

Mestna občina Ljubljana
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 352-120/2005-1
Datum: 29. 9. 2005

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
NASLOV:	Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2006
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 sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2006.

ŽUPANJA
DANICA SIMŠIČ



STANOVANJSKI PROGRAM
Mestne občine Ljubljana
za leto 2006

Ljubljana, julij 2005

Stanovanjski program za leto 2006 je potrdil
Nadzorni svet JSS MOL na 22. seji dne 23. 9. 2005

K A Z A L O

UVOD.....	4
1. Stanovanjski primanjkljaj	4
2. Cilji.....	7
3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev.....	9
3.1 Stanovanjska politika tako na državni kot lokalni ravni mora oblikovati ukrepe, ki ustvarjajo pogoje, da si čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši svoje stanovanjsko vprašanje.....	9
3.2. Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč.....	9
3.3 Pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj je potrebna vzpostavitev pogojev za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov	10
4 Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj.....	11
5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju.....	11
5.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	14
5.2. Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj	18
5.3. Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene	18
5.4. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	19
5.5. Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj.....	20
5.6. Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu	20
6. Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2006 – projekti v pripravi	20
6.1. Raziskovalne naloge.....	20
6.2 Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2006.....	21
7. Posojila	23
8. Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami	23
8.1. Najemninska politika.....	23
8.2. Subvencioniranje.....	24
8.3. Vzdrževanje stanovanj, bivalnih enot, in stanovanjskih stavb	25
8.4. Upravljanje.....	25
9. Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....	25
9.1. Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	25
9.2. Dodeljevanje bivalnih enot.....	26
9.3. Dodeljevanje službenih stanovanj	26
9.4. Dodeljevanje bivalnih enot za skupinske oblike bivanja.....	26
9.5. Zamenjave stanovanj.....	27
10. Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju	27
10.1. Registri	27
10.2. Druge upravne naloge	28
11. Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo.....	28
12. Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL.....	29

UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je z odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Reorganizacija JSS MOL je izpeljana do te faze, da so za večino projektov stanovanjske gradnje izpolnjeni pogoji za njihovo izvedbo pod imenom in za račun JSS MOL.

Cilj je, da se vsa zemljišča in na njih stoječi objekti, ki so namenjena za izvajanje projektov neprofitne stanovanjske gradnje v prihodnje, prenesejo v namensko premoženje JSS MOL. Namesto investicijskih transferjev ustanovitelja bodo zato potrebni kapitalski transferi za zagotavljanje primarne stanovanjske oskrbe. S takšno dokapitalizacijo bo JSS MOL usposobljen za izvajanje projektov soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom RS, za najemanje ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil pri Stanovanjskem skladu RS ali bankah in bo izpolnjeval pogoje za reprogramiranje starih posojil. Najemanje novih posojil postaja nujnost, saj se v proračunu krčijo sredstva za ta namen. Iz leta v leto usihajo tudi sredstva kupnin od prodanih stanovanj, kot systemskega vira financiranja stanovanjske gradnje.

1. Stanovanjski primanjkljaj

Urbanistični inštitut RS je leta 2004 izdelal študijo o stanovanjskem primanjkljaju v Ljubljani, ki temelji na rezultatih popisa prebivalstva iz leta 2002. Ocenjeval se je segment fizične neprimernosti (velikost stanovanj manj kot 25 m², kletna lega, komunalna neopremljenost in starost zgradbe) in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstvi, ki v njih žive (premajhnost, večgeneracijska gospodinjstva, varnost in stabilnost nastanitve). Ugotovljeno je bilo, da znaša stanovanjski primanjkljaj na območju MOL po navedenih kriterijih slabih 40.000 stanovanj.

Primanjkljaj najemnih stanovanj ugotavljamo od leta 1996 tudi na JSS MOL preko javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

<i>Leto objave razpisa</i>	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
neprofitni razpis				
1996	30	656	44	6,7
1997	60	815	65	8
1998	280	830	269	32,4
1999	63	788	67	8,5
2001	50	491	49	10
		skupaj	494	
socialni razpis				
1995	160	2319	157	6,8
1998	100	1207	99	8,2
2001	100	1184	96	8,2
		skupaj	352	
kadrovski razpis				
1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1
		skupaj	66	
neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe				
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	V REŠEVANJU	

Do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna, od leta 2004 pa se znotraj enotno poimenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B. Iz preglednice je razviden trend naraščanja odstotka rešenih prosilcev. Ob zagotovitvi večjega števila stanovanj se poveča tudi odstotek, saj se število prosilcev za neprofitna stanovanja giblje okrog 1500 letno.

Večje je povpraševanje ljudi z najnižjimi dohodki (socialni upravičenci oz. prosilci na listi A), nekoliko manjše, pa še vedno bistveno nad zmožnostmi zagotavljanja stanovanj, je povpraševanje po stanovanjih, kjer so dobitniki stanovanja zavezanci za plačilo lastne udeležbe.

Na osnovi razpisov izkazan primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj je približno 1500 stanovanj, vendar se je potrebno ob tem zavedati, da nove potrebe po najemu stanovanj (z ustanavljanjem novih gospodinjstev) neprestano nastajajo.

Če bi bila poleg lastnih investicij primerna tržna ponudba stanovanj pomeni okvirni izračun 1500 stanovanj x 60 m² x 1300 €/m² = 117 mio € ali dobrih 28 milijard tolarjev.

Že v letu 1997 smo zaznali potrebe po takojšnjem reševanju najnujnejših socialnih potreb povezanih z brezdomstvom. Začeli smo z oddajanjem najnujnejših bivalnih prostorov, ki so bile na našo pobudo uvrščene tako v Nacionalni stanovanjski program in v Stanovanjski zakon kot bivalne enote. Ker naj bi šlo pri dodelitvah bivalnih enot za čimhitrejšo pomoč, se le-te ne oddajajo na osnovi javnih razpisov, temveč z obravnavo neposrednih vlog in njihovem uvrščanju na čakalno listo.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot.

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	16	149
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	25	40
Št. zavrženih BE			2			7	3			12
Št. zamenjav BE						1		11	1	13

V trenutno oddanih 113 bivalnih enotah povprečne velikosti 22,82 m² biva 296 oseb (povprečna površina je 10,13 m² na osebo).

Večino bivalnih enot predstavljajo sobe s souporabo sanitarij. V novozagotovljenih v okviru možnosti urejamo lastne sanitarije in kuhinjske niše.

Iz preglednice

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	Skupaj
Št. BE	33	19	32	20	6	2	1	113

je razvidno, da je med najemniki približno enako enočlanskih in tričlanskih gospodinjstev, so pa tudi veččlanske (5, 6 in celo 7) družine.

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Št. prošelj za zamenjavo BE
1. član	24	1
2. člana	13	0
3. člani	11	0
4. člani	5	0
5. članov	1	0
6. članov	0	0
7. članov	1	0
Skupaj	55	1

2. Cilji

2. 1 Temeljni cilj občine na stanovanjskem področju je ustvariti pogoje, da čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši svoje stanovanjsko vprašanje.

2.2 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

Osnovno izhodišče je urbanistična politika, ki daje zadosti poselitvenih možnosti. Na predvsem cenovno dostopnost stanovanj pa vplivajo tudi zemljiška politika, komunalna opremljenost zemljišč in dolgotrajnost upravnih postopkov.

Ker ponudbo relativno ugodnih stanovanjskih posojil omogočajo tako banke kot Stanovanjski sklad RS, bomo tudi v prihodnje skupaj s slednjim ohranjali cenovno sidro tržnih stanovanj z limitiranimi nakupnimi cenami.

Še naprej pa bomo razvijali specifične produkte, ki pripomorejo k boljši stanovanjski oskrbi.

Občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja za svojo družino bomo omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva.

Od starostnikov bomo odkupovali stanovanja in s tem omogočali dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja.

Razpisali bomo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov in naprav v večstanovanjskih hišah.

2.3 Med različnimi nalogami občine pri zagotavljanju pestrosti stanovanjske oskrbe je najpomembnejša in finančno najzahtevnejša zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Zaradi omejenih finančnih sredstev se bomo na JSS MOL za zagotovitev čim večjega števila tovrstnih stanovanj zavzemali za večji delež soinvestiranja in kreditiranja Stanovanjskega sklada RS glede na državni pomen Ljubljane kot glavnega mesta in za večjo vlogo Stanovanjskega sklada RS pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani. Na ta način bo možno z razpoložljivimi proračunskimi finančnimi sredstvi MOL, ki se zmanjšujejo in ob usihanju dosedanjega poglavitnega systemskega vira stanovanjske gradnje – kupnin od prodanih stanovanj, ohranjati in povečevati trende letne kvote novo zagotovljenih najemnih stanovanj. Na bodočem 11. razpisu za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj želimo delež z dodelitvijo rešenih prosilcev dvigniti vsaj na 15 %.

Zagotavljanje stanovanj v okviru JSS MOL bo usmerjeno v projekte na površinah, ki so v skladu s strategijo trajnostnega razvoja MOL in na cenovno ter kakovostno primerno ponudbo tržnih stanovanj. Projekti se bodo odvijali v različnih oblikah od investitorstva v lastni režiji, soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom RS do javno – zasebnega partnerstva v obliki soinvestitorstva s sovlaganjem.

Da bi znižali stroške obratovanja, kjer velik delež predstavlja energetska oskrba bomo začeli z razvojem testnega modela novogradnje in prenove nizko energetske stanovanjske stavbe z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije.

2.4 Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, bomo izvajali pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih.

2.5 Razvijali bomo stanovanjsko preskrbo za ranljive skupine.

Za začasno reševanje socialno ogroženih bomo zagotavljali bivalne enote na različne načine, od preureditve dotrajanih stanovanj, preureditev podstreh do nakupov na trgu.

Z izgradnjo stanovanjskih stavb za posebne namene bomo razvili pestro stanovanjsko preskrbo različnim skupinam ljudi s posebnimi potrebami, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Zagotavljali bomo dodatne stanovanjske kapacitete za starostnike z izgradnjo doma in oskrbovalnih stanovanj.

Del novo zagotovljenih stanovanj bomo prilagodili za gibalno ovirane, ter za gluhe in slepe.

2.6 Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda bomo stanovanja in stanovanjske hiše redno in investicijsko vzdrževali ter izvajali celovito prenovo in nadomestne gradnje.

Tako v objektih, kjer sta MOL ali celo JSS MOL edini lastnik, kot v tistih, kjer sta le etažni lastnik, bomo sprotno zagotavljali obnovo skupnih delov in s tem pripomogli k boljšim pogojem v posameznem stanovanju. Zamenjevali bomo dotrajane dele v stanovanjih, kot npr. vodovodno in odtočno instalacijo, instalacijo centralnega ogrevanja ter okna. Ob izpraznitvi stanovanja ga bomo pred ponovno oddajo obnovili skladno s sedanjimi standardi in potrebami najemnikov.

V primerih, ko tudi investicijsko vzdrževanje ne zadošča, se bomo odločili za celovito prenovo objektov oz. porušitev in nadomestno gradnjo. V kolikor gre za objekte v starem mestnem jedru, kjer je potrebno spoštovati kulturno varstvene smernice in je izraba zemljišč omejena, ne dosežemo neposrednih ekonomskih učinkov. Zato pa so ti posredni ne le z vidika ohranjanja dediščine, temveč tudi glede urejenosti mesta in s tem privlačnosti za obiskovalce.

2.7 Kljub stroškovnemu principu neprofitnih najemnin bomo z različnimi oblikami pomoči ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Subvencioniranje najemnin bomo izvajali skladno z vladno uredbo, za katero se pričakuje, da bo spremenjena tako, da bo v letu 2006 zvišan dohodkovni prag za pridobitev subvencije in bo tako povečano število upravičencev do subvencij.

S subvencioniranjem stroškov obratovanja bomo poravnali stroške, ki jih niso bili zmožni plačati najemniki in so jih iz svojih sredstev založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter teh stroškov ni bilo možno izterjati v izvršilnih postopkih.

Z izrednimi pomočmi bomo subvencionirali stanovanjske stroške tistim, ki se znajdejo v izjemno težkih okoliščinah, ki jih niso mogli predvideti in na njih vplivati.

S testnim modelom izgradnje in prenove nizko energetske hiše bomo težili k zmanjševanju obratovalnih stroškov ogrevanja.

2.8 Skladno s sprejetimi pravilniki in politiko bomo oddajali stanovanja (izvedli bomo 11. javni razpis za oddajo stanovanj v najem) ter bivalne enote in izvajali zamenjavo stanovanj.

Pri dodeljevanju stanovanj bodo imele prednost družine z več otroki, mladi in mlade družine, družine z manjšim številom zaposlenih, invalidi in družine z invalidnim članom, občani z daljšo delovno dobo in daljšim časom stalnega bivanja na območju Mestne občine Ljubljana, občani, ki so se že večkrat uvrstili na prednostno listo za dodelitev stanovanj, vendar jim zaradi premajhnega števila stanovanj le-ta niso bila dodeljena, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki, samske osebe ter prosilci s posebnimi potrebami. Za del stanovanj bo predpisano plačilo lastne udeležbe in varščine.

Bivalne enote bodo dodeljene tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna problematika bo najtežja.

Z namenom racionalne izrabe stanovanjskega fonda tako, da bodo najemniki zasedali stanovanja, primerno velika glede na število njihovih družinskih članov in upoštevanje njihove gmotne razmere, bomo izvajali zamenjave stanovanj.

2.9 Upravne naloge bomo izvajali na učinkovit način.

Najobsežnejši nalogi sta vodenje registra najemnih pogodb in vodenje registra upravnikov. Za najemnike vseh neprofitnih najemnih stanovanj (ne le v lasti MOL in JSS MOL), ki vlaganje prošnje za subvencijo najemnine, pa je zelo pomembno ažurno odločanje o njihovi upravičenosti. Prav tako je predvsem z vidika socialne varnosti najemnikov koristno preverjanje višine najemnin ter omogočanje opravljanja dejavnosti v delu stanovanja.

2.10 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev ter zainteresiranost vseh zaposlenih na JSS MOL, ki opravljajo zadane naloge, sta pomembna predpogoja za uresničitev zastavljenih ciljev.

Ob tem bomo tudi v prihodnje s svojimi dosedanjimi izkušnjami in izhajajoč iz specifičnosti stanovanjske oskrbe v glavnem metu in gospodarskem ter kulturno izobraževalnem središču države aktivno sodelovali pri pripravi regulatornega okvira tako na državni kot lokalni ravni.

3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev

Planski dokumenti, ki dopuščajo stanovanjsko izrabo na več površinah kot so minimalno potrebne za načrtovano rast omogočajo širšo ponudbo zemljišč in s tem preprečujejo nadaljnje dvigovanje cen zemljišč.

Pravočasna priprava izvedbenih urbanističnih dokumentov ter sočasno načrtovanje komunalne opreme pa omogoča skrajševanje časov razvoja projektov in s tem stroške financiranja v prehodnih fazah.

3.1 Stanovanjska politika tako na državni kot lokalni ravni mora oblikovati ukrepe, ki ustvarjajo pogoje, da si čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši svoje stanovanjsko vprašanje.

Tudi v prihodnje bomo sodelovali pri oblikovanju nacionalne stanovanjske politike in tudi izvedbenih predpisov ter predlagali oz. izvajali občinsko politiko z iskanjem sinergijskih učinkov.

3.2. Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč

Tako za zasebni kot za javni sektor je pomembna pravočasna izdelava urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetno zasnovo stanovanjskih sosesk in gradnjo različnih vrst stanovanj, le tej pa mora slediti ustrezno komunalno opremljanje zemljišč.

Stanovanjska gradnja je zahteven in dolgotrajen proces, ki se sestoji iz različnih faz od urbanističnega načrtovanja, pridobivanja zemljišč, njihovega komunalnega in prometnega opremljanja, izvedbe natečajev za pridobitev idejnih arhitektonskih rešitev, izdelave projektne in tehnične dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja in gradnje same. Do določene mere je možno ta proces skrajšati s pravilnejšim načrtovanjem in izvedbo postopkov, ki lahko tečejo vzporedno. Zato bo tudi v bodoče pomembno usklajevanje in sodelovanje s pristojnimi resorji v Mestni občini Ljubljana, Oddelkom za urbanizem, Oddelkom za gospodarjenje z zemljišči in Oddelkom za gospodarske javne službe in promet, ter z resorji na nivoju države, Ministrstvom za okolje in prostor in Stanovanjskim skladom RS.

Za JSS MOL je pomembna čimprejšnja izdelava prostorskih dokumentov za vsa območja, ki so vključena v pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo po letu 2006.

Za območja, ki so že uvrščena med projekte v izvajanju in so v fazi izvedbe natečajev za pridobitev idejnih rešitev arhitekture ali v fazi izdelave projektov je potrebna izvedba komunalne opreme in ustrezne prometne ureditve.

3.3 Pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj je potrebna vzpostavitev pogojev za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov

Omejena finančna sredstva in številni raznovrstni projekti stanovanjske gradnje narekujejo različne pristope zapiranja finančnih konstrukcij na posameznih projektih.

Za projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, ki se bodo izvajali v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS ali v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganji bo potrebno tudi financiranje s pomočjo posojila do največ 1,5 milijarde SIT. Za te projekte bo potrebno nadaljevati in zaključiti postopke prenosa zemljišč v namensko premoženje sklada z vpisom v zemljiško knjigo. Izkaz lastništva je pogoj za pridobitev upravnih dovoljenj in odobritev posojila oz. za hipoteczna zavarovanja.

Za projekte prenove, ki se izvajajo v okviru gospodarjenja s stanovanjskim fondom last MOL in je njihova izraba stanovanjska in poslovna, je potrebno sočasno zagotavljanje sredstev stanovanjskega gospodarstva, ki jih zagotavlja JSS MOL in sredstev poslovnega dela, ki jih zagotavlja Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

Financiranje projektov nakupa stanovanj, ki se izvajajo v javno – zasebnem partnerstvu je potrebno usklajevati z zasebnimi partnerji, pri čemer je pogojevano predhodno financiranje s strani zasebnega partnerja. Javno - zasebno partnerstvo se bo izvajalo tudi v obliki soinvestitorstva s financiranjem s sovlaganjem zemljišč.

Pri projektih za izvajanje različnih socialnih programov in skupinskih oblik bivanja, katere financira ali se s finančnimi sredstvi vključuje tudi Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo MOL in bo z njimi gospodaril JSS MOL, je potrebno zagotavljati sočasnost financiranja MOL in JSS MOL in pravočasno zagotoviti načrtovana donatorska sredstva. Za objekte, ki se bodo izvajali v investitorstvu JSS MOL pa je potreben čimprejšen prenos zemljišč v namensko premoženje JSS MOL.

3.4 Nadaljnji razvoj organiziranosti JSS MOL

Ob vedno večjem obsegu nalog, ki jih je potrebno izvesti z istim številom ljudi zaradi omejevanja zaposlovanja v javni upravi terja vedno boljšo organiziranost ter sposobno in zanesljivo informacijsko podporo. Poleg vlaganj v izobraževanje in dodatno usposabljanje zaposlenih bomo nadaljevali informacijsko podporo s ciljem povezovanja in zmanjševanja potrebnega dela za katerikoli postopek ter vključevanja sistemskih kontrol, ki bodo zmanjševale možnost človeških napak.

4 Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj

Pridobivanje lastnih stanovanj omogoča občina z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. Sprejeti morajo biti prostorski dokumenti, ki omogočajo zadovoljevanje teh potreb in izvedena mora biti komunalna oprema zemljišč. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urbanizem, za izvajanje aktivne zemljiške politike pa Oddelek za gospodarjenje z zemljišči. Ta segment stanovanjske preskrbe, ki v MOL zajema polovični delež, v večji meri podpira država preko Stanovanjskega sklada RS. Le ta s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, nudenjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil in s prodajo stanovanj po sprejemljivi ceni, omogoča občanom dostop do lastnega stanovanja.

Na občinski ravni izvajamo na Javnem stanovanjskem skladu MOL pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva. Kupcem stanovanj, varčevalcem iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim družinam primerno velikega stanovanja, omogočamo pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež v višini do največ 40 % bodo morali upravičenci odkupiti v največ 15 letih.

Druge oblike pomoči pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja JSS MOL, so ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov in naprav stanovanjskih in več stanovanjskih hiš. Le-ta lahko povezujejo oz. dopolnjujejo projekt Ljubljana moje mesto.

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

Tudi za zagotovitev čim večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani je dovoljeno sodelovanje med občino in državo. Zavzemali se bomo za okrepitev loge države na tem področju, saj ima Ljubljana kot glavno mesto specifičen položaj upravnega, univerzitetnega in poslovnega središča Slovenije.

Dogovorjeno je projektno sodelovanje v obliki soinvestitorstva med Stanovanjskim skladom RS in JSS MOL, sodelovanje pri najemanju dolgoročnih stanovanjskih posojil in

reprogramiranju starih posojil. Zavzemali se bomo za večji delež soinvestiranja in kreditiranja Stanovanjskega sklada RS, kot ga je bilo možno doseči doslej. Izkoristili bomo možnost javno zasebnega partnerstva v obliki soinvestitorstva s sovlaganjem zemljišč in možnosti nakupa novih stanovanj na trgu. Pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj bomo težili k kvalitetnim rešitvam, sprejemljivi ceni, ustrezni strukturi in velikosti stanovanj.

Skrbeli bomo za uravnoteženo zagotavljanje neprofitnih stanovanj za upravičence, ki jim bomo glede na socialni status kot prednost pri pridobitvi stanovanja predpisali vračljivo lastno udeležbo in varščino, in za upravičence, ki bodo stanovanje pridobili brez lastne udeležbe. Ustrezen del stanovanj bo prilagojen za gibalno ovirane osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička kakor tudi za gluhe in slepe.

Pri izvajanju posebnih socialnih programov v stanovanjskih stavbah za posebne namene, v katerih bo omogočeno skupinsko bivanje, bomo sodelovali z Oddelkom za zdravstvo in socialno varstvo MOL ter ustreznimi društvi.

Zagotavljali bomo bivalne enote začasno reševanje socialno ogroženih oseb z rekonstrukcijo neprimernih stanovanj v obstoječih stanovanjskih objektih in z nakupi obstoječih enot na trgu.

V nadaljevanju so prikazane investicije za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene v izvajanju:

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V IZVAJANJU

Lokacija	Lastništvo stanovanj	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Novogradnja – stan. investitor JSS MOL					
Cesta v Gorice (soinvestitor SSRS)	57 JSS MOL 57 SSRS	114			2007
Zelena jama F3 (soinvestitor SSRS)	63 JSS MOL 63 SSRS	126			konec leta 2007
Polje II MS 8/3	JSS MOL	160 okvirno			2008
Viška cesta (sovlaganje)	JSS MOL	Od 20 do 50			2007
Hrenova 6, 6a	MOL	5			2007
Hrenova 8	MOL	4			2007
Nakupi – stanovanja					
Bobrova ulica (soinvestitorstvo SSRS)	45 JSS MOL 30 SSRS	75			prvo četrletje 2006
Nakup novih stanovanj		odvisno od ustrezne ponudbe in razpoložljivih fin. sredstev			2006
Nakup starih stanovanj					2006
Obročni (rentni) odkup					2006
Nakup po modelu deljenega lastništva					2006
Oskrbovana stanovanja					
Trnovo – Dom star. občanov in oskrbovana stan.		40 okvirno	soinvestitorstvo	150 ležišč okvirno	2008
Biv. enote v stan. stavbah za posebne namene					
Na Herši	MOL		12		začetek leta 2007
Paleativni center Hradeckega 18	MOL		9		leta 2007
Dnevni mladinski center Ob železnici 16	MOL		2		2006
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo	MOL		3		2007
Obnova in posodobitev stanovanj	MOL, JSS MOL	120 okvirno			2006
Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL			10 – 20	2006
Nakupi ustreznih prostorov na trgu	MOL, JSS MOL			do 5	2006
Zarnikova 4 - izdelava podstrehe	MOL			6	2007

5.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

5.1.1. Novogradnja

5.1.1.1. Cesta v Gorice

Zemljišče na lokaciji Cesta v Gorice je s sklepom Mestnega sveta MOL preneseno v namensko premoženje JSS MOL. S tem je izpolnjen pogoj za izvedbo te investicije v soinvestitorstvu JSS MOL in Stanovanjskega sklada RS. Po izvedenem pred obremenilnem nasipu zemljišča in pridobljenem gradbenem dovoljenju je v teku izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del za 114 novih stanovanj. Lastnik 57 stanovanj bo JSS MO, ostalih 57 stanovanj pa Stanovanjski sklad RS. Za delež stanovanj, katerih lastnik bo JSS MOL, bo pridobljeno posojilo pri Stanovanjskem skladu RS v višini 50% vrednosti stanovanj. Gradnja bo zaključena v letu 2007. Stanovanjsko sosesko bodo sestavljali štirje manjši stanovanjski bloki etažnosti P+1 z različnim številom stanovanj (od 27 do 29, skupaj 114) v linearni parkovni – obcestni zidavi. Posamezni objekt je zasnovan kot meander stanovanjskih enot, ki se v obliki črke S ovija okoli dveh različnih atrijev.

Parkiranje za stanovalce bo urejeno s parkirnimi mesti na nivoju terena. Vsakemu bloku pripadajo parkirni žepi s po 37 do 43 parkirnih mest. Parkiranje za obiskovalce bo urejeno z bočnim parkiranjem vzdolž Ceste v Gorice.

Komunalno opremo zemljišča bo izvedel Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

5.1.1.2. Zelena jama

V območju Zelene jame je bila MOL lastnica dela zemljišč, nekaj jih je odkupila od SCT, za del pa je s to gospodarsko družbo sklenila predpogodbo o nakupu. V novembru 2002 je Mestni svet MOL sprejel zazidalni načrt, ki omogoča stanovanjsko izrabo v več funkcionalnih območjih. JSS MOL je začel razvijati projekte v F6 (po tedanjih podatkih v lasti MOL), v F3 (zaokrožitev lastništva z nakupom od SCT) in v F4 (zemljišče delno v lasti MOL, delno v predpogodbi SCT in delno v zasebni lasti), kjer je možno zrcalno ponoviti projektno rešitev iz F3.

Območje F7 razvija Stanovanjski sklad RS za izgradnjo tržnih stanovanj namenjenih prodaji po limitiranih cenah varčevalcem iz Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. MOL preko OGZ je naročnik komunalne opreme zemljišč v območju Zelene jame, katere I. faza bo izvedena v letu 2006.

5.1.1.2.1 Zelena jama – funkcionalna enota F6

MOL je lastnica dela zemljišča na območju Zelene jame, ki se ureja z zazidalnim načrtom MS1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama in sicer funkcionalne enote F6. Na funkcionalni enoti F6 je možno zgraditi 20 stanovanj, za izgradnjo katerih je JSS MOL že pridobil vso projektno in tehnično dokumentacijo, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. V postopku dokapitalizacije JSS MOL s temi zemljišči je bilo ugotovljeno, da je za zemljišče v funkcionalni enoti F6 vložen zahtevek za

denacionalizacijo, zato Mestni svet MOL ni mogel sprejeti sklepa o prenosu zemljišča v namensko premoženje JSS MOL. Tega projekta verjetno ne bomo mogli nadaljevati, saj je malo možnosti za odkup zemljišča od novih lastnikov po primerni ceni.

5.1.1.2 Zelena jama – funkcionalna enota F3

Mestni svet MOL je sprejel sklep o prenosu lastništva v F3 v namensko premoženje JSS MOL.

Investicija bo izvedena v soinvestitorstvu JSS MOL in Stanovanjskega sklada RS tako, da bo vsak lastnik polovice stanovanj. JSS MOL bo za svoj del pridobil posojilo pri Stanovanjskem skladu RS v višini 50 % vrednosti stanovanj. Projektna in tehnična dokumentacija je v zaključni fazi izdelave. Do konca leta 2005 bo pridobljeno gradbeno dovoljenje in izveden evropski razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. Pričetek del je predviden konec leta 2006. Gradnja bo trajala 2 leti.

Projektna dokumentacija se izdeluje na podlagi prvo nagrajenega natečajnega elaborata, ki je rezultat javnega razpisa z natečajem za pridobitev natečajnih rešitev idejnih zasnov. V treh stanovanjskih objektih z 6190,92 m² stanovanjske površine bo 126 stanovanj in sicer:

- lamelni blok – objekt A3 etažnosti 3K+P+5+2T v katerem bo 76 stanovanj v etažah in javni program v pritličju,
- lamelni vogalni blok B1 etažnosti 3K+P+3+2T v katerem bo 34 stanovanj in del pritličja z javnim programom,
- vila blok – objekt V1 etažnosti 3K+P+3+2T v katerem bo 16 stanovanj v pritličju in etažah.

V treh kletah bodo tehnični prostori, ob vertikalnih komunikacijah bodo urejene shrambe za stanovanja in skladiščni prostori za javni program ter parkirna mesta za stanovalce in za obiskovalce. Zunanja ureditev javnega dela bo izvedena v treh nivojih.

5.1.1.3. Polje II. MS 3/8

Na podlagi treh variant zazidalnih preizkusov gradnje stanovanj na lokaciji Polje II MS 8/3 ocenjujemo, da bo na tej lokaciji možno zgraditi okrog 160 stanovanj. V teku je javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve večstanovanjskih stavb v soseski. V letu 2006 bo potekala izdelava projektne dokumentacije in pridobljeno bo gradbeno dovoljenje. Pripravlja se sklep za prenos zemljišča v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL, ker bo investicijo na ta način možno izvesti v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS in s posojilom Stanovanjskega sklada RS.

5.1.1.4 Ob Viški cesti VS 3-1

Na Mestnem svetu MOL so bili sprejeti prostorski ureditveni pogoji za plansko celoto V3 Vič, v kateri je v območju urejanja VS 3-1 JSS MOL na podlagi sklepa o dokapitalizaciji postal

lastnik dela zemljišča. Na tem zemljišču je možna stanovanjska gradnja, ki jo načrtujemo izvajati v javno zasebnem partnerstvu v obliki soinvestitorstva oz. sovlaganja. V letu 2006 bo potekala izdelava projektne dokumentacije, pričetek gradnje pa bo konec leta 2006.

5.1.1.5. *Hrenova 6, 6a*

V sklopu priprav na prenovo je bil v letu 2005 porušen objekt Hrenova 6, rušenje objektov Hrenova 6a in 8 je načrtovano v letu 2006. Ker je na funkcionalnem zemljišču objekta Hrenova 8a črna gradnja in je bila zanj izdana inšpekcijska odločba za rušenje, smo zaprosili inšpekcijske službe za izvršbo odločbe. Na mestu porušenih zgradb bo zgrajena nadomestna stanovanjsko poslovna stavba v obliki črke L, za katero je že izdelana projektna dokumentacija ter pridobljena večina soglasij za gradbeno dovoljenje. V primeru uspešne odstranitve črne gradnje bi z gradnjo lahko pričeli v letu 2006.

V novi stavbi bo pritličje namenjeno poslovni izrabi (štirje manjši lokali), v I. nadstropju in mansardi je pet stanovanj.

Poslovni del objekta bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

5.1.1.6 *Hrenova 8*

Za izgradnjo nadomestnega objekta Hrenova 8 je izdelana projektna dokumentacija in pridobljenih je večina soglasij za gradbeno dovoljenje. Po odstranitvi obstoječih objektov v letu 2006 bo možno pričeti z deli. Zgradba bo imela pritličje, I. mansardo in II. mansardo. Razdeljena je na dve enaki polovici, od katerih ima vsaka svoj vhod. Pritličje je poslovno (3 manjši lokali), v mansardah so 4 stanovanja. Poslovni del objekta bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

5.1.2. *Nakupi*

5.1.2.1. *Nakupi novih stanovanj*

5.1.2.1.1. *Bobrova ulica*

JSS MOL je v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS v letu 2005 kupil 75 stanovanj.

Gradnja 5405,70 m² stanovanjske površine na lokaciji Bobrova ulica bo zaključena v začetku leta 2006.

Stanovanjski sklad RS bo na podlagi kupne pogodbe postal lastnik 30 stanovanj, JSS MOL pa 45 stanovanj. V treh objektih etažnosti P+1+M bo po 20 stanovanj, v enem vmesnem enake etažnosti pa 15 stanovanj. Stanovanja so šest različnih tipov in velikosti. Pritličnim 15.

stanovanjem pripadajo atriji. Osem pritličnih stanovanj je prilagojenih za funkcionalno ovirane osebe.

Parkiranje bo urejeno na nivoju terena in sicer je predvidenih 55 zunanjih parkirnih mest (od tega 10 parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe) in 39 pokritih parkirnih mest (od tega 6 parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe).

V sklopu zunanje ureditve bo urejeno zatravljeno otroško igrišče z igrali, lesenimi klopmi in zasajenim grmičevjem.

5.1.2.1.2 Nove lokacije

Tekoče spremljamo možnosti nakupa novih stanovanj na trgu. JSS MOL je zainteresiran le za nakup stanovanj primerne kakovosti, velikosti in strukture in po sprejemljivi ceni. Potekajo dogovori za nakup na večih lokacijah in pričakujemo, da se bodo odprle še nove možnosti. Nakup je odvisen od uspešnosti dogovorov in od razpoložljivih finančnih sredstev.

5.1.2.2. *Nakup starih stanovanj*

Nakup starih stanovanj oz. delov stanovanj se bo izvajal predvsem v primerih lastninskega zaokroževanja posameznih stanovanj ali stanovanjskih hiš in v primerih, ko nam bo v nakup ponujeno primerno stanovanje ustrezne kakovosti in po sprejemljivi ceni do 1300 EVR/m². Pogoji za nakup je urejena dokumentacija, ki izkazuje lastništvo.

5.1.2.3. *Rentni odkup stanovanj*

Tudi v letu 2006 bomo nadaljevali s programom rentnega odkupa stanovanj.

Na podlagi odprtega javnega razpisa do porabe sredstev bomo od zainteresiranih lastnikov stanovanj, ki živijo sami ali s partnerjem na območju MOL in so starejši od 65 let, odkupili stanovanja. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost stanovanja. Načrtujemo odkup manjšega števila stanovanj.

5.1.2.4. *Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva*

Izvajal se bo program nakupa stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva. Realizirali se bodo odkupi solastniških deležev po že sklenjenih kupoprodajnih pogodbah iz leta 2004 in 2005. V letu 2006 bo izveden nov odprt javni razpis do porabe sredstev za nakup stanovanj po tem modelu. Enako kot doslej bodo med drugim pogoji za vstop v model vključenost v varčevanje v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, stalno prebivališče v MOL in dohodki, kot so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. JSS MOL bo udeležen v nakupu primerne stanovanja največ v višini 40% vrednosti stanovanja, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Posest nad celotnim stanovanjem bo imel zasebni partner, ki bo moral JSS MOL plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino.

5.2. Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

5.2.1. Trnovo – Dom starejših in oskrbovana stanovanja

JSS MOL je koordinator aktivnosti za izgradnjo doma starejših in oskrbovanih stanovanj v Trnovem. Za realizacijo investicije je Mestni svet MOL dokapitaliziral JSS MOL z zemljiščem na tej lokaciji. Investicija bo izvedena v javno zasebnem partnerstvu, kjer bo zasebni partner izbran z javnim razpisom. JSS MOL, ki bo sovlagatelj zemljišča, bo v okviru investicije pridobil okvirno 40 oskrbovanih stanovanj.

V letu 2006 je po pridobitvi soinvestitorja načrtovana izvedba javnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in nato izdelava projektne dokumentacije ter pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje.

5.3. Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

5.3.1. Dnevni mladinski center Ob železnici 16

V letu 2006 se bo nadaljevala in zaključila prenova objekta Ob železnici 16 v Mladinski dnevni center, ki bo namenjen vsestranski pomoči mladim, njihovim staršem in družinam v stiski. JSS MOL je po posebni pogodbi z MOL nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove, finančna sredstva za realizacijo projekta zagotavlja Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo MOL.

Objekt nekdanje poslovne stavbe etažnosti K+P+N+M se bo prenovil tako, da bo pritličje izrabljeno za učno in vzgojno pomoč mladostnikom, v prvem nadstropju bodo prostori za izvajanje javnih pooblastil Centra za socialno delo, v mansardi bosta dve bivalni enoti za nastanitve mladostnikov, kletni prostori pa bodo namenjeni klubski dejavnosti, skupnim programom, organiziranju delavnic, prireditev ipd. Po prenovi bo v objektu 518,20 m² poslovnih, bivalnih in delovnih površin.

5.3.2. Na Herši

V letu 2006 se bo pričela gradnja stanovanjske stavbe na Herši, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Pridobljena je vsa projektna dokumentacija. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno razrešiti le še vprašanje elektro priključka. Gradnja bo predvidoma zaključena v začetku leta 2007.

Objekt bo imel etažnost K+P+1N+M. V kleti bodo tehnični in drugi večnamenski prostori, v etažah bodo v vsaki po 4 bivalne enote ter pripadajoči prostori. Financiranje tega projekta se načrtuje tudi z donatorskimi sredstvi ter s pomočjo posojila.

5.3.3. Paliativni center Hradeckega 18, 20

Na lokaciji Hradeckega 18 in dokupljenih dveh sosednjih objektih s pripadajočimi zemljišči se bo v letu 2006 pričela gradnja paliativnega centra. Po poručitvi treh obstoječih objektov se bo pričela gradnja nadomestnega objekta etažnosti P+2N. Pritličje bo namenjeno skupnim in tehničnim prostorom, v 1. in 2. nadstropju bodo bivalni prostori.. Poleg lastnih in donatorskih sredstev je vključen vložek s strani Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo MOL.

5.3.4. Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica v Trnovem

Ob pogoju dokončanja sodnega postopka dokazovanja lastništva zemljišča, bo v letu 2006 pridobljeno gradbeno dovoljenje in pričela se bo gradnja zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice v Trnovem. Pred začetkom gradnje bo do konca izpraznjen in porušen obstoječi objekt. Rok izgradnje je 18 mesecev.

Nadomestni objekt etažnosti P+M oz. na vzhodni strani P+1 bo v pritličju delno namenjen za poslovno dejavnost ženske svetovalnice. Drugi del pritličja bo izrabljen za dnevno sobo in kuhinjo, ki bo služila trem bivalnim enotam s pripadajočimi sanitarijami v nadstropju.

V finančno konstrukcijo bodo vključena tudi donatorska sredstva.

5.4. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Kljub temu, da stanovanjski zakon dopušča bivalne enote, ki imajo sanitarije in kuhinjo ali pa samo kuhinjo v souporabi, težimo k zagotavljanju bivalnih enot z lastno mini kuhinjo in sanitarijami. Izkušnje so pokazale, da tako prihaja do manjših trenj in nesoglasij med najemniki.

5.5. Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

Tako kot v preteklih letih bomo tudi v letu 2006 preurejali stanovanja, ki niso skladna z današnjimi standardi, v bivalne enote za socialno ogrožene. Tudi pri teh preureditvah bomo v okviru možnosti zagotavljali lastne sanitarije in kuhinje. Souporabo teh prostorov bomo ohranjali le v primerih nesorazmerno velikih stroškov za njihovo izvedbo v okviru enote. Ocenjujemo, da bomo v letu 2006 zagotovili na ta način od 10 do 20 enot.

5.5.1. Izraba podstrehe objekta Zarnikova 4

Potem, ko bomo uredili premoženjsko pravna in medsebojna razmerja med etažnimi lastniki v stanovanjski stavbi Zarnikova 4, kjer je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot, bomo v okviru možnosti le-te prenovili tako, da bodo imele lastne sanitarije. Na podstrehi pa bo možno pridobiti šest novih enot. V letu 2006 bomo lastniško vprašanje, pridobili projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje.

5.6. Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

Tudi v letu 2006 načrtujemo odkup manjših stanovanjskih enot od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva zanje oz. njihove družine neprimernih stanovanjskih enot ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev najemnega stanovanja na javnem razpisu in hkrati nimajo finančnih sredstev, da bi si kupili večje stanovanje. Enote, ki bodo namenjene socialno ogroženim, bomo odkupili po vrednostih, ki bodo izhajale iz cenitev. Načrtujemo nakup do petih enot.

6. *Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2006 – projekti v pripravi*

6.1. Raziskovalne naloge

Na razpis Oddelka za kulturo in raziskovalno dejavnost MOL v letu 2005 ni bilo prijavitelja za izvedbo raziskovalne naloge – prenova stanovanjskih sosesk z ekonomskega vidika oz. z vidika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev. Ocenjujemo, da bi ta raziskava omogočila učinkovitejše izvajanje prenove v prihodnje, zato bomo predlagali, da se raziskava ponovno razpiše v letu 2006.

6.2 Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2006

6.2.1 Projekti, za katere poteka ali je načrtovana izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov

6.2.1.1 *Dolgi most*

Na Mestnem svetu MOL je bil sprejet sklep o dokapitalizaciji JSS MOL z zemljiščem na lokaciji Dolgi most, kjer bo glede na izdelan zazidalni preizkus možno zgraditi okoli 30 stanovanj. V letu 2006 bodo za to območje izdelane spremembe prostorskega izvedbenega akta.

6.2.1.2 *Stanežiče*

Zaključen je urbanistično arhitekturni natečaj za Stanežiče. Na osnovi nagrajene rešitve bo v letu 2006 izdelan lokacijski načrt za Stanežiče, kjer je MOL pretežni lastnik zemljišč. V sklopu izdelave lokacijskega načrta bo preverjena komunalna oprema in načrtovane rešitve za vse faze stanovanjske gradnje.

6.2.1.3 *Cesta Španskih borcev*

Na lokaciji Cesta Španskih borcev je v obstoječem naselju MOL lastnica 39 stanovanj, katerim je bilo s strani uporabnikov in najemnikov izvedenih veliko raznovrstnih prizidkov – črnih gradenj. Z namenom sanacije in legalizacije objektov tečejo postopki za izdelavo nove parcelacije in katastrskega načrta legalno zgrajene soseske in postopki za vpis zemljišč v zemljiško knjigo.

V letu 2006 bo izdelan nov lokacijski načrt, ki bo omogočil oblikovno, programsko ter komunalno sanacijo obstoječega območja zazidave in odprl možnost dopolnilne gradnje stanovanjskih in drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja, ter ureditve pripadajočih nezazidanih površin. JSS MOL bo tudi v letu 2006 odkupoval zemljišča na katerih bo možna stanovanjska gradnja.

6.2.1.4 *Komunalna cona ob Povšetovi*

Na Mestnem svetu MOL je bil sprejet sklep o dokapitalizaciji JSS MOL z zemljišči last MOL na lokaciji komunalne cone ob Povšetovi cesti. Za zaokrožitev lastništva zemljišča bo potrebno pridobiti še zemljišče, ki je v lasti podjetja Snaga, Povšetova 6 in podjetja CPL, Povšetova 10.

Z aktivnostmi rušenja obstoječih objektov Povšetova 2, 4 in 8 čakamo do pričetka izdelave sprememb veljavnega urbanističnega akta po sprejemu novega prostorskega plana MOL. Pričakujemo, da bo po izdelavi novega urbanističnega dokumenta na tem območju možna fazna stanovanjska gradnja.

6.2.1.5. *Druga območja*

V lasti MOL oz. JSS MOL je še nekaj drugih območij, kjer je možna stanovanjska gradnja, vendar je stare urbanistične dokumente potrebno posodobiti in zagotoviti komunalno opremo.

Za načrtovano stanovanjsko gradnjo na zemljišču ob Cesti dveh cesarjev v lasti MOL je potrebna izdelava sprememb prostorskega izvedbenega akta.

V lasti MOL na Galjevici so tri območja Peruzzijska, Pri mostiščarjih in Jesihov štrdon v skupni izmeri cca 11300 m². Potrebno bo spremeniti določila veljavne urbanistične dokumentacije, kot osnove za načrtovanje zgoščene stanovanjske gradnje.

Na lokaciji Vinterca čakamo na izdelavo sprememb prostorskega izvedbenega akta. V lasti MOL je zemljišče v izmeri cca 1900 m². Pripravljali smo postopek za pridobitev projektne dokumentacije za tri vrstne hiše zasnovane kot nizko energetske hiše. Po zagotovitvi komunalne opreme zemljišča bomo nadaljevali z aktivnosti.

Na Rakovi jelši so v lasti MOL tri območja (I., II., III) v skupni izmeri cca 50000 m². Del zemljišča (zemljišče I.) v izmeri 16803 m² je bil prenesen v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Potrebno bo izdelati spremembe in dopolnitve veljavne urbanistične dokumentacije ter zagotoviti komunalno opremo območij.

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

Ob Vinčarjevi cesti je dopustna stanovanjska gradnja in bo proučena možnost postavitve nizkoenergetskega stanovanjskega objekta na tej lokaciji. Ker so vsi stanovanjski objekti, ki so predvideni za prenovo v mešanem lastništvu, je potrebno predhodno urediti premoženjsko pravna razmerja.

Tako se bodo nadaljevale priprave na prenovo stavbe Križevniška 2. V letu 2006 se bo nadaljevalo pridobivanje lastništva in urejanje premoženjsko pravnih razmerij v hiši. Po končanem postopku denacionalizacije in razrešitvi solastništva bomo nadaljevali tudi s postopki za prenovo objekta na Ciril Metodovem trgu 16.

Nadaljevale se bodo priprave na prenovo stavbe Križevniška 2. V letu 2006 se bo nadaljevalo pridobivanje lastništva in urejanje premoženjsko pravnih razmerij v hiši.

6.2.3 Nizko energetska hiša

V okviru evropskega sodelovanja uvajanja sodobnih energetske tehnologije in učinkovitejši izrabi alternativnih virov energije se pripravlja nov razpis v okviru projekta ALTENER z naslovom REBECCE (Renewable Energy and Building Exhibitions in Central and Eastern Europe – Obnovljeni viri energije in gradbene razstave v centralni in vzhodni Evropi). K sodelovanju je povabljenih 8 mest iz tega dela Evrope, med njimi Ljubljana. JSS MOL namerava v okviru tega projekta izvesti stanovanjsko novogradnjo in prenoviti stanovanjsko stavbo z vgraditvijo elementov za nizko energetske stavbe in z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije. To bo testni model zniževanja obratovalnih stroškov, ki jih veliko najemnikov neprofitnih stanovanj težko plačuje. Projekt bo trajal 3 leta, pričel pa se bo v letu 2006. Preučuje se več lokacij, za izvedbo tega projekta.

7. Posojila

V letu 2006 bomo nadaljevali z že uveljavljenim modelom posojil z ugodno obrestno mero za obnovo in sanacijo skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah. Tudi tokrat bodo imele prednost stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin Ljubljana, moje mesto.

8. Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1. Najemninska politika

Najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah last MOL in JSS MOL se zaračunavajo na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Ur. list št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. V letu 2006 se bo tako nadaljevalo z uveljavljanjem najemninske politike, ki do leta 2007 postopno izenačuje letne stopnje neprofitnih najemnin na 4,68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja.

Najemnikom stanovanj, ki so bili pred začetkom uporabe uredbe upravičeni do znižane neprofitne najemnine in socialno ogroženim najemnikom bivalnih enot se bo v letu 2006 po sklepu lastnika, zaradi socialne vzdržnosti najemnina dvigala počasneje, kot je to določila sprememba vladne uredbe.

8.2. Subvencioniranje

8.2.1. Subvencioniranje najemnin

S 1.1.2005 se je skladno s Stanovanjskim zakonom in Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin uveljavil nov sistem subvencioniranja najemnin. Odločbe o upravičenosti do znižane neprofitne najemnine se izdajajo za obdobje enega leta. Ker se bodo neprofitne najemnine do konca leta 2006 postopno dvigovale, imajo tudi upravičenci do subvencionirane najemnine možnost ob polletnem dvigu podati novo vlogo za subvencijo, kar pomeni, da bo potrebno v takih primerih izdajati nove odločbe še pred potekom veljavnosti izdanih odločb. Po novi zakonodaji so upravičenci do subvencije poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Ker se je glede na sistem subvencioniranja, ki je veljal do 31.12.2004, dohodkovni prag znižal, se je število upravičencev v letu 2005 zmanjšalo. V pripravi je predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona, ki predvideva zvišanje dohodkovnega praga oz. povečanje števila upravičencev do subvencije. Po na Ministrstvu za okolje in prostor pripravljenem predlogu naj bi se pričele te spremembe uporabljati s 1.1.2006.

8.2.2. Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Že vpeljeni sistem subvencioniranja obratovalnih stroškov, ki jih niso plačali najemniki in so jih iz svojih sredstev založili upravniki oz. drugi solastniki stanovanj v stanovanjskih hišah in stroškov ni bilo možno izterjati v izvršilnih oz. sodnih postopkih se bo tudi v letu 2006 izvajal tako, da bomo v poravnalnih postopkih z upravniki dogovorili poplačilo.

8.2.3. Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Na podlagi analize posledic novega sistema subvencioniranja najemnin in upoštevanje razpoložljive finančne možnosti se bo izvajal tretji odstavek 104. člena SZ-1, ki določa, da občinski organ pristojen za stanovanjske zadeve lahko najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

8.3. Vzdrževanje stanovanj, bivalnih enot, in stanovanjskih stavb

Podlaga za vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot je Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in razpoložljiva finančna sredstva. Vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb oz. stanovanjskih sosesk organiziramo preko upravnikov. V ta namen ima JSS MOL skladno z načrti vzdrževanja stanovanjskih hiš oblikovan rezervni sklad. Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL se izvaja pretežno preko JSS MOL. Izpraznjena stanovanja in bivalne enote se bodo tudi v letu 2006 pred ponovno oddajo adaptirala. Starejša stanovanja se bodo v okviru možnosti prenovila tako, da bodo sledila sedanjim tehničnim zahtevam. Na ta način nameravamo v letu 2006 prenoviti okvirno 120 stanovanj. V primerih, ki bi za to terjali nesorazmerno velika finančna sredstva pa se bo podstandardna stanovanja preuredilo v bivalne enote.

Upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med tiste, ki so dolžni plačati lastno udeležbo, bomo za zavarovanje najemnih pogodbenih obveznosti zaračunavali varščino. Varščina se bo na enak način zaračunavala tudi pri zamenjavah stanovanj.

8.4. Upravljanje

Izkušnje so pokazale, da je potrebno na področju upravljanja uvajati nove modele. Novejše stanovanjske soseske, v katerih so najemniki z najnižjimi dohodki, med katerimi je veliko brezposelnih oseb in oseb z raznimi socialnimi in zdravstvenimi težavami prehitro propadejo. Da bi to preprečili smo kot testni model izbrali sosesko Polje I, kjer je naloga upravnika tudi organiziranje delavnic za socializacijo najemnikov. Obravnavane morajo biti teme od ohranjanja skupne lastnine, skrbi za skupne prostore v stavbah in okolici, spoštovanja hišnega reda do dobrih medsosedskega odnosov. Na podlagi doseženih rezultatov bomo v letu 2006 in v bodoče dopolnjevali ukrepe na področju upravljanja tako, da bo čim bolj poskrbljeno za ohranjanje stanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk, vključno z zunanjo okolico.

9. *Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene*

9.1. Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj last MOL in JSS MOL ter Stanovanjskega sklada RS pridobljenih v projektih sofinanciranja poteka na podlagi prioriteten list, ki so rezultat javnih razpisov. Dodeljevanje poteka po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk do zaključka prednostne liste, tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje po velikosti primerno glede na število družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

V letu 2006 bo potekalo dodeljevanje stanovanj po prioritetni listi 10. javnega razpisa, na katerem je bilo razpisanih 150 stanovanj, in bo zaključen do konca leta 2005.

Objavljen bo nov 11. javni razpis za oddajo okoli 150 stanovanj v najem in sicer za stanovanja, ki bodo zgrajena ali kupljena v letu 2006 oz. v začetku leta 2007 ter za stanovanja iz obstoječega fonda, ki se bodo sprostila tekom leta 2006 zaradi smrti, izselitve ali drugih razlogov.

Neprofitna stanovanja, ki se gradijo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS bodo dodeljena na podlagi občinskega javnega razpisa, po enakih pogojih ne glede na to, da je lastnik dela stanovanj Stanovanjski skladRS.

9.2. Dodeljevanje bivalnih enot

Na podlagi seznama upravičencev do bivalne enote za socialno ogrožene, ki v zadnjih nekaj letih obsega povprečno 50 upravičencev, bomo le-te dodeljevali tistim, za katere bo ugotovljeno, da so v najtežjih socialnih stiskah.

Z namenom varstva družine in mladoletnih otrok kakor tudi posebnih ranljivih skupin prebivalcev pred odprtim brezdomstvom, bomo le tem dodeljevali bivalne enote v izvršilnih postopkih izpraznitve stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2006 dodelili do 40 bivalnih enot.

9.3. Dodeljevanje službenih stanovanj

Tudi v letu 2006 načrtujemo, da bo kot službeno stanovanje za določen čas vezan na službovanje v Mestni upravi MOL, dodeljenih po predpisanem postopku do 5 stanovanj.

9.4. Dodeljevanje bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali stanovanjih, ki so namenjena skupinskim oblikam bivanja. V MOL se takšna dodelitev opravi tako, da se predlog dodelitve, ki ga poda Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo vključi v stanovanjski program MOL, ki ga sprejema Mestni svet MOL.

V letu 2006 načrtujemo, da se bo tako dodelilo 1 stanovanje Zavodu za vzgojo in izobraževanje Logatec. Stanovanje bo namenjeno ljubljanskim mladostnikom s posebnimi potrebami na področju motenj vedenja in osebnosti. Gre za mladostnike, ki so v starosti od 15 do 18 let nameščeni v zavod na podlagi odločb centov za socialno delo ali po sklepu sodišč in po uspešno zaključenem šolanju nimajo svojega doma ali pa še niso pripravljeni za vrnitev v svoje primarno okolje. To stanovanje bo namenjeno za podaljšan tretman stanovanjske skupine do usposobljenosti zaživeti samostojno življenje.

V letu 2006 zaključen objekt dnevnega mladinskega centra na lokaciji Ob železnici 16 bo dodeljen centru za socialno delo.

9.5. Zamenjave stanovanj

Skladno s Stanovanjskim zakonom in pravilnikom se bodo tudi v letu 2006 izvajale zamenjave stanovanj. Z odločbo v upravnem postopku bo prosilec, ki izpolnjuje pogoje priznana pravica do zamenjave stanovanja. Pravico do zamenjave stanovanja 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 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.

Obseg zamenjav bo odvisen od razpoložljivih primernih stanovanj.

10. Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju

10.1. Registri

Stanovanjski zakon določa, da so mestne občine dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb in register upravnikov.

Zakon predvideva, da se bo register stanovanj vodil povezano s katastrom stavb. Glede na to, da je občina dolžna uskladiti podatke registra stanovanj s podatki iz katastra stavb v enem letu in glede na to, da naj bi po podatkih Ministrstva za okolje in prostor, Geodetska uprava RS posredovala vsem občinam podatke za njihova območja že v letu 2004, pa tega do sedaj še ni v celoti realizirala, bomo v letu 2006 do konca prilagodili obstoječi program po prejšnji zakonodaji – prvo fazo registra stanovanj (registrirane najemne pogodbe) novim zakonskim določbam. Prav tako je po podatkih Ministrstva za okolje in prostor predvidena preko katastra stavb tudi povezava s podatki centralnega registra prebivalstva.

V registru najemnih pogodb se bodo po vzpostavitvi navedenih povezav prevzemali podatki iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatki iz najemnih pogodb. Iz najemnih pogodb se bodo povzemali podatki, ki jih mora registrski organ preveriti v postopku registracije najemnih pogodb in aneksov. Glede na navedeno bomo obstoječi program prilagodili novi zakonodaji tudi v tem delu.

Register upravnikov smo vzpostavili že na osnovi prejšnjega zakona. Glede na zakonske določbe pa bomo morali tudi ta register po vzpostavitvi navedenih povezav dopolniti in

ustrezno spremeniti. Register bomo tekoče dopolnjevali glede na zaključene upravne postopke s tega področja.

10.2. Druge upravne naloge

Poleg vodenja navedenih registrov bomo skladno z zakonskimi določili vodili tudi upravne postopke, ki se odražajo v omenjenih registrih in sicer postopke registracije najemnih pogodb in aneksov in postopke za vpis v register upravnikov ter ostale upravne postopke: izdajanje dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, izdajanje sklepov o dovolitvi izvršbe v primerih, ko stanovanjska inšpekcija izda odločbo, pa je lastniki ne izvršijo, izdajanje odločb o subvencioniranju najemnine ter izrednih začasnih pomočeh pri uporabi stanovanja. Na osnovi določb SZ-1 je dolžan vsak lastnik stanovanja sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje in aneks predložiti v registracijo občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve. V vsaki hiši, ki ima več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov morajo etažni lastniki določiti upravnika, ki ga z odločbo v upravnem postopku vpišemo oz. izbrisemo iz registra upravnikov večstanovanjskih stavb. Vodili bomo tudi upravne postopke za izdajo dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja in sicer dovoljenih dejavnosti, ki niso moteče za stanovalce in ne povzročajo prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe oz. okolčja. V postopkih upravne izvršbe bomo izdajali sklepe o dovolitvi izvršbe, katerih cilj je realizacija odločb stanovanjske inšpekcije. Vodili bomo tudi upravne postopke o ugotovitvi upravičenosti do subvencionirane najemnine. Odločbe izdajamo v skladu z zakonom za obdobje enega leta, stranka pa že med letom lahko zaprosi za izdajo nove odločbe, če se okoliščine, ki vplivajo na višino subvencije, spremenijo. Do konca leta 2006 pa bo lahko razlog za nove odločbe tudi postopna rast najemnin. Reševali bomo tudi vloge za preveritev višine najemnine, saj imajo najemniki po zakonu pravico zahtevati, da občinski organ preveri višino najemnine. Oškodovani najemnik pa nato lahko pri sodišču zahteva spremembo višine najemnine ter vračilo preveč plačane najemnine. V zvezi z reševanjem pritožb na drugi stopnji v vseh zadevah, kjer je drugostopenjski organ župan, pa bomo pripravljali osnutke odločb, ki jih posreduje Pravna služba MOL v podpis županji.

11. *Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo*

JSS MOL je lastnik 1506 stanovanj. To število se s sklepi Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje še povečuje. Prav tako ima sklad v upravljanju tudi skoraj vsa stanovanja, last MOL. Pooblaščen je za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov za ta stanovanja. Gre za razpršen in deloma starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli celotne lastninske dokumentacije oz. v večih primerih tudi pravne prednice niso razpolagale s to dokumentacijo. Zato predstavljajo vpisi v zemljiško knjigo vključno s fazo zbiranja lastninske dokumentacije ter v nekaterih primerih tudi s pripravo ustreznih pogodb ter postopkov vzpostavljanja zemljiškoknjižnih listin zahtevno in dolgotrajnejšo - večletno nalogo. Pospešeno bomo še naprej pripravljali zemljiškoknjižne predloge za objekte, ki so v celoti v lasti MOL ali JSS MOL. Velik napredek smo dosegli že pri vpisih stanovanj, kjer smo eden od etažnih lastnikov. Dejstvo, da vsa stanovanja še niso vpisana v zemljiško knjigo, nam povzroča precej težav tako pri dokazovanju lastništva, kot pri pripravi listin v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL.

12. Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL

V utemeljenih primerih (v primerih nesorazmerno velikih stroškov vzdrževanja oz. nesorazmerno velikih stroškov za prenovo ali če s tem rešujemo stanovanjska vprašanja povezana z zdravstvenimi in socialnimi težavami občanov ter v primerih, ko garaž oz. pokritih parkirnih mest ni možno oddati v najem za neprofitno najemnino) bomo prodajali stanovanja in druge posamezne dele stavb.

Na pobudo drugih solastnikov skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah bomo prodajali solastniške deleže MOL in JSS MOL.

Postopki prodaje MOL-ovega premoženja bodo potekali skladno s programom prodaje in za to potrebnimi postopki. Prodaja namenskega premoženja JSS MOL pa skladno s Splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL.

Predvideni obseg sredstev, ki ga bomo zagotovili na tej osnovi sta opredeljena v Programu prodaje MOL, ki je sestavni del Proračuna MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, h kateremu daje soglasje MS MOL.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA