

Mestna občina Ljubljana
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 352-37/2005-7
Datum: 14. 3. 2006

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
NASLOV:	Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2005
GRADIVO PRIPRAVIL:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
POROČEVALKA:	Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
PRISTOJNO DELOVNO TELO MESTNEGA SVETA:	Odbor za stanovanjsko politiko
PREDLOG SKLEPA:	Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema poročilo o realizaciji stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2005.

ŽUPANJA
DANICA SIMŠIČ

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2005**

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2005 je sprejel Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na 25. seji dne 22. 2. 2006.

Ljubljana, januar 2006

Kazalo

UVOD.....	5
1 STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ.....	5
2 DOSEGANJE CILJEV	5
3 UKREPI ZA DOSEGANJE ZASTAVLJENIH CILJEV	7
3.1 ZADOLŽEVANJE IN SOINVESTITORSTVO	7
3.2 ORGANIZIRANOST	7
3.3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	7
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ	7
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	8
5.1 NOVOGRADNJA.....	9
5.1.1 Ulica Hermana Potočnika 17.....	9
5.1.2 Polje I. MS 3/8.....	9
5.1.3 Cesta v Gorice	10
5.1.4 Zelena jama	10
5.2 NAKUPI	11
5.2.1 Nakupi novih stanovanj	11
5.2.2 Nove lokacije	12
5.2.3 Nakup starih stanovanj.....	13
5.2.4 Obročni – rentni odkup stanovanj	13
5.2.5 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	13
5.3 ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	14
5.3.1 Ob Ljubljani 16.....	14
5.3.2 Na Herši.....	14
5.3.3 Paliativni center Hrdeckega 18.....	15
5.3.4 Dnevni mladinski center Ob železnici 16.....	15
5.3.5 Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem	15
5.4 ZAGOTAVLJANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	16
5.4.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj	16
5.4.2 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi stanovanjskih objektov oz. enot na trgu	16
6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO PO LETU 2005 – PROJEKTI V PRIPRAVI.....	16
6.1 RAZISKOVALNE NALOGE.....	16
6.2 PRIPRAVE NA STANOVANJSKO GRADNJO IN PRENOVO PO LETU 2005	16
6.2.1 Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz.prenov	16
6.2.2 Projekti za izvedbo katerih je potrebna izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov	18
7 POSOJILA.....	20
8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI, ENO IN VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI TER STANOVANJSKIMI STAVBAMI ZA POSEBNE NAMENE.....	20
8.1 NAJEMNINSKA POLITIKA	20
8.2 SUBVENCIONIRANJE.....	20
8.2.1 Subvencioniranje najemnin	20
8.2.2 Subvencioniranje obratovalnih stroškov	21
8.2.3 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja.....	21
8.3 VZDRŽEVANJE STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT, VEČSTANOVANJSKIH STAVB IN.....	22

STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE	22
8.4 UPRAVLJANJE.....	22
9 DODELJEVANJE STANOVANJ.....	22
9.1 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	23
9.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	27
9.3 DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ.....	27
9.4 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	27
9.5 ZAMENJAVA STANOVANJ	28
10 VODENJE REGISTROV IN UPRAVNIH POSTOPKOV NA STANOVANJSKEM PODROČJU. 29	
11 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO 29	
12 PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA..... 30	

Uvod

Dejavnost stanovanjskega gospodarstva se v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) v celoti izvaja v okviru Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), na podlagi Stanovanjskega zakona SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov. Do napovedane spremembe zakona v letu 2005 ni prišlo in posledično ne do napovedovanih sprememb subvencioniranja najemnin.

MOL je izvedla dokapitalizacijo JSS MOL z večino zemljišč, na katerih je bila načrtovana stanovanjska gradnja v letu 2005 in tako omogočila izvajanje soinvestitorstva in pridobitev posojil za realizacijo projektov. Pravočasni prenosi zemljišč v namensko premoženje sklada, pred pričetkom izvajanja posamezne investicije, pomenijo racionalizacijo dela in hitrejšo realizacijo. Zato bomo v prihodnje težili k prenosom zemljišč na sklad v fazi priprave na gradnjo.

1 Stanovanjski primanjkljaj

Poleg rednih statistik Zavoda za statistiko RS in naročenih raziskav stanovanjske preskrbe ugotavljamo stanovanjski primanjkljaj v MOL tudi na JSS MOL s statistiko javnih razpisov.

Na 10. javni razpis za dodelitev okrog 150 neprofitnih stanovanj v najem je bilo oddanih 1533 vlog. Na prednostno listo se je uvrstilo 1317 upravičencev. Najbolj zadovoljivo smo rešili stanovanjska vprašanja gibalno oviranih invalidov in prosilcev z okvaro čuta, saj je bilo z dodelitvijo rešenih 49 % upravičencev. Največ nerešenih je ostalo samskih prosilcev, kjer je dodeljeno stanovanje le 7,37 % prosilcev, sledijo jim družine, kjer je uspelo 11,31 % družin.

Pokazalo se je, da je dosežen napredek na področju stanovanjske preskrbe prebivalcev, ki potrebujejo prilagojena stanovanja. Trend zadovoljevanja stanovanjske preskrbe družin in samskih oseb pa je kljub rahlemu vzponu nezadovoljiv.

2 Doseganje ciljev

Ocenjujemo, da smo uspešno uresničevali zastavljene cilje:

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj se je odvijalo skladno z načrti. Kot investitor smo zaključili dva večja projekta stanovanjske gradnje in pridobili 135 stanovanj, v gradnji je 114 stanovanj, v zaključni fazi priprav na gradnjo pa 126 stanovanj.

Težje je pri nakupih stanovanj na trgu. Z limitirano nakupno ceno 1300 €/m² stanovanjske površine, ki je s Stanovanjskim skladom RS dogovorjeno cenovno sidro, smo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS uspeli kupiti 95 stanovanj na dveh lokacijah, ki sta bili v letu 2005 v zaključni fazi gradnje. Nakupov na novih lokacijah nam zaradi zahtevane strukture in kvalitete za to ceno ni uspelo doseči. Prav tako je za to ceno v Ljubljani

zelo težko na trgu kupiti tudi primerna starejša stanovanja. Limitirana cena m² stanovanjske površine je po naših ocenah tudi največja ovira za večji razmah reševanja stanovanjskih vprašanj po modelu deljenega lastništva. Posledično zato ni bilo možno porabiti vseh finančnih sredstev za te namene oz. se ni bilo potrebno zadolževati.

Pri gradnji bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene je bil uspešno zaključen projekt izgradnje 6 bivalnih ateljejev, na ostalih projektih pa je prišlo iz razlogov, na katere nismo mogli vplivati, do delnega časovnega zamika in bo gradnja verjetno pričeta v letu 2006.

Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene se je odvijalo skladno s programom, predvsem s preurejanjem neprimernih stanovanj v te namene.

Dobro napredujejo priprave na izgradnjo Centra starejših Trnovo, kjer bo tudi 60 oskrbovanih stanovanj, priprave na gradnjo okvirno 160 stanovanj na lokaciji Polje II in 31 stanovanj ob Viški cesti, kakor tudi priprave na prenovo objektov Hrenova 6 in 6 a.

V letu 2005 je bil manjši odziv na razpis za stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov in naprav. Ocenjujemo, da razlog ni le v težkem dogovarjanju številnih lastnikov, temveč tudi v veliki in prilagodljivi ponudbi bančnih posojil.

Najemnine za stanovanja smo obračunavali skladno z zakonskimi predpisi in sklepi lastnika. Uspešni smo bili na področju izterjave, saj je bila v letu 2005 dosežena 95 % plačljivost. Vsem občanom, ki so bili upravičeni do znižane najemnine, smo sproti in tekoče zagotavljali subvencioniranje najemnine.

V obsegu razpoložljivih finančnih sredstev smo subvencionirali obratovalne stroške najemnikov stanovanj, last MOL in JSS MOL, ki so jih upravniki založili in jih nato ni bilo možno izterjati v izvršilnih oz. sodnih postopkih.

Na področju vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb so se dela izvajala tekoče in v načrtovanem obsegu. Intenzivno smo sodelovali in vzpodbujali urejanje medsebojnih razmerij v stanovanjskih hišah v Ljubljani in še posebej v hišah, kjer sta MOL in JSS MOL tudi lastnika stanovanj.

Dodeljena so bila skoraj vsa stanovanja upravičencem po 9. javnem razpisu. Izveden je bil 10. javni razpis in do konca leta 2005 je bila objavljena prednostna lista uspešnih prosilcev. Pritožbeni postopek na drugi stopnji je v teku. Tekoče so se dodeljevale bivalne enote socialno najbolj ogroženim osebam, kakor tudi zamenjave stanovanj. Na podlagi posebnega javnega razpisa so bili oddani v najem vsi bivalni ateljeji.

Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju se je odvijalo tekom celega leta. Z razvojem računalniške podpore, vzpostavljenimi direktnimi povezavami z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter dobro organizacijo dela smo uspeli v zakonitih rokih reševati tudi najobsežnejšo upravno nalogo, to je registracije najemnih pogodb. Napredek je bil dosežen na področju sodnih zadev, kjer nam je uspelo vse zadeve vnesti in voditi v posebnem računalniškem programu.

Intenzivno smo delali na dokumentacijskem urejanju lastnine MOL in JSS MOL in vpisovanju v zemljiško knjigo.

3 Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev

3.1 Zadolževanje in soinvestitorstvo

V letu 2005 smo kandidirali na javni razpis Stanovanjskega sklada RS Program vzpodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005. Na razpisu smo uspeli. Odobren nam je bil vstop v soinvestitorstvo na dveh projektih stanovanjske gradnje – Cesta v Gorice in Zelena jama. Hkrati nam je bilo odobreno posojilo za ta dva projekta ter refinanciranje preteklih posojil.

3.2 Organiziranost

Na področju organiziranosti JSS MOL je bil dosežen napredek, saj je reorganizacija izpeljana do te faze, da so za večino projektov stanovanjske graditve izpolnjeni pogoji za njihovo izvedbo pod imenom in za račun JSS MOL. To hkrati pomeni, da je na takšnih projektih možno soinvestitorstvo in zadolževanje. Zaradi racionalnosti in hitrejšega vodenja postopkov v fazi priprav na gradnjo bi bilo v bodoče potrebno čim prej izpeljati prenose zemljišč, kjer je načrtovana stanovanjska gradnja v namensko premoženje sklada, vsekakor pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj.

3.3 Prostorsko načrtovanje in aktivna zemljiška politika

Na Oddelku za urbanizem, ki je v MOL odgovoren za prostorsko načrtovanje, še poteka izdelava strategije prostorskega razvoja MOL in prostorskega reda MOL. V pripravo obeh dokumentov smo se vključevali skladno z našimi pristojnostmi. Oba dokumenta morata biti sprejeta v letu 2007 in bodo z njima določene prostorske možnosti za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.

V letu 2005 sta bili med območji, za katera je potekala izdelava sprememb in dopolnitev prostorskih aktov zaradi stanovanjske gradnje, tudi dve območji, kjer so skladno s Stanovanjskim programom MOL za leto 2005 načrtovane priprave na gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj po letu 2005. Ti območji sta Zgornji Kašelj MS 8/5 in Dolgi most VS 6/1.

Sprejet je bil nov Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča kot eden izmed vzvodov aktivne zemljiške politike, za katero je odgovoren Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj

V letu 2005 smo kot pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj ponudili nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva in posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela skupnih delov in naprav na stanovanjskih hišah, za kar sta bila izvedena javna razpisa.

5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene

JSS MOL se je usposobil za različne oblike zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot. V letu 2005 je potekalo njihovo pridobivanje z investitorstvom v lastni režiji, v obliki soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom RS, z nakupi novih stanovanj za znanega kupca po limitirani ceni na trgu, z nakupi starih stanovanj in z gradnjo za investitorja MOL. Potekale so priprave za gradnjo stanovanj in Centra starejših Trnovo z oskrbovanimi stanovanji v javno zasebnem partnerstvu.

Aktivnosti so se izvajale na naslednjih projektih:

Lokacija	Število stanovanj	Število bivalnih enot	Predvideno leto dokončanja
NOVOGRADNJA - STANOVANJA			
Polje I MS 3/8	78		2005
Hermana Potočnika 17	57		2005
Cesta v Gorice	114		2007
Zelena jama F3	126		2007
SKUPAJ	373		

NAKUPI - STANOVANJA			
Bizovik (soinvestitorstvo SSRS)	20	12 JSS MOL	2005
		8 SSRS	
Bobrova ul. (soinvestitorstvo SSRS)	75	45 JSS MOL	Začetek 2006
		30 SSRS	
Nakup novih stanovanj	-		-
Nakup starih stanovanj	2		2005
Obročni (rentni) odkup	-		-
Nakup po modelu deljenega lastništva	1		2005
SKUPAJ	98		

BIV. ENOTE V STAN. STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE			
Ob Ljubljani 16		6	2005
Na Herši		12	2007
Paliativni center Hradeckega 18		9	2007
Dnevni mladinski center Ob železnici 16		2	2007
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo		3	2007
SKUPAJ		32	2007

BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE			
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj		19	2005
Nakupi ustreznih prostorov na trgu		-	
SKUPAJ		19	

5.1 Novogradnja

5.1.1 Ulica Hermana Potočnika 17

V aprilu leta 2005 so bila zaključena vsa dela v zvezi s prenovo in rekonstrukcijo samskega doma na Ulici Hermana Potočnika 17 v Ljubljani. V mesecu maju je bil izvršen tehnični pregled prenovljenega objekta, uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt pa je Upravna enota Ljubljana Izpostava Moste-Polje izdala investitorjema MOL in JSS MOL dne 13.6.2005. S prenovljenim in delno nadzidanim stanovanjskim objektom smo pridobili 3.243 m² uporabne stanovanjske površine oziroma 57 neprofitnih stanovanj različnih velikosti, ki so bila vseljena v drugi polovici leta 2005.

Za navedeni projekt so bila za izvedbo kvalitetne toplotne zaščite v letu 2004 dodeljena tudi finančna sredstva Evropske unije v višini 8.526.00,00 SIT. Tako je v objektu tudi 12 z vidika rabe energije nadzorovanih stanovanj. Najemniki lahko sami regulirajo in nadzorujejo porabo energije preko prikazovalnikov merjenih količin, v 8 stanovanjih, v 4 stanovanjih ni individualnih prikazovalnikov, vendar se podatki zbirajo.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina v m ²
Ulica Hermana Potočnika	57	3.243

5.1.2 Polje I. MS 3/8

Pri izvajanju gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo 78 stanovanjskih enot na zemljiščih parc. št. 768/1 k.o. Kašelj in 705 k.o. Slape oz. na lokaciji Polje I. MS 8/3 je glede na potrjeni terminski plan dokončanja del prišlo do delne zamude izvajalca SCT d.d.. Dela niso bila v celoti dokončana v pogodbenem roku, zato je bila izvajalcu skladno s pogodbo zaračunana pogodbeni kazen. Gradnja je bila zaključena v juniju 2005. Po izvršenem tehničnem pregledu in odpravljenih pomanjkljivostih je Upravna enota Ljubljana Izpostava Moste-Polje dne 20.7.2005 investitorjema JSS MOL in MOL izdala uporabno dovoljenje.

Stanovanjski kompleks sestavlja 6 stolpičev s po 13 stanovanji različnih velikosti. Vseh 18 pritličnih stanovanj je prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Stanovanja so bila vseljiva v drugi polovici leta 2005.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina v m ²
Polje – MS 8/3 Rjava cesta	78	5.286,08

5.1.3 Cesta v Gorice

Po izvedeni predobremenitvi in konsolidaciji terena ob zaključku leta 2004, so se v prvi polovici leta 2005 skladno z zakonom o javnih naročilih pričele izvajati aktivnosti za izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo 114 stanovanj. Po uspešno zaključenem postopku je bila v avgustu 2005 z najugodnejšim izvajalcem razpisanih del GP Grosuplje sklenjena gradbena pogodba. Izvajalec pogodbenih del je bil uveden v posel v začetku meseca septembra 2005. Skladno s potrjenim terminskim planom bodo pogodbeni dela zaključena v mesecu maju 2007.

JSS MOL je s tem projektom kandidiral na javni razpis Stanovanjskega sklada RS za spodbujanje neprofitne stanovanjske gradnje v letu 2005 in na razpisu uspel, tako da ima odobreno soinvestitorstvo in posojilo.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina v m ²
Cesta v Gorice	114	5.793



5.1.4 Zelena jama

5.1.4.1 Zelena jama – funkcionalna enota F3

Na lokaciji Zelena jama – funkcionalna enota F3, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1, kjer je predvidena izgradnja 126 stanovanj različnih velikosti v stanovanjskih objektih A3, B1 in V1, se je v letu 2005, po uspešno izvedenem javnem razpisu z natečajem in izbrani najugodnejši ponudbi, na osnovi sklenjene pogodbe z izbranim izvajalcem pričela izdelovati projektna dokumentacija. V mesecu juniju je bila dokončana PGD projektna dokumentacija, trenutno se zaključuje tudi izdelava PZR in PZI projektne dokumentacije.

Vzporedno z izdelavo projektne dokumentacije so potekale aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja in trenutno je na pristojno upravno enoto že dostavljena vloga za izdajo ustreznega dovoljenja za načrtovano gradnjo. Po pridobitvi dovoljenja bomo pričeli z izvajanjem postopka javnega razpisa za oddajo gradbeno obrtniških in instalacijskih del najugodnejšemu izvajalcu.

V zadnjem tromesečju leta 2005 je investitor JSS MOL izvedel tudi javni razpis za izvajanje svetovalnega inženiringa s strokovnim nadzorom v fazi po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Kot najugodnejši izvajalec za navedena dela je bilo izbrano podjetje DDC svetovanje inženiring d.o.o..

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Zelena jama F3 (A3, B1, V1)	126	8.646,30

5.1.4.2 Zelena jama – funkcionalna enota F6

Aktivnosti v zvezi z načrtovano gradnjo 20 stanovanj v stanovanjskem objektu V2, funkcionalna enota F6, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, so zaustavljene zaradi novo nastalega stanja v zvezi z lastništvom navedenega zemljišča, za katerega je šele v mesecu novembru 2004 v postopku dokapitalizacije JSS MOL postalo jasno, da je bil predhodno vložen zahtevek za denacionalizacijo.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Zelena jama F6 (V2)	20	1.454,4

5.2 Nakupi

5.2.1 Nakupi novih stanovanj

5.2.1.1 Bizovik

Na lokaciji Bizovik se je na podlagi sklenjene kupne pogodbe in v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS ob koncu leta 2005 zaključila gradnja 20 vrstnih hiš. Vrstne hiše s 1530,80 m² stanovanjske površine so razdeljene v štiri nize. Vsi objekti obsegajo pritličje, kjer se nahajajo dnevni bivalni prostori, in mansardo z nočnimi bivalnimi prostori. Vsakemu stanovanju pripada atrij.

Prodajalec je že pridobil uporabno dovoljenje z dne 06.12.2005, vendar se pred dokončno primopredajo odpravljajo napake pri izvedbi stanovanj. Predvidoma bodo stanovanja prevzeta in vseljiva v mesecu februarju 2006.

JSS MOL je v skladu s kupno pogodbo lastnik 12 stanovanj, Stanovanjski sklad RS pa 8 stanovanj.

Lokacija	Število stanovanj		Skupna površina m ²
Bizovik	last JSS MOL	last SSRS	1.530,80
	12	8	



5.2.1.2 Bobrova ulica

Na lokaciji Bobrova ulica je bila konec leta 2005 dokončala izgradnja 75 stanovanj s 5405,70 m² stanovanjske površine. Stanovanja so locirana v treh objektih s po 20 stanovanji in enim s 15 stanovanji. V mesecu decembru 2005 je bil izvršen tehnični pregled stanovanj in pridobljeno je že tudi uporabno dovoljenje z dne 16. 2. 2006. Trenutno se odpravljajo ugotovljene pomanjkljivosti. Rok za predajo objekta je marec 2006.

Projekt se je izvajal v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS, ki je na podlagi kupne pogodbe lastnik 30 stanovanj, JSS MOL pa 45 stanovanj. Osem pritličnih stanovanj je prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Lokacija	Število stanovanj		Skupna površina m ²
Bobrova ulica	last JSS MOL	last SSRS	5.405,70
	45	30	



5.2.2 Nove lokacije

Kljub intenzivnemu spremljanju tržne ponudbe novih stanovanj, nam zaradi limitirane nakupne cene m² stanovanjske površine, ki je usklajena s Stanovanjskim skladom RS, ni

uspelo dogovoriti novih nakupov. Ugotavljamo, da v Ljubljani za ceno 1300 EUR/m² ni možno kupiti stanovanj, ki ustrezajo strukturi in zadostujejo pogojem kvalitete, ki je še sprejemljiva za JSS MOL. Takšno ceno uspeva ohranjati Stanovanjski sklad RS le zaradi nesorazmerno večjega števila stanovanj, ki jih kupuje in to na območju celotne države.

5.2.3 Nakup starih stanovanj

Kupljeno je bilo 1 starejše stanovanje po ceni 1300 EUR/m² ter polovica stanovanja, katerega druga polovica je že bila v lasti MOL.

5.2.4 Obročni – rentni odkup stanovanj

Dne 7. 5. 2005 so bila razpisana sredstva v višini 100 mio SIT, namenjena za tri namene, med njimi za obročni, rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali s partnerjem in imajo težave z vzdrževanjem svojih stanovanj. 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 izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost. Povpraševanje je bilo sorazmerno veliko, vložena pa ni bila nobena ponudba za prodajo stanovanja pod pogoji iz povabila.

5.2.5 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Dne 7. 5. 2005 so bila razpisana sredstva v višini 100 mio SIT, namenjena skupno za tri namene, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (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 najemnih 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. Kupec – fizična oseba z JSS MOL sklene posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima 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-u plačuje uporabnino v višini neprofitne najemnine.

Povpraševanje je bilo večje od realizacije, pri čemer ugotavljamo, da so razlogi tako v razmišljanju ljudi, ki takšnega partnerstva niso vajeni in njihovi nezaupljivosti kot tudi v omejitvah, ki so določene s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model in

pri izbiri stanovanja. Največja ovira je bila limitirana cena m² stanovanjske površine na 1400 EUR/m². Cene stanovanj v Ljubljani se namreč gibljejo precej nad to mejo. Tako je bila prejeta in realizirana le 1 vloga za nakup stanovanja.

5.3 Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

5.3.1 Ob Ljubljani 16

Izgradnja nadomestnega stanovanjskega objekta s šestimi umetniškimi ateljeji in pripadajočimi bivalnimi prostori na lokaciji Ob Ljubljani 16, v Ljubljani, ki je bila sprva zasnovana kot soinvestitorki projekt med Oddelkom za gospodarjenje z nepremičninami MOL in Javnim stanovanjskim skladom MOL, v letu 2004 pa v celoti prenesena v investitorstvo Javnega stanovanjskega sklada MOL, je bila dokončana v začetku meseca junija 2005. Tehnični pregled nadomestnega stanovanjskega objekta je bil opravljen 14.6.2005. Uporabno dovoljenje za nadomestno in dopolnilno gradnjo s komunalnimi priključki objekta ob Ljubljani 16, ki obsega 6 bivalnih ateljev v pritličju in nadstropju objekta, je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center izdala investitorju dne 30.6.2005.

Skupna uporabna površina šestih bivalnih ateljev znaša 564 m². Ateljeji so bili upravičencem do najema oddani v uporabo takoj po pridobljenem uporabnem dovoljenju.



5.3.2 Na Herši

Za izgradnjo stanovanjske stavbe Na Herši, namenjene za potrebe stanovanjske skupnosti z motnjo v telesnem in duševnem razvoju, je bila v letu 2005 na podlagi sklenjene pogodbe z izbranim najugodnejšim izvajalcem izdelana PGD projektna dokumentacija. Pristojnemu organu je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar je postopek izdaje dovoljenja še v teku zaradi ne soglašanja mejašev in njihovega nasprotovanja gradnji. Po pridobitvi in pravnomočnosti gradbenega dovoljenja bo izveden postopek za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del.

Če se problematika v zvezi s pridobitvijo potrebnega gradbenega dovoljenja ne bo uspešno reševala in bo za njeno uspešno razrešitev potrebno izvesti postopek za ustrezno dopolnitev

urbanistične dokumentacije, ocenjujemo, da se bo pričetek načrtovane gradnje zamaknil v prihodnje leto.

5.3.3 Paliativni center Hradeckega 18

Na lokaciji Hradeckega 18, kjer se načrtuje izgradnjo paliativnega centra za potrebe umirajočih, se je v letu 2005 na osnovi izdelane in s strani slovenskega društva HOSPIC potrjene projektne naloge pričela izdelovati projektna in investicijska dokumentacija.

Do delnega odstopanja od načrtovane dinamike je prišlo zaradi dolgotrajnega usklajevanja z društvom HOSPIC in Oddelkom za zdravstvo in socialno varstvo. Investicija bo izvedena s finančnimi sredstvi MOL in z donatorskimi sredstvi. Posojila pri Stanovanjskem skladu RS za to investicijo JSS MOL ne bo mogel pridobiti, ker Mestni svet MOL ni sprejel sklepa o prenosu zemljišča in na njem ležečih nepremičnin v namensko premoženje sklada.

5.3.4 Dnevni mladinski center Ob železnici 16

Na lokaciji Ob Železnici 16 v Ljubljani je JSS MOL po posebni pogodbi z MOL nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove poslovne stavbe in izgradnjo Dnevnega mladinskega centra, ki bo namenjen vsestranski pomoči mladim, njihovim staršem in družinam v stiski. V njem bo poleg izvajanja dejavnosti DMC možna tudi kratkoročna nastanitev štirih otrok oz. mladostnikov.

Po izdelani PGD in PZI projektni dokumentaciji so se v letu 2005 izvajale aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja. Postopek izdaje dovoljenja je še v teku zaradi še nerazrešene problematike v zvezi s solastništvom dela prodanih nepremičnin različnim kupcem. Aktivnosti za vzpostavitev pravno formalnega lastništva navedenega dela nepremičnin vodi prodajalec nepremičnin, podjetje Saturnus embalaža d.d. Prišlo je do zastoja in do razrešitve tega vprašanja ni možno nadaljevati z deli.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in njegovi pravnomočnosti se bo pričel izvajati postopek javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del.

5.3.5 Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem

Na lokaciji v Trnovem v Ljubljani, kjer je predvidena porušitev obstoječega dotrajanega objekta in izgradnja nadomestnega stanovanjsko poslovnega objekta, ki bo namenjen potrebam žensk in otrok, preganjanih zaradi nasilja, in izvajanju spremljajočih programov ter dejavnosti Ženske svetovalnice, se tudi v letu 2005 še ni povsem razrešila problematika v zvezi z vzpostavitvijo zemljiško knjižne listine za vknjižbo lastninske pravice na MOL. Zaradi ponovno vloženega ugovora nekdanjega zemljiško knjižnega lastnika na sklep sodišča, ki je bil uradno že objavljen, je postopek v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča v ponovni obravnavi in odločanju.

Pridobivanje potrebnega upravnega dovoljenja in ostale aktivnosti, potrebne za pričetek načrtovane izgradnje nadomestnega objekta, se iz navedenih razlogov predstavljajo v leto 2006.

5.4 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

5.4.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

Tudi v letu 2005 smo preurejali starejša stanovanja, ki ne ustrezajo današnjim standardom, v bivalne enote za socialno ogrožene. Tekom leta je bilo 19 stanovanj preurejenih v bivalne enote.

5.4.2 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi stanovanjskih objektov oz. enot na trgu

Od upravičencev do neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se prijavili na 10. javni razpis in, ki zaradi lastništva zanje neprimernih bivališč niso izpolnjevali pogojev za pridobitev najemnega stanovanja, ni bila odkupljena nobena bivalna enota, ker nihče od ponudnikov ni zbral potrebnega števila točk, da bi mu bilo lahko dodeljeno stanovanje.

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2005 – projekti v pripravi

6.1 Raziskovalne naloge

Na predlog JSS MOL je Oddelek za kulturo in raziskovalno dejavnost MOL v letu 2005 razpisal raziskovalno nalogo – prenova stanovanjskih sosesk z ekonomskega vidika, vendar se na razpis ni nihče prijavil. Zato smo predlagali, da se ta raziskava ponovno razpiše v letu 2006.

Zaključena je bila raziskovalna naloga o možnostih zniževanja obratovalnih stroškov na področju energije v večstanovanjskih stavbah.

6.2 Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2005

6.2.1 Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo

6.2.1.1 Polje II MS 8/3

Na zemljiščih parc. št. 715/1 in 716 k.o. Slape, v območju urejanja MS 8/3 Polje, ki so v lasti Mestne občine Ljubljana, njihova skupna izmera pa je 16.950 m², je načrtovana izgradnja soseske z večstanovanjskimi stavbami, s cca 160 stanovanji, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno opremo.

V letu 2005 je bil izveden javni natečaj, katerega namen je bila pridobitev najprimernejše rešitve za večstanovanjske stavbe v soseski Polje II in izvajalca projektne dokumentacije za gradnjo le-teh. Trenutno se postopek javnega natečaja zaključuje.

6.2.1.2 Center starejših Trnovo

Na lokaciji Trnovo v Ljubljani, območje urejanja VS 2/3 KOLEZIJA, so se v letu 2005 nadaljevale aktivnosti za izvedbo načrtovanega projekta - izgradnja doma starejših in oskrbovanih stanovanj v Trnovem. Dom bo namenjen bivanju 160 oskrbovancev doma, poleg doma pa bo še 60 najemnih oskrbovanih stanovanj.

V mesecu maju 2005 je bila na osnovi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOL o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada MOL izvršena dokapitalizacija JSS MOL z zemljiščem in nepremičninami na parcelah, kjer se bo izvajala predmetna gradnja. Sklepu o dokapitalizaciji je sledila izvedba javnega povabila za pridobitev soinvestitorja za načrtovani projekt. Na osnovi analize prejetih ponudb je bilo kot soinvestitor izbrano podjetje DEOS, d.d., s katerim je bila v oktobru 2005 sklenjena pogodba o soinvestiranju. V predmetni pogodbi sta soinvestitorja dogovorila način financiranja investicije do podpisa pogodbe o sofinanciranju in deleže soinvestiranja, veljavne tudi za financiranje predvidenega spremljevalnega programa.

V zadnjem tromesečju leta 2005 je bil izveden postopek za izbor izvajalca svetovalnega inženiringa od faze sklenitve soinvestitorske pogodbe do pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Pogodbo z izbranim najugodnejšim izvajalcem inženiring storitev sta soinvestitorja sklenila v mesecu decembru 2005.

Na obstoječih objektih so končana rušitvena dela. Hkrati poteka javni arhitekturni natečaj za izbor strokovno najprimernejše rešitve za objekt – Center starejših Trnovo v Ljubljani in izbor izdelovalca projektne dokumentacije. Rok za oddajo natečajnih rešitev je marec 2006.

Gradnja centra starejših se bo predvidoma pričela izvajati v začetku leta 2007.

6.2.1.3 Hrenova 6, 6a, 8a

V letu 2005 so se nadaljevale že v predhodnem letu pričete aktivnosti za izgradnjo nadomestnih objektov na Hrenovi ulici 6 in 8a. Pridobljeno je bilo upravno dovoljenje, na osnovi katerega je bil porušen dotrajan objekt na lokaciji Hrenova ulica 6. Dotrajan in na črno zgrajen objekt na lokaciji Hrenova ulica 6a so odstranile inšpekcijske službe Ministrstva za okolje RS.

Dokončana je bila PGD projektna dokumentacija za izgradnjo nadomestnih stanovanjskih objektov na Hrenovi 6 in 8a ter projektna dokumentacija za zunanjo ureditev in prestavitve komunalnih vodov za objekte na Hrenovi 6 in Hrenovi 8a.

Nadaljnje aktivnosti pri izvajanju navedene investicije smo razdelili v dve fazi in sicer tako, da se v prvi fazi pospešeno izvajajo aktivnosti za pridobitev potrebnega upravnega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega stanovanjskega objekta na Hrenovi ulici 6.

Po dokončni ureditvi premoženjskopравnih razmer in zagotovitvi potrebnih kapacitet za ureditev mirujočega prometa, se bodo v II. fazi pričele izvajati še aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega objekta na Hrenovi ulici 8a.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Hrenova 6, 6a, 8a	9	649

6.2.1.4 Križevniška 2

Zaradi sprejetja vladne uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin se je reševanje premoženjskopравnih vprašanj oz. lastniških razmerij hiše na Križevniški 2 upočasnilo. V letu 2005 je bilo v last MOL pridobljeno na podlagi lastniške zamenjave še eno stanovanje. Za pridobitev še dveh lastniških enot pa je postopek lastniške zamenjave v teku.

6.2.1.5 Ciril Metodov trg 16

Pridobivanje lastništva stanovanjskega dela stavbe Ciril Metodov trg 16 je potekala tako, da je bila v letu 2005 sklenjena poravnava pred upravnim organom v postopku denacionalizacije stanovanjskega dela stavbe Ciril Metodov trg 16. V poravnavi je določeno, da stopi v veljavo z dnem pravnomočnosti delne odločbe o denacionalizaciji, ki jo bo na podlagi te poravnave izdala Upravna enota Ljubljana-Izpostava Center. Upravna enota zadržuje izdajo navedene odločbe zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja enega od stanovanj, ki je predmet poravnave. Pridobivamo listine, ki bodo omogočile ureditev zemljiškoknjižnega stanja pri navedenem stanovanju in s tem izdajo delne denacionalizacijske odločbe.

Po ureditvi premoženjsko pravnih razmerij bo možno nadaljevati s postopki za celovito prenovu tega objekta.

6.2.2 Projekti za izvedbo katerih je potrebna izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov

6.2.2.1 Komunalna cona ob Povšetovi

V letu 2005 je bila izvedena dokapitalizacija JSS MOL z zemljišči in na njih stoječimi objekti Povšetova 2, 4 in 8, katerih lastnica je bila MOL. Del zemljišč, kjer je po urbanistični zasnovi načrtovana stanovanjska gradnja je še v lasti podjetja Snaga in CPL. Nadaljnje aktivnosti so odvisne od sprejema Strategije prostorskega razvoja MOL in Prostorskega reda MOL.

6.2.2.2 Stanežiče

Za potrebe stanovanjske gradnje v Stanežičah je bil izveden urbanistično arhitektonski natečaj, katerega rešitev bo osnova za izdelavo 1. faze lokacijskega načrta.

6.2.2.3 Zelena Jama

Poleg predhodno opisanih aktivnosti v območjih F3 in F6 potekajo dogovori na nivoju MOL tako glede premoženjsko pravnih odnosov kot tudi izvedbe komunalne opreme območja.

6.2.2.4 Dolgi most

Za potrebe stanovanjske gradnje na lokaciji Dolgi most je bil izveden prenos zemljišč last MOL v namensko premoženje JSS MOL. Poteka izdelava prostorskih ureditvenih pogojev, kar je predpogoj za nadaljevanje aktivnosti priprav za gradnjo.

6.2.2.5 Ob Viški in Vinčarjevi cesti

Izvedena je bila dokapitalizacija JSS MOL z zemljiščem last MOL na lokaciji Ob Viški cesti. Sprejeti so bili prostorski ureditveni pogoji, na osnovi katerih se izdeluje projektna dokumentacija za načrtovani projekt stanovanjske gradnje. Na tej lokaciji bo stanovanjska gradnja potekala v javno zasebnem partnerstvu, v okviru katerega bo JSS MOL pridobil 31 stanovanj.

6.2.2.6 Cesta Španskih borcev

Za območje stanovanjske gradnje ob Cesti Španskih borcev se je pričel izdelovati prostorski izvedbeni akt. Potekali so tudi dogovori o nakupu za stanovanjsko gradnjo potrebnih zemljišč.



6.2.2.7 Lokacije Cesta v Mestni log, Galjevica, Vinterca, Rakova jelša

Na naštetih lokacijah stanovanjske gradnje, kjer so zemljišča v lasti MOL, se postopek potrebnih sprememb urbanističnih dokumentov še ni začel, zato tudi druge aktivnosti stojijo.

7 POSOJILA

Na podlagi 7. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 7.5.2005, 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 100 mio SIT.

Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom na stanovanjskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM), oziroma v kompleksni rekonstrukciji s stanovanjskim programom predvidenega objekta na Križevniški 2, kakor tudi vsem drugim upravičencem.

V času razpisnega roka od 9.5.2005 do 15.11.2005 je prispelo 9 vlog, od tega 7 popolnih, 2 vlogi pa sta bili zavrženi kot nepopolni, ker kljub pozivu nista bili dopolnjeni.

Prosilcem je bilo v skladu z razpisnimi pogoji odobreno posojilo v višini 80 % njihove investicije. Skupna višina odobrenih posojil je znašala 9.512.673,00 SIT.

S sredstvi za stanovanjska posojila se obnavlja 5 stanovanjskih hiš v mestu, od tega 2 hiši sodelujeta tudi v akciji LMM, za katero prispeva MOL tudi nepovratna sredstva za obnovo stavbnih lupin.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI, ENO IN VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI TER STANOVANJSKIMI STAVBAMI ZA POSEBNE NAMENE

8.1 Najemninska politika

Najemnine v stanovanjih last MOL in JSS MOL so se v letu 2005 obračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter skladno s Sklepi o stanovanjski najemnini, ki jih je sprejel MS MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Uveljavljati se je začel postopni prehod na poenostavljen način oblikovanja neprofitnih najemnin, ki določa najvišjo dovoljeno letno stopnjo najemnine 4,68% od vrednosti stanovanja. Med letom sta bili izvedeni dve povišanji letne stopnje, v prihodnjem letu pa bosta še dve tako, da bo prehod zaključen s 1. januarjem 2007.

Veliko najemnikov težko plačuje najemnino. Kljub temu smo s sprotno obravnavo dosegli 95% plačilo izstavljenih računov. Proti večjim dolžnikom vlagamo tožbe na prekinitev najemnega razmerja oz. jih preselimo v cenejše enote.

8.2 Subvencioniranje

8.2.1 Subvencioniranje najemnin

V letu 2005 je potekalo subvencioniranje prvo leto po novem sistemu, to je po novem Stanovanjskem zakonu in na njegovi podlagi izdani vladni Uredbi o metodologiji za

oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. V celoti je prenehal veljati prejšnji sistem subvencioniranja, ki je potekal dvotirno preko znižanih najemnin po prejšnjem Stanovanjskem zakonu in povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine, ki jo je urejal Zakon o socialnem varstvu.

Po novem sistemu je subvencija enotna in jo na osnovi predhodno izdane odločbe izplačujemo na JSS MOL enako kot do sedaj. Poleg najemnikov neprofitnih stanovanj so po novem upravičenci do subvencije tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot. Po novem sistemu je dohodkovni prag za upravičenost do subvencije nižji (manjše število upravičencev), višina subvencije pa je odvisna od dohodka posamezne družine in znaša lahko največ 80 % najemnine.

Skladno s sprejetimi predpisi so 31. 12. 2004 prenehale veljati vse izdane odločbe o upravičenosti do znižane neprofitne najemnine in odločbe o upravičenosti do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine. Vse najemnike, upravičence do znižane neprofitne najemnine in najemnike bivalnih enot smo pisno obvestili, da morajo oddati novo vlogo za subvencionirano najemnino. Vloge se oddajajo na predpisanih obrazcih. Tudi po novem sistemu se odloči o upravičenosti do subvencije z odločbo v upravnem postopku. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2005 smo obravnavali 933 vlog za subvencije. Izdali smo 569 pozitivnih odločb, 318 vlog pa rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili.

Skladno s spremembami prejšnjega Stanovanjskega zakona, ki so bila po določilih novega Stanovanjskega zakona v veljavi do 31. 12. 2004, je bila občina dolžna zagotavljati lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo najemniki, bivši imetniki stanovanjske pravice, finančna sredstva, ki so v strukturi najemnine predstavljala del stroškov kapitala. V letu 2005 smo obravnavali 18 vlog, oddanih še v letu 2004 in izdali 15 pozitivnih odločb ter zavrgli 3 vloge.

8.2.2 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev smo subvencionirali obratovalne stroške najemnikov stanovanj, last MOL in JSS MOL, ki jih niso bili zmožni plačati sami in so jih dobaviteljem založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter jih ni bilo možno izterjati v sodnih in izvršilnih postopkih. Z desetimi upravniki je bilo v 36 poravnalnih postopkih dogovorjeno poplačilo teh stroškov.

8.2.3 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

V letu 2005 ni bilo zahtevkov za odobritev izrednih pomoči pri uporabi stanovanja po 104 členu Stanovanjskega zakona.

8.3 Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot, večstanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb za posebne namene

JSS MOL je v letu 2005 izvajal redna in investicijska vzdrževalna dela v najemniških stanovanjih in bivalnih enotah, ki so v lasti MOL in JSS MOL.

Za nadaljnjo oddajo smo prenovili oziroma ustrezno adaptirali 140 praznih stanovanj. V večini primerov so dela v posameznem stanovanju zajemala prenovo kopalnice z vsemi instalacijami in kompletno zamenjavo sanitarne opreme, popravilo ali zamenjavo starih elektro instalacij, posodobitev ogrevanja, menjavo dotrajanih oken in vrat ter zamenjavo talnih oblog oziroma parketa.

Poleg del v praznih stanovanjih, smo izvedli tudi vzdrževalna oz. adaptacijska dela v stanovanjih zasedenih z najemniki. Na prošnje najemnikov smo največkrat izvajali vzdrževalna in posodobitvena dela na sistemih ogrevanja, dotrajanih vodovodnih instalacijah, menjave sanitarne keramike in sanitarne opreme ter zamenjave oken in vrat. Takšna dela smo izvedli v 50 zasedenih najemniških stanovanjih.

Redna in investicijska vzdrževalna dela skupnih delov in naprav stanovanjskih hiš, v katerih so stanovanja last MOL in JSS MOL, so se izvajala preko izbranih upravnikov. Z deležem, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL, smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin v akciji Ljubljana moje mesto in pri izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki nalagajo lastnikom izvedbo potrebnih vzdrževalnih del na posameznih hišah.

Pri novih stanovanjih smo poskrbeli za odpravo napak na posameznih in skupnih delih objekta v garancijskem roku.

8.4 Upravljanje

Na področju upravljanja je bil v letu 2005 dan poudarek urejanju medsebojnih razmerij lastnikov v večstanovanjskih hišah. V obravnavi je bilo 246 pogodb o medsebojnih razmerjih za hiše, kjer je MOL ali JSS MOL lastnik posameznih stanovanj.

9 DODELJEVANJE STANOVANJ

V letu 2005 je bilo objavljenih več javnih razpisov, med njimi razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in dodelitev bivalnih ateljejev v najem za dobo 4 let. Ob tem je potekalo dodeljevanje stanovanj, zamenjave stanovanj ter zagotavljanje bivalnih enot tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski, skladno s predpisi.

Skupno število dodeljenih stanovanj in bivalnih enot:

Podlaga za dodelitev	Število dodeljenih stanovanj	Število dodeljenih bivalnih enot
3. razpis za socialna stanovanja iz leta 2002	1	
9. razpis za neprofitna stanovanja iz leta 2004	203	
Bivalne enote za socialno ogrožene po seznamu		24
Sklep županje za dodelitev službenih stanovanj	1	
Razpis za dodelitev bivalnih ateljejev		6
Zamenjave stanovanj po seznamu	50	
Nadomestna stanovanja na podlagi zakona	2	
SKUPAJ	257	30

9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Dodeljevanje stanovanj socialnim upravičencem v najem

Na podlagi prednostne liste po 3. javnem razpisu za oddajo socialnih stanovanj, ki je bila sprejeta dne 29.06.2002 in na katero je bilo uvrščenih 97 upravičencev, je bilo oddano 1 stanovanje, s čemer je bila lista dokončno realizirana. Stanovanje je bilo dodeljeno 7-članski družini z invalidnim družinskim članom, ki je vezan na uporabo invalidskega vozička, kateri je bilo mogoče zagotoviti stanovanje šele v novozgrajenih objektih v soseski Polje, kjer je bilo pridobljenih 18 stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam invalidnih oseb.

Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem – 9. javni razpis, 13.3.2004

Uspelim upravičencem po 9. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil razpisan dne 13.3.2004, je bilo na podlagi sprejetega seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, objavljenega dne 29.1.2005, na katerega je bilo uvrščenih 234 upravičencev, v preteklem letu dodeljenih 203 stanovanj.

Po seznamu upravičencev 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, vezane na uporabo invalidskega vozička in osebe z okvaro čuta – slepe ali gluhe osebe.

Na ta način je bila po seznamu A – brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine predlagana dodelitev 171 stanovanj, tako da je bilo na seznam A1- družine uvrščenih 144 upravičencev, seznam A2 – samske osebe 5 upravičencev, seznam A3 – invalidi, vezani na invalidski voziček 14 upravičencev in seznam A4 – osebe z okvaro čuta 8 upravičencev.

Po seznamu B – z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine je bila predlagana dodelitev 63 stanovanj, tako da je bilo na seznam B1 – družine uvrščenih 49 upravičencev, seznam B2 – samske osebe 7 upravičencev, seznam B3 – invalidi, vezani na invalidski voziček 5 upravičencev in seznam B4 – osebe z okvaro čuta 2 upravičenca.

Po številu družinskih članov gospodinjstva je bilo med upravičenci po obeh seznamih uvrščenih 23 enočlanskih gospodinjstev, 44 dvočlanskih, 83 tričlanskih, 58 štiričlanskih, 14 petčlanskih, 8 šestčlanskih, 3 sedemčlanske in 2 osemčlanski gospodinjstvi, tabela 1:

Tabela 1:

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	144		22	54	42	14	8	3	2
A2	5	5							
A3	14	5	5	3	1				
A4	8	3	2	1	2				
SKUPAJ A	171	13	29	58	45	14	8	3	2

B1	49		12	24	13				
B2	7	7							
B3	5	2	2	1					
B4	2	1	1						
SKUPAJ B	63	10	15	25	13				
SKUPAJ A+B	234	23	44	83	58	14	8	3	2

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj oz. prilagojenost posebnim potrebam invalidnih oseb v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, pri čemer se je upoštevalo poleg morebitne spremembe števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok, tudi socialno oz. premoženjsko stanje upravičenca, je bilo, na podlagi sprejetih sklepov za posamične upravičence, rešenih 203 upravičencev.

Upravičencem so bila dodeljena stanovanja v novogradnjah in sicer v soseski Polje, kjer je bilo zgrajenih 78 stanovanj in večstanovanjskem objektu na Ulici Hermana Potočnika 17, kjer je bilo zgrajenih 57 stanovanj ter na posameznih drugih lokacijah na območju MOL.

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je ostalo nerešenih še **32** upravičencev, katerim bodo stanovanja dodeljena v soseski Bizovik (20 stanovanj) in že zagotovljenih stanovanjih, ki bodo vseljiva po opravljeni adaptaciji:

Tabela 2:

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	21			12	8				1
B1	11		1	4	6				
SKUPAJ A+B	32		1	16	14				1

10. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – 2.4.2005

JSS MOL je dne 2.4.2005 v časopisu Dnevnik objavil 10. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 150 stanovanj v najem, tako da

se oblikujeta dve ločeni prednostni listi in se 80 stanovanj nameni za listo A – brez plačila varščine in lastne udeležbe in 70 stanovanj za udeležence na listi B – s plačilom varščine in lastne udeležbe. V okviru razpisanih stanovanj je bilo določeno število stanovanj, praviloma za vsako listo polovico od razpisanih, razpisano za osebe s posebnimi potrebami in sicer 11 za invalidne osebe, vezane na voziček, 5 za osebe z okvaro čuta - slepe in gluhe osebe, 20 stanovanj pa je bilo glede na velikost razpisanih za samske osebe.

Sprejem vlog na predpisanih obrazcih je potekal od 4.4.2005 do vključno 3.5.2005. Vloženih je bilo **1533** vlog. Vse vloge so bile pred računalniško obdelavo in točkovanjem predhodno pregledane, prosilci, katerih navedbe niso bile utemeljene z dokazili in vsi, ki so vložili nepopolne vloge, so bili pozvani k dopolnitvi. Pri tem so bili ponovno seznanjeni in opozorjeni, da njihova vloga ne bo obravnavana in se bo zavrgla kot nepopolna v primeru, da ne predložijo osnovnih obveznih dokazil, s katerimi se utemeljuje upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja oziroma se bodo njihove navedbe po posameznih drugih kriterijih, ki ne bodo podkrepljene z dokazili in dokumentirane, šteje za nedokazane in kot take ne bodo mogle biti upoštevane. Poslanih je bilo 1087 pozivov za dopolnitev nepopolne vloge ali predložitve ustreznih dokazil.

V skladu z določili pravilnika prosilcem ni bilo potrebno prilagati dokazil o državljanstvu in stalnem prebivališču, temveč smo ta dokazila pridobili neposredno od pristojne Upravne enote Ljubljana. Ker računalniške povezave s centralnim registrom prebivalstva ni mogoče vzpostaviti zaradi programske nezdružljivosti, zlasti ne za ugotavljanje let stalnega bivanja v MOL kot enega izmed razpisnih pogojev, je izmenjava podatkov morala potekati pisno na podlagi seznamov, kar je dodatno podaljšalo dopolnjevanje vlog.

Med udeleženci je 408 predložilo zdravniško potrdilo osebnega zdravnika za 561 oseb, s katerimi so dokazovali zase ali ožje družinske člane gospodinjstva trajne zdravstvene okvare, pogojene s slabimi stanovanjskimi razmerami. Ker so bila zdravniška potrdila osebnih zdravnikov različna, nekatera zgolj priporočilna za rešitev stanovanjskega vprašanja, druga so navajala tudi obolenja, ki niso odvisna od stanovanjskih razmer oziroma na katera stanovanjske razmere neposredno ne vplivajo, so bila vsa zdravniška potrdila enotno pregledana s strani, po ustreznem postopku, izbranega zdravnika. Le-ta je na podlagi potrdil osebnih zdravnikov, ki so jih predložili prosilci, izdal strokovno mnenje ali pri posameznih obolenjih gre za trajno obolenje, pogojeno z neprimernimi stanovanjskimi razmerami ali ne ter izdal 205 pozitivnih mnenj.

Na ta način sta bili na podlagi osebne in računalniške obdelave oblikovani prednostni listi udeležencev, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, med njimi se je 1317 udeležencev uvrstilo na prednostno listo in sicer 1146 na listo A in 171 na listo B. V okviru posamezne liste A oziroma B so bile oblikovane ločene liste za družine, samske osebe, invalidne osebe, vezane na voziček, osebe z okvaro čuta - gluhe in slepe osebe, tabela 1:

Tabela 1:

LISTA	DRUŽINE	SAMSKI	INVALIDI	OKVARA ČUTA	SKUPAJ
A	869	249	18	10	1146
B	104	63	3	1	171
SKUPAJ A + B	973	312	21	11	1317

216 udeležencev je bilo izločenih zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev kot je državljanstvo, stalno bivanje, dohodek gospodinjstva, lastništvo oz. solastništvo drugega stanovanja, najemno razmerje za neprofitno stanovanje, neresnični podatki, zaradi odpovedi

najemne pogodbe iz krivdnih razlogov oziroma so vlogo oddali po preteku razpisnega roka ali pa nepopolne vloge, kljub pozivu niso dopolnili, tabela 2:

Tabela 2:

NEIZPOLNJEVANJE SPLOŠNIH POGOJEV	ŠTEVILO	NEIZPOLNJEVANJE DRUGIH POGOJEV IN UMİK VLOGE	ŠTEVILO	SKUPAJ
državljanstvo	19	po roku	16	
stalno bivanje	59	nepopolna vloga	95	
preseganje mesečnega dohodka	4	neresnični podatki	4	
lastništvo, solastništvo stanovanja ali najem	29	umik vloge	11	
		nasilna vselitev, odpoved najemne pogodbe	5	
SKUPAJ	111		131	242-26 = 216*

*opomba: 26 prosilcev ne izpolnjujejo pogojev po dveh ali več kriterijih (npr. nima državljanstva in stalnega bivanja v MOL)

Na podlagi tako izdelanih prednostnih list so bili opravljeni komisijski ogledi stanovanjskih razmer pri **174** udeležencih, ki so zbrali najvišje število točk. V komisijah so poleg delavcev strokovne službe sodelovali tudi delavci Centrov za socialno delo. Nekaterim udeležencem so se točke znižale, ker so sami navajali slabše razmere, neprimernost stanovanja, večjo utesnjenost ipd. kot je bilo potem ugotovljeno s samim ogledom. Nekateri pa so bili izločeni tudi zaradi navajanja neresničnih podatkov pri opisu stanovanjskih razmer, na podlagi česar so jim bile predhodno priznane določene točke, saj je komisija ugotovila, da na naslovih, ki so jih opisali in navedli pogoje bivanja dejansko sploh ne živijo. Ogledi so bili opravljeni nenapovedano in na ta način je bilo ugotovljenih tudi več neresničnih navedb. Iz tega razloga so bili izločeni **3** prosilci.

Obe prednostni listi sta bili javno objavljene dne 23.12.2005, s tem da je bila glede na razpisano število stanovanj predlagana razdelitev 149 stanovanj, tako da se za družine nameni 110 stanovanj, za samske osebe 23 stanovanj, 11 stanovanj za invalidne osebe, vezane na invalidski voziček in 5 stanovanj za osebe z okvaro čuta, tabela 3:

Tabela 3:

	A	Št. uspelih	%	B	Št. uspelih	%	Skupaj vseh prosilcev	Skupaj uspeli	%
Družina	869	54	6,21	104	56	53,85	973	110	11,31
Samski	249	13	5,22	63	10	15,87	312	23	7,37
Invalidi	18	8	44,44	3	3	100,00	21	11	52,38
Okvara čuta	10	4	40,00	1	1	100,00	11	5	45,45
SKUPAJ	1146	79	6,89	171	70	40,94	1317	149	11,31

Vsem udeležencem razpisa so bili vročeni pisni odpravki odločb o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma sklepi o zavrženju vloge. Zoper odločitev so imeli

vsi pravico do pritožbe na županjo MOL Drugostopenjski postopek še poteka. Ko bo končan, bo objavljen seznam tistih, ki jim bodo dodeljena stanovanja.

9.2 Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene

V primerih družin in posameznikov, kjer so razmere terjale takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske, smo zagotavljaličasne bivalne enote. Na ta način se rešujejo nujni primeri tistih občanov, ki ne morejo čakati na javne razpise in je potrebno hitro odzivanje za rešitev ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo.

Bivalne enote 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.

V letu 2005 je oddanih **24** bivalnih enot, ki v povprečju merijo 22,12 m². V njih živi skupno 64 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 9,44 m² bivalne površine.

Bivalno enoto je vrnilo 47 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po pogojih 9. javnega razpisa. Izpraznjene enote so bile dodeljene prosilcem po seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote oziroma neprofitnega stanovanja, kadar je bila izpraznjena bivalna enota po predhodni adaptaciji primerna za oddajo kot neprofitno stanovanje.

Do zaključka leta je sklad skupno razpolagal z 99 zasedenimi bivalnimi enotami:

Tabela 1:

ŠT. DRUŽINSKIH ČLANOV	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
Št. enot	34	16	24	18	5	1	1	99

9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

Službena stanovanja so namenjena priznanim strokovnjakom za čas, ko so zaposleni v organih MOL in Mestni upravi MOL in se oddajajo v najem za določen čas, to je za čas zaposlitve na predlog direktorja Mestne uprave MOL ter sklepa županje, ki odloči o dodelitvi.

V letu 2005 je bilo dodeljeno eno službeno stanovanje.

9.4 Dodeljevanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

Dodelitev bivalnih ateljejev

Na podlagi stanovanjskega zakona, ki omogoča nove možnosti izvajanja stanovanjske politike je bil v sodelovanju z Oddelkom za kulturo in raziskovalno dejavnost MOL dne 7. 5. 2005 objavljen javni razpis za oddajo šestih bivalnih ateljejev v najem za določen čas štirih let.

Bivalni ateljeji so namenjeni mlajši generaciji ustvarjalcev na področju likovnih umetnosti za potrebe ustvarjanja in bivanja ustvarjalca in so sestavljeni iz delovnega prostora in bivalnih prostorov.

Pogoji, ki so jih morali izpolnjevati zainteresirani prosilci so bili poleg splošnih pogojev kot je državljanstvo, stalno bivanje, dohodkovni cenzus kot je določen za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, starost do 35 let, kot glavni pogoj pa umetniški dosežki oziroma visok nivo kvalitete del, kar so prosilci dokumentirali z reprodukcijami del in programom dela za štiriletno obdobje najema bivalnega ateljeja.

Na razpis se je prijavilo 9 prosilcev, med katerimi so bile tri vloge zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev zavrnjene. S prosilci, katerih vloge so bile ugodno rešene, je bilo sklenjeno najemno razmerje za določen čas štirih let v obliki notarskega zapisa.

9.5 Zamenjava 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 razmer, zagotovili primernejše stanovanje, hkrati pa pridobili ustrezna stanovanja za izpolnitev drugih potreb.

Prednost pri zamenjavi stanovanj imajo:

- družine, ki jim je stanovanje postalo premajhno ali je neprimerne strukture zaradi povečanja družinskih članov;
- najemniki, ki si želijo v manjša stanovanja zaradi zmanjšanja števila uporabnikov ali nižje najemnine;
- najemniki, ki zaradi bolezni ali starosti prosijo za po legi primernejše stanovanje;
- najemniki, ki zaradi narave svojega dela prosijo za stanovanje s primernejšo lokacijo;
- najemniki, ki z zamenjavo sprostijo primerno stanovanje, ki ga razpisnik potrebuje za realizacijo stanovanjskega programa.

O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

V letu 2005 je bilo z zamenjavo stanovanj primernejše rešeno stanovanjsko vprašanje 50 družin.

Tabela 1:

ŠT. ČLANOV	1	2	3	4	5	SKUPAJ
ŠT. ODDANIH STANOVANJ	5	17	9	18	1	50

Dodelitev nadomestnih stanovanj

V skladu z 92. in 93. členom SZ, ki lastniku stanovanja nalaga dolžnost, da vzdržuje stanovanje in skupne dele stavbe v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema, je bilo 1 družini s preselitvijo zagotovljeno drugo primerno stanovanje, ker bivalne razmere najemnega stanovanja niso omogočale normalne uporabe. Ker usposobitev stanovanja za normalno rabo ni bila možna in

bi bila investicija glede na kvaliteto prostora nesorazmerno visoka, je bilo potrebno najemnika preseliti v drugo primerno stanovanje.

Občina je dolžna tudi zagotavljati nadomestna stanovanja na podlagi 155. in 156. člena prejšnjega Stanovanjskega zakona (izpraznitev administrativno zasedenih zasebnih stanovanj). V letu 2005 smo skladno s sodbo sodišča zagotovili 1 nadomestno stanovanje. Novi Stanovanjski zakon teh obveznosti ne predpisuje več.

10 VODENJE REGISTROV IN UPRAVNIH POSTOPKOV NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Mestne občine so skladno s Stanovanjskim zakonom dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb in register upravnikov. Še po prejšnjem Stanovanjskem zakonu vodimo vzpostavljeno prvo fazo registra stanovanj in jo dopolnjujemo po izvedenih postopkih registracije najemnih pogodb in aneksov za stanovanja. Do konca leta 2005 je bilo izvedenih skupno 26 683 vnosov. V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na prispele in rešene vloge za vpis oziroma izbris iz registra upravnikov.

Poleg tega smo obravnavali še več kot 5 500 ostalih upravnih zadev, od tega več kot 4 800 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov ter evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, 213 vlog za vpis oziroma izbris iz registra upravnikov, 64 vlog za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, 31 vlog za vodenje postopka upravne izvršbe neizpolnenih inšpekcijskih odločb, 39 vlog za preveritev višine najemnine, 10 vlog za izplačilo odškodnine po 72. člen ZDen zaradi nemožnosti uporabe stanovanj. V teku je bilo približno 350 pravnih in nepravnih postopkov. Po zaključenih pravnih postopkih smo vlagali izvršilne predloge v primerih, kjer stranke niso izpolnile s sodno odločbo naloženih obveznosti.

V letu 2005 smo zaključili vnose sodnih zadev s stanovanjskega področja tako, da so sedaj vse zadeve računalniško vodene v posebnih programih, v katerih so sodne zadeve celotne Mestne občine Ljubljana. Tudi vse na novo začete sodne zadeve ažurno vnašamo v program.

Prejšnji Stanovanjski zakon 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). Na osnovi navedenih zakonskih določil in skladno z ugotovitvenima aktoma Ministrstva za okolje in prostor, ki sta bila izdana še po prejšnjem zakonu, smo po I. modelu realizirali 2 zahtevka in izplačali 3.391.326,08 SIT, po II. modelu pa nismo prejeli nobenega zahtevka.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

11 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Pomemben del našega dela se je nanašal tudi na premoženjsko pravne naloge, ki izhajajo iz lastništva stanovanj. Predvsem gre za pridobivanje lastninske dokumentacije in aktivnosti za

pridobivanje listin v primerih, kjer ne razpolagamo z listinami sposobnimi za vpis lastninske pravice v korist MOL oziroma JSS MOL v zemljiško knjigo.

Nadaljevali smo s pripravo zemljiško knjižnih predlogov za objekte, ki so v celoti v lasti MOL ali JSS MOL in se vključevali v aktivnosti vpisovanja v zemljiško knjigo preko upravnikov v hišah, kjer je MOL ali JSS MOL lastnik posameznih stanovanj.

12 PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA

JSS MOL izvaja vse predhodne strokovne in tehnične naloge z namenom razpolaganja oziroma odprodaje stvarnega premoženja MOL s področja stanovanjskega gospodarstva. V ta namen smo vodili oziroma začel z aktivnostmi z namenom odprodaje nepremičnin, ki so bile vključene v Program prodaje stvarnega premoženja MOL za leto 2004 in 2005.

V letu 2005 smo realizirali naslednje posle razpolaganja z nepremičninami po Programu:

- menjalna pogodba Hudovernikova 5 in Križevniška 2,
- menjalna pogodba Mestni trg 8 in Preglov trg 5,
- menjalna pogodba Slomškova 27, Slomškova 23 in Preglov trg 15.

Pripravili smo osnutek 11 pogodb in jih predložili notarjem v potrditev:

- prodajna pogodba - Žibertova 28,
- menjalna pogodba – Novi trg 1 – Križevniška 2;
- prodajna pogodba – Prule 9,
- prodajna pogodba – Lepodvorska 5,
- prodajna pogodba - Vrhovčeva 13,
- menjalna pogodba – Valvasorjeva 5 – na Jami 11,
- prodajna pogodba – Tržaška 53,
- prodajna pogodba – Rožna dolina, cesta 1/4,
- prodajna pogodba – Emonska 12,
- prodajna pogodba – Ulica Pregnancev 5,
- prodajna pogodba – Gornji trg 2.

Da je zgoraj navedene pogodbe JSS MOL lahko predal izbrani notarki je predhodno moral pridobiti ustrezna potrdila iz zemljiškega katastra in katastra stavb in zemljiško knjižne izpiske, ki v večini primerov izkazujejo neurejeno lastninsko stanje in je bilo potrebno v največji meri razjasniti navedeno neurejenost, med drugim tudi z vpogledi v ročno vodeno zemljiško knjigo in zbirko listin. Po potrebi smo pridobili ustrezna mnenja oziroma izjave glede uveljavljanja zakonitih predkupnih pravic.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA