



Project ISHOD

“Improving Social Housing Model in the City of Zagreb”



GRAD
ZAGREB



Co-funded by the
European Union



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL - PREDSTAVITEV

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Sašo Rink, univ. dipl. prav. - direktor

Web: <https://www.jssmol.si/>

Ljubljana, 17.4.2023



STATISTIKA - SLO

- **VLASTNIŠTVO – 90%** („bolest“ postsocialističkih država - privatizacija socialnog fonda stanova!)
- **NAJAM 9,3 %**
 - JAVNI– 6,5%
 - SLUŽBENI– 0,7%
 - TRŽNI– 1,8% (smanjuje – AirBnB, Booking...)
 - INSTITUCIONALNI – 0,7%
- **DRUGO – 0,7%**



PRAVNI OKVIR

NACIONALNI:

1. Ustav Republike Slovenije
2. [Stambeni zakon](#)
3. [Resolucija o nacionalnem stambenom programu 2015-2025](#)

LOKALNI (212 općina – bez regionalne razine javne uprave)

1. [Stambeni program Grada Ljubljana \(2023 -2026\)](#)
2. [Generalni uvjeti JSS MOL](#)
3. [Odluk o osnivanju JSS MOL](#)

Stambena politika ovisi o svakom gradu/općini!



JAVNI STAMBENI SEKTOR - SUDIONICI

NACIONALNI:

1. Ministarstvo za solidarno budućnost (regulatorni organ)
 - a. Direktorat za stanovanja
2. Stambeni fond Republike Slovenije:
 - a. Izgradnja/kupnja stanova za najam (u prošlosti za prodaju) – područje cjele države
 - b. Financiranje izgradnje stanova za najam (povoljni krediti)
3. Nekretninski fond penzijskog osiguranja
 - a) Stanovi za starije od 65 godina

LOKALNI (212 općina – bez regionalne razine javne uprave)

1. Javni stambeni fondovi (11):
 - a. Izgradnja/kupnja stanova za najam
2. Lokalne zajednice



NADA!



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



NAJEM ▾

OBJAVE IN RAZPISI ▾

POMOČ ▾

OBRAZCI

ONAS ▾

KONTAKTI

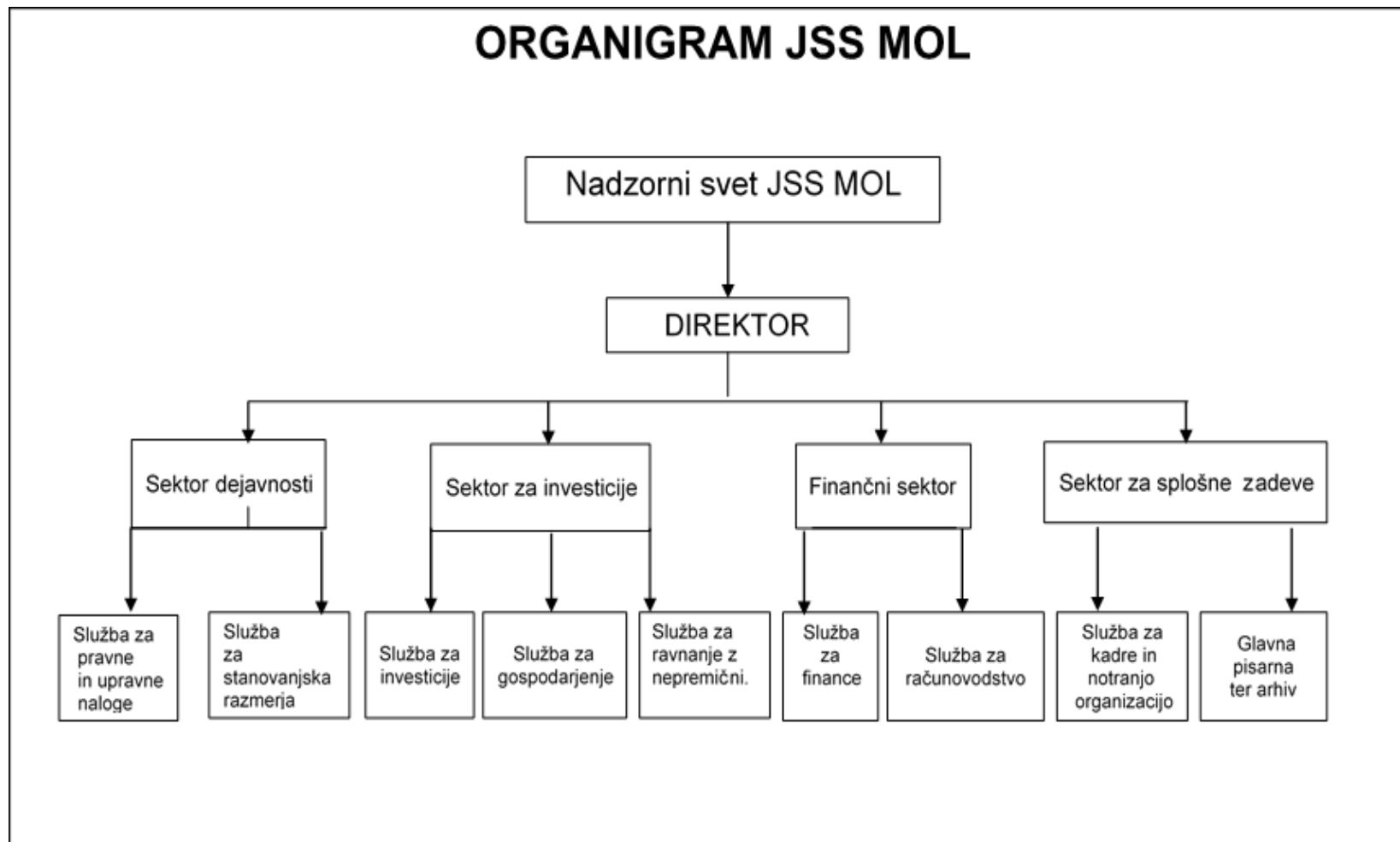


Z nami do doma

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je upanje vsem tistim, ki sami ne morejo rešiti svojega stanovanjskega vprašanja.



ORGANIGRAM JSS MOL



ZAPOSLENI - Na dan 31. prosinca 2022. godine uz ravnatelja zaposleno je **58 državnih službenika** na neodređeno vrijeme, od toga **13 muškaraca**.



STAMBENE JEDINICE

LOKACIJE:

- **4383** Grad Ljubljana,
- **28** Vrhnika
- **1** Kranj in
- **1** Kamniku

LASTNIŠTVO:

- **100% lastništvo zgrade:** 1.125 stambenih jedinica u višestambenim zgradama i 121 kuća
- **Više nego 75%:** 747 stambenih jedinica
- **ostalo:** razpršene znotraj MOL na 956 naslovih – u prosjeku dve i pola jedinice na višestambenu zgradu.

STAROST:

- 45 % fonda starijeg od 30 godina, 11,5 % mlađeg od 10 godina.



JSS MOL- FINACIRANJE

VIR/ GODINA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
VLASTITA SREDSTVA	8.235.169	8.843.357	8.813.060	8.609.817	12.315.717	9.978.246	9.346.726	10.596.585	11.130.972
OBČINA LJUBLJANA	7.442.782	9.763.191	5.353.880	6.334.600	8.756.397	8.859.664	9.136.772	8.660.628	8.012.470
DRŽAVNI PRORAČUN	0	0	0	0	0	49.740	0	36.568	2.920.810
EU SREDSTVA	0	0	0	0	0	281.861	1.958	211.489	331.737
KREDITI	213.838	199.478	157.272	161.903	2.582.971	2.609.158	8.238.510	9.750.893	3.113.699
UKUPNO:	15.891.789	18.806.026	14.324.212	15.106.320	23.655.085	21.778.670	26.723.966	29.256.162	25.509.689

* Zajedno s subvencijama najma

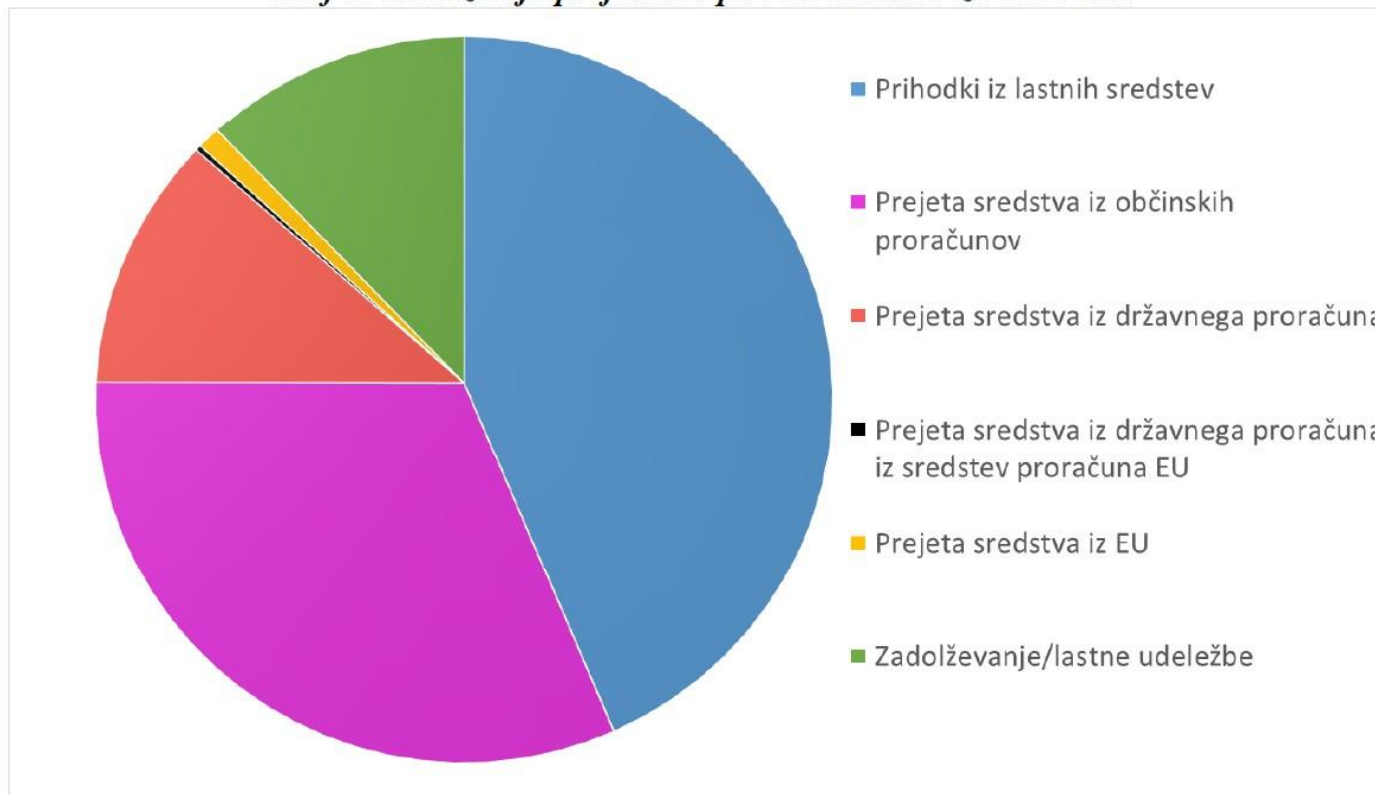
FINANCIRANJE OVISNO OD RAZVOJA PROJEKTA

SREDSTVA U DRŽAVNEM PRORAČUNU ZA 2022 – cca. 11,5 MIO EUR!
2023 – cca. 25 MIO EUR!



JSS MOL- FINACIRANJE

Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2022





JSS MOL- FINACIRANJE

DOKAPITALIZACIJE IN POMOČ OBČINE 2022:

- FINANCIRANJE SREDSTAVA ZA RAD (plate etc): **2.480.480 EUR**
- (DO)FINANCIRANJE INVESTICIJA - DOKAPITALIZACIJA: **2.394.242 EUR.**
- ZEMLJIŠTA: U lastništvo JSS MOL prebačeno **42.223 m2 zemljišta** u vrijednosti **6.227.483 EUR.**



SUBVENCije NAJMA

prema zakonu do 85% najma

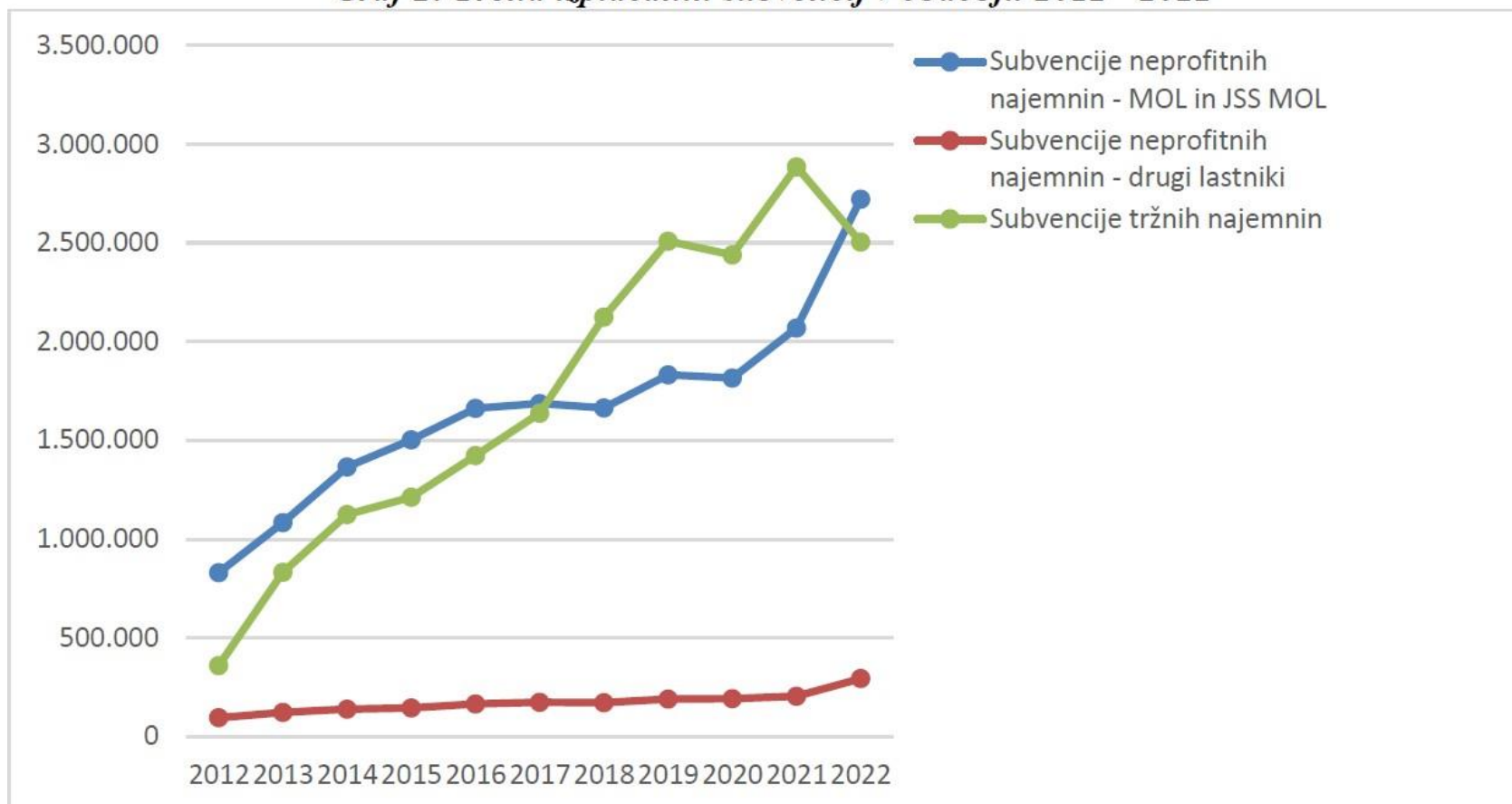
SUBVENCije	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
VLASTITI STANOVI	1.083.806	1.366.732	1.502.618	1.661.398	1.685.877	1.663.485	1.831.497	1.815.250	2.070.045	2.720.829
DRUGI NEPROFIT	122.881	138.218	144.819	165.557	174.317	170.490	190.223	192.505	205.081	293.094
TRG	831.153	1.123.793	1.211.436	1.423.025	1.638.123	2.123.436	2.509.751	2.440.211	2.885.992	2.504.921
UKUPNO:	2.037.840	2.628.743	2.858.873	3.249.979	3.498.318	3.957.411	4.531.470	4.447.966	5.161.118	5.518.845

SUBVENCije	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
VLASTITI STANOVI	974	1.104	1.240	1.331	1.322	1.405	1.443	1.439	1.527	1.564
DRUGI NEPROFIT	77	122	113	125	136	137	141	145	151	196
TRG	399	565	649	758	763	895	1035	1066	1.188	1.135
UKUPNO:	1.450	1.791	2.002	2.214	2.221	2.437	2.619	2.650	2.866	2.895



SUBVENCije NAJMA

Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2022





JSS MOL - PROJEKTI

PROJEKTI U GRADNJI / RAZVOJU

U GRADNJI

1	RAKOVA JELŠA II	2020	2023	156
2	ZELENA JAMA (nakup)	2021	2023	88
3	CELOVŠKA 185 (rekonstrukcija)	jan.23	maj.23	5

U RAZVOJU

	NASLOV	PREDVIĐEN POČETAK GRADNJE	PREDVIĐEN ZAKLJUČAK	BR. JEDINICA
1	ZVEZNA ULICA	sep.23	2025	87
2	RAKOVA JELŠA I	jun.23	2025	99
3	JESIHOV ŠTRADON	sep.23	2025	44
4	ZAVETIŠČE	okt.23	2025	60
5	LITIJSKA - PESARSKA	okt.23	2025	97
6	RESLJEVA	2024	2026	39
7	RAKOVA JELŠA III	2025	2027	30
8	Komunalna cona Povšetova (OPPN NOVI CENTER)	konec 2024 / začetek 2025	konec 2026 / začetek 2027	361
9	Nad motelom	maj.25	2027	200
SKUPAJ				1266



JSS MOL - PROJEKTI

PROJEKTI OVISNI O IZMJENI URBANIZMA I STJECANJA ZEMLJE - Sprejem novega OPN 2026

	NASLOV	PREDVIĐEN POČETAK GRADNJE	PREDVIĐEN ZAKLJUČEK	BR. JEDINICA
10	Sibirija sever (gume)	jun.26	2028	60
11	Sibirija vzhod (DUTB)	jun.26	2028	120
12	Stanežiče	jun.26	2028 - 2035	3000
13	Masarykova-Šmartinska	(po spremembi OPN in izdelavi OPPN)	v odvisnosti od začetka gradnje	30
SKUPAJ				3210



JSS MOL - PROJEKTI

1. Projekti izabrani putem **arhitekturnih tendera**
2. **Sveživotna/univerzalna gradnja**
3. Zgrade - **društveni prostori** (s njima upravlja Služba za lokalnu samoupravu ili Javni zavod Mladi zmaji – „Borac“)
4. **% za kulturu (umjetničke kreacije, kipovi etc...)**
5. Briga o **biodiverziteti (biljna, životinjska)**

RAKOVA JELŠA II – 156 jedinica



građevinska dozvola: **november 2019**

gradnja: **avgust 2020 - maj 2023**

ukupna vrijednost investicije: **22.635.000 EUR (18.805.000 EUR)**



RAKOVA JELŠA II – 156 jedinica



građevinska dozvola : **november 2019**

gradnja: **avgust 2020 - maj 2023**

ukupna vrijednost investicije : **22.635.000 EUR (18.805.000 EUR)**



CELOVŠKA 185 – 5 jedinica

građevinska dozvola : februar 2022

gradnja: januar 2023 - maj 2023

vrijednost investicije: 435.000 EUR



ZVEZNA ULICA - 87 jedinica



građevinska dozvola: **september 2022**

gradnja: **konec 2023 - 2025**

vrijednost investicije: **12.000.000 EUR**



LITIJSKA – PESARSKA - 97 jedinica



predvidena građevinska dozvola : **julij 2023**

gradnje: **kraj 2023 - 2025**

vrijednost investicije: **13.200.000 EUR**



JESIHOV ŠTRADON - 44 jedinica

predvidena građevinska dozvola : **drugo trimesečje 2023**

gradnja: **kraj 2023 - 2025**

ukupna vrijednost investicije: **7.200.000 EUR**



RAKOVA JELŠA I – 99 jedinica



Predvidena gradbena dozvola: **marec / april 2023**

gradnja: **sredina 2023 - 2025**

ukupna vrijednost investicije: **15.800.000 EUR**

POSEBNOST: „design & build“.



POVŠETOVA – NOVI CENTER - 361 jedinica



Predvidena gradbena dozvola: **prva polovina 2024**

gradnja: **2025 - 2027**

ukkupna vrijednost investicije: **42.000.000 EUR**

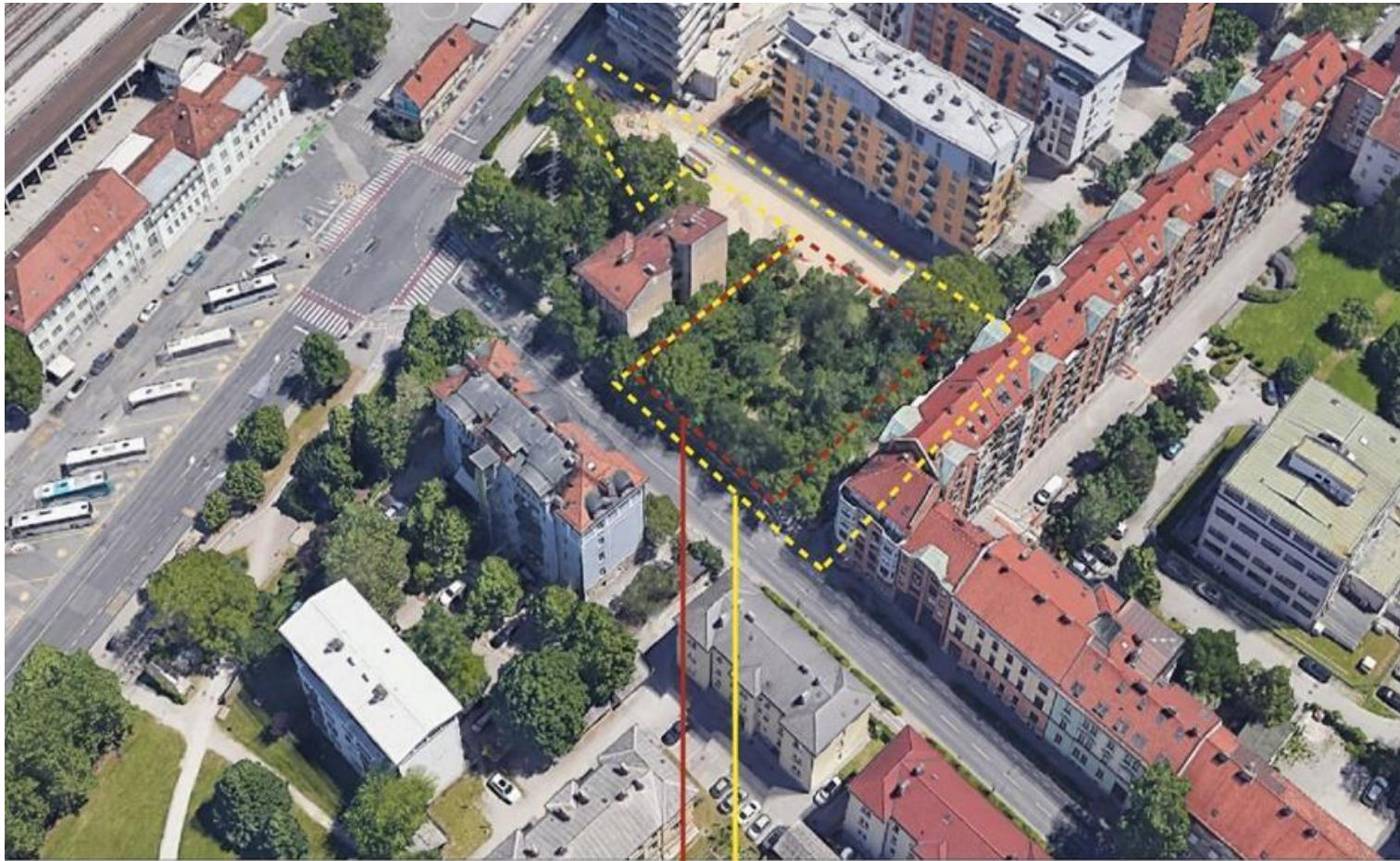


RESLJEVA - 30 jedinica

Predvidena gradbena dozvola : **druga polovica 2024**

gradnja: **konec 2024 - 2026**

ukupna vrijednost investicije: **3.850.000 EUR**



ožje območje

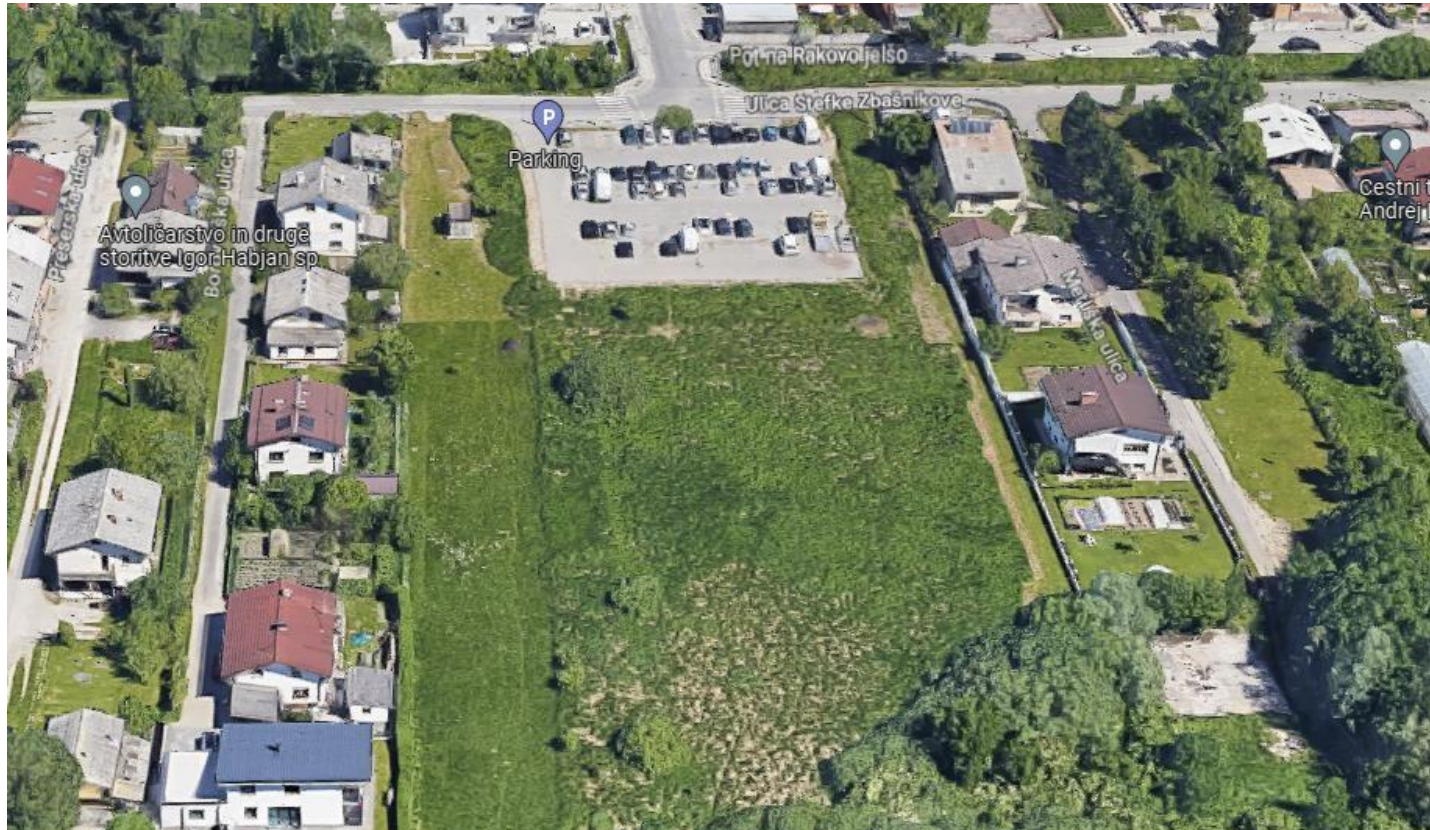
širše območje

RAKOVA JELŠA III – 50 jedinica

Predvidena gradbena dozvola : **2024**

gradnja: **druga polovica 2025 - 2027**

ukupna vrijednost investicije: **6.900.000 EUR**



PRIHVATILIŠTE ZA BEZKUĆNIKE

do 60 jedinica



Predvidena gradbena dozvola : **sredina 2023**
gradnja: **druga polovica 2023 - 2025**
ukupna vrijednost investicije: **3.680.000 EUR**





GLAVNI IZAZOVI

1. FINANCIJE:

- DUGOROČNI RESURSI FINANCIRANJA (DRŽAVA)
- NEPROFITNI NAJAM - TROŠKOVNI NAJAM

2. NOVA STAMBENA POLITIKA:

- SVET ZA STAMBENU POLITIKU KOD VLADE RS
- ZEMLJIŠNI FOND NA DRŽAVNOJ RAZINI!
- OSTVARIVANJE UVJETA ZA STAMBENE UDRUGE I OSTALE NEPROFITITNE STAMBENE ORGANIZACIJE!
- REGULACIJA KRATKOROČNIH NAJMA - AIRBnB, Booking etc...

3. INVESTICIJE

- ENERGETSKI RAZREDI I NISKI OTISAK UGLJIKA



ZAKLJUČAK

Stambena politika je (ili bi trebala biti) dio javne službe. Siguran krov nad glavom je nešto što doprinosi kolektivnom zdravlju društva.



SRETNO!

saso.rink@ljubljana.si



GRAD
ZAGREB



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Project ISHOD

“Improving Social Housing Model in the City of Zagreb”



Co-funded by the
European Union

Projekt 101091280 — ISHOD provodi Grad Zagreb u suradnji s pridruženim partnerom Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Projekt sufinancira Europska unija. Izražena stajališta i mišljenja su isključivo od autora prezentacije i ne odražavaju nužno ona Europske unije ili Europske izvršne agencije za obrazovanje i kulturu (EACEA). Za iste se ne mogu smatrati odgovornima ni Europska unija ni tijelo koje dodjeljuje potporu.

Project 101091280 — ISHOD is implemented by the City of Zagreb in cooperation with associated partner the City of Ljubljana's Public Housing Fund (PHF).

Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or European Education and Culture Executive Agency (EACEA). Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.