

Mestna občina Ljubljana
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 352-37/2005-1
Datum: 3. 2. 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 2005
GRADIVO PRIPRAVIL:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
POROČEVALKA:	Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
PRISTOJNO DELOVNO TELO MESTNEGA SVETA:	Odbor za stanovanjsko politiko
PREDLOG SKLEPA:	Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2005.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Priloga:
- Stanovanjski program za leto 2005

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STANOVANJSKI PROGRAM
Mestne občine Ljubljana
za leto 2005

Ljubljana, januar 2005

K A Z A L O

UVOD.....	5
1 Stanovanjski primanjkljaj.....	5
2. Cilji	6
3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev.....	8
3.1. Zadolževanje in soinvestitorstvo	8
3.2. Organiziranost	8
3.3. Prostorsko načrtovanje in aktivna zemljiška politika	8
3.4. Sodelovanje in koordinacija	9
4. Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj	9
5. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju.....	9
5.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	12
5.1.1. Novogradnja	12
5.1.1.1. Hermana Potočnika 17	12
5.1.1.2. Polje I. MS 3/8	12
5.1.1.3. Cesta v Gorice.....	12
5.1.1.4. Zelena jama.....	13
5.1.1.4.1. Zelena jama – funkcionalna enota F3	13
5.1.1.4.2. Zelena jama – funkcionalna enota F6	13
5.1.2. Nakupi	14
5.1.2.1. Nakupi novih stanovanj	14
5.1.2.1.1. Bizovik	14
5.1.2.1.2. Bobrova ulica.....	14
5.1.2.1.3. Nove lokacije.....	14
5.1.2.2. Nakup starih stanovanj.....	15
5.1.2.3. Obročni – rentni odkup stanovanj	15
5.1.2.4. Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva.....	15
5.2. Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene	15
5.2.1. Ob Ljublanici 16.....	15
5.2.2. Na Herši.....	16
5.2.3. Paleativni center Hradskega 18.....	16
5.2.4. Dnevni mladinski center Ob železnici 16	16
5.2.5. Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica v Trnovem	17
5.3. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	17
5.3.1. Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj.....	17
5.3.2. Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi stanovanjskih objektov oz. enot na trgu	17
6. Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2005 – projekti v pripravi	18
6.1. Raziskovalne naloge.....	18
6.2. Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2005.....	18
6.2.1. Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo	18
6.2.1.1. Polje II MS 8/3.....	18
6.2.1.2. Dom ostarelih in oskrbovana stanovanja v Trnovem.....	18
6.2.1.3. Hrenova 6, 6a.....	18
6.2.1.4. Hrenova 8a.....	19
6.2.1.5. Križevniška 2	19
6.2.1.6. Ciril Metodov trg 16	19
6.2.2. Projekti za izvedbo katerih je potrebna izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov	19
6.2.2.1. Komunalna cona ob Povšetovi.....	19
6.2.2.2. Stanežiče	19
6.2.2.3. Zelena jama.....	20
6.2.2.4. Dolgi most.....	20

6.2.2.5.	Ob Viški in Vinčarjevi cesti.....	20
6.2.2.6.	Cesta Španskih borcev	20
6.2.2.7.	Cesta v Mestni log	20
6.2.2.8.	Galjevica	20
6.2.2.9.	Vinterca.....	20
6.2.2.10.	Rakova jelša	21
7.	Posojila	21
8.	Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami, eno in večstanovanjskimi stavbami ter stanovanjskimi stavbami za posebne namene	21
8.1.	Najemninska politika.....	21
8.2.	Subvencioniranje.....	22
8.2.1.	Subvencioniranje najemnin	22
8.2.2.	Subvencioniranje obratovalnih stroškov.....	22
8.2.3.	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja.....	22
8.3.	Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot, večstanovanjskih stavb in stanovanjskih stavb za posebne namene.....	23
8.4.	Upravljanje.....	23
9.	Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....	23
9.1.	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	23
9.2.	Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene	24
9.3.	Dodeljevanje službenih stanovanj	24
9.4.	Dodeljevanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene oz. stanovanjskih stavb za posebne namene v celoti.....	24
9.5.	Zamenjave stanovanj.....	25
10.	Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju	25

UVOD

Področje stanovanjskega gospodarstva ureja Stanovanjski zakon SZ-1, ki je bil sprejet in uveljavljen v letu 2003. Do konca leta 2004 je bilo sprejetih vseh deset podzakonskih aktov in s tem so bili vzpostavljeni normativni pogoji za izvajanje dejavnosti.

Mestna občina Ljubljana je zaradi zagotavljanja javnega interesa in za izvajanje celotne dejavnosti stanovanjskega gospodarstva ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, vendar njegova organiziranost v delu, ki se nanaša na namensko premoženje, še ni dokončana. Za nemoteno delo bo potrebno doseči pravočasno vlaganje zemljišč in objektov, kjer se izvaja in kjer se bo izvajala gradnja neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, v namensko premoženje sklada in tako usposobiti sklad za pridobivanje posojilnih finančnih sredstev oz. izvajanje soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije.

1. Stanovanjski primanjkljaj

Sredi leta 2004 je bila v okviru Urbanističnega inštituta RS izdelana raziskovalna naloga Ocena stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Ljubljana. Raziskava je temeljila na podatkih popisa prebivalstva iz leta 2002. Ocenjevala sta se dva segmenta in sicer fizična neprimernost stanovanj in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstev, ki v njih žive. Fizična neprimernost stanovanj se je ugotavljala glede na štiri izbrane kriterije: velikost stanovanja manj kot 25 m², kletna lega, komunalna neopremljenost in starost zgradbe. Odnos med stanovanji in gospodinjstvi se je ugotavljal na podlagi različnih pristopov: prenaseljenost stanovanj, večgeneracijska gospodinjstva ter varnost in stabilnost nastanitve.

Število neprimernih stanovanj je bilo tako ocenjeno na približno 15.000. Nesorazmernost med velikostjo stanovanja in gospodinjstvi, ki v njih živijo in ocena glede na varnost in stabilnost nastanitve je pokazala še primanjkljaj nadaljnjih 40.000 stanovanj. Ker zaradi zaščite osebnih podatkov v raziskavi ni bilo mogoče izključiti podvojitve glede na različne oblike analiz stanovanje – gospodinjstvo, je bilo ocenjeno, da je ta primanjkljaj gotovo višji od 20.000 stanovanj. Zaključek raziskave je, da skupaj s številom neprimernih stanovanj to pomeni, da znaša sedanji stanovanjski primanjkljaj na območju Mestne občine Ljubljana slabih 40.000 stanovanj in, da bi približevanje našega stanovanjskega standarda kriterijem razvitih evropskih držav pomenilo še povišanje te številke.

Povpraševanje po najemnih stanovanjih je razvidno tudi iz statistike javnih razpisov za oddajo neprofitnih in kadrovskih stanovanj v najem, ki so bili izvedeni v Mestni občini Ljubljana 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>Štev. 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

Povpraševanje po bivalnih enotah za socialno ogrožene je razvidno iz seznama upravičencev pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana. Od leta 2003 dalje čaka na bivalno enoto povprečno 53 prosilcev.

2. Cilji

Glavni cilj, ki ga zasledujemo na področju stanovanjskega gospodarstva v Mestni občini Ljubljana je, da občanom ob njihovem lastnem prizadevanju omogočimo pridobitev primerne stanovanja, skladno z njihovimi potrebami in možnostmi.

Veliko meščanov in meščank ne zmorejo sami zagotoviti primerne stanovanja. Z namenom, da pri tem pomagamo v največji možni meri, bomo v okviru razpoložljivih finančnih sredstev zagotavljali čimbolj raznovrstno stanovanjsko oskrbo:

- podpirali bomo oskrbo z lastnimi stanovanji in skupaj s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije nameravamo tudi v bodoče z limitiranimi nakupnimi cenami držati cenovno sidro tržnih stanovanj;
- za ohranjanje oz. povečanje deleža tovrstne stanovanjske preskrbe bomo občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja zase oz. za vse člane svoje družine, to omogočili z vstopom v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva;

- nadaljevali bomo z že uveljavljenim programom ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo skupnih delov in naprav v večstanovanjskih hišah;
- od starostnikov bomo odkupovali stanovanja in s tem omogočali dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja;
- v okviru danih finančnih možnosti bomo težili k povečanju letnega števila na novo zagotovljenih neprofitnih najemnih stanovanj po spremenljivi ceni. Pretežni del stanovanj bo zagotovljen z investitorstvom v lastni režiji in s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, zagotavljala pa se bodo tudi z nakupi starih in novih stanovanj na trgu;
- zagotavljali bomo bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih vprašanj socialno ogroženih. Enote bomo zagotavljali s preureditvami dotrajanih in neprimernih stanovanj in z nakupi ustreznih prostorov na trgu;
- gradili bomo bivalne enote v stanovanjskih stavbah za posebne namene in na ta način razvijali pestro stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami;
- koordinirali bomo aktivnosti za zagotovitev dodatnih stanovanjskih kapacitet za starejše z izgradnjo doma ostarelih in oskrbovanih 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, ki so glede na poklic ali dejavnost katero opravljajo pomembni za Mestno občino Ljubljana. Za manj kot 50 % 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 upošteva njihove gmotne razmere, bomo izvajali zamenjave stanovanj.

Posebna skrb bo posvečena starejšim občanom in občanom s posebnimi potrebami, ki jim bodo dodeljene bivalne enote v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali oskrbovana stanovanja. Vzpostavljen bo nov sistem subvencioniranja najemnin, ki znižuje dohodkovni prag upravičenosti do subvencije in s tem zmanjšuje število upravičencev, vendar tistim v najtežjih materialnih razmerah v odvisnosti od dohodka zvišuje subvencijo.

S subvencioniranjem stroškov obratovanja bomo poravnali stroške obratovanja, ki jih niso zmožni plačati najemniki in so jih založili upravniki ali ostali lastniki stanovanj v stanovanjski hiši, stroškov pa ni možno izterjati v izvršilnem oz. sodnem postopku.

Najemnikom stanovanj in bivalnih enot last Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana bomo po posebnih kriterijih odobraval izredne pomoči pri uporabi stanovanja oz. bivalne enote, če se znajdejo v izjemno težkih okoliščinah, ki jih niso mogli predvideti oz. na njih vplivati.

3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev

3.1. Zadolževanje in soinvestitorstvo

Dosedanji poglavitni finančni vir za zagotavljanje novih stanovanj so bile kupnine od prodanih stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Ta vir je skoraj presahnil. Zato bomo za uresničitev investicijskih programov zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj potrebovali druge vire, predvsem sofinanciranje in ugodna posojila SSRS ali drugih bank v višini do največ 1,5 milijarde SIT. Ker Stanovanjski sklad Republike Slovenije skladno s svojim razpisom omogoča sofinanciranje le za neprofitna najemniška stanovanja z obveznim plačilom lastne udeležbe, bomo tako delili program.

3.2. Organiziranost

Nedokončana organiziranost Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana postaja čedalje večja ovira za izvajanje investicijske dejavnosti na področju stanovanjskega gospodarstva v Mestni občini Ljubljana kot tudi za dosledno vodenje finančnega poslovanja. Nove oblike zagotavljanja finančnih virov kot je najemanje ugodnih stanovanjskih posojil Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ali bančnih posojil ter soinvestitorstvo s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, ki se bodo izvajale v letu 2005 in v prihodnje, terjajo urejeno lastništvo. To pomeni, da je treba čim prej izvesti prenos nepremičnin v lasti Mestne občine Ljubljana, na katerih je načrtovan pričetek stanovanjske gradnje v letu 2005 in kasneje in projekte, kjer gradnja že poteka, v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL. Na ta način bo skladu omogočeno sklepanje posojilnih in soinvestitorskih pogodb in zavarovanje posojil s hipotekami na teh nepremičninah ter poslovanje v skladu z Zakonom o javnih skladih in Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana.

3.3. Prostorsko načrtovanje in aktivna zemljiška politika

V Mestni občini Ljubljana je za prostorsko načrtovanje in razvoj odgovoren Oddelek za urbanizem, za izvajanje aktivne zemljiške politike pa Oddelek za gospodarjenje z zemljišči. V letu 2002, to je pred uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora, je bila sprejeta Strategija trajnostnega razvoja in Strategija prostorskega razvoja in prostorske zasnove Mestne občine Ljubljana. Zaradi novega zakona bo potrebno na podlagi državne strategije sprejeti lokalne planske dokumente. Pri tem bodo nekateri deli tega dokumenta posodobljeni, večinoma pa bo zasnova ostala takšna, kot je. S prostorsko zasnovo je predlaganih prostorskih možnosti za gradnjo okoli 16.500 stanovanj.

V letu 2005 bo potekala izdelava sprememb in dopolnitev prostorskih aktov na nekaterih lokacijah, na katerih je skladno s stanovanjskim programom načrtovana stanovanjska gradnja po letu 2005.

Eden od vzvodov aktivne zemljiške politike je gotovo Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, drugi pa so eventualno uveljavljanje predkupne pravice, komasacije in druge zemljiške operacije ter seveda načrtovanje in izvajanje komunalne opreme.

3.4. *Sodelovanje in koordinacija*

Pri realizaciji načrtovanje gradnje najemnih stanovanj in bivalnih enot se bodo usklajevali najpomembnejši resorji, ki vplivajo na potek gradnje, to je Oddelek za urbanizem, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in Oddelek za gospodarske javne službe in promet kakor tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve.

4. *Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj*

Pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj, ki predstavlja v stanovanjski preskrbi Mestne občine Ljubljana približno 50% delež, zagotavljajo tako Prostorski izvedbeni akti, ki omogočajo stanovanjsko gradnjo kot tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Pomoč izvaja z ugodnimi dolgoročnimi stanovanjskimi posojili in s prodajo stanovanj varčevalcem iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in drugim po ugodni ceni.

V Mestni občini Ljubljana oz. Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana izvajamo 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.

Druga oblika pomoči pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, 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*

V okrog 50% deležu stanovanjske preskrbe, ki vključuje najemni sektor, so zajete vse vrste najema od tržnih, neprofitnih, službenih in namenskih stanovanj do bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ter bivalnih enot za socialno ogrožene. Najemni sektor v Ljubljani ni uravnotežen; še vedno je izrazito pomanjkanje neprofitnih najemnih stanovanj, saj razen občine in javnega stanovanjskega sklada, delno sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter nekaj državnih institucij doslej ni bilo nikogar, ki bi zagotavljal najemna neprofitna stanovanja. Glavni slabosti zasebnega trga najemnih stanovanj pa so slabo regulirani medsebojni odnosi med najemodajalcem in najemnikom ter visoke najemnine.

Doslej poglavitni občinski finančni vir za zagotavljanje najemnih stanovanj – kupnine od prodanih stanovanj, je skoraj usahnil. V zaostrenih finančnih pogojih se bomo z namenom ohranjanja oz. povečevanja dosedanjega letnega obsega pridobivanja najemnih stanovanj vključili v vse oblike spodbujanja, ki jih nudi država preko svojega stanovanjskega sklada za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Izkoristili bomo možnosti najema dolgoročnih stanovanjskih posojil Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene z bivalnimi enotami, kakor tudi za zagotavljanje bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v drugih stanovanjskih stavbah in ugodnih bančnih posojil v višini do največ 1,5 milijarde tolarjev. Na ta način bomo uveljavili tudi možnost za refinanciranje obstoječih kreditov, ki smo jih v preteklosti najeli pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. V okviru možnosti bomo zagotavljali neprofitna najemna stanovanja na nekaterih projektih v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. Preostali del pa bomo zagotavljali z investitorstvom v lastni režiji in z nakupi na trgu po sprejemljivi ceni s pomočjo kreditov.

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. Ustreden del stanovanj bo prilagojen za gibalno ovirane osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička kakor tudi za gluhe in slepe.

Pri zagotavljanju stanovanjskih stavb za posebne namene z bivalnimi enotami sodelujemo z Oddelkom za zdravstveno in socialno varstvo MOL, ki je financer ali sofinancer nekaterih projektov. Objekti so namenjeni skupinskimi ali drugačnim oblikam bivanja za populacijo s posebnimi potrebami. V finančno konstrukcijo za izgradnjo takšnih stavb bomo poleg lastnih sredstev in sredstev oddelka v okviru možnosti vključevali tudi posojilna in donatorska sredstva.

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

V nadaljevanju so prikazane investicije v izvajanju Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene:

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V IZVAJANJU

Lokacija	Število stanovanj	Število bival. enot (stavbe za posebne namene)	Število bival. enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja
Novogradnja - stanovanja				
Polje I MS 3/8	78			prvo četrletje 2005
Hermana Potočnika 17	57			sredi leta 2005
Cesta v Gorice	114			konec leta 2007
Zelena jama F3	124			leta 2007
SKUPAJ	373			
Nakupi – stanovanja				
Bizovik (soinvestitorstvo) SSRS	20	12 JSS MOL, 8 SSRS		začetek leta 2005
Bobrova ulica (soinvestitorstvo) SSRS	75	45 JSS MOL, 30 SSRS		konec leta 2005
Nakup novih stanovanj	Odkvisno od razpoložljivih finančnih sredstev			2005
Nakup starih stanovanj				2005
Obročni (rentni) odkup				2005
Nakup po modelu deljenega lastništva				2005
SKUPAJ	najmanj 95			
Bivalne enote v stan. stavbah za posebne namene				
Ob Ljubljani 16		6		sredi leta 2005
Na Herši		12		konec leta 2006
Paleativni center Hradeckega 18		9		sredi leta 2007
Dnevni mladinski center Ob železnici 16		2		prvo četrletje 2006
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo		3		začetek leta 2007
SKUPAJ		32		
Bivalne enote za socialno ogrožene				
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj			20	2005
Nakupi ustreznih prostorov na trgu			odvisno od razpoložljivih fin. sredstev	2005
SKUPAJ			20 - 30	

5.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

5.1.1. Novogradnja

5.1.1.1 Hermana Potočnika 17

Izvaja se prenova v letu 2001 kupljenega samskega doma na lokaciji Ulica Hermana Potočnika 17 v stanovanjski objekt. Po prenovi, ki bo zaključena sredi leta 2005, bo v objektu 57 stanovanj na 4310,27 m² stanovanjske površine.

Etažnost objekta je K+P+4. Del četrtega nadstropja na južni strani objekta je dozidan. V objektu bodo različna stanovanja od enosobnih do trisobnih. Stanovanja v pritličju imajo pripadajoče atrijske prostore.

V letu 2004 so bila za ta projekt pridobljena finančna sredstva Evropske unije za varčno rabo energije. Iz tega naslova bo v objektu 8 nadzorovanih stanovanj, kjer bodo najemniki lahko sami regulirali in nadzorovali porabo energije preko prikazovalnikov merjenih količin in 4 stanovanja, kjer individualnih prikazovalnikov ni, vendar se bodo zbirali podatki.

5.1.1.1.1. Polje I. MS 3/8

V prvem četrtletju leta 2005 bo zaključena gradnja šestih stolpičev etažnosti K+P+2N+M na lokaciji Polje I MS 3/8. V vsakem stolpiču je po 13 stanovanj, v celi soseski skupaj 78 stanovanj na 5000 m² stanovanjske površine. Pritličnih 18 stanovanj je prilagojeno za gibalno ovirane osebe, 10 stanovanj je prilagojenih za gluhe in slepe.

Parkiranje za stanovalce in za obiskovalce bo urejeno na zunanjem odprtem parkirišču. Zunanja ureditev bo izvedena kot centrala zelena ploščad z urejenimi otroškimi igrišči, sprehajalnimi potmi in prostori za oddih.

Mestna občina Ljubljana bo preko Oddelka za gospodarske javne službe in promet izvedla prilagoditve javnih prostorov in odpravo arhitektonskih ovir za gibalno ovirane osebe v zunanji okolici te soseske.

Komunalno opremo zemljišča je zagotovil Oddelek za stavbna zemljišča MOL.

5.1.1.2. Cesta v Gorice

Na lokaciji Cesta v Gorice, kjer načrtuje Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana s pomočjo posojila ali v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije zgraditi 114 stanovanj je že izveden predobremenilni nasip zemljišča, ki mora odležati najmanj pol leta, to je do marca 2005. Izdelana je potrebna projektna in tehnična dokumentacija za gradnjo, ki se bo pričela takoj po odstranitvi nasipa in bo zaključena konec leta 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. Stanovanja so orientirana na vzhod, jug in zahod. Pritličje objektov je zaradi poplavnega območja dvignjeno 1,5 m nad obstoječi teren.

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.

Na južnem delu parcele bo urejeno športno igrišče, ki bo služilo stanovalcem cele soseske. Komunalno opremo zemljišča bo izvedel Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

5.1.1.4 Zelena jama

Mestna občina Ljubljana je na območju Zelene jame 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 bo skupaj možno zgraditi 144 stanovanj, od tega bo 10% stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

5.1.1.4.1. Zelena jama – funkcionalna enota F3

Na podlagi v letu 2003 izvedenega javnega razpisa z natečajem za pridobitev natečajnih rešitev idejnih zasnov in izbiro izvajalca projektne in tehnične dokumentacije in izbrane najugodnejše ponudbe – prvo nagrajenega natečajnega elaborata, poteka izdelava projektne dokumentacije. Po nagrajenem elaboratu bo na tem področju zgrajenih 124 stanovanj različnih velikosti z 8646,30 m² stanovanjske površine v treh objektih in sicer:

- lamelni blok – objekt A3 etažnosti 3K+P+5+2T v katerem bo 74 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:

- na koti 0,0 bodo urejene tlakovane poti in razširitve,
- na koti 0,5 m nad terenom bodo zasajene grmovnice in nižje drevje,
- na koti 1 m nad terenom nekateri tipi normalno visokega drevja.

Pridobitev gradbenega dovoljenja in najugodnejšega izvajalca gradbenih del je predvidena konec leta 2005, pričetek gradnje bo v začetku leta 2006, gradnja bo zaključena leta 2007. Komunalno opremo zemljišča bo izvedel Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

5.1.1.4.2. Zelena jama – funkcionalna enota F6

Za izgradnjo stanovanjske vile V2 na funkcionalni enoti F6 Zelena jama z 20 stanovanji in 1454,4 m² stanovanjske površine je pridobljena vsa projektna in tehnična dokumentacija.

Objekt ima etažnost K+P+3+2T. V vsaki etaži so 4 vogalna stanovanja od 4 stanovanj v mansardi sta dve terasasti stanovanji, v pritličju pa sta dve stanovanji prilagojeni za gibalno ovirane osebe. Vsa pritlična stanovanja imajo atrij. Kletna etaža je namenjena garaži

stanovalcev s skupaj 36 parkirnimi mesti, shrambam in spremljajočim tehničnim prostorom hiše.

Upravna enota je že izdala gradbeno dovoljenje za komunalno opremo zemljišča. V teku je bil postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, vendar je bilo v postopku dokapitalizacije Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana s tem zemljiščem ugotovljeno, da je za zemljišče vložen zahtevek za denacionalizacijo, zato bomo do razrešitve tega vprašanja vsa dela na tem projektu prekinili.

5.1.2. *Nakupi*

5.1.2.1. *Nakupi novih stanovanj*

5.1.2.1.1. *Bizovik*

Projekt izgradnje 20 vrstnih hiš na lokaciji Bizovik se na podlagi kupne pogodbe izvaja v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana bo lastnik 12 stanovanj, SSRS pa 8 stanovanj. Gradnja je v teku in bo zaključena v začetku leta 2005. Vrstne hiše s 1530,80 m² stanovanjske površine so razdeljene v štiri nize. Vsi objekti obsegajo pritličje, kjer se nahajajo dnevni bivalni prostori in mansarda z nočnimi bivalnimi prostori. Vsakemu stanovanju pripada atrij. Parkirna mesta bodo zagotovljena na nivoju terena ob uvozu v območje.

V sklopu zunanje ureditve bo za skupne potrebe urejeno in ozelenjeno notranje dvorišče, ozelenjene bodo skupne površine ob parkirnih mestih in Bizoviškem potoku.

5.1.2.1.2. *Bobrova ulica*

Na lokaciji Bobrova ulica je v izgradnji 75 stanovanj s 5405,70 m² stanovanjske površine. Projekt se izvaja v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, ki bo na podlagi kupne pogodbe postal lastnik 30 stanovanj, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana pa 45 stanovanj. Stanovanja bodo zgrajena konec leta 2005.

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 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.

5.1.2.1.3. *Nove lokacije*

Potekajo dogovori za nakup novih stanovanj na trgu po sprejemljivi ceni, oz. gradnjo za znanega kupca za znano velikost in strukturo stanovanj. Preučuje se možnost nakupa v

soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. Projekt oz. njegov obseg je odvisen tudi od zagotovitve finančnih sredstev.

5.1.2.2. *Nakup starih stanovanj*

Obseg nakupa starih stanovanj bo odvisen od razpoložljivih finančnih sredstev. Kupovali bomo stanovanja po sprejemljivih cenah okrog 1300 EVROV/ m². Pogoji za nakup je urejena dokumentacija o lastništvu in primernost stanovanja glede na naše potrebe.

5.1.2.3. *Obročni – rentni odkup stanovanj*

Tudi v letu 2005 bomo izvajali program obročnega oz. rentnega odkupa stanovanj. Na podlagi odprtega javnega razpisa do porabe sredstev bomo od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali s partnerjem na območju MOL, odkupili stanovanja. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki ga predstavlja kupnina.. 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*

Program nakupa stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva se bo nadaljeval v letu 2005 in prihodnjih letih. Izvajale se bodo odprodaje solastniških deležev po že sklenjenih kupoprodajnih pogodbah iz leta 2004. V letu 2005 bo izveden nov odprti javni razpis do porabe sredstev za nakup stanovanj po tem modelu. Tudi v letu 2005 bodo med drugimi 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 z lastno udeležbo. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana bo udeležen v nakupu primerne stanovanja največ v višini 40%, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Posest nad celotnim stanovanjem bo imel zasebni partner, ki bo moral Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino.

5.2. *Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene*

5.2.1. *Ob Ljublanici 16*

Na lokaciji Ob Ljublanici 16 je v gradnji šest bivalnih ateljejev v objektu, ki nadomešča odstranjeno stanovanjsko hišo in dopolnjuje pozidavo tega kompleksa. Gradnja bo zaključena sredi leta 2005. Objekt je dvoetažen in delno podkleten. V kleti so tehnični prostori zgradbe in shrambe za najemnike bivalnih ateljejev. Dva večja ateljeja sta zasnovana z ateljejskim prostorom v pritličju ter bivalnim delom, kopalnico in čajno kuhinjo v nadstropju, štirje manjši

ateljeji, dva v pritličju in dva v nadstropju, pa sestavljajo atelje z vetrolovom, vmesni servisno povezovalni del, kopalnica, čajna kuhinja, prehod in bivalni prostor.

Parkiranje za stanovalce bo urejeno v garažni hiši stanovanjske soseske Nove Poljane, kratkotrajno ustavljanje pa bo omogočeno na 6 nivojskih parkiriščih vzdolž objekta.

V sklopu zunanje ureditve je na južnem delu vrta predvidena možnost za postavitve kipov – forma viva. Razpis za dodelitev teh ateljev bomo izvedli v sodelovanju z Oddelkom za kulturo in raziskovalno dejavnost.

5.2.2. *Na Herši*

Za potrebe stanovanjske skupnosti z motnjo v telesnem in duševnem razvoju se pripravlja projekt izgradnje stanovanjske stavbe Na Herši. Na osnovi že izdelanega zasnovalnega projekta in projektne naloge bo v letu 2005 pridobljena projektna in tehnična dokumentacija in gradbeno dovoljenje. V primeru zagotovitve potrebnih finančnih sredstev se bo v letu 2005 pričela tudi gradnja, ki bo zaključena v približno letu dni.

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

5.2.3. *Paleativni center Hradeckega 18*

Na lokaciji Hradeckega 18 in dokupljenih dveh sosednjih objektih je načrtovana izgradnja paleativnega centra. Na osnovi v letu 2004 izdelanih variant zasnovalnega projekta se je kot najboljša rešitev izkazala varianta z rušenjem obstoječih objektov in nadomestno gradnjo. Po zasnovalnem projektu je predvidena izgradnja nadomestnega objekta etažnosti P+2N. Pritličje je namenjeno prostorom za sprejem, sejni sobi in sobi za prostovoljce, upravi ter tehničnim prostorom, v 1. nadstropju so tri dvoposteljne sobe, tiha in dnevna soba ter ambulanta z dežurno sobo, v nadstropju pa je 6 dvoposteljnih sob, dnevna soba in mini kuhinja. Objekt bo imel bolniško dvigalo.

V letu 2005 bo pridobljena projektna, tehnična in investicijska dokumentacija ter gradbeno dovoljenje. Pričetek gradnje je odvisen od zagotovitve potrebnih finančnih sredstev, predvidoma v začetku leta 2006. Poleg lastnih sredstev načrtujemo zagotovitev finančnih sredstev tudi s strani Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo MOL in posojila sredstva.

5.2.4. *Dnevni mladinski center Ob železnici 16*

Vzporedno z izdelavo projektne in tehnične dokumentacije se je v letu 2004 razreševala problematika izvedbe komunalnih priključkov za prenovo poslovne stavbe Ob železnici 16 v Mladinski dnevni center, ki bo namenjen vsestranski pomoči mladim, njihovim staršem in družinam v stiski. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je po posebni pogodbi z Mestno občino Ljubljana nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove, finančna sredstva za realizacijo projekta zagotavlja Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo MOL.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja sredi leta 2005 bo pridobljen najugodnejši izvajalec gradbenih del. Gradnja se bo pričela v sredi leta 2005, zaključila pa v prvem četrtletju leta 2006.

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.

5.2.5. *Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem*

V letu 2005 bo po razrešitvi problematike v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča pridobljena projektna, tehnična in investicijska dokumentacija in dovoljenje za gradnjo ženske svetovalnice in zatočišča za preganjane ženske in otroke v Trnovem. Izpraznitev in porušitev obstoječega objekta je predvidena v prvi polovici leta 2005. Nadomestni objekt etažnosti P+M oz. na vzhodni strani P+1 bo v pritličju delno namenjen za dejavnost ženske svetovalnice. Drugi del pritličja bo izrabljen za dnevno sobo in kuhinjo, ki bo služila trem bivalnim enotam s pripadajočimi sanitarijami v nadstropju.

Pričetek gradnje je predviden v prvem četrtletju leta 2006, gradnja bo zaključena v začetku leta 2007. Za izvedbo pričakujemo tudi donatorska sredstva.

5.3. *Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene*

Bivalne enote za socialno ogrožene osebe so skladno z novim stanovanjskim zakonom lahko v stanovanjskih stavbah za posebne namene in v drugih stanovanjskih stavbah. Razvrščajo se na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oz. kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

5.3.1. *Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj*

Nadaljevali bomo s prakso preurejanja dotrajanih in današnjim standardom neprimernih stanovanj v bivalne enote za socialno ogrožene. S takšnimi prenovami zagotavljamo vse zakonsko dopustne vrste bivalnih enot. Ocenjujemo, da jih bomo v letu 2005 na ta način zagotovili okrog 20.

5.3.2. *Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi stanovanjskih objektov oz. enot na trgu*

Tudi v letu 2005 načrtujemo odkup manjših stanovanjskih enot od upravičencev do 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.

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

6.1. Raziskovalne naloge

Oddelek za kulturo in raziskovalno dejavnost Mestne občine Ljubljana bo na predlog Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana nadaljeval z raziskovalno nalogo – prenova stanovanjskih sosesk z ekonomskega vidika oz. z vidika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev z namenom, da pridemo do modela učinkovitega izvajanja prenove v prihodnje. Nadaljevala se bo študija o možnostih zniževanja obratovalnih stroškov na področju energije v večstanovanjskih hišah.

6.2. Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2005

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

6.2.1.1. Polje II MS 8/3

Na podlagi spremembe Prostorskih ureditvenih pogojev in zazidalnih preizkusov, izdelanih v treh variantah, bo v letu 2005 izveden javni natečaj za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije.

6.2.1.2. Dom starejših in oskrbovana stanovanja v Trnovem

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je koordinator aktivnosti za izgradnjo doma starejših in oskrbovanih stanovanj v Trnovem. Pripravljen je predlog dogovora o sodelovanju pri gradnji doma za starejše in objekta z oskrbovanimi stanovanji, ki ga bodo podpisali Mestna občina Ljubljana, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Aktivnosti pa bomo koordinirali z Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve. V letu 2005 je načrtovan razpis javnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve na nivoju idejnih projektov ter porušitvi obstoječih objektov, ki jo bo izvedel Oddelek za gospodarjenje z zemljišči Mestne občine Ljubljana.

6.2.1.3. Hrenova 6, 6a

V izdelavi je projektno tehnična dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega stanovanjskega objekta. V letu 2005 je načrtovana ureditev premoženjskopравnih razmerij na tej lokaciji pridobitev upravnega dovoljenja in rušenje obstoječega objekta.

6.2.1.4. *Hrenova 8a*

Na lokaciji Hrenova 8a bodo tekale aktivnosti za ureditev premoženjskopравnih razmer predvsem glede izpraznitve in porušitve protipravno zgrajenih objektov.

6.2.1.5. *Križevniška 2*

Vladna Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin je zavrla lastniške menjave stanovanj. Zato se bo v letu 2005 nadaljevalo urejanje lastniških razmerij v hiši kot priprave na prenovo.

6.2.1.6. *Ciril Metodov trg 16*

V letu 2005 je predvidena sklenitev poravnave za pridobitev lastništva stanovanjskega dela stavbe Ciril Metodov trg 16 in s tem zaključitev postopka denacionalizacije te stavbe. Nato bodo stekle aktivnosti pridobitve strokovnih podlag za prenovo.

6.2.2. *Projekti, za izvedbo katerih je potrebna izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov*

6.2.2.1. *Komunalna cona ob Povšetovi*

Na zemljiščih komunalne 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 predvidena za dokapitalizacijo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, in zemljišči, ki sta v lasti podjetja Snaga, Povšetova 6 in podjetja CPL, Povšetova 10.

Aktivnosti v zvezi z rušenjem obstoječih objektov smo prekinili do prenosa lastništva in pričetka izdelave sprememb veljavnega urbanističnega akta, ki naj bi omogočal tudi fazno izgradnjo

6.2.2.2. *Stanežiče*

Za stanovanjsko gradnjo v Stanežičah kjer je Mestna občina Ljubljana pretežni lastnik zemljišč, poteka urbanistično arhitekturni natečaj , katerega rešitev bo osnova tudi za izdelavo 1. faze lokacijskega načrta. Hkrati bodo v letu 2005 potekale aktivnosti za investitorki razvoj območja vključno z zagotovitvijo komunalne opreme.

6.2.2.3. *Zelena jama*

V območju Zelene jame ima Mestna občina Ljubljana poleg zemljišč v funkcionalni enoti F3, katere lastnica je in funkcionalni enoti F6, za katero se je izkazalo, da je v postopku denacionalizacije, sklenjeno predpogodbo za nakup zemljišča v funkcionalni enoti F4. Nadaljevale se bodo aktivnosti za ureditev lastništva te funkcionalne enote.

6.2.2.4. *Dolgi most*

Na lokaciji Dolgi most, kjer je po izdelanem zasnovanem projektu možno na zemljišču last MOL zgraditi okrog 30 stanovanj bomo naročili izdelavo lokacijskega načrta po sprejemu sklepa o dokapitalizaciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana s tem zemljiščem na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana.

6.2.2.5. *Ob Viški in Vinčarjevi cesti*

Za potrebe stanovanjske gradnje na zemljiščih last MOL ob Viški in Vinčarjevi cesti je potrebno spremeniti prostorski izvedbeni akt. Na obeh lokacijah bo možno zgraditi okrog 35 stanovanj.

6.2.2.6. *Cesta Španskih borcev*

Na tej lokaciji je izdelana preverba možnosti revitalizacije obstoječega naselja in možnosti novih stanovanjskih kapacitet. Izkazana je možnost izgradnje dodatnih 64 hišic. Potrebno je izdelati spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta.

6.2.2.7. *Cesta v Mestni log*

Za načrtovano stanovanjsko gradnjo na zemljišču last MOL na tej lokaciji je potrebna izdelava sprememb prostorskega izvedbenega akta.

6.2.2.8. *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.

6.2.2.9. *Vinterca*

V lasti MOL je zemljišče v izmeri cca 1900 m². V letu 2004 smo pripravljali postopek za pridobitev projektne dokumentacije za tri vrstne hiše zasnovane kot nizkoenergijske hiše. V letu 2005 bomo po zagotovitvi komunalne opreme zemljišča nadaljevali aktivnosti.

6.2.2.10. *Rakova jelša*

V lasti MOL so tri območja v skupni izmeri cca 50000 m². Potrebno bo izdelati spremembe in dopolnitve veljavne urbanistične dokumentacij ter zagotoviti komunalno opremo območji.

7. *Posojila*

Izvedli bomo 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 obnove stavbnih lupin Ljubljana moje mesto. Krediti bodo namenjeni tudi lastnikom stanovanj v hišah, ki so vključene v program celovite prenovе v tem stanovanjskem programu.

8. *Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami, eno in večstanovanjskimi stavbami ter stanovanjskimi stavbami za posebne namene*

8.1. *Najemninska politika*

V letu 2005 so bodo najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih ter bivalnih enotah last Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Ur. list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga bo sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni odbor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

S 1.1.2005 začnemo s postopnim preходом na poenostavljen način oblikovanja neprofitnih najemnin, ki določa najvišje dovoljene letne stopnje najemnine 4.68% od vrednosti stanovanja. Prehod bo zaključen z januarjem 2007, ko bo izenačena letna stopnja neprofitnih najemnin za vse najemnike neprofitnih stanovanj ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe. Za neprofitna in namenska najemna stanovanja in bivalne enote se bo skladno s sklepi lastnika zaračunavala najemnina v najvišji višini, ki je možna po določenih uredbe tako za obstoječa kot novonastala najemna razmerja, razen za najemnike stanovanj, ki so bili pred začetkom uporabe uredbe upravičeni do znižane neprofitne najemnine in socialno ogrožene najemnike bivalnih enot. Tem se bo po sklepu lastnika, zaradi socialne vzdržnosti, najemnina dvigala počasneje, kot je to določila sprememba vladne uredbe.

8.2. Subvencioniranje

8.2.1. Subvencioniranje najemnin

Skladno z določili novega stanovanjskega zakona bo s 1.1.2005 uveljavljen tudi nov način subvencioniranja najemnin. Izdane odločbe o upravičenosti do znižane neprofitne najemnine so veljale do 31.12.2004. Do enakega datuma so veljale tudi odločbe centrov za socialno delo o upravičenosti do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine. Po novem bo potekalo subvencioniranje samo po stanovanjski zakonodaji. Skladno s stanovanjskim zakonom in na njegovi podlagi izdanim podzakonskim aktom bo potrebno izdati odločbe o upravičenosti do subvencije prosilcem, ki izpolnjujejo predpisane pogoje in sicer tistim, ki so bili že do sedaj upravičenci do znižane neprofitne najemnine in drugim upravičencem. Glede na novo zakonodajo so upravičenci do subvencije poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj in najemniki bivalnih enot. Glede na sedanji sistem se je dohodkovni prag znižal, kar pomeni, da se bo verjetno število upravičencev zmanjšalo, vendar se obseg sredstev za te namene ne bo zmanjšal, ker je po novem višina subvencije odvisna od dohodka posamezne družine in bo znašala subvencija od 20 do maksimalno 80% najemnine, torej se bo upravičencem z nižjimi dohodki zvišala.

Občina je bila do konca leta 2004 dolžna zagotavljati tudi subvencije (del stroškov kapitala) lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo bivši imetniki stanovanjske pravice. Odločbe so bile izdane za leto 2004. Ker po novem stanovanjskem zakonu tovrstna subvencija ni več predpisana, bomo v letu 2005 izplačali le še obveznosti po že izdanih odločbah za leto 2004.

8.2.2. Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Najemnikom, ki niso plačali obratovalnih stroškov in so jih zanje založili upravniki ali ostali solastniki stanovanj v stanovanjski hiši in teh stroškov ni možno izterjati v izvršilnih oz. sodnih postopkih bomo neplačane obratovalne stroške poplačali

8.2.3. Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Najemnikom neprofitnih stanovanj in bivalnih enot za začasno prebivanje socialno ogroženih, bomo odobraval izredne pomoči pri uporabi stanovanja oz. bivalnih enot, če se znajdejo v izjemnih okoliščinah, ki jih niso mogli predvideti in ne nanje vplivati. Na podlagi posebnih kriterijev bo izredna pomoč prednostno namenjena plačilu stroškov obratovanja, katerih neplačevanje lahko povzroči motnje v oskrbi stanovanjskih hiš, in poravnavi stanovanjskih stroškov socialno ogroženih najemnikov bivalnih enot, ki so brez dohodkov.

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

Z namenom, da se ohranijo stanovanjske stavbe in stanovanja last Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v dobrem stanju in omogočajo njihovo uporabo, bomo tudi v letu 2005 skrbeli za tekoče vzdrževanje skladno s predpisanimi standardi. Vzdrževanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih hišah poteka preko upravnikov. Skladno s podzakonskim predpisom in sprejetimi načrti vzdrževanja stanovanjskih hiš bo tudi v letu 2005 oblikovan rezervni sklad.

Izpraznjena stanovanja bomo pred ponovno oddajo adaptirali oz. ustrezno usposobili. Neprimerna stanovanja bodo preurejena v bivalne enote.

Za zavarovanje najemnih pogodbenih obveznosti bomo upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med tiste, ki so dolžni plačati lastno udeležbo zaračunali tudi varščino. Na enak način bo varščina zaračunana tudi pri zamenjavah stanovanj tem najemnikom.

8.4. Upravljanje

Po dokončanju reorganizacije Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana glede prenosa stanovanj in stanovanjskih hiš v namensko premoženje sklada, bomo v stavbah, kjer bomo večinski lastnik, na novo uredili pogodbeno razmerja z upravniki v zvezi z opravljanje storitev upravljanja.

Nadaljevalo se bo delo na sklepanju pogodb o medsebojnih razmerjih, ki jo morajo skleniti vsi etažni lastniki večstanovanjskih stavb ter delo na ustanovitvi etažne lastnine in vpisu v zemljiško knjigo.

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

Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj bo potekalo na podlagi javnega razpisa. Izjema so le stanovanja, ki se dodelijo na podlagi sodne odločbe, zaradi rušenja, prenove ali elementarnih nesreč. Pri dodeljevanju se bo v okviru možnosti glede na razpoložljiva stanovanja upoštevalo načelo primerne velikosti glede na število družinskih članov, primernosti glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernosti glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine. Poseben del razpisa za dodelitev bivalnih ateljejev bomo pripravili skupaj z Oddelkom za kulturno in raziskovalno dejavnost. Načrtujemo pa tudi sočasno objavo razpisa Nepremičninskega sklada ZPIZ za namensko upokojska stanovanja.

9.1. Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2005 bo dodeljenih 234 stanovanj upravičencem, ki so uspeli na 9. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2004.

Objavljen bo nov 10. javni razpis za oddajo okrog 150 stanovanj v najem in sicer za stanovanja, ki bodo zgrajena v letu 2005 ter za stanovanja, ki se v okviru obstoječega stanovanjskega fonda sprostijo iz različnih razlogov.

Neprofitna stanovanja, ki se gradijo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije bodo dodeljena na podlagi občinskega javnega razpisa, najemne pogodbe pa bo sklepal Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in Stanovanjski sklad Republike Slovenije vsak v svojem deležu lastništva. Poseben del razpisa za dodelitev bivalnih ateljejev bomo pripravili skupaj z Oddelkom za kulturno in raziskovalno dejavnost. Načrtujemo pa tudi sočasno objavo razpisa Nepremičninskega sklada ZPIZ za namensko upokojska stanovanja.

9.2. *Dodeljevanje bivalnih enot za socialno ogrožene*

Na podlagi seznama upravičencev do bivalne enote za socialno ogrožene, ki ga vodimo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana in obsega od leta 2003 dalje povprečno 53 upravičenih prosilcev bomo v letu 2005 dodeljevali bivalne enote tistim, katerih socialna problematika je najtežja. Ocenjujemo, da bo v letu 2005 dodeljenih okrog 50 bivalnih enot.

9.3. *Dodeljevanje službenih stanovanj*

V letu 2005 bomo izdelali spremembe in dopolnitve Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana in ga predlagali Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem. Za dodelitev službenih stanovanj predvidevamo okrog 5 stanovanj.

9.4. *Dodeljevanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene oz. stanovanjskih stavb za posebne namene v celoti*

Način dodeljevanja stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot v takšnih stavbah ni predpisan z zakonom.

Dodeljevanje celotnih stanovanjskih stavb za posebne namene je v Mestni občini Ljubljana doslej potekalo tako, da je predlog za dodelitev podal Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo Mestne občine Ljubljana, odločitev pa je s sprejemom stanovanjskega programa MOL sprejel Mestni svet MOL in ta način ohranjamo tudi v prihodnje.

Stanovanjski objekt Na Herši, ki je namenjen stanovanjski skupini z motnjo v telesnem in duševnem razvoju bo dodeljen Društvu Ana, stanovanjski objekt v Trnovem, ki je namenjen zatočišču za ženske in otroke pa Ženski svetovalnici.

Objekta paleativnega centra na lokaciji Hrdeckega 18 in dnevni mladinski center na lokaciji Ob železnici 16 bosta dodeljena v prihodnjem letu.

V Stanovanjski stavbi za posebne namene Ob Ljubljani 16 bodo bivalni ateljeji. Dodeljeni bodo na podlagi javnega razpisa v letu 2005, ki ga bomo izvedli v sodelovanju z Oddelkom za kulturno in raziskovalno dejavnost.

9.5. *Zamenjave stanovanj*

V letu 2005 se bo v okviru sprememb in dopolnitev Pravilnika dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj MOL na novo proučil sistem zamenjav stanovanj, predvsem z vidika posledic, ki jih prinaša novi sistem subvencioniranja najemnin. Spremembe pravilnika bodo posredovane v obravnavo in sprejem Mestnemu svetu MOL. Neodvisno od tega se bodo na osnovi veljavnih pravnih podlag izvajale zamenjave stanovanj ne glede na lastništvo Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana tako, da imajo prednost pri zamenjavi:

- 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.

10. *Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju*

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 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 njihovo območje že v letu 2004 pa tega še ne v celoti izvedla, bomo v letu 2005 prilagodili 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 še naprej 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 zakona ga bomo po vzpostavitvi povezave z omenjenimi podatkovnimi bazami v letu 2005 spremenili in dopolnili.

Poleg vodenja registrov bomo skladno z zakonskimi določili vodili tudi upravne postopke in sicer upravne postopke, ki se odražajo v teh 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. V zvezi z reševanjem pritožb na drugi stopnji, bomo pripravljali osnutke odločb, ki jih Pravna služba MOL posreduje županji v podpis. Na zahteve najemnikov pa bomo preverjali tudi višino najemnine.

Direktorica
Jožka HEGLER