

Mestna občina Ljubljana
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 360-1/2004-1
Datum: 11. 2. 2004

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
NASLOV:	Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2004
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 2004.

ŽUPANJA
DANICA SIMŠIČ

Priloga:
- Stanovanjski program za leto 2004

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STANOVANJSKI PROGRAM
Mestne občine Ljubljana
za leto 2004

Ljubljana, november 2003

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2004 je sprejel Nadzorni svet JSS
MOL na 9. seji dne 13. 1. 2004

KAZALO

UVOD	4
1 NEKATERI STATISTIČNI PODATKI NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V LJUBLJANI IN UGOTAVLJANJE STANOVANJSKEGA PRIMANJKLJAJA.....	4
2 CILJI	6
3 UKREPI ZA DOSEGANJE ZASTAVLJENIH CILJEV	6
3.1 SODELOVANJE IN KOORDINACIJA	6
3.2 PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	7
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ.....	7
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	8
5.1 GRADNJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ – INVESTITOR JSS MOL	10
5.2 NAKUP STANOVANJ	12
5.3 PRENOVA	13
6 ZAGOTAVLJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ	14
6.1 ZUPANČIČEVA JAMA	14
6.2 DOM OSTARELIH IN OSKRBOVANA STANOVANJA V TRNOVEM	14
7 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE	14
7.1 ŽENSKA SVETOVALNICA	15
7.2 HRADECKEGA 18.....	15
7.3 DNEVNI MLADINSKI CENTER	15
7.4 OB LJUBLJANICI 16	16
7.5 NA HERŠI	16
7.6 LITOSTROJSKA 10.....	16
7.7 OBJEKTI ZA POTREBE NEPRILAGOJENIH OSEB.....	16
8 ODPRAVA BARAKARSKIH NASELIJ	17
9 PRIPRAVLJALNA DELA ZA GRADNJO STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE PO LETU 2004.....	17
9.1 IZDELAVA STROKOVNIH ANALIZ IN ŠTUDIJ	17
9.2 PRIPRAVE NA STANOVANJSKO GRADNJO IN PRENOVO PO LETU 2004	17
9.3 ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ IN ODKUP DRUGIH NEPREMIČNIN V SKLOPU PRIPRAVLJALNIH DEL.....	19
10 POSOJILA	19
11 GOSPODARJENJE S STANOVANJI, VEČSTANOVANJSKIMI HIŠAMI IN STANOVANJSKIMI STAVBAMI ZA POSEBNE NAMENE.....	19
11.1 NAJEMNINSKA POLITIKA.....	19
11.2 SUBVENCIONIRANJE	20
11.3 VZDRŽEVANJE STANOVANJ, VEČSTANOVANJSKIH STAVB IN STAVB ZA POSEBNE NAMENE.....	21
11.4 UPRAVLJANJE	21
12 DODELJEVANJE STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT.....	22
12.1 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	22
12.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT SOCIALNO OGROŽENIM	22
12.3 DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ	22
12.4 STANOVANJA IN OBJEKTI ZA POSEBNE NAMENE ZA POTREBE STANOVANJSKIH SKUPIN IN DRUGIH POSEBNIH OBLIK BIVANJA.....	22
12.5 ZAMENJAVE STANOVANJ.....	23
13 VODENJE REGISTROV IN UPRAVNIH POSTOPKOV NA STANOVANJSKEM PODROČJU	23

UVOD

V mesecu oktobru je stopil v veljavo nov Stanovanjski zakon, ki na novo ureja področje stanovanjskega gospodarstva. Zakon določa, da ima občina naslednje pristojnosti:

»

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.«

Za občinski stanovanjski program pa določa, da na podlagi načel Nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjsko politiko občine in zajema predvsem:

»

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznjšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.«

1 Nekateri statistični podatki na področju stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani in ugotavljanje stanovanjskega primanjkljaja

Zavod za statistiko RS nam je posredoval rezultate popisa prebivalstva iz leta 2002, dodelane v letu 2003 za področje stanovanjskega gospodarstva. Ugotovljeno je, da ima Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL):

- 265.882 prebivalcev, od tega 126.237 moških in 139.644 žensk;
- 102.646 družinskih in nedružinskih gospodinjstev in da šteje povprečno gospodinjstvo 2,6 člana;
- 74.900 družin, od tega 17.725 brez otrok, 30.139 z enim otrokom, 23.425 z dvema otrokoma in 3.611 s tremi ali več otroci;
- 112.541 stanovanj in 113 drugih naseljenih prostorov;

- 33.780 stavb s stanovanji in drugimi bivalnimi prostori.

Na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) ugotavljamo, da rezultati popisa prebivalcev v Ljubljani ne odražajo dejanskega stanja. Število ljudi, ki živi v Ljubljani je precej večje. Popis teh prebivalcev ni zajel, ker nimajo urejenega statusa bivanja z najemno ali podnajemno pogodbo in zato uradno ne prijavijo bivanja, lastniki pa jih iz različnih razlogov, predvsem pa zaradi davka, zamolčijo. To vidimo ob oddaji vlog na vseh javnih razpisih za oddajo stanovanj v najem, ko morajo prosilci dokumentirati stanovanjske razmere.

Povpraševanje po lastnih stanovanjih se verodostojno odraža v velikem odzivu na nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Po analizi, ki jo je na podlagi sklenjenih varčevalnih pogodb in ankete opravil Stanovanjski sklad RS, bodo varčevalci v letu 2004 povpraševali po okrog 2000 stanovanjih v Ljubljani.

Povpraševanje po najemnih stanovanjih je razvidno iz statistike javnih razpisov za oddajo socialnih, neprofitnih in kadrovskih stanovanj v najem, ki so bili izvedeni v MOL od leta 1996 dalje.

RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V LJUBLJANI

<i>leto objave razpisa</i>	<i>razpisano število stanovanj</i>	<i>število vlog</i>	<i>št. 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	

V izdelavi je raziskovalna naloga Ocena stanovanjskega primanjkljaja v Ljubljani, katere rezultati bodo znani sredi leta 2004.

2 Cilji

- Poglavitni cilj občine je, da se omogoči občanom dostop do primerne stanovanja v skladu z njihovimi potrebami in možnostmi. Ta cilj bomo dosegli z zagotavljanjem čimbolj raznovrstne stanovanjske oskrbe in sicer:
 - **oskrba z lastnimi stanovanji**
Za ohranjanje deleža stanovanj bomo k programom ugodnih stanovanjskih posojil, ki jih nudi Stanovanjski sklad RS dodali nove občinske programe. Varčevalcem nacionalne stanovanjske sheme, ki z zbranimi sredstvi ne bodo zmogli pridobiti primerne lastnega stanovanja, bomo le to omogočili po novem principu javno zasebnega partnerstva;
 - **oskrba z neprofitnimi najemnimi stanovanji**
Za povečanje obsega neprofitnih najemnih stanovanj bomo izrabili vse razpoložljive oblike zagotavljanja stanovanj od investitorstva v lastni režiji do soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom RS, nakupov starih in novih stanovanj po limitirani ceni na trgu, obročni odkup nepremičnin, ipd.;
 - **oskrba s prilagojenimi stanovanji za starejše**
Za zagotovitev dodatnih stanovanjskih kapacitet za starejše bomo z organizacijo in povezovanjem pristojnih organov zagotovili izgradnjo novega doma za starejše in oskrbovanih stanovanj;
 - **v stanovanjskih objektih za posebne namene** bomo razvijali pestro stanovanjsko preskrbo za različne ljudi s posebnimi potrebami.
- Občanom, ki ne zmorejo plačati stanovanjskih stroškov in so upravičeni do znižane najemnine, bomo skladno s predpisi tekoče zagotavljali subvencioniranje neprofitnih najemnin. Po posebnih kriterijih bomo najemnikom neprofitnih stanovanj v izjemnih okoliščinah odobraval tudi izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- S ciljem čimboljšega gospodarjenja in ohranjanja obstoječega stanovanjskega fonda bomo poskrbeli za hitro uveljavitev novosti, ki jih na tem področju prinaša novi Stanovanjski zakon;
- Za učinkovito vodenje vseh treh stanovanjskih registrov: registra stanovanj, registra najemnih pogodb in registra upravnikov po novem Stanovanjskem zakonu, bomo ustrezno prilagodili računalniške programe in zagotovili potrebne povezave s katastrom stavb in centralnim registrom prebivalstva;
- Čim hitreje oz. v predpisanih rokih bomo izvajali upravne naloge, vključno z vsemi upravnimi postopki na področju stanovanjskega gospodarstva.

3 Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev

3.1 Sodelovanje in koordinacija

Sodelovanje med MOL, Stanovanjskim skladom RS in Ministrstvom za okolje, prostor in energijo je na podlagi v letu 2002 podpisanega pisma o nameri sodelovanja pri zagotavljanju različnih vrst stanovanj postala utečena praksa in že daje prve rezultate večje stanovanjske ponudbe v Ljubljani. V nadaljevanju je bila podpisana pogodba o sodelovanju pri izdelavi prostorskih aktov med MOL in Stanovanjskim skladom RS in pripravljena pogodba o sodelovanju - soinvestiranju pri zagotavljanju

neprofitnih stanovanj med Stanovanjskim skladom RS, JSS MOL in MOL. Takšna pogodba se bo sklepala za vsak projekt stanovanjske gradnje, ki se bo izvajal v soinvestitorstvu.

Na enak način se vzpostavlja sodelovanje med Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve, MOL, Nepremičninskim skladom PIZ, d.o.o., in JSS MOL za zagotavljanje ustrezne stanovanjske preskrbe za starejše. Pripravljen je Dogovor o sodelovanju pri graditvi doma za starejše in objekta z oskrbovanimi stanovanji na lokaciji VS 2/3 Kolezija v Ljubljani, ki je v postopku usklajevanja.

3.2 Prostorsko načrtovanje in aktivna zemljiška politika

Za izvajanje aktivnosti na področju prostorskega načrtovanja in razvoja je odgovoren Oddelek za urbanizem MOL. Po sprejetju Strategije trajnostnega razvoja MOL in Strategije prostorskega razvoja in prostorske zasnove MOL v letu 2002, se delo nadaljuje, saj gre za obsežne interdisciplinarne projekte. Novi prostorski plan MOL bo skladno s temi dokumenti postavil nove razvojne temelje in usmeritve razvoja v prostoru Ljubljane v prihodnjih dveh desetletjih.

S prostorsko zasnovo je predlaganih prostorskih možnosti za gradnjo okoli 16.500 stanovanj, kar presega ocenjeno potrebo 15.000 novih stanovanj, ki bi jih bilo treba zgraditi do leta 2015 in to 4.000 zaradi dotrajanosti sedanjih, 4.000 zaradi povečanja števila gospodinjstev in 7.000 zaradi porasta bivanjskega standarda.

V letu 2004 bo potekala izdelava več pomembnejših prostorskih dokumentov, ki bodo omogočali stanovanjsko gradnjo. Nekateri se nanašajo na spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana, nekateri pa na spremembe in dopolnitve izvedbenih dokumentov.

Strateške in izvedbene akte urejanja prostora podpira aktivna zemljiška politika, ki se izvaja preko Oddelka za gospodarjenje z zemljišči MOL. Le tako se zagotavlja pogoje za uresničevanje ciljev gospodarskega in socialnega razvoja, kamor sodi tudi stanovanjsko gospodarstvo. Za učinkovitejše izvajanje nalog na dogovorjenih prednostnih območjih stanovanjske gradnje so bili izvedeni nekateri organizacijski ukrepi, ki se bodo po potrebi še dopolnjevali. Imenovani so bili projektni sveti in medresorske operativne delovne skupine za stanovanjske soseske Nove Stožice, Podgoriško gmajno in Zeleno jamo ter za dom ostarelih in oskrbovana stanovanja v Trnovem. Projektni sveti bodo nadzorovali in usmerjali delovanje operativnih projektnih skupin. Za območje Stanežič in Podgoriške gmajne je v pripravi posebna pogodba o projektnem vodenju. Naloga na teh dveh območjih je opredelitev izhodišč za urbanistično arhitektonski natečaj, ki bo upošteval tudi ekonomski vidik in koordinacijo vseh aktivnosti za pravočasno izvedbo komunalne opreme zemljišč.

Občina je s ciljem povečanja ponudbe nezazidanih stavbnih zemljišč na trgu sprejela nov odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, s katerim ima pravno podlago za pobiranje nadomestila na teh zemljiščih.

4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj

V stanovanjski preskrbi v Ljubljani predstavlja zagotavljanje lastnih stanovanj z novogradnjo, prenovo ali nakupom že daljše časovno obdobje približno 50 % delež. Pomoč občanom pri zagotavljanju lastnih stanovanj nudi predvsem Stanovanjski sklad RS z nudenjem dolgoročnih posojil z ugodno obrestno mero in z izvajanjem nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Dopolnilno ponudbo ugodnih posojil za prenovu skupnih delov in naprav stanovanjskih hiš pa nudimo na JSS MOL.

V letu 2004 se bo sprostila prva nacionalna stanovanjska varčevalna shema in nato vsako leto naslednja. Na podlagi organiziranih ukrepov Ministrstva za okolje, prostor in energijo, Stanovanjskega sklada RS in MOL, ki temeljijo na v letu 2002 podpisanem Pismu o nameri sodelovanja pri zagotavljanju stanovanj ter spodbujanju cenejše in kvalitetnejše gradnje stanovanj na območju MOL, se nadaljuje delo na dogovorjenih prednostnih projektih v Ljubljani, ki bodo omogočili zagotovitev zadostnega števila stanovanj za te potrebe. Delo poteka na lokacijah Zelena jama, Podgoriška gmajna, Stanežiče in še nekaterih lokacijah. Z namenom znižanja cene m² stanovanjske površine in doseganja višje kvalitete, ob povečanem povpraševanju po sprostitev prve varčevalne sheme v letu 2004, Stanovanjski sklad RS ponuja varčevalcem v odkup večjo količino stanovanj v Ljubljani po ceni 1300 €/m², ki jo je uspel zagotoviti na trgu, kot povpraševalec po večjih količinah.

Kupcem - varčevalcem iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki z zbranimi, privarčevanimi in posojilnimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja glede na število njihovih družinskih članov, bomo v MOL že v letu 2004 omogočili rešitev stanovanjskega vprašanja na način javno zasebnega partnerstva. Zainteresiranim varčevalcem bomo po dokončanju in pridobitvi rezultatov razvojnega projekta »Izdelava ekonomskega modela javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme pri nakupu primerne stanovanja« ob izpolnjevanju predpisanih kriterijev, ponudili možnost pridobitve primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež bo po določenem moratoriju možno odplačati. Opcija bo tudi, da bi v primerih, ko posamezni lastniki ne bi zmogli odplačati, njihov delež odkupil JSS MOL. Na ta način bo doseženo tudi namensko vlaganje sredstev iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in zmanjšan pritisk po neprofitnih najemnih stanovanjih.

5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene

Drugi del potreb stanovanjske preskrbe obsegajo najemna stanovanja in sicer tržna, neprofitna, službena in namenska. Po dosedanjih ocenah predstavlja ta delež potreb preostali 50 % delež, od tega 40 % delež potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih in 10 % delež potreb po tržnih najemnih stanovanjih.

Ker ponudba neprofitnih najemnih stanovanj, še posebej v Ljubljani, ni zadostna, se to odraža v prevelikem deležu tržnih najemnih stanovanj. To je za mnoge velik problem, saj lastniki iz različnih razlogov, predvsem zaradi utaje davkov, ne sklenejo najemne pogodbe in so najemniki oz. uporabniki ob zelo visoki najemnini brez pravnega varstva. Zato se je v zadnjih letih in nazadnje z novim Stanovanjskim zakonom uveljavil način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotavljanjem najnujnejših bivalnih prostorov oziroma po novem bivalnih enot v stanovanjskih stavbah ali pa v stavbah za posebne namene. Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in za zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene sta tudi pa novem zakonu zadolžena občina in Stanovanjski sklad RS, pri čemer imata poleg že znanih na voljo različne nove inštrumente zagotavljanja stanovanj od soinvestitorstva, rentnega odkupa stanovanj in njihove oddaje v najem, časovnega zakupa, do sovlaganja javnih in zasebnih sredstev.

Novi Stanovanjski zakon med vrstami najemnih stanovanj drugače kot prejšnji določa kategorijo neprofitnih najemnih stanovanj. Le ta se ne delijo več na socialna in neprofitna najemna stanovanja, ampak so združena v enotno kategorijo neprofitnih najemnih stanovanj. To so stanovanja, ki se oddajajo za neprofitno najemnino. Pogoje za dodelitev neprofitnih stanovanj bo določilo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo s podzakonskim aktom, ki je v pripravi.

S posameznim razpisom za oddajo v najem se lahko za največ polovico razpisanih stanovanj opredeli neprofitna najemna stanovanja, za katera bo plačilo vračljive lastne udeležbe in varščine prednost pri pridobitvi stanovanja.

Naloga občine in stanovanjskega sklada je uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno najemno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom.

V MOL se zaenkrat še nismo srečali s pomanjkanjem finančnih sredstev za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, ker so bili v ospredju predvsem problemi z zagotavljanjem zemljišč, zaradi katerih ni bilo možno realizirati projektov stanovanjske gradnje v obsegu razložljivih sredstev. Z uveljavitvijo novih možnosti zagotavljanja stanovanj, ki jih prinaša sprejeti Stanovanjski zakon in jih bomo izkoristili v največji možni meri, bo ta problem vedno bolj prisoten, zato se bodo projekti realizirali le v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev.

V nadaljevanju so prikazane lastne investicije MOL in JSS MOL za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene.

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJ NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT, KJER SE BODO IZVAJALE AKTIVNOSTI V LETU 2004

lokacija	število stanovanj	število bivalnih enot	skupna površina m ²	predvideno leto dokončanja
Polje MS 3/8	78		5000,00	2004
Hermana Potočnika 17	57		4310,27	2005
Cesta v Gorice	75	10		2005
Zelena jama F3	140		9600,00	2006
Zelena jama F6	20		1300,00	2005
Nakup samskega doma	52		3200,00	2006
Nakup stanovanj	140		9600,00	2004 - 2006
Nakup bivalnih enot		10	300,00	2004
Obročni odkup nepremičnin	10		600,00	2004
Hrenova 6, 6a, 8a	5		373,75	2006
Križevniška 2	18		891,00	2006
Stari trg 16	5		209,00	2006
SKUPAJ	600	20	35384,00	

5.1 Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj – investitor JSS MOL

5.1.1 Polje MS 3/8

Za lokacijo Polje MS 3/8 je pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo šestih stolpičev K + P + 2N + M s po 13 stanovanji, skupaj 78 stanovanj s 5000,88 m² neto stanovanjske površine. Izbran je najugodnejši izvajalec gradbenih del in sklenjena gradbena pogodba. Gradnja bo zaključena leta 2004.

V sklopu soseske bo v I. fazi zgrajeno zunanje odprto parkirišče za potrebe stanovalcev in obiskovalcev. V II. fazi je zaradi predvidene širitve železnice tam predvidena gradnja garažne hiše za potrebe stanovalcev.

Zunanja ureditev bo izvedena kot centralna zelena ploščad z urejenimi otroškimi igrišči, sprehajalnimi potmi in prostori za oddih in odmor. Poleg dostopov do posameznih stanovanjskih objektov bo urejen tudi dostop za urgentna vozila.

Vseh 18 pritličnih stanovanj bo prilagojenih za gibalno ovirane osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička. Nekaj stanovanj bo prilagojenih za gluhe in slepe. V okviru projekta Ljubljana, moje mesto bodo odpravljene arhitektonske ovire in izvedene potrebne prilagoditve javnih prostorov za gibalno ovirane osebe tudi v zunanji okolici te stanovanjske soseske.

Komunalno opremo zemljišča bo preko Oddelka za gospodarjenje z zemljišči izvedla MOL.

5.1.2 Hermana Potočnika 17

V letu 2001 je bil kupljen samski dom na lokaciji Ul. Hermana Potočnika 17. Pridobljena je bila vsa potrebna projektno tehnična dokumentacija in gradbeno dovoljenje za prenovu v stanovanjski objekt, v katerem bo 57 stanovanj. Teče postopek izbora najugodnejšega izvajalca gradbenih del. Stanovanja bodo zgrajena in vseljiva v letu 2005.

Tlorisna izmera objekta je 53,35 m x 15,80 m, etažnost pa K +P + 4. Poleg adaptacije obstoječega objekta bo dozidan del četrtega nadstropja na južni strani objekta. V objektu s 4.310,27 m² neto stanovanjske površine bodo različna stanovanja od enosobnih do trisobnih. Stanovanja v pritličjih imajo urejene atrijske.

Za ta projekt so pridobljena tudi finančna sredstva Evropske unije za varčno rabo energije. Tako bo v objektu 8 nadzorovanih stanovanj, kjer bodo najemniki lahko individualno regulirali in nadzorovali porabo energije preko prikazovalnikov merjenih količin, in 4 opazovana stanovanja, kjer teh individualnih prikazovalnikov ni, vendar se bodo zbirali podatki.

5.1.3 Cesta v Gorice

MOL je na lokaciji Cesta v Gorice lastnica 21.251 m² zemljišča. Na tem zemljišču je bilo barakarsko naselje, v katerega so bili s strani pravnih prednikov MOL vseljeni upravičenci do socialnih stanovanj. V letu 2002 in 2003 so bile barake porušene in stanovalci preseljeni v nadomestna stanovanja.

Na tej lokaciji načrtuje JSS MOL v soinvestitorstvu z MOL, Oddelkom za gospodarjenje z zemljišči zgraditi do 114 stanovanj in bivalnih enot.

Za potrebe izgradnje stanovanj na tej lokaciji je bil izdelan zasnovalni projekt in lokacijska dokumentacija, na podlagi katere je že pridobljeno lokacijsko dovoljenje.

Stanovanjsko sosesko bodo sestavljali štiri kompleksi (bloki A - D), ki vsak zase lahko tvori zaključeno celoto in bodo postavljeni vzdolž ceste. Posamezen kompleks bo zasnovan kot meander stanovanjskih lamel, ki bodo tvorile dve notranji dvorišči - atrije. Stanovanjske lamele bodo delno pritlične, delno pa enonadstropne. Vsak kompleks bo sestavljen iz petih stanovanjskih lamel in ene, ki bo namenjena pomožnim prostorom. Konusni obliki zazidljivega dela parcele se kompleksi prilagodijo s povečanjem dvorišča in razpiranjem oblike meandra.

Predvidoma trije stanovanjski kompleksi bodo namenjeni izgradnji neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnim enotam, namenjenim začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih ljudi, in bo njihov investitor JSS MOL, en kompleks pa bo morda namenjen za potrebe rušencev v sklopu priprave stavbnih zemljišč in bo njegov investitor Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

Vsakemu kompleksu pripada en parkirni žep, namenjen parkiranju stanovalcev. Parkiranje za obiskovalce je urejeno z vzdolžnim parkiranjem ob javni cesti.

Načrtujemo, da bo do konca leta 2003 izvedena predobremenitev zemljišča. V letu 2004 pa načrtujemo izdelavo projektno tehnične dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte in pričetek gradnje, ki se bo zaključila v letu 2005.

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

5.1.4. Zelena jama

MOL je lastnica dela zemljišča, ki se ureja z zazidalnim načrtom MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama. Od 13 funkcionalnih enot zazidalnega načrta leži na zemljišču MOL funkcionalna enota F3 in funkcionalna enota F6, kjer je možno zgraditi 160 stanovanj. Na funkcionalni enoti F4, kjer je možno zgraditi nadaljnjih 140 stanovanj se bodo nadaljevale aktivnosti za pridobitev zemljišča.

5.1.4.1 Zelena jama – funkcionalna enota F 3

V funkcionalni enoti F3 bodo skladno z zazidalnim načrtom zgrajeni:

- lamelni blok - objekt A3 tlorisne izmere 70,00 m x 17,60 m etažnosti 4K + P + 5 + 2T, ki ima v pritličju javni program, v ostalih etažah pa stanovanja;
- lamelni vogalni blok - objekt B1, tlorisne izmere 34,00 m x 17,60 m x 9 m x 17,60 m etažnosti 4K + P + 3 + 2T, ki ima v pritličju javni ali stanovanjski program ob cestah, na notranji strani in v drugih etažah pa stanovanja in
- vila blok - objekt V 1, tlorisne izmere 18,0 m x 18,0 m, etažnosti 4K + P + 3 + 2T, ki ima v celoti stanovanjski program.

V naštetih objektih bo cca 140 stanovanj.

V kletnih etažah bodo urejena parkirna garažna mesta za potrebe stanovalcev, javnega programa in za obiskovalce ter shrambe in tehnični prostori za stanovanjski program in skladiščni prostori za javni program.

V skladu z Zakonom o graditvi objektov bo 10 % stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

V letu 2003 je bil izveden javni razpis za pridobitev natečajnih rešitev idejnih zasnov in izbiro izvajalca za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije. Gradnja se bo pričela po pridobitvi dovoljenja za gradnjo konec leta 2004, dokončala pa konec leta 2006. V primeru nezadostnih finančnih sredstev predvsem pa ob možnosti pridobitve zemljišč za zrcalno zazidavo v enoti F4, obstaja možnost izvedbe tega projekta v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS.

5.1.4.2 Zelena jama – funkcionalna enota F 6

V funkcionalni enoti F6 bo zgrajen objekt V2 tlorisne izmere 18,0 m x 18,0 m, etažnosti K + P + 3 + 2T, ki ima v celoti stanovanjski program. Tu bo možno zgraditi 20 stanovanj, od tega 2 stanovanji za gibalno ovirane osebe. Izraba kleti bo enaka kot pri funkcionalni enoti F 3. V teku so dela v zvezi z izdelavo projektov in tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pričetek gradnje je predviden sredi leta 2004, konec pa v letu 2005.

5.1.5 Nakup samskega doma za potrebe nadomestne stanovanjske gradnje

V zvezi z možnim nakupom samskega doma na lokaciji MO 2/2 Kodeljevo so bili pridobljeni trije zazidalni preizkusi stanovanjskih kapacitet - urbanistično arhitektonske idejne rešitve, po katerih bi bilo možno na tej lokaciji zgraditi od 40 do 57 stanovanj. Preverjena je bila tudi možnost ureditve stanovanjskih stavb v sklopu obstoječih gradbenih struktur ob zagotovitvi predpisane potresne varnosti, kjer bi bilo možno zagotoviti 39 stanovanj. Izdelana je ekonomska presoja upravičenosti posameznih variant.

Kot najugodnejša se je izkazala varianta, pri kateri je z nadomestno gradnjo možno zagotoviti 52 novih stanovanj, ki jim je mogoče zagotoviti zunanje parkiranje na nivoju terena.

Tečejo pogovori o nakupu in praznitvi obstoječih objektov. Po nakupu, predvidoma v začetku leta 2004, bodo stekli postopki pridobivanja projektne in tehnične dokumentacije ter gradbenega dovoljenja. Fizično gradnjo bi bilo možno začeti šele v letu 2005.

5.2 Nakup stanovanj

S prakso nakupa starejših stanovanj na trgu bomo nadaljevali tudi v letu 2004. Pri nakupih starejših stanovanj bomo kupovali le vseljiva stanovanja po cenah največ do 1.300 € za m², vključno z davkom. Stanovanja bodo morala biti primerne strukture ter velikosti za upravičence, ki uspejo na javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Predpogoj za nakup je predložitev celotne, nepretrgane verige izvirnikov listin o lastništvu nepremičnine oz. zemljiškoknjižnega izpiska, kjer je vpis v zemljiško knjigo že izveden. Ocenjujemo, da bomo v letu 2004 kupili cca 30 stanovanj oz. v obsegu, ki ga bodo dopuščala razpoložljiva finančna sredstva oz. kot ga bo ob predpisanih pogojih možno doseči na trgu.

Po principu javno zasebnega partnerstva oziroma gradnje za znanega kupca bomo zagotavljali stanovanja tudi z nakupom novih stanovanj na trgu. S ponudniki in lastniki zazidljivih zemljišč bo vnaprej dogovorjena struktura in velikost stanovanj ob limitirani ceni m² stanovanjske površine 1300 €/m², vključno z davkom na dodano vrednost. Kupoprodajna pogodba se bo ob izpolnjenih pogojih sklepala po pridobitvi pravnomočnega dovoljenja za gradnjo stanovanj.

Odpira se več projektov stanovanjske gradnje, kjer potekajo tovrstni dogovori. Realizirani bodo projekti, ki bodo izpolnjevali navedene pogoje in v obsegu, kot ga bodo dopuščala razpoložljiva finančna sredstva. Ocenjujemo, da bomo v letu 2004 na ta način zagotovili 110 stanovanj, ki bodo vseljiva v letih 2005 in 2006.

5.2.2 Nakup bivalnih enot

V letu 2004 načrtujemo odkup 10 manjših stanovanjskih enot od upravičencev do neprofitnih stanovanj, ki zaradi lastništva zanje neprimerne stanovanja ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev najemnega stanovanja in hkrati nimajo denarja, da bi si kupili večje stanovanje. Stanovanja, ki jih

bomo namenili za bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih, bomo odkupili po vrednosti, ki bodo izhajale iz sodnih cenitev.

5.2.3 Obročni odkup nepremičnin

Z namenom ublažiti socialne stiske revnih starejših lastnikov stanovanj, uvajamo v letu 2004 nov inštrument obročnega odkupa nepremičnin. Od zainteresiranih lastnikov stanovanj na območju MOL, starejših od 65 let, ki živijo sami ali s partnerjem, tudi starejšim od 65 let, bomo odkupili stanovanja. To bomo izvedli tako, da bomo v ta inštrument pritegnili tudi zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli pravico dosmrtnega bivanja v stanovanju. JSS MOL bo kupnino stanovanja izplačal zavarovalnici kot zavarovalno premijo prodajalca in se dogovoril pri zavarovalnici za sprotno plačilo stroškov v zvezi z dosmrtno uporabo stanovanja. Nakup bomo izvedli po odprtem javnem razpisu do porabe sredstev. Ocenjujemo, da bomo na ta način kupili v letu 2004 do 10 stanovanj.

5.3 Prenova

Skladno s strategijo trajnostnega razvoja MOL, ki daje velik pomen izboljšanju bivalnega okolja, bo potrebno dati večji poudarek prenovi in sanaciji predvsem starega mestnega jedra in manj kakovostnih stanovanjskih sosesk. V izdelavi je raziskovalna naloga, ki vključuje pilotni model prenove stanovanjske soseske Savsko naselje. Naloga bo zaključena v letu 2004, saj se je izkazalo, da je neobhodno potrebno vanjo pritegniti lastnike nepremičnin in uporabnike posameznih objektov tega območja, da bi kasneje prenovo lahko tudi učinkovito izvedli.

V letu 2004 bomo nadaljevali s prenovo dotrajanih spomeniško zaščiteneh stanovanjskih hiš v starem mestnem jedru, ki so pretežno v lasti MOL, drugim lastnikom takšnih objektov pa nudili ugodna stanovanjska posojila za prenovo skupnih delov in naprav.

5.3.1 Hrenova 6, 6 a, 8a

Na lokaciji Hrenova 6, 6a, 8a bo v I. fazi po poružitvi obstoječih objektov izvedena nadomestna gradnja stanovanjsko poslovnega objekta. V novem objektu v obliki črke L etažnosti P + N + M, načrtovanem skladno s smernicami spomeniškega varstva bo 5 stanovanj v I. nadstropju in mansardi, površine 373,75 m² ter 2 poslovna prostora v pritličju.

V izdelavi je projektno tehnična dokumentacija. Ob pogoju, da bo zaključen sodni postopek izpraznitve objekta Hrenova 8a, se bo po pridobitvi gradbenega dovoljenja gradnja pričela konec leta 2004. V II. fazi prenove tega kompleksa je predvidena še prenova Hrenove 8 a, kjer bodo 4 stanovanja.

5.3.2 Križevniška 2

Zaradi prenove hiše Križevniška 2, ki je v večinski lasti MOL, intenzivno potekajo dogovori z drugimi etažnimi lastniki. Njihovi interesi so predvsem v preselitvi v primerna nadomestna stanovanja na območju ožjega mestnega središča, manjši del pa se želi vključiti v prenovo. Pomanjkanje primernih nadomestnih stanovanj po sprejemljivi ceni je ovira za hitrejše reševanje. Ocenjujemo, da bo zagotavljanje nadomestnih stanovanj tako za lastnike kot za najemnike potekalo tudi še v letu 2004.

Doslej so bile s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine pridobljene smernice in konservatorski program za prenovo hiše. Izdelana je bila analiza nosilnosti in potresne varnosti s smernicami ojačitveno sanacijskih ukrepov. Vzporedno s praznjenjem hiše bomo v letu 2004 pridobivali projektno in tehnično dokumentacijo ter dovoljenje za gradnjo. Ocenjujemo, da bo po prenovi, ki bo zaključena

predvidoma leta 2006, v stavbi 18 stanovanj s pritličnim poslovnim delom, ki ga bo sofinancirala MOL preko Oddelka za gospodarjenje z nepremičninami.

5.3.3 Stari trg 16

V letu 2003 so tekla pripravljalna dela za prenovo objekta Stari trg 16 predvsem glede usklajevanja programske izrabe ob upoštevanju tehničnih možnosti in spomeniško varstvenih zahtev ter solastniških razmerij. Po do sedaj znanih podatkih bo prenova izvedena po principu soinvestitorstva z ostalima lastnikoma hiše. V letu 2004 bo pridobljena projektno tehnična dokumentacija. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se bo pričela fizična prenova, ki bo zaključena predvidoma leta 2005.

6 Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

Skladno z novim Stanovanjskim zakonom bomo v sodelovanju z Nepremičninskim skladom PIZ d.o.o. zagotavljali oskrbovana stanovanja za starejše, za katera je predpisano, da lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom.

6.1 Zupančičeva jama

Po zaključku denacionalizacije zemljišča na tej lokaciji načrtujemo izgradnjo 18 oskrbovanih stanovanj. Izdelan je zasnovani projekt, ki namenja 775,40 m² stanovanjem, skupaj s spremljajočimi programi pa obsega 1776,70 m² koristne površine. Gradnjo teh stanovanj načrtujemo izpeljati v sodelovanju z Nepremičninskim skladom PIZ, d.o.o.

6.2 Dom ostarelih in oskrbovana stanovanja v Trnovem

JSS MOL bo v sodelovanju z Oddelkom za zdravstvo in socialno varstvo MOL in Oddelkom za gospodarjenje z zemljišči MOL nosilec izvedbe projekta doma ostarelih in oskrbovanih stanovanj v Trnovem. Na podlagi projektne naloge, ki bo izdelana v letu 2004, bomo z javnim naročilom z natečajem pridobili variante idejnih zasnov in ekonomsko valorizacijo pridobljenih rešitev.

V projekt izgradnje se bo vključil Nepremičninski sklad PIZ, d.o.o., v delu, ki se nanaša na oskrbovana stanovanja in Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve za dom ostarelih, o čemer bo sklenjen poseben dogovor, ki je v usklajevanju med vsemi podpisniki.

7 Zagotavljanje stanovanjskih stavb za posebne namene

Stanovanjske stavbe za posebne namene so po novem Stanovanjskem zakonu stavbe, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti in druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

Na JSS MOL načrtujemo izvedbo nekaj takšnih projektov v soinvestitorstvu oz. sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL.

lokacija	namen	število sob	skupna površina m²	predvideno leto dokončanja
V Trnovem	Zatočišče za ženske in otroke, preganjane zaradi nasilja, ženska svetovalnica	4	252,00	2005
Hradeckega 18	Paleativni center za potrebe umirajočih	Izdelan bo nov program	400,00	2005
DMC Ob železnici 16	Dnevni mladinski center	Nastavitveni del 2	Nastavitveni del 140,00	2005
Ob Ljubljani 16	Bivalni ateljeji	6	Stanovanjski del 186,00	2005
Na Herši	Bivalna skupnost	1	200,00	2005
Litostrojska 10	Bivalne enote	20	446,00	2004
SKUPAJ		40	1624,00	

7.1 Ženska svetovalnica

Na lokaciji v Trnovem bo po izpraznitvi in porušitvi obstoječega objekta zgrajen nadomestni objekt za potrebe žensk in otrok, preganjanih zaradi nasilja in za potrebe izvajanja spremljajočih programov ter ženske svetovalnice. Obstoječi objekt bo izpraznjen do konca leta 2003. Pridobljena je nova lokacijska dokumentacija in teče postopek pridobitve lokacijskega dovoljenja za izgradnjo objekta, v katerem bodo 4 bivalne sobe in prostor za spremljajoči program na 282 m² koristne površine. Pričetek gradnje načrtujemo sredi leta 2004, zaključek pa v letu 2005.

7.2 Hradeckega 18

Na lokaciji Hradeckega 18, kjer je načrtovana izgradnja Paleativnega centra za potrebe umirajočih, je bil v letu 2003 dosežen dogovor in opravljen nakup dveh sosednjih stanovanjskih objektov. Zaradi novih spoznanj in strokovnega razvoja na tem področju ter dodatnih prostorskih možnosti bo v letu 2004 izdelan nov zasnvalni projekt v dveh variantah in sicer:

- varianta z rušenjem obstoječih objektov in nadomestno gradnjo in
- varianta z nadomestno gradnjo in prenovo enega od obstoječih objektov.

7.3 Dnevni mladinski center

JSS MOL je na podlagi posebne pogodbe izvedel za MOL nakup nepremičnine na naslovu Ob železnici 16 zaradi prenove v Mladinski dnevni center, ki bo namenjen vsestranski pomoči mladim, njihovim staršem in družinam v stiski. Po omenjeni pogodbi bo JSS MOL nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove objekta, kakor tudi delni začasni sofinancer.

V letu 2004 je načrtovana pridobitev projektne in tehnične dokumentacije, pridobitev upravnih dovoljenj in pričetek prenove, ki bo dokončana v letu 2005. Nastanitveni del objekta, ki obsega mladinsko sobo, učilnico in dve sobi, kuhinjo, jedilnico, sanitarije ter sobo za vzgojitelja, meri 140 m² koristnih površin. Preostali programski del, ki obsega delovne in spremljajoče prostore za izvajanje družinske in individualne terapije ter prostore urada, meri 87 m² koristnih površin. Skladno s pogodbo bo MOL v letih 2005 in 2006 povrnil JSS MOL finančna sredstva, vložena v ta objekt.

7.4 Ob Ljubljani 16

Na podlagi dogovora o sofinanciranju nadomestne gradnje poslovno stanovanjskega objekta Ob Ljubljani 16 v Ljubljani vodita JSS MOL in Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL vsa dela za izvedbo šestih ateljejev z bivalnimi prostori na tej lokaciji. Poslovni del v izmeri 329,12 m² sofinancira MOL, Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami, stanovanjski del v izmeri 186,24 m² pa JSS MOL. V teku je razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. Zaključek gradnje je predviden v letu 2005.

7.5 Na Herši

Na tej lokaciji je MOL lastnica ca. 700 m² stavbnega zemljišča. V letu 2004 bomo pridobili projektno dokumentacijo za stanovanjsko stavbo za posebne namene, in sicer za potrebe stanovanjskih skupin z motnjo v duševnem in telesnem razvoju. Gradnja bo zaključena predvidoma leta 2005.

7.6 Litostrojska 10

V stanovanjski stavbi za posebne namene Litostrojska 10 bomo v letu 2004 zaključili II. fazo prenove zadnje etaže in pridobili 20 bivalnih enot s samostojno kopalnico in mini kuhinjo. Prenova polovice etaže je trenutno v zaključni fazi. Po preselitvi najemnikov iz še neprenovljenega dela v prenovljene enote bo prenovljena še druga polovica, predvidoma v drugi polovici 2004. Bivalne enote bodo namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

7.7 Objekti za potrebe neprilagojenih oseb

Nekateri najemniki in uporabniki stanovanj, last MOL ali JSS MOL imajo svojevrsten način življenja, so neprilagodljivi in motijo, včasih pa tudi ogrožajo stanovalce sosednjih stanovanj. Vzroki so različni, od psihično zdravstvenih težav, alkoholizma, drog do drugačnega načina preživljanja. Običajen vzporeden pojav je neplačevanje najemnine in obratovalnih stroškov, velikokrat pa tudi izostanek skrbi za stanovanje in celo njegovo uničevanje.

Z običajnimi inštrumenti, ki so nam na voljo, to je odpoved najemnega razmerja zaradi motenja sosedskih odnosov, neplačevanja in uničevanja stanovanja, bi ti najemniki pristali na cesti, kar vodi na še večje socialno dno.

Načrtujemo, da bi za takšne vrste najemnikov zgradili na primernih lokacijah pritlične objekte z bivalnimi enotami. Gostota naseljenosti ne bi smela biti visoka.

8 *Odprava barakarskih naselij*

Nadaljevali bomo s programom odprave barakarskih naselij v Ljubljani. Prednost pri odpravi bodo imele barake, ki so last MOL in so locirane na zemljiščih last MOL. Nadalje bodo imele prednost pri odstranitvi dotrajane barake, ki bi jih bilo treba nadomestiti ali popolnoma prenoviti. V letu 2004 načrtujemo odpravo ene barake z do desetimi enotami.

9 *Pripravljalna dela za gradnjo stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene po letu 2004*

9.1 *Izdelava strokovnih analiz in študij*

V letu 2004 se bo nadaljevalo delo na raziskovalni nalogi Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani in pilotnem projektu prenove Savskega naselja. To je primer razvojnega projekta na področju izboljšanja bivalnega okolja v sklopu strategije trajnostnega razvoja MOL, ki ga sofinancira tudi JSS MOL.

Načrtujemo tudi financiranje študije o vplivu lokacije stanovanja v MOL na vrednost stanovanja. To je eden od elementov neprofitne najemnine o uvedbi katerega odloča občina. Študija bo podlaga za izdelavo odloka, ki bi ga predlagali v sprejem Mestnemu svetu MOL.

9.2 *Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2004*

Na zemljiščih komunale cone ob Povšetovi je po urbanistični zasnovi dela območja urejanja CM 7/8 – Poljane možno zgraditi okrog 250 stanovanj. Območje obsega zemljišča, ki pripadajo objektom Povšetova 2, 4 in 8 in so že v lasti MOL, in zemljišči, ki sta v lasti podjetja Snaga, Povšetova 6 in podjetja CPL, Povšetova 10. Potekajo in nadaljevale se bodo aktivnosti za spremembo veljavnega prostorskega akta in za pridobitev zemljišč. Pridobili smo lokacijsko dovoljenje in projektno dokumentacijo za rušenje obstoječih objektov last MOL, v letu 2004 pa bomo pridobili gradbeno dovoljenje za rušenje.

Za stanovanjsko gradnjo v Stanežičah, kjer je MOL pretežni lastnik zemljišč, je potrebno izdelati in sprejeti zazidalni načrt. V sklopu priprav na stanovanjsko gradnjo bo poleg zagotovitve potrebnih urbanističnih aktov treba zagotoviti potrebno komunalno opremo zemljišč in prometno infrastrukturo.

MOL je lastnica tudi nekaj drugih večjih in manjših zemljiških kompleksov, ki so primerni za stanovanjsko gradnjo. Zemljišča so v različnih fazah strokovnih obdelav. Za nekatere so že izdelani zasnovani projekti stanovanjske gradnje in njihova realizacija stoji zaradi težav v zvezi z izdelavo oz. sprejemanjem prostorskih izvedbenih aktov, za nekatera pa je še potrebno izdelati spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih aktov:

- Dolgi most

Oddelek za urbanizem MOL bo v letu 2004 po doseženem konsenzu glede varstva pred visokimi vodami izdelal potrebne dokumente za predložitev Mestnemu svetu MOL za sprejem ustreznega urbanističnega dokumenta, ki bo omogočil gradnjo na tej lokaciji. Po izdelanem zasnovanem projektu bo možno tu zgraditi okrog 30 stanovanj v dveh nizih s pripadajočimi parkirnimi mesti v pritličju objektov.

- Slape - ob pokopališču Polje

Začetek priprav na gradnjo je vezan na potrditev sprememb urbanističnega akta na Mestnem svetu MOL. Po izdelanem zasnovanem projektu je tu predvidena gradnja 22 rastočih stanovanjskih hiš z urejenim parkiranjem na nivoju terena.

- Ob Zadobrovske cesti

Na zemljišču v izmeri ca. 17000 m² last MOL bo možno zgraditi okrog 100 stanovanj. Potrebno je izdelati spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev.

- Ob Viški cesti

Na zemljišču v lasti MOL je predvidena izgradnja stanovanjskega bloka z 31 stanovanji. Potrebno je spremeniti prostorski izvedbeni akt.

- Cesta Španskih borcev

Na tej lokaciji je izdelana preverba možnosti legalizacije zgrajenih prizidkov obstoječega naselja in možnosti novih stanovanjskih kapacitet. Izkazana je možnost izgradnje dodatnih 64 hišic. Potrebno je izdelati spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev.

- Galjevica

V lasti Mestne občine Ljubljana so tri območja v skupni izmeri cca 11300 m². Potrebno bo spremeniti določila veljavne urbanistične dokumentacije, kot osnove za načrtovanje zgoščene stanovanjske gradnje.

- Vinterca

V lasti MOL je zemljišče v izmeri cca. 1900 m². V letu 2004 bo stekel postopek za pridobitev projektne dokumentacije za tri vrstne hiše.

- Rakova jelša

V lasti MOL so tri območja v skupni izmeri cca. 50000 m². Potrebno bo izdelati spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta.

- Ciril Metodov trg 16

V sklopu priprav na prenovo po letu 2004 se bodo izvajala pripravljalna dela za prenovo objekta Ciril Metodov trg 16, kjer še vedno ni prišlo do poravnave v denacionalizacijskem postopku.

9.3 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in odkup drugih nepremičnin v sklopu pripravljanih del

Za potrebe prenove objektov Hrenova 6, Križevniška 2 in objekta Ženska svetovalnica je treba zagotoviti nadomestna stanovanja za preselitev stanovalcev, bodisi lastnikov ali najemnikov.

Lokacija	Število zasedenih in praznih stanovanj in poslovnih prostorov			Potrebno število nadomestnih stanovanj	Leto preselitve	Zagotovitev nadomestnih stanovanj v letu 2004
	Prazna stanovanja	Zasedena stanovanja	Poslovni prostori			
Hrenova 6	2	1	1	1	2004	1
Križevniška 2	3	17	6	17	2004	17
Stari trg 16	1	4	2	2	2004 2005	2
Trnovo Ženska svetovalnica	2	1	/	1	2004	1
Odprava barak		5		5	2004	5

V letu 2004 bo potrebno zagotoviti 26 nadomestnih stanovanj.

10 Posojila

Izveden bo javni razpis za posojila z ugodno obrestno mero za obnovo in sanacijo skupnih delov in naprav enostanovanjskih in večstanovanjskih hiš, pri čemer bodo imeli prednost stanovanjski objekti, ki so vključeni v program Ljubljana moje mesto. Posojilna sredstva bodo namenjena tudi lastnikom stanovanj v hišah, ki so vključena v program celovite prenove v stanovanjskem programu MOL, da sodelujejo pri prenovi ali za nakup nadomestnega stanovanja.

11 Gospodarjenje s stanovanji, večstanovanjskimi hišami in stanovanjskimi stavbami za posebne namene

11.1 Najemninska politika

V letu 2004 se bodo neprofitne najemnine v stanovanjih last MOL in JSS MOL zaračunavale skladno z Odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur. l. RS, št. 23/00 in 96/01) in s Sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti MOL (Ur. l. RS, št. 75/00 in 109/01) in Sklepom o spremembah in dopolnitvah tega sklepa, ki ga je sprejel Mestni svet MOL na 6. seji, dne 10.

11. 2003 (Ur. l. RS, št. 117/03). Najemnine se bodo v začetku leta 2004 zadnjič zvišale kot zaključek postopnega zviševanja po starem Stanovanjskem zakonu, nato se bodo tekom leta enakomerno spremenile v štirih korakih tako, da se spremenijo letne stopnje, s katerimi bo dosežena uveljavitev ustavne odločbe, ki predpisuje enako, višjo vrednost točke, kot enega od elementov za izračun neprofitne najemnine, pri čemer bodo že upoštevane pričakovane spremembe, ki jih prinaša nov Stanovanjski zakon. Izvzeta bodo le najemna razmerja po predpisih o socialnem varstvu.

11.2 Subvencioniranje

11.2.1 Subvencioniranje najemnin

Novi stanovanjski zakon je do 1. 1. 2005, ko bo začel veljati nov sistem subvencioniranja, pustil v veljavi Navodilo o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja, po katerem bo do konca 2004 potekalo odločanje o upravičenosti do znižane neprofitne najemnine. Subvencija, ki v strukturi najemnine predstavlja amortizacijo, bo z odločbo odobrena vsem, ki bodo izpolnjevali predpisane pogoje. Prejemali pa jo bodo tudi vsi, ki jim je bila subvencija odobrena v preteklih letih in listinsko dokažejo, da še vedno izpolnjujejo predpisane pogoje. V nasprotnem primeru bo subvencija z odločbo ukinjena.

Občina bo zagotavljala lastnikom najemnih stanovanj, ki so bila vrnjena v postopku denacionalizacije in jih zasedajo najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice, tudi subvencijo v višini dela stroškov kapitala, ti pa morajo v tej višini najemniku znižati najemnino. Tudi za tovrstne subvencije se bodo izdajale odločbe, ki veljajo eno leto.

11.2.2 Subvencioniranje najemnine in obratovalnih stroškov Pediatrični kliniki

V okviru skrbi za posebne skupine bivanja je bilo že v letu 1994 sklenjena najemna pogodba za nedoločen čas s Pediatrično kliniko, Kliničnim oddelkom za otroško, mladostniško in razvojno nevrologijo za stanovanje št. 15 v III. nadstropju stavbe na Metelkovi 7 b. V tem stanovanju bivajo starši otrok iz oddaljenih krajev, ki se zdravijo v Ljubljani. Do leta 1997 je najemnino plačevala svetniška skupina SDS, od tedaj pa je neplačana.

Predlagamo, da MOL za to stanovanje ne izterja najemnine za nazaj in je tudi v prihodnje ne zaračunava ter da plačuje tudi obratovalne stroške.

11.2.3 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Najemnikom neprofitnih stanovanj bomo odobraval izredne pomoči pri uporabi stanovanja, če se znajdejo v izjemnih okoliščinah, ki jih niso mogli predvideti in nanje ne vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče, ipd.). Na podlagi posebnih kriterijev bo izredna pomoč prednostno namenjena plačilu stroškov obratovanja, katerih neplačevanje lahko povzroči motnje v oskrbi drugih stanovalcev hiše in poravnavi stanovanjskih stroškov prosilcev, ki že bivajo v neprimernih stanovanjih in jih zaradi tega ni možno preseljevati v še slabše enote, ter plačilu dela stroškov uporabe stanovanja, na katere najemniki ne morejo vplivati.

11.3 Vzdrževanje stanovanj, večstanovanjskih stavb in stavb za posebne namene

Skrbeli bomo za tekoče vzdrževanje stanovanj, večstanovanjskih stavb in stavb za posebne namene.

Takoj po sprejetju sprememb pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, ki je v postopku izdelave, bomo oblikovali lastni rezervni sklad. V letu 2004 bo stekel postopek izdelave načrtov vzdrževalnih del za večstanovanjske hiše, ki so ga dolžni pripraviti upravniki za obdobje najmanj enega leta do največ petih let. Kot lastnik stanovanj v večstanovanjskih stavbah bomo poskrbeli za rezervacijo finančnih sredstev v rezervnem skladu, da bo omogočena njihova realizacija.

Izpraznjena stanovanja bomo, skladno z namenom za katerega se oddajajo, usposobili za nadaljnjo oddajo. Zaradi prenizkega standarda ali dotrajanosti bomo neprimerna stanovanja preuredili v bivalne enote.

Za zavarovanje najemnih pogodbenih obveznosti bomo upravičencem najemnih stanovanj zaračunavali varščino, kot bo določal pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki je v postopku izdelave.

11.4 Upravljanje

Zaradi novega Stanovanjskega zakona bomo v letu 2004 pristopili k novelaciji že sklenjenih pogodb o opravljanju upravniških storitev v večstanovanjskih hišah, kjer smo večinski lastniki.

Nadaljevali bomo delo na sklepanju pogodb o medsebojnih razmerjih, ki jo morajo skleniti vsi etažni lastniki večstanovanjskih stavb. V primeru, ko v večstanovanjskih hišah še ni ustanovljena etažna lastnina in za to tudi še ni sprožen postopek, je potrebno s pogodbo o medsebojnih razmerjih ustanoviti tudi etažno lastnino, ki je podlaga za vpis v zemljiško knjigo.

12 Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Pri dodeljevanju stanovanj v najem bo v okviru možnosti upoštevano načelo racionalne izrabe stanovanjskega fonda tako, da bodo upravičencem dodeljena stanovanja tiste vrste, ki so primerna njihovem gmotnem položaju. S sistemom zamenjav stanovanj znotraj stanovanjskega fonda občine bomo v okviru možnosti zniževali obseg sredstev za subvencije. Socialni instrumenti bodo namenjeni olajšanju pridobivanja in uporabe stanovanj tistim upravičencem oz. družinam, ki si zaradi gmotnega položaja ne morejo sami rešiti stanovanjskega vprašanja oz. ne zmorejo poravnati stroškov v zvezi z njimi.

Še naprej bodo imele prednostno pravico mlade družine, družine z večjim številom otrok, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi, invalidi, družine z invalidnim članom, prosilci z daljšo delovno in čakalno dobo, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki. Posebna skrb bo posvečena skupini prebivalstva s posebnimi potrebami od gibalno oviranih oseb do skupinskih oblik bivanja zaradi telesne ali duševne prizadetosti. Zagotavljali bomo stanovanjsko oskrbo starejših ljudi ob upoštevanju njihovih specifičnih potreb. Skrbeli bomo za zadovoljevanje potreb po službenih stanovanjih.

12.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2004 bo izveden 1. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po novem Stanovanjskem zakonu. Načrtujemo, da bo okrog 150 neprofitnih najemnih stanovanj namenjenih upravičencem, ki ne bodo plačali lastne udeležbe, okrog 60 stanovanj pa upravičencem, ki bodo lastno udeležbo dolžni plačati. Razpis bo izveden po sprejemu pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki je v postopku izdelave.

12.2 Dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim

Socialno ogroženim osebam in družinam, ki ne morejo čakati na javne razpise bomo začasno, za čas trajanja izrednih socialnih razmer, dodeljevali bivalne enote. Na podlagi seznama upravičencev bo bivalna enota dodeljena tistemu, katerega problematika je najtežja in je površina razpoložljive bivalne enote primerna glede na število njegovih družinskih članov. V letu 2004 bo izdelan pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati stanovanjske stavbe za posebne namene, v katerih so bivalne enote za te potrebe.

12.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2004 bomo izdelali spremembe in dopolnitve Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj MOL in jih predlagali Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem. Načrtujemo, da bomo za potrebe dodelitev službenih stanovanj po spremenjenem pravilniku zagotovili okrog 5 stanovanj.

12.4 Stanovanja in objekti za posebne namene za potrebe stanovanjskih skupin in drugih posebnih oblik bivanja

Stanovanja in objekti za posebne namene, kot so zatočišče za ženske in otroke, društvo Hospic, Dnevni mladinski center, bivalni ateljeji in bivalne skupnosti za člane z motnjo v telesnem in duševnem razvoju, bodo dodeljeni v letu 2005, ko bo zaključena gradnja.

12.5 Zamenjave stanovanj

S ciljem, da bi zagotovili čimvečim upravičencem njihovemu gmotnemu položaju primerno stanovanje in zaradi ustrežnejše zasedenosti stanovanj, bomo izvajali tudi v letu 2004 zamenjave stanovanj, kot nam bodo dopuščale možnosti izhajajoče iz razpoložljivih stanovanj.

Možne so zamenjave stanovanj ne glede na lastništvo Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Zamenjave se bodo izvajale skladno s pravilnikom. 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.

13 Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju

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

Register stanovanj se bo vodil povezano s katastrom stavb. Glede na to, da je občina po novem Stanovanjskem zakonu 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, prostor in energijo, Geodetska uprava RS posredovala vsem občinam podatke za njihovo območje v letu 2004, bomo v letu 2004 prilagodili obstoječi program – prvo fazo registra stanovanj (registrirane najemne pogodbe) novi zakonodaji. Predvidena pa je tudi povezava s centralnim registrom prebivalstva, ki naj bi bila vzpostavljena preko katastra stavb.

V registru najemnih pogodb bomo vodili podatke o registriranih najemnih pogodbah in aneksih. Vseboval bo podatke, ki jih mora organ preveriti v postopku registracije najemnih pogodb in aneksov. Skladno s tem bomo tudi v ta namen prilagodili navedeni obstoječi računalniški program.

Register upravnikov je bil na osnovi prejšnjega Stanovanjskega zakona že vzpostavljen. Glede na določila novega Stanovanjskega zakona pa ga bomo morali v letu 2004 spremeniti in dopolniti.

Poleg vodenja navedenih registrov bomo skladno z zakonskimi določili vodili tudi upravne postopke in sicer upravne postopke, ki se odrazijo v navedenih registrih: postopki registracije najemnih pogodb in aneksov ter postopki 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, kjer stanovanjska inšpekcija izda odločbo, pa jo lastniki ne izvršijo, izdajanja odločb o subvencijah ter izrednih začasnih pomočeh pri uporabi stanovanja. Na zahteve najemnikov pa bomo preverjali višino najemnine.

Direktorica
Jožka HEGLER