

PREDSTAVITEV PROJEKTA: JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ZA IZVEDBO PROJEKTA: »OSKRBOVANA STANOVANJA - ŠIŠKA«

OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

1. OPIS INVESTICIJE

Gradnja stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je načrtovana na stavbnem zemljišču 951/196 k.o. Dravlje. Javni stanovanjski sklad MOL v tej fazi projekta razpolaga zgolj z zazidalnim preizkusom, ki je bil podlaga za pripravo OPN MOL.

Zazidalni preizkus predvideva gradnjo cca. 60 oskrbovanih stanovanj oz. natančneje 58 stanovanj kakor izhaja iz zazidalnega preizkusa, od tega 11 garsonjer, 35 eno-sobnih stanovanj in 12 dvo-sobnih stanovanj. Predvidenih je 53 podzemnih garažnih parkirnih mest, od tega 10 za invalide.¹ Izvedba stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji v Dravljah je predvidena v dveh nizih, ki bosta poleg stanovanjskih enot zajemali še o skupne prostore ter eventualni dodatni program, kot so npr. dnevni center za starejše in druge storitve.²

Površina parcele št. 951/196 k.o. Dravlje znaša 4.045 m²,³ gradbena parcela 951/196 k.o. Dravlje pa meri 3958,04 m², neto tlorisna površina objekta je predvidena v izmeri 4.418 m², neto tlorisna površina objekta nad terenom je predvidena v izmeri 2.914 m², neto tlorisna površina objekta pod terenom je predvidena v izmeri 1.504 m², bruto etažna površina objekta je predvidena v izmeri 5.891 m².⁴

Za potrebe projekta se lahko uporabi tudi zemljišče parc. št. 951/8, 951/235 k.o. Dravlje, na katerem je park, ki je namenjen oskrbovancem doma starejših Šiška in bi ga lahko uporabljali tudi stanovalci oskrbovanih stanovanj, ki bodo vzpostavljena v okviru obravnavanega projekta.

¹ Bevk Perović arhitekti Zazidalni preizkus – Oskrbovana stanovanja Dravlje, varianta 1.

² Javni stanovanjski sklad MOL, Vloga za pridobitev projektnih pogojev, št. 361-460/01-TG z dne 10.6.2011.

³ GURS, Portal Prostor: <<http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.8284095355010406#>> (22. 8. 2011).

⁴ Bevk Perović arhitekti Zazidalni preizkus – Oskrbovana stanovanja Dravlje, varianta 1.

2. NAMEN IN CILJI INVESTICIJE

Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je v opredelitvi javne službe, kakor izhaja iz 16. in 42. člena Zakona o socialnem varstvu:⁵

16. člen

Institucionalno varstvo po tem zakonu obsega vse oblike pomoči v zavodu, v drugi družini ali drugi organizirani obliki, s katerimi se upravičencem nadomeščajo ali dopolnjujejo funkcije doma in lastne družine, zlasti pa bivanje, organizirana prehrana in varstvo ter zdravstveno varstvo.

[...]

42. člen

Javna služba na področju socialnega varstva obsega naslednje storitve:

- [...],
- *institucionalno varstvo,*
- [...].

Merila, po katerih se določa obseg javne službe za posamezne storitve iz prejšnjega odstavka, določa socialno varstveni program.

Stanovanjski zakon (SZ-1)⁶ v tretjem odstavku 8. člena opredeljuje oskrbovana stanovanja kot stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev⁷ v točki č) 8. člena opredeljuje kot obliko institucionalnega varstva »v drugi organizirani obliki« kot institucionalno varstvo, ki je lahko zagotovljeno v stanovanjski skupini, bivalni enoti, **oskrbovanem stanovanju**, oskrbnem domu in z bivanjem zunaj institucije na podlagi individualnega paketa storitve, in sicer so upravičenci do institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih opredeljeni v točki b) 9. člena Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.⁸

Storitev institucionalnega varstva je torej lahko zagotovljena tudi v oskrbovanem stanovanju. Ta storitev je praviloma namenjena starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali

⁵ Uradni list RS, št. 3/2007-UPB2 (23/2007 popr., 41/2007 popr.), 122/2007, 61/2010, 62/2010

⁶ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 90/09 - Odl. US, 56/11 - Odl. US, 62/10 - ZUPJS in 40/11 - ZUPJS-A.

⁷ Uradni list RS, št. 45/2010, 28/2011.

⁸ »b) Upravičenci

Upravičenci do institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih in oskrbnih domovih so osebe:

- ki so stare nad 65 let in zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, niso v celoti sposobne za samostojno življenje brez pomoči druge osebe, preostale psihofizične sposobnosti pa jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju tako, da jim ni potrebno popolno institucionalno varstvo v zavodu,
- ki so sicer mlajše od 65 let, vendar zaradi psihofizičnih lastnosti niso v celoti sposobne za samostojno življenje brez pomoči druge osebe, preostale psihofizične sposobnosti pa jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju tako, da jim ni potrebno popolno institucionalno varstvo v zavodu,
- z napredovalo kronično oziroma neozdravljivo boleznijo ob koncu življenja, ki so starejše od 18 let.

Mnenje o izpolnjevanju pogojev iz prve in druge alineje prejšnjega odstavka podata pristojni center za socialno delo in osebni zdravnik upravičenca. Mnenje o izpolnjevanju pogojev iz tretje alineje prejšnjega odstavka poda osebni zdravnik upravičenca. « (V primeru spremembe predpisa v delu, kjer definira upravičenca, se kot upravičenec šteje vsak, ki ga veljavna zakonodaja definira kot upravičenca).

negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja.

Institucionalno varstvo v oskrbovanih stanovanjih obsega osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno varstvo in zdravstveno nego po predpisih o zdravstvenem varstvu. Storitve se izvaja v funkcionalno povezanih in potrebam starejših ljudi prilagojenih stanovanjih, pri čemer:

- osnovna oskrba v oskrbovanem stanovanju obsega:
 - pomoč pri bivanju, kamor sodi: osnovno čiščenje vseh ali posameznih prostorov stanovanja z odnašanjem smeti in postiljanje,
 - organizirano prehrano, kamor sodi: prinašanje pripravljenih obrokov ali priprava hrane v stanovanju in pomivanje uporabljene posode,
 - pomoč pri pranju, sušenju in likanju perila;
- socialna oskrba v oskrbovanem stanovanju pa obsega:
 - pomoč pri vzdrževanju osebne higiene in izvajanju dnevnih opravil, na primer pomoč pri oblačenju, slačenju itd.
 - varstvo in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov, kamor sodi: vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, s prostovoljci in s sorodstvom, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca.⁹

Upravičencem v oskrbovanih stanovanjih je zagotovljena tudi možnost uporabe celodnevne nujne pomoči preko klicnih centrov za pomoč na daljavo. Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam in željam posameznega upravičenca in bo podrobneje opredeljena v fazi javnega razpisa in nato v fazi izvajanja oskrbe. V okviru izvajanja oskrbe se skladno z veljavno zakonodajo oskrbovancem zagotavljajo tudi storitve zdravstvenega varstva in zdravstvene nege.

Stanovalci oskrbovanih stanovanj imajo praviloma možnost, da izbirajo posamezne storitve ali pa pakete storitev. Storitve oziroma paketi storitev so odvisni od obsega pomoči, ki jo posameznik potrebuje glede na svoje zdravstveno stanje. Oskrbovana stanovanja so lahko lastniška ali pa najemna, praviloma so v bližini domov za starejše.¹⁰

Gradnja tovrstnih stanovanj je podrobneje določena v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje,¹¹ ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor. V omenjenem pravilniku so podane minimalne tehnične zahteve za stavbe z oskrbovanimi stanovanji (določbe glede števila parkirnih mest, dostopa do stavb z oskrbovanimi stanovanji, vhoda v stavbo, skupnih prostorov, dvigal) ter minimalne tehnične zahteve za oskrbovana stanovanja, kot npr. prostori v oskrbovanih stanovanjih, ki so namenjeni bivanju in spanju, ne smejo biti ožji od polovice svoje dolžine in ne ožji od 220 cm. Širina prehodov, namenjenih komunikaciji med prostori mora znašati najmanj 100 cm, tudi po namestitvi opreme. Oskrbovana stanovanja pa morajo imeti tudi oskrbnika (pravna ali fizična oseba), ki skrbi za 24-urno dnevno pomoč stanovalcem oskrbovanih stanovanj.

Cilji investicije so:

- povečanje števila javnih najemniških oskrbovanih stanovanj;
- povečanje števila tržnih oskrbovanih stanovanj, ki bodo ponujena po sprejemljivi tržni ceni;
- dolgoročno ohranitev zgrajenih stanovanj v statusu oskrbovanih stanovanj;
- trajna ureditev upravljanja in oskrbe s celotnim kompleksom oskrbovanih stanovanj;

⁹ Tako Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve:

<http://www.mdds.gov.si/si/delovna_podrocja/sociala/izvajalci_na_podrocju_socialnega_varstva/oskrbovana_stanovanja/> (21. 8. 2011).

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Uradni list RS, št. 110/2004, 81/2009, 17/2011.

- zagotoviti nova delovna mesta v Mestni občini Ljubljana (cca. 9 novih delovnih mest);
- ureditev ustreznih spremljajočih storitvenih aktivnosti, ki dvigajo raven življenjskega sloga starostnikov;
- kvalitetna zadovoljitev potreb starejših prebivalcev po negi, tuji pomoči in dnevnem varstvu;
- preprečitev družbene segregacije in krepitev medgeneracijskih vezi, ki jih omogočajo oskrbovana stanovanja;
- zagotovitev ustreznih pogojev za optimalno funkcioniranje novih oskrbovanih stanovanj;
- dvig števila starostnikov, ki jim je omogočeno koriščenje oskrbovanih stanovanj in dostojna starost;
- modernizacija socialne zaščite, ki omogoča starejšim, da zadovoljujejo lastne potrebe samostojno v takšni meri in obsegu, kot ga zmorejo.

Tabela 1: Pričakovani rezultati projekta

Opis (naziv) kazalnika	Enota mere	Pred investicijo	Po investiciji
Izgradnja novega objekta	Neto m ²	0	4.418,50 m ²
Izgradnja novih oskrbovanih stanovanj	Št. enot	0	cca. 60
Zvečanje števila starostnikov, ki jim je zagotovljena oskrba v oskrbovanih stanovanjih	Št. starostnikov	0	cca. 80
Povečanje zaposlenosti	Št. zaposlenih	0	cca.9

3. USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

i. Strateški razvojni dokument Republike Slovenije

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji strateških dokumentov, npr.:

3.1 Strategija razvoja Slovenije (SRS)¹²

Strategija razvoja Slovenije opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritete z akcijskimi načrti: konkurenčno gospodarstvo in hitrejša gospodarska rast, učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovostna delovna mesta, učinkovita in cenejša država, moderna socialna država in večja zaposlenost ter povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja. V ospredju strategije je celovita blaginja vsakega posameznika in posameznice. Zato se ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, ampak tudi na socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja.¹³

¹² UMAR: Strategija razvoja Slovenije, Ljubljana 2005, na:

<http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/projekti/02_StrategijarazvojaSlovenije.pdf> (19. 8. 2011).

¹³ Povzeto po UMAR: <http://www.umar.gov.si/konference_in_projekti/projekti/#c135> (19. 8. 2011).

Temeljni cilji SRS so:¹⁴

- v desetih letih preseči povprečno raven gospodarske razvitosti EU (merjeno z BDP na prebivalca v pariteti kupne moči) in povečati zaposlenost v skladu s cilji Lizbonske strategije;
- **izboljšati kakovost življenja in blaginjo vseh posameznic in posameznikov, merjeno s kazalniki človekovega razvoja, zdravja, socialnih tveganj in družbene povezanosti;**
- uveljavljati načela trajnosti kot temeljnega kakovostnega merila na vseh področjih razvoja, vključno s ciljem trajnostnega obnavljanja prebivalstva;
- s svojim razvojnim vzorcem, kulturno identiteto in zavzetim delovanjem v mednarodni skupnosti postati v svetu prepoznavna in ugledna država.

Strategija razvoja Slovenije se bo v prihodnosti v socialni politiki zahtevala modernizacijo sistemov socialne zaščite in večja ciljna usmerjenost ukrepov socialne politike. Investicija bo prispevala k povečanju socialne zaščite starejšega prebivalstva prestolnice in, k izboljšanju kakovosti življenja in blaginje prebivalstva, predstavlja pa tudi ukrep v smeri modernizacije sistemov socialne zaščite, ki se pomikajo od (popolne) oskrbe, ki jo zagotavljajo domovi za starejše v smeri, ki omogoča starejšim, da zadovoljujejo lastne potrebe samostojno v takšni meri in obsegu, kot ga zmorejo.

3.2 Program reform za izvajanje lizbonske strategije v Sloveniji¹⁵

Ukrepi za doseganje ciljev Lizbonske strategije so razporejeni po petih prednostnih razvojnih nalogah skladno s sprejeto Strategijo razvoja Slovenije. Ukrepi zajemajo vse integrirane smernice za rast in zaposlovanje ter tudi odgovarjajo na dosedanja priporočila EU Sloveniji.

Investicija je skladna s temeljem razvoja Lizbonske strategije saj bo prinesla k izboljšanju osnovnih pogojev za življenje, predvsem pa je skladna s četrto prednostno razvojno nalogo, ki se nanaša na sodobno socialno državo in večjo zaposlenost in v tem okviru na ukrepe, ki se urejajo aktivno staranje in posodobitev sistemov socialne zaščite. Na področju socialnega varstva Slovenija namreč sledi ciljem in dejavnostim Akcijskega programa EU za boj proti socialni izključenosti. Eden od ukrepov v boju proti socialni izključenosti pa je tudi **zagotavljanje ustreznih bivalnih razmer za vse.**¹⁶

3.3 Strategija varstva starejših¹⁷

Investicija je usklajena s cilji in strateškimi usmeritvami na področju socialnega varstva, kakor jih je predvidevala Strategija varstva starejših do leta 2010. Investicija bo prispevala k uresničevanju naslednjih ciljev strategije:

- **vzdrževati in razvijati obstoječe storitve socialnega varstva za starejše,**
- razvijati obstoječe in uvajati nove socialnovarstvene programe.

3.4 Resolucija o Nacionalnem programu socialnega varstva¹⁸

¹⁴ Glej str. 18 in naslednje SRS.

¹⁵ UMAR: Program reform za izvajanje lizbonske strategije v Sloveniji, <http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/projekti/04_pr-lizbona.pdf> (19.8.2011).

¹⁶ Glej str. 31, 32.

¹⁷ Strategija varstva starejših do leta 2010, na:

<http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti__pdf/strategija_varstva_starejsih_splet_041006.pdf> (19. 8. 2011).

¹⁸ Resolucija o Nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2006-2010 (ReNPSV06-10), Uradni list RS, št. 39/2006.

Temeljni cilj politike socialnega varstva je posamezniku in njegovi družini v primerih, ko si osnovne socialne varnosti ne more zagotoviti sam, zagotoviti strokovno pomoč in nujne materialne vire za dostojno življenje in omogočanje ohranitve človeškega dostojanstva. Investicija bo prispevala k uresničevanju naslednjih ciljev NPSV ReNPSV06-10:

- **prispevati k večji socialni vključenosti posameznikom in povezanosti slovenske družbe,**
- **izboljšati dostop do storitev in programov.**

4. STRATEŠKI RAZVOJNI DOKUMENTI NA RAVNI MESTNE OBČINE LJUBLJANA

4.1 Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana¹⁹

Investicija je skladna z osnovnimi strateškimi cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana, predvsem s namenom mesta Ljubljana, da ostane privlačno, urejeno in inovativno mesto. Cilji povezani s tem so ohranjati mesto po meri človeka, dvigniti kakovost življenja in bivanja v njem, prenoviti stanovanja, izboljšati dostopnost, urediti odprte javne površine ter zelene in rekreacijske površine, **dopolniti mrežo vrtcev in šol ter domov za starejše občane**, spodbujati podjetništvo in inovativnost, izboljšati upravljanje mesta. Značaj Ljubljane bodo soustvarjali ustvarjalna kultura, inovativna znanost, kakovostna univerza, vrhunsko zdravstveno varstvo in odprtost k mednarodnemu sodelovanju.

Mesto Ljubljana je mesto po meri človeka. **Izgradnja mesta je prijazna mestnim prebivalcem vseh starostnih, socialnih in interesnih skupin ter stremi k dvigu kvalitete življenja in bivanja:** prenova stanovanj, urbana prenova, izboljšanje dostopnosti, ureditev zelenih in rekreacijskih površin, ustreznost razporeditev, primarne oskrbe in servisov, vrtcev in šol ter domov za ostarele, delovna mesta.

4.2 Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012²⁰

Načrtovana gradnja oskrbovanih stanovanj v Dravljah je skladna s Stanovanjski programom MOL za leti 2011 in 2012, ki ga je sprejel nadzorni svet JSSMOL na 2. seji 17.2.2011 in mestni svet MOL na 4. seji 21.3.2011. Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012 namreč med cilji programa navaja tudi stanovanjsko preskrbo za starostnike in izrecno predvideva gradnjo cca. 60 oskrbovanih stanovanj na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška.²¹

¹⁹ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS, št. 78/2010, 10/2011-DPN, točka 2.2. Glej tudi osnutek, ki so ga pripravljali Urbanistični inštitut Republike Slovenije, URBI, d.o.o., Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani: Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana, Tekstualni del - dopolnjeni osnutek, 2008, za naročnika Mestno občino Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem, dosegljiv na: <https://urbanizem.ljubljana.si/index1/NPA/SPN_OB/SPN_MOL_elaborat_obrazlozitev.pdf> (17. 8. 2011).

²⁰ Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012, ki ga je sprejel nadzorni svet JSSMOL na 2. seji 17.2.2011 in mestni svet MOL na 4. seji 21.3.2011, na: <http://jssmol.si/dokumenti/Stanovanjski_program_2011_2012.pdf> (22. 8. 2011).

²¹ Glej str. 41 Stanovanjskega programa MOL za leti 2011 in 2012.