dohodkih. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je vzpostavilo informacijski sistem, ki pa še ne deluje dobro. Skladno z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi za uporabo navedenega informacijskega sistema.

## **8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin**

Po SZ-1 so upravičenci do subvencionirane neprofitne najemnine poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če izpolnjujejo predpisane dohodkovne in druge premoženjske pogoje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine.

O upravičenosti do subvencije najemnine se na podlagi določb SZ-1 in določb Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, katere sestavni del je tudi obrazec vloge za subvencionirano najemnino, odloča v splošnem upravnem postopku z izdajo odločbe. Višina subvencije se izračuna po enotnem računalniškem programu, katerega izdelavo je financiralo MOP. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2011 smo obravnavali 884 vlog za subvencioniranje neprofitne najemnine. Izdali smo 854 odločb in sklepov, od tega je bilo 629 pozitivnih odločb, 223 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili, v 2 primerih pa smo, zaradi umika vloge, postopek ustavili. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku smo pridobivali po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc, ne glede na to, da je v predpisanem obrazcu vloge navedeno, da jih mora predložiti stranka. Skladno z ZUPJS so najemniki začeli s 1. 12. 2011



podajati vloge na pristojne centre za socialno delo. Po tem datumu smo prejeli 30 vlog in vse odstopili na centre za socialno delo v pristojno reševanje.

Glede na to, da po SZ-1 uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL sprejel sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent,...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanje. V letu 2011 smo izdali 10 takih odločb o subvencioniranju najemnine.

V letu 2010 sprejeti ZUPJS se bo na podlagi novele iz leta 2011 začel uporabljati s 1. 1. 2012. Cilj navedenega zakona je zagotoviti učinkovitejšo politiko socialnih transferjev (pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev, poenostavitev sistema, večjo preglednost, večjo učinkovitost, manjšo možnost zlorab). Glede na navedeno bodo od 1. 1. 2012 vse postopke subvencioniranja najemnin vodili centri za socialno delo. Ker po SZ-1 uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL v decembru 2011 sprejel sklep, na podlagi katerega je prenehal veljati že navedeni sklep o subvencioniranju najemnine za upravnike, saj je predvideval, da se odobri subvencija po enakem postopku kot za najemnike. Ker od 1. 1. 2012 občine niso več pristojni organ za vodenje postopkov subvencioniranja najemnine in tudi ne razpolagajo z računalniškim programom, ki ga je za vodenje teh postopkov naročilo MDDSZ, je Mestni svet MOL sprejel nov sklep, s katerim se subvencija najemnine za uporabnike nadomešča z izredno pomočjo, ki jo po SZ-1 odobri občina. Na ta način bodo lahko pridobili, namesto subvencije najemnine, izredno pomoč za kritje dela najemnine tisti uporabniki stanovanj, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe za stanovanje.

### **8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin**

Do subvencioniranja najemnine so od leta 2009 dalje upravičeni tudi najemniki, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemniki - hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki, ki so upravičeni do subvencionirane neprofitne najemnine. Subvencija tržne najemnine predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (za Ljubljano je to skladno s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj 7 €/m<sup>2</sup>) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 €/m<sup>2</sup>). Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj zagotavljata državni in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje hišnikov pa državni proračun v celoti. Med letom se sredstva v celoti zagotavljajo iz občinskega proračuna, po zaključku proračunskega leta pa se povrnejo iz državnega proračuna. Z nadgradnjo obstoječega računalniškega programa za subvencioniranje neprofitnih najemnin, ki jo je financiralo MOP, je omogočen tudi za navedene subvencije računalniški izračun višine subvencije.

V letu 2011 smo obravnavali 190 vlog za subvencioniranje tržne najemnine. Izdali smo 185 odločb in sklepov, od tega je bilo 117 pozitivnih odločb, 68 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali predpisanih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Enako kot v postopkih subvencioniranja neprofitnih najemnin smo

pridobivali skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc. S 1. 1. 2012 bodo vodili tudi postopke subvencioniranja tržnih najemnin centri za socialno delo. Skladno z ZUPJS so najemniki začeli s 1. 12. 2011 podajati vloge na pristojne centre za socialno delo. Vseh 5 vlog, ki smo jih prejeli po tem datumu, za subvencijo najemnine za obdobje po 1. 1. 2012, smo odstopili na centre za socialno delo

#### **8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov**

V letu 2011 nismo več izvajali subvencioniranja obratovalnih stroškov s sklepanjem poravnav z upravniki v primerih, ko upravniki od najemnikov iz kakršnihkoli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov, saj je od junija 2008 (uveljavitev novele SZ-1A) dalje lastnik stanovanja subsidiarno odgovoren za plačilo obratovalnih stroškov.

Po uveljavitvi zakona smo vse upravnike in dobavitelje stanovanjskih storitev obvestili, da so dolžni pred uveljavljanjem subsidiarne odgovornosti lastnika MOL in JSS MOL zaradi neplačevanja obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj last MOL in JSS MOL izpeljati postopke izterjave, vključno z izvršbo. Šele ob predloženem dokazilu neizterljivosti v izvršilnih postopkih smo priznali subsidiarno odgovornost in dolg poravnali. V letu 2011 je bilo v začetku leta uveljavljenih manjše število zahtevkov, ki pa je tekom leta naraščalo in pričakujemo, da se bo v letu 2012 še povečalo, tako kot se bodo zaključevali s strani upravnikov in dobaviteljev vloženi sodni izvršilni postopki.

#### **8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja**

SZ-1 določa, da najemniku ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. V takem primeru lahko občinski organ najemniku, ki ni upravičen do subvencije najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen plačati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

V letu 2011 smo obravnavali 5 vlog za odobritev izredne pomoči. Odobrena je bila 1 izredna pomoč, 3 so bile zavrnjene in 1 zavržena, ker stranka ni dopolnila vloge. Izredna pomoč je bila odobrena najemnici bivalne enote za kritje dela stroškov za električno energijo, ki so zaradi vlažnosti stanovanja visoki. Najemnica je bila preseljena zaradi rušenja barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva takoj po izvedeni prenovi bivalne enote.

Proti koncu leta 2011 smo, zaradi pričetka uporabe ZUPJS, predlagali Mestnemu svetu MOL sprejem sklepa, na podlagi katerega se subvencija najemnine za uporabnike nadomešča z izredno pomočjo, ki jo po SZ-1 odobri občina. Na ta način bodo lahko pridobili izredno pomoč za kritje dela najemnine tisti uporabniki stanovanj, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe za stanovanje.

## **8.6 Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL**

V letu 2011 smo še posebej veliko pozornost namenili vzdrževanju obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL.

Pri izvajanju vzdrževalnih del na skupnih prostorih večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk smo sodelovali s povprečno 50 upravniki stavb. Pri upravnikih, ki upravljajo z večjim številom naših stanovanj, smo uvedli redne koordinacije, s po številu največjim upravnikom pa celo tedenske koordinacije.

Spremljali in sodelovali smo pri sprejemanju in izvajanju načrtov vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Dela so se predvsem nanašala na delno ali kompletno zamenjavo strešne kritine, obnovo strehe z nadgradnjo (izolacijo), obnovo fasade z nadgradnjo (izolacijo), ureditev centralnega ogrevanja v stavbi, obnovo kotlovnice, obnovo oken z nadstandardom, izgradnjo sanitarnih prostorov ipd.

Pomembno je bilo tudi delo pri odpravi napak v garancijski dobi po prevzemu in oddaji v uporabo stanovanjske soseske Celovški dvori ter prevzemu soseske Polje II.

V letu 2011 smo intenzivno pristopili tudi k odpravi napak pred iztekom garancijske dobe na investicijah, ki so bile zaključene v preteklih letih in sicer Cesta v Gorice, Zelena jama in Center starejših Trnovo in sanaciji zamakanja na Novih Poljanah.

Sodelovali smo v projektu Ljubljana moje mesto in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL sofinancirali obnovo stavbnih lupin in kjer je bilo potrebno tudi zamenjavo stavbnega pohištva. V letu 2011 smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin 8 stavb, v katerih so stanovanja last MOL in JSS MOL.

Tekom celega leta smo izvajali potrebna obnovitvena in posodobitvena dela ter funkcionalne izboljšave včasih tudi preureditve stanovanj in bivalnih enot. Največkrat je to terjalo menjavo oken in vrat, sanacijo stropov in tal, menjavo radiatorjev, kompletno obnovo sanitarnih prostorov z opremo in preureditev bivalnih prostorov. Prenovljenih in posodobljenih je bilo 184 stanovanj, od tega 113 praznih in 71 zasedenih. V 135 stanovanjih pa so bila opravljena razna manjša vzdrževalna dela, vključno z intervencijami, ko je bilo potrebno takojšnje ukrepanje.

## **8.7 Energetska sanacija**

V starejših stanovanjskih objektih v mešani lastnini, v katerih so tudi stanovanja last MOL in JSS MOL, ki niso imeli urejenega centralnega sistema ogrevanja, smo v vseh primerih, kjer so se za to odločili tudi drugi lastniki, sodelovali pri ureditvi centralnega vročevodnega ali plinskega ogrevanja stavbe in posledično ogrevanje uredili v vseh naših stanovanjih v teh objektih.

Sodelovali smo z upravniki in skrbeli za vgradnjo merilnikov toplotne energije v stanovanjskih stavbah, kjer je MOL in JSS MOL večinski lastnik, v ostalih stavbah, kjer smo lastniki manjšega dela stanovanj, pa smo se vedno priključili drugim lastnikom in izvedli to z zakonom predpisano nalogo. Enako smo naredili tudi v primerih, ko so se preostali lastniki odločili za energetska sanacija fasade. Dotrajana okna smo nadomeščali z energetska

varčnimi in kjer so dopuščale tehnične in ekonomske rešitve poskrbeli za izvedbo primerneega prezračevalnega sistema.

## **8.8 Upravljanje**

Pri upravljanju stanovanjskega sklada last MOL in JSS MOL smo sodelovali z okrog 50 različnimi upravniki. V stanovanjskih hišah, kjer smo večinski lastnik, upravnika izberemo na podlagi javnega naročila, kjer smo lastniki le posameznih stanovanj se pridružimo izboru upravnika s strani večine lastnikov. Za posamezno hišo se z izbranim upravnikom sklene pogodba o upravljanju.

Izvajali smo subsidiarno odgovornost lastnika do upravnika oz. dobaviteljev stanovanjskih storitev za neplačevanje obratovalnih stroškov najemnikov oz. uporabnikov stanovanj last MOL in JSS MOL po tem, ko je bila dokazana neizterljivost in proti neplačnikom ukrepali s sodno odpovedjo najemne pogodbe.

Enako kot v predhodnih letih, so tudi v letu 2011 potekale aktivnosti za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in SZ-1. SZ-1 iz leta 2003 je določal, da so pogodbe sklenjene, ko jih podpišejo vsi etažni lastniki. Po noveli SZ-1A iz junija 2008 je pogodba sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, kar pa ne velja za sporazum o določitvi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, ki ga morajo še vedno podpisati vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, smo v letu 2011 pregledali in podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za 7 večstanovanjskih stavb oziroma do sedaj skupno za 496 večstanovanjskih stavb. V letu 2011 so bile sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih za 5 večstanovanjskih stavb oziroma skupno do sedaj za 140 večstanovanjskih stavb. Nepravdni sodni postopek zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih je v teku še za 8 večstanovanjskih stavb. Sodišče je po uveljavitvi novele SZ-1A iz leta 2008 v večini postopkov zavzelo stališče, da je pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, če jo je podpisalo več kot tri četrtine etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže, razen za primere, za katere zakon zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov. Glede določitve upravnika, so bile dane pripombe na pogodbe o opravljanju upravniških storitev za 7 večstanovanjskih stavb.

## **8.9 Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL**

V letu 2011 je MOL izvedla novo javno naročilo za zavarovanje oseb, premoženja in premoženjskega interesa MOL ter vseh javnih zavodov, javnih skladov in agencij, katerih ustanoviteljica je. Na osnovi tega je bila sklenjena nova štiriletna pogodba od 2011 do 2014, s katero je zavarovano tudi premoženje JSS MOL, kadar sta JSS MOL in MOL več kot 75 % lastnika v večstanovanjskih hišah, kjer pa smo manjšinski lastnik, se skladno s predpisi pridružujemo zavarovanju, ki ga za celoten objekt sklene upravnik.

## **9 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE**

V letu 2011 se je zaključilo dodeljevanje neprofitnih stanovanj po 13. javnem razpisu (seznam upravičencev objavljen decembra 2009) in sočasno dodeljevalo stanovanja po 14. javnem razpisu (prednostna lista objavljena v septembru 2011).

V novembru 2011 je bil objavljen 3. razpis za oddajo izpraznjenih oskrbovanih stanovanj v Centru starejših Trnovo in 12 na novo pridobljenih stanovanj v Murglah.

Tekom celega leta so se dodeljevale sproščene bivalne enote tistim upravičencem, katerih socialne razmere so bile najtežje.

Vzporedno so potekale zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih ali zdravstvenih razmer.

Dodeljevala so se nadomestna stanovanja in bivalne enote upravičencem, ki jih je bilo potrebno preseliti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinsko obliko bivanja.

Namen	Število dodeljenih stanovanjskih enot
Neprofitna stanovanja - 13. javni razpis 2008 (86) - 14. javni razpis 2010 (194)	<b>280</b>
Oskrbovana stanovanja	<b>7</b>
Bivalne enote	<b>27</b>
Zamenjave	<b>68</b>
Nadomestna stanovanja	<b>9</b>
Nadomestne bivalne enote	<b>10</b>
Stanovanjske skupine	<b>6</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>407</b>

## **9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem**

### **9.1.1 13. javni razpis, 8.11.2008**

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 5.12.2009 in je bilo nanj uvrščenih 358 upravičencev, se je v preteklem letu nadaljevalo dodeljevanje stanovanj. Dodeljenih je bilo **86 stanovanj**, s čimer so bili rešeni vsi upravičenci po seznamu. Iz seznama je bilo izločenih 19 upravičencev iz razlogov kot so odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnin, neplačilo lastne udeležbe, neplačevanje obveznosti v bivalni enoti, smrt.

### **9.1.2 14. javni razpis, 18.12.2010**

S 14. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 18.12.2010, je bila razpisana oddaja okvirno 450 stanovanj v najem. Stanovanja so bila razpisana v novogradnji v soseski Polje II in izpraznjena starejša stanovanja na posameznih drugih lokacijah na območju MOL in Vrhnike.

Dne 10.9.2011 je bila v časopisu Žurnal objavljena prednostna lista upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, po kateri se neprofitna najemna stanovanja dodeljuje upravičencem po dveh ločenih seznamih, na podlagi z razpisom določene opredelitve stanovanj, predvidenih za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine oziroma z obveznostjo tega plačila. Upravičenci so bili glede na premoženjsko stanje oziroma dohodek gospodinjstva razvrščeni v dva ločena seznama - seznam A – upravičenci z nižjimi dohodki, brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine ter seznam B – upravičenci z višjimi dohodki z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine. V okviru posameznega seznama so se upravičenci v skladu s številom, površino in strukturo ter namembnostjo razpisanih stanovanj razvrščali v štiri ločene kategorije: družine, samske osebe, invalidne osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička in osebe z okvaro čuta – slepe ali gluhe osebe.

Na ta način se po seznamu A – brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine dodeli v najem **289** stanovanj, tako da je na seznam A1- družine uvrščenih 221 upravičencev, seznam A2 – samske osebe 43 upravičencev, seznam A3 – invalidne osebe, trajno vezane na invalidski voziček 19 upravičencev in na seznam A4 - osebe z okvaro čuta 6 upravičencev. Po seznamu B – z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine se dodeli v najem **153** stanovanj, tako da je na seznam B1-družine uvrščenih 120 upravičencev, seznam B2 – samske osebe 29 upravičencev, seznam A3 – invalidne osebe, trajno vezane na invalidski voziček 1 upravičenec in na seznam A4 - osebe z okvaro čuta 3 upravičenci.

Po številu družinskih članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh seznamih A in B uvrščenih 82 enočlanskih gospodinjstev, 98 dvočlanskih, 126 tričlanskih, 88 štiričlanskih, 40 petčlanskih, 3 šestčlanskih in 5 sedemčlanskih gospodinjstev:

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	221		35	70	74	34	3	5
A2	43	43						
A3	19	7	7	2	1	2		
A4	6	3	1	1	1			
SKUPAJ A	289	53	43	73	76	36	3	5
B1	120		52	53	12	3		
B2	29	29						
B3	1					1		
B4	3		3					
SKUPAJ B	153	29	55	53	12	4		
SKUPAJ A+B	442	82	98	126	88	40	3	5

Zaradi čim hitrejšega reševanja stanovanjskih vprašanj upravičencem, ki so se uvrstili na prednostno listo, in iz ekonomskih razlogov čimprejše oddaje praznih stanovanj smo najvišje uvrščenim upravičencem dodeljevali stanovanja že pred zaključkom pritožbenih postopkov na II. stopnji.

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, pri čemer se upošteva poleg morebitne spremembe števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok, tudi socialno oz. premoženjsko stanje upravičenca, je bilo na podlagi sprejetih sklepov za posamične upravičence v letu 2011 oddanih **194 stanovanj**. Zaradi umika vloge, obnove postopka zaradi neresničnih podatkov, nesklanitve pogodbe o lastni udeležbi je bilo iz seznama upravičencev izločenih 5 prosilcev.

REŠENI UPRAVIČENCI (do 31. 12. 2011)

REŠENI	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	106		6	35	46	14	3	2
A2	3	3						
A3	7	3	2			2		
A4	2	1			1			
SKUPAJ A	118	7	8	35	47	16	3	2
B1	67		22	22	19	4		
B2	6	6						
B3	1					1		
B4	2		2					
SKUPAJ B	76	6	24	22	19	5		
IZLOČENI	5		1		2	1	1	
SKUPAJ A+B +IZLOČENI	199	13	33	57	68	22	4	2

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je ostalo nerešenih še 243 upravičencev:

NEREŠENI UPRAVIČENCI (do 31. 12. 2011)

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	112		29	31	25	23		3	1
A2	40	40							
A3	12	4	4	2	2				
A4	4	2	1	1					
SKUPAJ A	168	46	34	34	27	23		3	1
B1	51		23	24	4				
B2	23	23							
B3									
B4	1			1					
SKUPAJ B	75	23	23	25	4				
SKUPAJ	243	69	57	59	31	23		3	1



A+B									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## **9.2. Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj, 3. javni razpis 12.11.2011**

JSS MOL razpolaga s 60 oskrbovani stanovanji v Centru starejših Trnovo, ki se v primeru izpraznitve dodeljujejo na podlagi aktualne prednostne liste. S pridobitvijo 12 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Murgle je bil novembra 2011 objavljen 3. javni razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je dinamične narave. Ko se oskrbovano stanovanje sprosti, se dodeli tistemu upravičencu, ki je ob sprostitvi stanovanja na prednosti listi uvrščen najvišje. V informativne namene se prednostna lista javno objavi vsake tri mesece.

V preteklem letu je bilo vloženih 30 vlog, dodeljenih pa je bilo **7** oskrbovanih stanovanj, ki so se izpraznila.

## **9.3 Dodeljevanje bivalnih enot**

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja ter prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž, kakor tudi z novogradnjo.

Četudi so bivalne enote namenjene za družine in posameznike, kjer razmere terjajo takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo, se zaradi naraščanja potreb, daljša čakalna doba. Zlasti pri samskih osebah, kjer je število potreb in upravičencev največje, je čakalna doba najdaljša.

O dodelitvah bivalnih enot odloča na podlagi predloga strokovne službe medresorska komisija, sestavljena iz predstavnikov Centra za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov in delavcev JSS MOL.

V letu 2011 je bilo oddanih **37** bivalnih enot. Od tega je bilo 27 bivalnih enot oddanih upravičencem iz seznama, med katerimi je bilo **6** bivalnih enot dodeljenih upravičencem pred deložacijo, za katere je strokovna služba v sodelovanju s Centri za socialno delo ugotovila, da so zaradi finančne, socialne ali zdravstvene ogroženosti upravičeni do bivalne enote. Preostalih **10** enot je bilo dodeljenih kot nadomestna enota v primerih rušenja barak zaradi razvojnih projektov MOL in JSS MOL (odprava barakarskega naselja Tomačevska in Koželjeva, izgradnja ceste).

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 24,76 m<sup>2</sup>, skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 179 in v njih je živelo 498 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,45 m<sup>2</sup> bivalne površine.

### Zasedenost in strukture vseh bivalnih enot (BE)

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	SKUPAJ	
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	<b>21</b>	343	
Št. oddanih BE (DELOŽACIJE)	podatek se ni vodil ločeno													6	<b>6</b>	12	
Št. vrnjenih BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	213	
Št. zavrnjenih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	2	20	
Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	22	
Št. nadomestnih BE														20	4	<b>10</b>	34

Trenutno št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m <sup>2</sup>	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m <sup>2</sup> /osebo
179			498	24,76	238	10,45
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
110	42	27				
61,45%	23,46%	15,08%				

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta **132** prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote.

### Seznam upravičencev do bivalne enote glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	SKUPAJ
čakajoči	73	35	7	14	3	132

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelavci JSS MOL sodelujejo v teamih Centrov za socialno delo, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.

#### **9.4 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj**

V letu 2011 smo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote za najemnike stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za izpraznitev stanovanj v stavbi Pod turnom 4. Uporabnik bivalne enote je uspel na 14. javnem razpisu in mu bo dodeljeno primerno neprofitno najemno stanovanje. Najemnici stanovanja je bilo ponujeno nadomestno najemno stanovanje, vendar ga zaradi spremenjenih družinskih razmer (razveza in poroka) ni sprejela. Tako so aktivnosti za zagotovitev obeh nadomestnih najemnih stanovanj še v teku.

V zvezi z razvojnim projektom Karunova 4 - 6 - Plečnikova hiša smo bili v drugi polovici leta 2011 s strani MOL seznanjeni, da je postopek v taki fazi, da bi bilo potrebno zagotoviti nadomestno najemno stanovanje. Aktivnosti za zagotovitev primerne nadomestnega stanovanja so v teku.

Za razvojni projekt Cesta 24. junija 32 smo v letu 2011 pričeli z aktivnostmi za zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot. Na podlagi zamenjave sta bili izpraznjeni 2 stanovanji in 1 bivalna enota. Na 14. javnem razpisu je uspel 1 uporabnik bivalne enote. Skupaj so bile izpraznjene 4 stanovanjske enote. Aktivnosti za izpraznitev preostalega stanovanja so v teku.

JSS MOL je v letu 2011 vodil aktivnosti za urejanje lastninskopravnih razmerij v stavbi Zarnikova 4, v kateri načrtuje pridobiti v last podstreho in v njej urediti bivalne enote ter preurediti obstoječe stanovanjske enote, katerih lastnik je MOL. Glede na navedene aktivnosti s postopki preselitve v nadomestne stanovanjske enote v letu 2011 še nismo pričeli.

V zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale smo v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska v letu 2011 porušili baraki št. 8 na Koželjevi 8a in št. 2 na Tomačevski 11a. Z vsemi uporabniki prostorov v navedenih barakah smo opravili razgovore. Uporabnikom prostorov, ki so imeli odločbe o dodelitvi prostorov v barakarskem naselju Tomačevska – Koželjeva, smo zagotovili nadomestna stanovanja, uporabnikom, ki so prostore uporabljali brez pravne podlage, pa so bile zagotovljene nadomestne bivalne enote. Večgeneracijska gospodinjstva, ki so imela odločbo, so se imela možnost odločiti za nadomestno stanovanje in bivalno enoto. Vsi tisti uporabniki, ki so imeli odločbe o dodelitvi prostorov, so se imeli tudi možnost odločiti za odškodnino v zameno za rešitev stanovanjskega vprašanja.

V ta namen smo za barako št. 8 zagotovili 4 nadomestna stanovanja in 4 bivalne enote. Poleg tega smo zagotovili bivalno enoto tudi za uporabnika lope v podaljšku barake št. 4, ki se je preselil v navedeno lopo po porušenju barake št. 9, saj je bil, glede na prejete pritožbe in obvestila zdravstvenega inšpektorja, moteč za ostale prebivalce barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva.

Za barako št. 2 smo zagotovili 3 nadomestna stanovanja in 4 bivalne enote. Eni uporabniki prostorov, ki je imela odločbo o dodelitvi teh prostorov, smo izplačali odškodnino v zameno za rešitev stanovanjskega vprašanja.

Za potrebe razvojnega projekta Tehnološki park sta bila v teku dva sodna postopka, ki sta se zaključila v letu 2011. Tekom postopkov se je izkazalo, da lastnikoma ni treba zagotavljati nadomestnih lastniških stanovanj, temveč smo na zahtevo Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL zagotovili za oba lastnika nadomestni najemni stanovanji.

V letu 2011 je bila v okviru realizacije razvojnega projekta izgradnje ceste in končanja načrtovane infrastrukture v območju urejanja Murgle – VS 2/7 kare A dodeljena nadomestna bivalna enota, saj je preteklo 3 letno obdobje, za katerega je MOL z uporabnikom barake sklenila pogodbo o začasni uporabi garsonjere. Nadomestna bivalna enota je bila dodeljena za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer.

V teku so bile aktivnosti za izpraznitev stavbe “letališki stolp” na Letališki cesti, za katerega se je v MOL v letu 2011 zaključil postopek razglasitve za kulturni spomenik lokalnega pomena. Zaradi specifičnosti družinskih razmer smo družini, ki stanuje v „letališkem stolpu”, v sodelovanju s Centrom za socialno delo že v letu 2008 ponudili dve manjši nadomestni stanovanjski enoti. Ker ni prišlo do sporazumne preselitve, smo vložili tožbo. Pravdni postopek, v katerem je sodišče odločilo, da se mora stranka preseliti v zagotovljeno nadomestno stanovanje, je zaključen. Za te potrebe je bilo v letu 2010 zagotovljeno primerno prenovljeno nadomestno stanovanje, ki ga najemnik še ni sprejel. V letu 2011 so potekala z oddelki MOL usklajevanja glede realizacije preselitve. Zagotovljeno nadomestno stanovanje je prazno.

LOKACIJA	Število zagotovljenih nadomestnih najemnih stanovanjskih enot	
	Stanovanja	Bivalne enote
Križevniška 2	/	/
Pod Turnom 4	/	/
Karunova 4-6 – Plečnikova hiša	/	
Cesta 24. junija 32	/	/
Zarnikova 4	/	/
Tomačevska - Koželjeva	7	9
Tehnološki park	2	/
Murgle VS 2/7- kare A	/	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

### **9.5 Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja**

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

V preteklem letu je bila hiša na Papirniški poti 9 dodeljena Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice. V hiši živi 5 brezdomcev, ki jim društvo nudi dolgoročnejšo socialno podporo s ciljem, da se posameznik osamosvoji in se ponovno vključi v družbeno dogajanje tudi s tem, da je sposoben najeti in skrbeti za stanovanje.

Zvezi paraplegikov Slovenije je bilo dodeljeno štirisobno stanovanje na Rakuševi ul. 8, ki ga Zveza uporablja za izvajanje programa »Vračamo se v življenje«, ki je namenjen, da se novi člani vključijo v družbeno življenje, ko se po rehabilitaciji vračajo v domače okolje, ki pa ni primerno prilagojeno invalidom na invalidskih vozičkih.

### **9.6 Zamenjave stanovanj**

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se v okviru možnosti omogočajo zamenjave najemnih stanovanj, s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih ali zdravstvenih razmer, zagotovili primernejše stanovanje. Prav tako se zamenjave izvajajo takrat, kadar je zaradi realizacije stanovanjskega programa potrebno preseliti najemnika, tako da se mu v zamenjavo ponudi primerno nadomestno stanovanje.

V letu 2011 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje **68** gospodinjstev.

Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	4	23	17	11	10	3	68

## **10 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU**

### ***10.1 Registri***

Mestne občine so bile skladno s SZ-1 dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb za stanovanja in register upravnikov.

S sprejetjem novele SZ-1A so bili s 25. 6. 2008 ukinjeni postopki registracije najemnih pogodb za stanovanja, register najemnih pogodb in tudi prijava sklenitve najemne pogodbe pri davčnem organu. Register najemnih pogodb je shranjen v posebnem računalniškem programu in na zahtevo sodišč in drugih organov iz njega še vedno posredujemo podatke.

Kljub navedeni spremembi SZ-1 smo v letu 2011 prejeli 8 vlog oz. od uveljavitve novele skupaj 319 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov. V vseh primerih smo stranke z dopisom poučili o ukinitvi teh postopkov in jim vrnili predložene dokumente.

Stvarnopravni zakonik in SZ-1 določata, da morajo etažni lastniki v vseh večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Etažni lastniki določijo upravnika s sklenitvijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Predlog za vpis v register upravnikov predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo z etažnimi lastniki, upravni organ pa pridobi identifikacijsko številko stavbe z vpogledom v bazo podatkov Geodetske uprave RS. Skladno z določbami zakona odločamo o vpisu v register upravnikov in o izbrisu iz registra z odločbo, izdano v upravnem postopku.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodili 149 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2011 je bilo v register upravnikov vpisanih 107 upravnikov za 4.145 večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 47 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam, ipd.

### ***10.2 Druge upravne naloge***

Poleg obravnavanja že navedenih upravnih zadev, ki smo jih vodili v okviru registrov, smo obravnavali še druge upravne zadeve, kot je prikazano v nadaljevanju.

Evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore vodimo na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. V postopku mora biti izkazano lastništvo poslovnega prostora, ki ga v primeru, če je prostor vpisan v zemljiško knjigo, preverimo z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo. O evidentiranju najemne pogodbe stranko obvestimo z dopisom. Obravnavali smo vloge za evidentiranje 28 najemnih pogodb in aneksov. Po končanem postopku smo podatke o posameznem pravnem poslu vnesli v evidenco trga nepremičnin pri GURS, v katero se skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin in Pravilnikom o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov vnašajo vsi pravni posli sklenjeni po 1. 1. 2007. V primerih, kjer vnos ni bil mogoč, smo GURS o tem obvestili.

Po uveljavitvi novele SZ-1A, s katero so bila ukinjena dovoljenja občinskega upravnega organa, etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju ne potrebuje več dovoljenja občinskega upravnega organa, temveč zadošča soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestilo upravnika ob začetku opravljanja dejavnosti. Navedene zakonske določbe se smiselno uporabljajo tudi za najemnika, ki potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Izdali smo 10 takih dovoljenj.

V 23 primerih smo najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL, izdali soglasja za podnajem. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd.

Skladno s SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. Prejeli smo 76 vlog, vendar se je izkazalo, da je v večini primerov najemnik že priložil novo točkovanje stanovanja, ki ga je opravil sodno zapriseženi cenilec in je dejansko zaradi zmanjšanja števila točk želel sklenitev aneksa k najemni pogodbi. Samo v 2 primerih je šlo za vlogo za preveritev višine najemnine.

Postopke upravnih izvršb smo vodili skladno s 127. čl. SZ-1 na podlagi predlogov, ki jih je podala Stanovanjska inšpekcija MOP, v primerih, ko lastniki večstanovanjskih stavb niso izvršili odločb, ki jih je izdala navedena inšpekcija. Postopke smo vodili do 12. 7. 2011, ko je začela učinkovati odločba Ustavnega sodišča RS, izdana v juniju 2011, s katero je Ustavno sodišče RS razveljavilo 127. čl. SZ-1. Od 12. 7. 2011 dalje je za celoten inšpekcijski postopek pristojna sama inšpekcija. Vse zadeve, ki so bile v teku (27 zadev) smo popisali in jih odstopili inšpekciji. V letu 2011 smo v postopkih upravne izvršbe, ki smo jih vodili skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku, izdali etažnim lastnikom, ki jih je v nekaterih hišah tudi več kot 100, sklepe o dovolitvi izvršbe z zagroženo denarno kaznijo, če naloženih obveznosti ne bodo izpolnili. Takoj, ko so lastniki izvedli naloženo obveznost, smo izdali sklep o ustavitvi postopka. Do 12. 7. 2011 smo izdali sklepe o dovolitvi izvršb za 21 večstanovanjskih stavb, za 7 večstanovanjskih stavb pa so bili postopki ustavljeni, ker so lastniki obveznost iz odločbe izpolnili. Ugotavljamo, da so etažni lastniki v svojih pritožbah največkrat podajali vsebinske razloge, ki bi jih morali uveljavljati v postopku pred Stanovanjsko inšpekcijo. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku je namreč v pritožbi zoper sklep o dovolitvi izvršbe mogoče uveljavljati izključno pritožbene razloge, ki se nanašajo na sam postopek izvršbe in ni mogoče izpodbijati pravilnosti odločbe, ki se izvršuje. Do neizvršitve inšpekcijskih odločb prihaja največkrat zaradi nesoglasij med samimi etažnimi lastniki in tudi med njimi ter upravnikom, za reševanje katerih pa je pristojno sodišče.

Tudi v letu 2011 smo z namenom uresničitve načela prijazne uprave omogočili strankam uporabo obrazcev vlog in druga potrebna pojasnila, ki so bila dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom podatke iz Centralnega registra prebivalstva,

zemljiške knjige in delno iz baz Geodetske uprave RS. Sami pa pridobivamo podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). V letu 2011 smo prejeli en zahtevek za izplačilo na podlagi navedenih zakonskih določil. Zahtevek smo zavrnilo zaradi zastaranja. Sodni postopek, ki je bil v teku v preteklih letih, je bil v letu 2011 zaključen v korist MOL. SZ-1 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

### **10.3 Sodne zadeve**

V letu 2011 smo vse sodne zadeve vodili v novem računalniškem programu MOL CIS Pravne zadeve. V tem programu se vodijo vse sodne zadeve celotne MOL. Sodne zadeve, ki so se vodile v zastarelem programu sodnih zadev OSSA, so bile v letu 2010 prenesene v nov program. Glede na to, da prenesene zadeve ne vsebujejo vseh podatkov, ki jih zahteva nov program, so v letu 2011 intenzivno potekali postopki dopolnjevanja teh zadev. Sproti smo vnašali tudi vse nove sodne zadeve takoj po prejemu obvestila odvetnika o datumu vložitve tožbe. Ob koncu leta 2011 je bilo odprtih 745 sodnih zadev in sicer 376 pravnih in nepravdnih zadev ter 369 izvršilnih zadev.

Pretežni del sodnih zadev se nanaša na odpoved najemnega razmerja in plačilo dolga ali zaradi neplačevanja najemnine ali neplačevanja obratovalnih stroškov ali obojega hkrati.

Strokovna služba je tudi v letu 2011 redno preverjala plačevanje najemnine in obratovalnih stroškov najemnikov stanovaj last MOL in JSS MOL ter štitokrat letno neplačnike opominjala.

Najemnike, ki kljub opominom niso poravnali dolga, se je zadnjič pred vložitvijo tožbe pisno pozvalo na poplačilo dolga.

Proti tistim, ki se na poziv niso odzvali, je bila vložena tožba na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga. Tistim, ki so se odzvali in zaprosili za možnost obročnega poplačila, je bilo odobreno poplačilo dolga v največ 12 obrokih. Kdor se ni držal dogovora in ni plačal vsakega obroka, mu je po prvem neplačilu zapadel v poplačilo celoten dolg in, če do tega ni prišlo, je bila vložena tožba na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga.

V sodnem postopku so imeli najemniki ponovno možnost poplačila, saj se le ta lahko konča s sodno poravnavo o poplačilu dolga, ki je lahko tudi obročen. Če ne pride do poplačila na podlagi sodne poravnave se nadaljuje z izvršilnim postopkom izpraznitve stanovanja.

Zadnja možnost poplačila je dolžnikom dana pred prisilno izpraznitvijo stanovanja, ko se v primerih celotnega poplačila dolga sklene nova najemna pogodba v obliki notarskega zapisa, na podlagi katere je možno ob prvem neplačilu vložiti zahtevek za sodno izpraznitev stanovanja.



## **11 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO**

JSS MOL razpolaga z večjim številom nepremičnin, pridobljenih na podlagi sklepov Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje JSS MOL ter iz lastnih investicij. Prav tako ima JSS MOL v upravljanju večino stanovanj, v lasti MOL ter je pooblaščen za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov teh stanovanj.

V letu 2011 je Mestni svet MOL sprejel sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL za 15 stanovanj, od katerih je MOL 1 stanovanje vrnila v postopku denacionalizacije, 6 jih je prodala po SZ, 6 se jih nahaja v šolskih stavbah, ki so v celoti v lasti MOL oz. v primeru osnovne šole in gimnazije Šentvid v solasti MOL in Republike Slovenije, 2 pa je JSS MOL na podlagi menjalnih pogodb pridobil v stavbi Ižanska cesta 305, ki jo namerava MOL kot investitorica porušiti in na njenem mestu zgraditi novo stavbo.

V letu 2011, so se tudi s pomočjo zunanjih odvetnikov, zaradi vzpostavljanja javnih evidenc, pospešeno urejali postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v našem upravljanju, v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve etažne lastnine, je potrebno pregledati in tehnično uskladiti še elaborate za vpis stavb v kataster stavb in pripraviti pravne podlage za nastavitve etažne lastnine, predvsem akte o oblikovanju etažne lastnine in sporazume med solastniki o oblikovanju etažne lastnine. Pregledovali in usklajevali smo tisto tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, kjer ima JSS MOL v lasti ali na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, v upravljanju posamezne nepremičnine. Tako smo v letu 2011 iz tega naslova v pregled, uskladitev in podpis prejeli 21 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 24 elaboratov za vpis stavb v kataster stavb. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljavci te dokumentacije. Po potrebi, predvsem za prazna stanovanja, je bil opravljen tudi ogled nepremičnin na terenu, v kolikor tehnični podatki vsebovani v pripravljenih elaboratih niso ustrezali podatkom o posameznih nepremičninah, iz registra evidence naših nepremičnin.

Hkrati nadaljujemo tudi s sistematičnim pregledovanjem lastninskih spisov, za stanovanja v lasti in v upravljanju JSS MOL ter v primeru predhodne ureditve vpisa etažne lastnine za stavbe, z ureditvijo vknjižb lastninske pravice na posameznih delih, v zemljiško knjigo. Vknjižbe pridobitve lastninske pravice se izvajajo sproti v vseh primerih, ko se pridobi popolna listinska dokumentacija oziroma, ko je sklenjen pravni posel, na podlagi katerega JSS MOL ali MOL pridobi lastninsko pravico na posamezni nepremičnini. Pri nepremičninah v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli potrebne lastninske dokumentacije oz. v več primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s tovrstno dokumentacijo.

V letu 2011 se je nadaljeval obseg povečanega dela zaradi urejanja in uskladitve podatkov o nepremičninah z javnimi evidencami, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb (ID znakom), vpisani v kataster stavb pri Geodetski upravi Republike Slovenije. Velik

obseg nepremičnin bo terjal urejanje, usklajevanje in evidentiranje delov stavb tudi še v tem letu.

Pospešeno pa smo nadaljevali tudi z sodnimi oz. nepravdnimi postopki za vzpostavitev zemljiškoknjižnih listin, ki jih ne posedujemo, za ureditev lastnine na posameznih tistih neurejenih nepremičninah, za katere so zemljišča, stavbe ali posamezni deli stavb še vedno v pravni lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij in za katere se pričakujejo težave pri poslovanju ali stečajih družb, ter poplačila upnikov iz naslova prodaje nepremičnega premoženja.

Med letom se je število vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5626 enot. V primerjavi z lanskim letom se je odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 2% oziroma 204 enot, za 1317 enot pa smo že predlagali vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni, predvsem zaradi prehoda na računalniško aplikacijo zemljiške knjige ter sodnih zaostankov reševanja tekočih zadev.

Za cca. 30% vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, še ni urejene in vknjižene etažne lastnine, kar nam povzroča precej težav pri evidentiranju in pri dokazovanju lastninske pravice na posameznih nepremičninah, kot tudi pri preprečevanju drugih pravnih dejanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listinske dokumentacije v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL in JSS MOL. Vendar pa se je število enot, za katere smo razpolagali z pravno dokumentacijo (ali delno in nepopolno pravno dokumentacijo) in zemljiškoknjižno stanje ni bilo neurejeno, v primerjavi z predhodnim letom, zmanjšalo za cca. 17%.

Ureditev teh vpisov etažne lastnine otežuje nepopolna listinska dokumentacija, ki jo poskušamo pridobivati iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji ali drugimi zemljiškoknjižnimi lastniki sklepati dodatne listine, s katerimi lahko urejamo nadaljnje postopke vknjižb lastninske pravice, v zemljiško knjigo. Zaradi sodnih postopkov stečajev, prisilnih poravnjav in insolventnosti večjih gradbenih podjetij ali celo prenehanjem njihovega obstoja, pa je pridobivanje ustrezne dokumentacije še dodatno oteženo. Proces pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja bo terjal še veliko usklajevanja z zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin, za te postopke predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih. V tem in urejanju zemljiškoknjižnih vpisov novih nepremičnin iz investicij MOL in JSS MOL, bo težišče področja dela na lastnini nepremičnin tudi še v prihodnje.

V primerih prenosa nepremičnin MOL v namensko premoženje JSS MOL, se za etažno urejene nepremičnine nadaljuje pridobivanje zemljiškoknjižnih dovolil ter predlagajo vknjižbe v zemljiško knjigo.

## **11.1 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL v letu 2011**

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL

Na podlagi Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2010 in 2011 je bila v letu 2011 realizirana naslednja prodaja nepremičnin last MOL:

- prodaja solastniškega deleža 1/10 nepremičnin na naslovu Ažbetova ulica 1,
- prodaja stanovanja v izmeri 195,32 m<sup>2</sup> na naslovu Slovenska cesta 28,
- prodaja dveh mansardnih sob v skupni izmeri 32,87 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Trubarjeva cesta 23,
- prodaja sobe v izmeri 21,00 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Trubarjeva cesta 23,
- prodaja stanovanja v izmeri 30,38 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Strossmayerjeva ulica,
- prodaja solastniškega deleža do 1/2 nepremičnine Eiprova ulica 13,
- prodaja enostanovanjske hiše na naslovu Stožice 29 c,
- prodaja solastniškega deleža do 811/10000 nepremičnine Gornji trg 6, ki v naravi predstavlja sobo s straniščem v skupni izmeri 30,80 m<sup>2</sup>.

Izveden je bil nakup nepremičnin za potrebe izvedbe razvojnih projektov MOL:

Za potrebe projekta Cesta na Brdo je bilo kupljeno:

- stanovanje na naslovu Miklavčeva ulica 42,
- stanovanje na naslovu Tugomerjeva 2,
- stanovanje na naslovu Carja Dušana 8,
- stanovanje na naslovu Glinškova ploščad 9,
- stanovanje na naslovu K reaktorju 11 in
- stanovanjsko hišo na naslovu Poklukarjeva 14.

Realizirane so bile menjave:

- menjava stanovanja na Gornjem trgu 11 za stanovanje Pod Turnom 4, MOL je odsvojil stanovanje na Gornjem trgu 11 in pridobil stanovanje Pod Turnom 4, ni razlike v vrednosti nepremičnin;
- menjava stanovanja na Ulici pohorskega bataljona 8 za stanovanje Pod Turnom 4, MOL je odsvojil stanovanje na Ulici pohorskega bataljona 8 in pridobil stanovanje Pod Turnom 4, ni razlike v vrednosti nepremičnin.

## 11.2 *Razpolaganje z nepremičnim premoženjem JSS MOL*

V letu 2011 je bila realizirana prodaja:

- prodaja mansardnega stanovanja v izmeri 26,45 m<sup>2</sup> v stavbi na naslovu Šmartinska cesta 3;
- prodaja garaže na naslovu Krivec 4.

Realizacija prodaje stanovanja iz javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva:

- prodaja solastniškega deleža v višini 4/10 na stanovanju Tacenska 125d v Ljubljani.

Prodaja / oddaja poslovnih prostorov v Zeleni jami (delno uspešno):

- prodaja dveh poslovnih prostorov (št. 5 in 6) na Šmartinski cesti 58 v Ljubljani – prodajna pogodba sklenjena med JSS MOL in Sparkasse S d.o.o.;
- na podlagi javnega zbiranja ponudb je bil oddan poslovni prostor št. 1 na naslovu Šmartinska cesta 58;
- JSS MOL je dne 16.9.2011 ponovno objavil javno zbiranje ponudb za prodajo oziroma oddajo nepremičnin – preostalih treh poslovnih prostorov v Zeleni jami, in sicer s 15% nižano ceno, vendar ni bilo zainteresiranih ponudnikov.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh.  
DIREKTORICA

Številka: 0603-168/10  
Datum: 21. 3. 2012

JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 10. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 10. seji dne 21. 3. 2012 ob obravnavi točke

*Ad 2.*  
poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2011

sprejel

**SKLEP 10/2:**

***Nadzorni svet JSS MOL v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2011 in predlaga podžupanu v začasnem opravljanju funkcije župana Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.***



Predsednik  
Bojan ALBREHT

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Sektor dejavnosti
- v arhiv