

Mestna občina Ljubljana
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 360-5/2003-3
Datum: 2. 9. 2004

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta
Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne
občine Ljubljana za leto 2003

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 Poročilo o
uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine
Ljubljana za leto 2003.

ŽUPANJA
DANICA SIMŠIČ

Priloga:
- poročilo o realizaciji stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2003

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2003**

Ljubljana, februar 2004

Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2003 je sprejel Nadzorni svet JSS MOL na 14. seji dne 14. 7. 2004.

KAZALO

1	UVOD	5
2	DOSEGANJE CILJEV	5
3	PRISTOPI K URESNIČEVANJU CILJEV	6
4	STANOVANJSKA GRADNJA	6
4.1	Zagotavljanje socialnih stanovanj	7
4.1.1	Tomačevo IV. a faza	8
4.1.2	Tomačevo X. faza	8
4.1.3	Polje MS 8/3	9
4.1.4	Ulica Hermana Potočnika 17	10
4.1.5	Cesta v Gorice	10
4.1.6	Lokacija Dolgi most	11
4.1.7	Samski dom	11
4.1.8	Nakup starih stanovanj	11
4.2	Zagotavljanje najnujnejših bivalnih prostorov oz. bivalnih enot	12
4.3	Prenova in revitalizacija	12
4.3.1	Gradaška 16	13
4.3.2	Križevniška 2	13
4.3.3	Ciril Metodov trg 16	14
4.3.4	Hrenova 6, 6a	14
4.3.5	Stari trg 16	14
4.4	Zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupine in druge posebne oblike bivanja	14
4.4.1	Karunova 5	15
4.4.2	Hradeckega 18	15
4.4.3	Zupančičeva jama	15
4.4.4	Ob Ljubljatici 16	15
4.4.5	Saturnus	15
4.5	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	16
4.5.1	Zelena jama	16
4.5.2	Vogalni prizidek Neubergerjeve	16
4.6	Pripravljalna dela za gradnjo in prenovo po letu 2003	17
4.6.1	Izdelava strokovnih analiz in študij	17
4.6.2	Vzpostavitev investicijskega javno zasebnega konzorcija	17
4.6.3	Priprave na stanovanjsko gradnjo na zemljiških kompleksih	17
4.6.4	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	17
5	POSOJILA	18
6	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI	18
6.1	Najemninska politika	18
6.2	Zagotavljanje subvencij	19
6.3	Vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš	19
6.4	Upravljanje	20
7	PRIVATIZACIJA PO 125. ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA	20
8	DODELJEVANJE STANOVANJ	21
8.1	Dodeljevanje stanovanj socialnim upravičencem v najem	21
8.2	Dodeljevanje najnujnejših bivalnih prostorov oziroma bivalnih enot	23
8.3	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj	23
8.4	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj na podlagi Stanovanjskega zakona	23

8.5	Dodeljevanje službenih stanovanj	24
8.6	Dodeljevanje stanovanj za potrebe stanovanjskih skupin in drugih posebnih oblik bivanja	24
8.7	Zamenjava stanovanj	24
9	NASTAVITEV IN VODENJE REGISTROV TER INFORMATIZACIJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU	25
10	IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG	25

1 UVOD

V letu 2003 je bil sprejet nov Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/03), ki je stopil v veljavo 14. 10. 2003. Novi stanovanjski zakon na novo ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanj, lastninsko pravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države in občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem določb zakona. Zaradi sprememb, ki jih prinaša novi stanovanjski zakon je treba sprejeti, ali dopolnjevati deset podzakonskih predpisov. Štirje so že sprejeti in objavljeni v uradnem listu, ostali so v izdelavi. Štirje podzakonski predpisi in sicer s področja označevanja stanovanj, minimalnih tehničnih pogojev za stavbe za posebne namene, glede izdelave poročila o upravnikovem delu ter poslovnik o delu Stanovanjskega sveta bodo na novo oblikovani. Šest predpisov pa se vsebinsko dopolnjuje oz. nadgrajuje z usmeritvami iz novega Stanovanjskega zakona.

Zaradi tega se nekatere naloge, načrtovane v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leto 2003, ki so bile vezane na spremembo podzakonskih aktov, prenašajo v leto 2004.

2 DOSEGANJE CILJEV

Ocenjujemo, da smo v letu 2003 uspešno dosegli cilje, zastavljene v stanovanjskem programu.

S povezovanjem in dopolnjevanjem aktivnosti med državo prek Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in Mestne občine Ljubljana prek Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z nudenjem ugodnih posojil občanom za različne namene od nakupa in prenove stanovanj, do gradnje in prenove skupnih delov in objektov kakor tudi z možnostmi različnih oblik najema stanovanj, bivalnih enot in za invalide prilagojenih stanovanj ter stanovanj za skupinske oblike bivanja, zagotavljamo pestrost ponudbe in omogočamo dostopnost do različnih vrst stanovanj in različnih vrst lastništva glede na možnosti in potrebe prebivalstva. V okviru možnosti ohranjamo oz. povečujemo obseg teh storitev.

Stanovanjsko gradnjo usmerjamo k manjšim in človeku skrbneje zasnovanim zgradbam oz. sosedstvom ob upoštevanju načelo varnosti, varčnosti, zanesljivosti in trajnosti.

Socialno šibkim, ki ne zmorejo stroškov v zvezi s stanovanjem pomagamo s subvencioniranjem neprofitne najemnine, lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki oddajajo stanovanja bivšim imetnikom stanovanjske pravice za nedoločen čas in neprofitno najemnino, pa s subvencioniranjem stroškov kapitala.

3 PRISTOPI K URESNIČEVANJU CILJEV

Nedokončana organiziranost Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, saj predlogov sklepa o vložitvi v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana kljub opravljeni razpravi še ni bil sprejet, nam povzroča težave pri izvajanju programa gradnje in prenove stanovanj. Kljub temu smo izvajali vse naloge pri katerih nismo vezani na druge dejavnike, skladno s programom.

Sodelovanje med Mestno občino Ljubljana, Stanovanjskim skladom Republike Slovenije 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. Za učinkovitejše izvajanje nalog na dogovorjenih prednostnih območjih stanovanjske gradnje v Ljubljani, so bili imenovani projektni sveti in medresorske operativne delavne skupine, ki izvajajo aktivnosti v sklopu priprav na stanovanjsko gradnjo za soseske Nove Stožice, Podgoriško gmajno in Zeleno jamo ter za dom ostarelih in oskrbovana stanovanja v Trnovem. Vzpostavilo se je tudi sodelovanje z Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve in Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter Mestne občine Ljubljana in Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana. Potekajo dogovori o sodelovanju in graditvi doma za starejše in objekta z oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Trnovo.

Okrepilo se je sodelovanje z Oddelkom za urbanizem Mestne občine Ljubljana na nalogah in projektih, ki so podlaga in bodo omogočila stanovanjsko gradnjo v prihodnje. Izvajale so se aktivnosti v zvezi s spremembami in dopolnitvami dolgoročnega plana ter aktualnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Kljub temu nekateri izvedbeni akti, ki so podlaga za štiri projekte načrtovane stanovanjske gradnje še niso sprejeti. Razlogi so tudi na strani države, ki nima izdelanih in sprejetih strokovnih podlag za varstvo pred visokimi vodami.

Na področju zemljiške politike je treba intenzivno nadaljevati z nakupi zemljišč, predvidenih za stanovanjsko gradnjo, saj zemljišča, ki so nam na voljo, ne omogočajo stanovanjske gradnje v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev.

Razvili smo nov inštrument stanovanjske politike – obročni odkup nepremičnin, ki bo sproveden v letu 2004 in pričel razvijati inštrument javno zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana in fizičnimi osebami in varčevalci iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

4 STANOVANJSKA GRADNJA

Stanovanjsko gradnjo smo skladno s Strategijo trajnostnega razvoja Mestne občine Ljubljana in Prostorsko zasnovo usmerili na degradirana območja barakarskih naselji v Tomačevem, Cesti v Gorice in v Polju MS 3/8. Stanovanja zagotavljamo s prenovo samskih domov, z zgostitvami in sanacijami stanovanjskih območij s slabo izrabo površin na območjih Zelene jame in Dolgega mostu. S prenovo posameznih objektov na območjih mestnega središča – Križevniška, Gradaška, Hrenova, Karunova, Stari trg, nadaljujemo s podpiranjem pozitivnih lastnosti tradicionalnega mesta, to je ohranjanju stanovanjske in poslovne namembnosti in kulturne dediščine ob sočasnem izboljšanju bivalnega okolja.

V stanovanjskem programu napovedana tveganja, da se predvideni roki lahko podaljšajo zaradi razlogov na katere ne moremo vplivati, so se na nekaterih projektih uresničila. Največja ovira, ki nam je povzročila zamike pri realizaciji programa so bile pritožbe neizbranih ponudnikov izvedbenih del v postopkih javnega naročanja. Zaradi tega, ker je bilo potrebno postopke tudi večkrat ponavljati, je posledično nastal tudi celoletni zastoj na posameznem projektu.

Nerealizirani so ostali projekti, kjer niso bili sprejeti potrebni prostorski izvedbeni akti in, kjer niso bili zaključeni postopki denacionalizacije.

Zamike povzročajo tudi nova spoznanja strokovnih institucij izven stanovanjskega področja, ki terjajo spremembe posameznih projektov ter dolgotrajni in komplicirani postopki v zvezi s prometom nepremičnin na področju prenove.

4.1 Zagotavljanje socialnih stanovanj

Zaključena je bila gradnja oziroma odvijale so se aktivnosti na naslednjih projektih gradnje socialnih stanovanj:

Lokacija	Število stanovanj	Število garaž	Leto izgradnje
Tomačevo IV. a faza	16		2003
Tomačevo X. faza	36		2003
Polje- MS 8/3	78		2004
Ul. Hermana Potočnika 17	57		2005
Cesta v Gorice	108		2005
Dolgi most	30	30	2005
Samski dom	52		2005
Nakup starih stanovanj	22		2003
S k u p a j	399	30	

4.1.1 Tomačevo IV. a faza

Po podpisu gradbene pogodbe z izbranim izvajalcem v mesecu septembru 2002, so v letu 2003 potekala gradbeno obrtniška in instalacijska dela, ki so se zaključila v mesecu juliju 2003. Tehnični pregled objektov je bil opravljen v začetku avgusta leta 2003, v oktobru leta 2003 pa je bilo za štiri stanovanjske objekte – tri vrste in eno samostojno hišo s skupno 16 stanovanjskimi enotami, s komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Zemljišče in komunalno opremo je zagotovila MOL preko Oddelka za gospodarjenje z zemljišči, vsa potrebna finančna sredstva za izgradnjo stanovanj, vključno z zunanjimi parkirnimi mesti pa Javni stanovanjski sklad MOL.

Stanovanjske enote so že vseljene.



4.1.2 Tomačevo X. faza

Pogodba za izvedbo gradbeno obrtniških in instalacijskih del pri izgradnji 36 stanovanj v devetih objektih na lokaciji Tomačevo X. faza je bila z izbranim izvajalcem podpisana v mesecu oktobru 2002. V novembru leta 2002 se je pričela izvajati gradnja, ki je bila vključno s komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo dokončana v mesecu septembru 2003. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v mesecu oktobru 2003.

Zemljišče in komunalno opremo je zagotovila MOL preko Oddelka za gospodarjenje z zemljišči, finančna sredstva za izgradnjo stanovanj in pripadajočih zunanjih parkirnih mest pa Javni stanovanjski sklad MOL.

Stanovanja so delno že vseljena.



4.1.3 Polje MS 8/3

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjskih objektov - 6 stolpičev za socialne upravičence, v ureditvenem območju MS 8/3 Polje v Ljubljani, v mesecu juniju 2003, smo pričeli s postopkom javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. V avgustu leta 2002 je bil postopek javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca uspešno zaključen in konec meseca septembra 2003 z izbranim izvajalcem podpisana gradbena pogodba. Gradnja se je pričela izvajati v mesecu oktobru, dokončana pa bo konec leta 2004, ko naj bi bilo že pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Z izgradnjo stanovanjskega kompleksa bomo pridobili skupno 78 stanovanj za socialne upravičence, od tega bo vseh 18 pritličnih stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe, nekaj stanovanj pa bo prilagojenih za gluhe in slepe.



4.1.4 Ulica Hermana Potočnika 17

Na podlagi izdelane celotne projektne tehnične dokumentacije so se v prvi polovici leta 2003 pridobila tudi vsa potrebna soglasja in v mesecu juliju 2003 enotno dovoljenje za gradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti samskega doma v stanovanjski objekt, z zunanjo ureditvijo in komunalnimi priključki, v katerem bo 57 stanovanj. Sočasno s pridobitvijo enotnega dovoljenja smo pričeli z aktivnostmi za izvedbo postopka javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo in komunalnimi priključki. Zaradi pritožbe neizbranega ponudnika na odločitev naročnika o izboru najugodnejšega izvajalca, revizije postopka javnega naročila in končnega sklepa Državne revizijske komisije, s katerim naročniku nalaga, da v celoti razveljavi predmetni postopek javnega naročila, aktivnosti za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del še tečejo.

Predvidoma bodo stanovanja zgrajena in vseljena v prvi polovici leta 2005.



4.1.5 Cesta v Gorice

Izgradnja stanovanjske soseske na lokaciji Cesta v Gorice se načrtuje v soinvestitorstvu Javnega stanovanjskega sklada MOL in MOL - Oddelka za gospodarjenje z zemljišči. V letu 2003 smo na podlagi izdelane lokacijske dokumentacije pridobili lokacijsko dovoljenje za rušenje obstoječih in gradnjo nadomestnih stanovanjskih objektov s prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo. Objekti so bili porušeni in stanovalci preseljeni v nadomestna stanovanja. V preteklem letu smo pridobili tudi gradbeno dovoljenje za pripravljalna dela za gradnjo nadomestnih stanovanjskih objektov in skladno z določili Zakona o javnih naročilih konec leta pričeli s postopkom za izbor najugodnejšega izvajalca za izvedbo predobremenitve in konsolidacije terena. Postopek izbora izvajalca predobremenilnega nasipa še ni zaključen.

Na podlagi Zakona o javnih naročilih smo opravili izbor najugodnejšega izvajalca za opravila svetovalnega inženiringa do pridobitve gradbenega dovoljenja in uvedbe izvajalca GOI del v posel ter izbor najugodnejšega izdelovalca projektne dokumentacije. Idejni projekt gradnje je

naročnik že pridobil, v zaključni fazi je tudi izdelava projektne dokumentacije, na podlagi katere bo predvidoma v mesecu maju 2004 pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 114 stanovanj in bivalnih enot in ne 128, kot je bilo prvotno načrtovanih. Gradnja stanovanj bo predvidoma zaključena v letu 2005.



4.1.6 Lokacija Dolgi most

Planirana gradnja okrog 30 stanovanj in ustreznega števila pripadajočih parkirnih mest na lokaciji Dolgi most se tudi v letu 2003 še ni pričela izvajati, ker ni bil dosežen konsenz glede varstva pred visokimi vodami in pristojni oddelek v okviru MOL ni mogel izdelati potrebnih dokumentov za sprejem ustreznega urbanističnega dokumenta na Mestnem svetu MOL.

4.1.7 Samski dom

V zvezi z možnim nakupom samskega doma na lokaciji MO 2/2 Kodeljevo, so bili v letu 2003 pridobljeni štirje zazidalni preizkusi in arhitektonsko urbanistične rešitve zazidave in objektov, po katerih bi bilo možno na tej lokaciji zgraditi od 40 do 57 stanovanj.

Na podlagi obstoječih kriterijev in izdelane predinvesticijske ocene vseh štirih zazidalnih preizkusov za obnovo oz. novogradnje objektov se je kot najugodnejša izkazala varianta, pri kateri je z nadomestno gradnjo možno zagotoviti 52 novih stanovanj ob sočasni zagotovitvi zunanjega parkiranja na nivoju terena.

V teku so pogovori o nakupu samskega doma in praznitvi obstoječih objektov.

4.1.8 Nakup starih stanovanj

V letu 2003 je bil na trgu izveden nakup 22 starejših stanovanj za potrebe upravičencev do neprofitnih stanovanj z nizkimi dohodki. Stanovanja se nahajajo na različnih lokacijah v Ljubljani.

4.2 Zagotavljanje najnujnejših bivalnih prostorov oz. bivalnih enot

Zagotavljanje najnujnejših bivalnih prostorov za ljudi v hudih socialnih stiskah, ki ne morejo čakati na javne razpise, je potekalo skladno s stanovanjskim programom.

S prenavo sproščenih dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso več primerne za stanovanja, in z manjšimi sproščenimi stanovanji smo v letu 2003 pridobili 19 bivalnih enot.

Na lokaciji Litostrojska 10 so se nadaljevale aktivnosti za izvedbo II.faze prenove zadnje etaže samskega doma - ureditev 20 bivalnih enot, kjer bo vsaka enota imela samostojne sanitarne prostore in mini kuhinjo. V mesecu juliju 2003 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo. Sledila je izvedba javnega naročila in izbor najugodnejšega izvajalca, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba v mesecu oktobru 2003. Prenovitvena dela polovice etaže oz. 10 enot so bila zaključena v letu 2003, druga polovica z 10 enotami bo zaključena v prvi polovici leta 2004.

Odkup manjših stanovanjskih enot od družin – prosilcev neprofitnih stanovanj, ki zaradi lastništva neprimernih stanovanj ne izpolnjujejo pogojev za kandidiranje na javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, se prenaša v leto 2004, ko bo izveden javni razpis.

V sklopu izgradnje socialnih stanovanj na lokaciji Cesta v Gorice je bila v fazi pridobivanja projektno tehnične dokumentacije pridobljena tudi potrebna dokumentacija za izgradnjo 6 bivalnih enot.

Lokacija	Število bivalnih enot	Leto izgradnje
V obstoječih stanovanjskih hišah	19	2003
Litostrojska 10 II. faza	20	2003 2004
Nakup na različnih lokacijah	10	2005
Cesta v Gorice	6	2005
SKUPAJ	55	

4.3 Prenova in revitalizacija

Zaključile oz. izvajale so se aktivnosti za prenavo naslednjih objektov:

Lokacija	Število stanovanj	Leto izgradnje
Gradaška 16	4	2003

Križevniška 2	18	2006
Ciril Metodov trg 16	5	2005
Hrenova 6, 6a	5	2005
Stari trg 16	5	2005
SKUPAJ	37	

4.3.1 Gradaška 16

V prvi polovici leta 2003 so bila zaključena gradbeno obrtniška in instalacijska dela pri izgradnji nadomestnega stanovanjskega objekta s prometno in komunalno ureditvijo. Tehnični pregled objekta je bil izvršen v mesecu maju 2003, uporabno dovoljenje pa pridobljeno v mesecu juniju 2003. V objektu smo pridobili štiri neprofitna stanovanja s pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti, ki so že vseljena.



4.3.2 Križevniška 2

V letu 2003 so se pri prenovi hiše Križevniška 2, ki je v večinski lasti MOL, nadaljevali postopki urejanja premoženjsko-pravnih razmerij in postopki zagotavljanja nadomestnih stanovanj za najemnike in tiste etažne lastnike, ki imajo interes preseliti se v primerna nadomestna stanovanja. Hitrejše reševanje ovira pomanjkanje primernih nadomestnih stanovanj po sprejemljivi ceni, predvsem v mestnem središču, kamor si vsi želijo.

S strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine je bil za prenovo hiše že izdelan zasnovalni projekt in pridobljene smernice in konservatorski program. V letu 2003 je bila izdelana tudi analiza nosilnosti in potresne varnosti s smernicami ojačitveno sanacijskih ukrepov.

4.3.3 Ciril Metodov trg 16

Na lokaciji Ciril Metodov trg 16 še vedno ni prišlo do poravnave v denacionalizacijskem postopku, zato se aktivnosti, vezane na pripravljala dela za prenovo objekta, prenašajo v leto 2004.

4.3.4 Hrenova 6, 6a

Po izdelavi zasnovalnega projekta nadomestne gradnje popolnoma dotrajanih objektov Hrenova 6 in 6a in pridobljenih smernicah Zavoda za spomeniško varstvo so se v letu 2003 nadaljevale aktivnosti za izpraznitev še zadnjega stanovanja. Izbran je bil tudi najugodnejši ponudnik za izdelavo projektne tehnične dokumentacije. Idejni projekt je že izdelan, trenutno je v izdelavi še ostala projektna dokumentacija.

4.3.5 Stari trg 16

V letu 2003 so se pričele izvajati aktivnosti za prenovo dotrajanega objekta Stari trg 16, v katerem je pet stanovanj (tri v lasti Mestne občine Ljubljana, dva pa v zasebni lasti) ter dva poslovna prostora. Usklajevala se je predvsem programska izraba, ob upoštevanju tehničnih možnosti in spomeniško varstvenih zahtev ter solastniških razmerij.

4.4 Zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupine in druge posebne oblike bivanja

Za potrebe meščanov Ljubljane, ki zaradi telesne ali duševne prizadetosti potrebujejo stanovanja za skupinske in za druge oblike bivanja so se izvajale aktivnosti na 5 projektih.

Lokacija	Namen	Število sob	Leto izgradnje
Karunova 5	Zatočišče za ženske in otroke, preganjane zaradi nasilja, ženska svetovalnica	4	2005
Hradeckega 18	Paleativni center za potrebe umirajočih	Izdelan je nov program	2005
Zupančičeva jama	Varovana stanovanja	18	
Ob Ljubljani 16	Bivalni ateljeji	6	2005
Saturnus	Dnevni mladinski center – nastanitveni del	2	2005
Skupaj		30	

4.4.1 Karunova 5

Na lokaciji Karunova 5, kjer bo dosedanji dotrajan stanovanjski objekt porušen in zgrajen nov nadomestni objekt, so se v letu 2003 nadaljevale aktivnosti za dokončno izpraznitev objekta. Zaradi nadomestne gradnje se je izkazala potreba po novi parcelaciji, ki je v izdelavi.

4.4.2 Hrdeckega 18

Na lokaciji Hrdeckega 18, kjer je načrtovana izgradnja Paleativnega centra za potrebe umirajočih, je bil v letu 2003 z lastniki sosednjih nepremičnin dosežen dogovor in opravljen nakup dveh sosednjih stanovanjskih objektov. V tem letu bo izdelan nov zasnovalni 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

4.4.3 Zupančičeva jama

Na lokaciji Zupančičeva jama smo načrtovane aktivnosti v zvezi s pridobivanjem upravnih dovoljenj in projektne dokumentacije ustavili zaradi nedokončanega postopka v zvezi z denacionalizacijo zemljišča.

4.4.4 Ob Ljubljani 16

Na lokaciji Ob Ljubljani 16 se izvaja investicija šestih ateljejev z bivalnimi prostori, v soinvestitorstvu z Mestno občino Ljubljana – Oddelkom za gospodarjenje z nepremičninami, ki naj bi sofinanciral poslovni del v izmeri 329,12 m². V letu 2003 smo na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja pričeli s postopkom javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del, ki pa se je zaključil neuspešno, zato je izbor izvajalca gradbenih del še v teku.

4.4.5 Saturnus

Na lokaciji Saturnus je Javni stanovanjski sklad MOL na podlagi posebne pogodbe nosilec vseh aktivnosti za izgradnjo Dnevnega mladinskega centra za potrebe ranljive mladine. V letu 2003 je bila izdelana projektna naloga, potrjena tudi s strani Mestne občine Ljubljana - Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo in Centra za socialno delo in izveden nakup objektov in poteka izdelava projektne dokumentacije.

4.5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Aktivnosti v zvezi z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanj so potekale na projektu Zelena jama, preostala dva projekta bosta realizirana v naslednjih letih. Z realizacijo vogalnih prizidkov ob Topniški, Črtomirovi in Linhartovi bomo nadaljevali po pridobitvi rezultatov raziskave pilotnega projekta prenove Savskega naselja, s projektom v Slapah ob pokopališču pa po sprejetju izvedbenega akta na Mestnem svetu MOL.

Investicija	Število stanovanj	Predvideno leto dokončanja
MS 1/2-1, MR 1/1 Zelena jama	160	2005
Vogalni prizidek Neubergerjeva	20	2005
Slape (ob pokopališču Polje)	22	2005
SKUPAJ	202	

4.5.1 Zelena jama

Na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, v funkcionalni enoti F3, je načrtovana izgradnja okrog 140 stanovanj (stanovanjski objekti A3, B1, V1). V letu 2003 smo pričeli s postopkom oddaje javnega naročila za pridobitev natečajnih rešitev idejnih zasnov in izbiro izvajalca za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije, ki še ni zaključen.

Za načrtovano gradnjo 20 stanovanj v stanovanjskem objektu V2, funkcionalna enota F6, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, se zaključuje izdelava projektne dokumentacije in teče postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja.

4.5.2 Vogalni prizidek Neubergerjeve

V kareju Topniška-Linhartova-Črtomirova je bila načrtovana izgradnja treh prizidkov P2, P3 in P4, s skupaj 71 stanovanji. Aktivnosti se bodo nadaljevale po pridobitvi rezultatov študije pilotnega projekta prenove Savskega naselja v Ljubljani.

4.5.3 Slape – ob pokopališču Polje

Izvajanje naših aktivnosti na tej lokaciji je vezano na potrditev sprememb urbanističnega akta na Mestnem svetu MOL in se prenaša v leto 2004.

4.6 Pripravljalna dela za gradnjo in prenovo po letu 2003

4.6.1 Izdelava strokovnih analiz in študij

Izdelana je bila prva faza raziskovalne naloge "Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani" in pilotnega projekta "prenove Savskega naselja". Potekala je raziskava stanovanjskega primanjkljaja v Ljubljani na podlagi zadnjega štetja prebivalstva, ki bo zaključena v letu 2004.

4.6.2 Vzpostavitev investicijskega javno zasebnega konzorcija

Pri poizkusu vzpostavitve javno zasebnega konzorcija v okviru katerega bi bilo možno zgraditi več 100 stanovanj ni prišlo do uspešnega dogovora, zato se ta naloga prenaša v prihodnost.

4.6.3 Priprave na stanovanjsko gradnjo na zemljiških kompleksih

V okviru priprave na gradnjo na lokaciji ob Povšetovi cesti so potekali dogovori z Oddelkom za gospodarjenje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana za ureditev zemljiškoknjižnega stanja v zvezi s pridobitvijo dovoljenja za rušenje obstoječih objektov.

Sodelovali smo pri pripravi projektne naloge za izvedbo urbanističnega arhitektnega natečaja za območje Stanežič.

4.6.4 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V sklopu priprave zemljišča za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Cesta v gorice je bilo potrebno porušiti še dve baraki, v katerih je živelo 16 družin, ki jim je bilo potrebno zagotoviti nadomestna stanovanja. V letu 2003 so bile preseljene vse družine, baraki pa porušeni.

Št. članov	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
Št. stanovanj	/	1	2	4	6	2	1	16

Struktura stanovanja	soba	1 sob	2 sob	2, 5 sob	2 sob + 2 kabineta	3 sob	SKUPAJ
Št. stanovanj	1	2	4	6	1	2	16

5 POSOJILA

Na podlagi 5. javnega razpisa, ki je bil javno objavljen v časopisu Dnevnik, dne 12.7.2003, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Razpisana so bila sredstva v višini 150.000.000,00 SIT od tega 100.000.000,00 SIT za upravičence, ki ne sodelujejo v akciji Ljubljana - moje mesto (LMM) in 50.000.000,00 za sodelujoče v tej akciji, za katere prispeva MOL tudi nepovratna sredstva za obnovitvena dela ter za upravičence, ki sodelujejo v kompleksni rekonstrukciji s stanovanjskim programom predvidenih objektov na Križevniški 2 in Starem trgu 16..

Vseh prispelih vlog je bilo 62, med njimi le ena nepopolna. Tako je 61 prosilcem bilo odobreno posojilo v višini 80 % njihove investicije. Skupna višina odobrenih posojil je znašala 98.323.291,00 SIT, od tega 38.772.168,00 SIT za upravičence, ki sodelujejo v akciji LMM oziroma kompleksni rekonstrukciji in 59.551.123,00 SIT za ostale upravičence.

S sredstvi za stanovanjska posojila se obnavlja 33 stanovanjskih hiš v mestu, od tega jih 6 sodeluje tudi v akciji LMM, 1 hiša pa sodeluje v kompleksni rekonstrukciji.

6 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

6.1 Najemninska politika

Najemnine za stanovanja last mestne občine Ljubljana in javnega stanovanjskega sklada so se zaračunavale skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.list RS, št. 23/00 in 96/01) in Sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 75/00, 109/01, in 117/03) ter Sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjih, najnujnejših bivalnih prostorih in garažah v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 16/03 in 127/03, pop. 135/03). V letu 2003 je prišlo do spremembe sklepov zaradi uveljavitve Odločbe Ustavnega sodišča RS (Ur. list RS, št 29/03) in zaradi novega Stanovanjskega zakona. Sprejeti sklepi so omogočali postopen dvig najemnin po katerem se je vrednost točke 2,63 EUR uveljavila naenkrat s 1.1.2004, postopnost pa je bila zagotovljena s spreminjanjem letne stopnje najemnine od vrednosti stanovanj, pri čemer so bila izvzeta najemna razmerja po predpisih o socialnem varstvu.

6.2 Zagotavljanje subvencij

Skladno z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona in Navodilom o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (v nadaljevanju: navodilo), ki ostajata skladno z določili novega Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je pričel veljati 14.10.2003, v veljavi do 1.1.2005 smo tudi v letu 2003 zagotavljali lastnikom subvencije najemnin za najemnike neprofitnih in socialnih stanovanj, ki so upravičenci do najema socialnega stanovanja. Skladno z navodilom morajo najemniki neprofitnih in socialnih stanovanj vložiti vlogo za uveljavitev znižane neprofitne najemnine oz. subvencije. V primeru izpolnjevanja pogojev se jim izda pozitivna odločba, ki se od uveljavitve SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin izdajajo za določen čas do 31.12.2004. Pred tem pa so se izdajale odločbe za nedoločen čas, upravičenci pa so morali vsako leto, do 15.4., predložiti dokazila, da še vedno izpolnjujejo pogoje za upravičenost do znižane neprofitne najemnine, sicer se je subvencija z odločbo ukinila.

V letu 2003 smo izdali 146 pozitivnih odločb. V veljavi pa so ostale tudi skoraj vse odločbe, izdane v letih 2001 in 2002, to je 218 odločb. Med letom je bilo ukinjenih 22 subvencij. Vlog je bilo tako, kot v letih 2001 in 2002, tudi v letu 2003 manj, kot je bilo ocenjeno.

Skladno s spremembami Stanovanjskega zakona, ki po določilih SZ-1 ostajajo v veljavi do 31.12.2004, je občina zagotavljala lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo najemniki, prejšnji imetniki stanovanjske pravice, finančna sredstva, ki v strukturi najemnine predstavljajo del stroškov kapitala. Tudi v teh postopkih se izdajajo odločbe. Skladno z Odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki po SZ-1 ostaja v veljavi še do 31.12.2004, se povračilo dela stroškov kapitala odobrava za dobo enega leta. V letu 2003 smo izdali 37 pozitivnih odločb (nanašajo se na 185 stanovanj), od tega so bile za leto 2001 izdane 3 odločbe, 12 odločb za leto 2002 in 22 odločb za leto 2003.

Skladno z Odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih se poviševanje neprofitnih najemnin in hkrati poviševanje subvencij oz. zniževanje najemnin za upravičence do najema socialnega stanovanja ter zviševanje dela stroškov kapitala, ki se vrača lastnikom, uveljavlja postopno od leta 2001 do leta 2004.

6.3 Vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš

Vzdrževanje stanovanj, ki je obsegalo redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela, smo v večini izvajali sami.

Tako smo izvedli predvsem investicijsko vzdrževalna dela (zamenjava dotrajanih oken, celotna prenova kopalnic, ureditev sodobnejšega ogrevanja,...) v 72 stanovanjih, ki so bila izpraznjena.

Prav tako smo sami izvajali redna in investicijska vzdrževalna dela v stanovanjih, ki so oddana najemnikom. Ta dela smo izvedli na osnovi prošenj najemnikov in skladno s strokovno presojo glede potrebne prenove. V letu 2003 je bilo tako prenovljenih 52 stanovanj. Poleg teh 52 stanovanj, v katerih smo izvedli redna in investicijska vzdrževalna dela sami, je bilo v podobnem obsegu prenovljenih še ca 30 stanovanj. Prenovo le – teh so na osnovi prošenj najemnikov ter po predhodni naši odobritvi izvedli upravniki stanovanjskih hiš.

Sofinancirali smo redna in investicijska vzdrževalna dela (zamenjava strešne kritine, obnova fasad,...), ki so jih upravniki stanovanjskih hiš izvedli na skupnih delih stanovanjskih hiš.

Prav tako smo sofinancirali prenove fasad, ki so bile izvedene v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

V tistih primerih, kjer so bile izdane inšpekcijske odločbe za izvedbo posameznih vzdrževalnih del na skupnih delih stanovanjskih hiš, ki so v lasti Mestne občine Ljubljana, smo financirali sorazmerni delež.

Poskrbeli smo, da je bila s strani izvajalcev gradbenih, obrtniških in instalacijskih del v garancijskem roku odpravljena večina napak v stanovanjih in na skupnih delih stanovanjskih hiš (soseka Nove Poljana, Tomačevo 5. in 6. faza). To nam je uspelo predvsem zaradi dejstva, da smo skladno z zakonodajo od izvajalcev gradbenih, obrtniških in instalacijskih del pridobili bančne garancije, katere bi lahko unovčili v primeru neodpravljenih napak.

Za zavarovanje najemnih obveznosti, predvsem normalne uporabe stanovanj, morajo najemniki neprofitnih, kadrovskih in službenih stanovanj plačati varščino. Varščina se ob izpraznitvi stanovanja uporabi za potrebna popravila, če le – to ni predano v primernem stanju.

6.4 Upravljanje

Zaradi nerealiziranega sklepa o vložitvi namenskega premoženja Mestne občine Ljubljana v Javni stanovanjski sklad MOL žal nismo mogli pristopiti k novelaciji pogodbenih razmerij z upravniki stanovanjskih hiš. Namen Javnega stanovanjskega sklada MOL je poenotenje poslovanja z vsemi upravniki ter dosega njihovega še bolj gospodarnega in predvsem transparentnega delovanja, za kar pa je pogoj urejeno lastništvo.

7 PRIVATIZACIJA PO 125. ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA

Stanovanjski zakon je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). Po SZ-1 občina ni več zavezanka za izplačevanje odpravnin v primeru privatizacije bivših imetnikov stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih, tako, da smo dolžni izplačevati odpravnine samo v tistih primerih, ko bo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo izdalo ugotovitvene akte še po prejšnjem Stanovanjskem zakonu. Postopke za izplačila po navedenih modelih smo vodili na osnovi zakonskih določil in na osnovi izračunov Ministrstva za okolje in prostor in energijo.

Skladno z ugotovitvenimi akti Ministrstva za okolje in prostor in energijo smo po I. modelu realizirali 4 zahtevke in izplačali 11.679.490,20 SIT, po II. modelu pa smo realizirali 13 zahtevkov in izplačali 25.879.250,61 SIT. Skupno smo po I. in II. privatizacijskem modelu 125.čl. Stanovanjskega zakona izplačali 37.558.740,81 SIT.

8 DODELJEVANJE STANOVANJ

V letu 2003 se je nadaljevalo z oddajo stanovanj socialnim upravičencem v najem na podlagi sprejete prednostne liste. Z zagotavljanjem najnujnejših bivalnih prostorov so bili zagotovljeni osnovni bivalni pogoji tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski, ki je terjala takojšnje ukrepanje. V sklopu priprave zemljišča za izgradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Cesta v gorice sta bili izpraznjeni in porušeni še zadnji dve baraki, stanovalcem pa zagotovljena nadomestna stanovanja. Za potrebe stanovanjskih skupin sta bili namenjeni dve stanovanji. V okviru dodeljevanja stanovanj se je stanovanjsko vprašanje najemnikov reševalo tudi z zamenjavami stanovanj za primernejša, glede na spremenjene družinske razmere.

Namen	Število stanovanj
3. socialni razpis	53
Na podlagi sodbe Delovnega in socialnega sodišča	3
Bivalne enote	19
Stanovanjske skupine	2
Zamenjave	32
Nadomestna stanovanja za potrebe gradnje	16
SKUPAJ	125

8.1 Dodeljevanje stanovanj socialnim upravičencem v najem

V letu 2003 se je na podlagi prednostne liste po 3. javnem razpisu za oddajo socialnih stanovanj, ki je bila sprejeta dne 29.06.2002 in javno objavljena v časopisu Dnevnik nadaljevala oddaja stanovanj socialnim upravičencem v najem, na katero je bilo uvrščenih 96 prosilcev, ki so dosegli 423 točk in več; dodatno sta bila uvrščena še 2 upravičenca, ki sta dokumentirano dokazala, da nista lastnika nepremičnin ter izločen 1 prosilec zaradi lastništva nepremičnine – podatki so se pridobivali preko Geodetske uprave RS.

Z dodelitvijo stanovanja je bilo do zaključka leta rešenih 53 upravičencev, za 2 družini sta stanovanji že pridobljeni in so v teku adaptacijska dela pred dodelitvijo, za sedemčlansko družino z invalidnim družinskim članom, ki je vezan na uporabo invalidskega vozička, kateri je sicer stanovanje že bilo ponujeno, pa ga je spričo posebnih potreb iz upravičenih razlogov zavrnila, pa bo zagotovljeno stanovanje prilagojeno invalidnim osebam. Ker takšnega stanovanja, kljub naporom, z nakupom nismo uspeli pridobiti, bomo družini lahko zagotovili stanovanje šele v novogradnji na območju Polja v Ljubljani, kjer je predvidena tudi izgradnja več stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam invalidnih oseb.

Tekom dodeljevanja stanovanj sta 2 družini odstopili od vloge, ker sta svoje stanovanjsko vprašanje rešili sami na drugačen način, pri 2 družinah pa je bilo pred oddajo stanovanja ugotovljeno, da niso izpolnjeni pogoji za upravičenost do dodelitve socialnega stanovanja v najem. Strokovna služba je v skladu s pravilnikom in javno objavljenimi razpisnimi pogoji pred sprejemom sklepa o dodelitvi oziroma pred sklenitvijo najemnega razmerja dolžna

preveriti ali prosilec še izpolnjuje pogoje za upravičenost do dodelitve socialnega stanovanja v najem. Uvrščena prosilca sta bila glede na ugotovitve črtana iz seznama upravičencev, pritožbeni oziroma sodni postopek še ni zaključen.

Oddaja stanovanj po sprejetem seznamu upravičencev je tako v celoti zaključena, razen omenjene družine, ki potrebuje invalidnemu članu ustrezno prilagojeno stanovanje.

Poleg oddaje stanovanj po veljavnem seznamu upravičencev do dodelitve socialnega stanovanja v najem so bila 3 stanovanja oddana na podlagi sodbe Delovnega in socialnega sodišča, ki je v socialnem sporu zaradi dodelitve stanovanja, ugodilo tožbenemu zahtevku prosilcev, ki so kandidirali na prvem oziroma drugem socialnem razpisu v letu 1995 in 1998.

Uvrščeni na seznam upravičencev	Oddana stanovanja	Odstopili	Izločeni iz seznama upravičencev	V postopku oddaje	Nerešeni
Oddaja po sklepu sodišča					
97	2002 – 37				
3	2003 – 56	2	2	2	1

Po številu družinskih članov:

	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	SKUPAJ
Oddana								56
V postopku		2						2
Nerešeni							1	1
Odstopili				2				2
Izločeni				2				2
SKUPAJ								63

Stanovanja, dodeljena socialnim upravičencem so bila pridobljena z gradnjo, nekaj z nakupom na trgu, z izpraznitvijo in pridobitvijo stanovanj po smrti najemnikov, na podlagi prenove starejših objektov in z zamenjavami stanovanj, zaradi zagotavljanja cenovno primernejših stanovanj gmotnemu stanju družin.

8.2 Dodeljevanje najnujnejših bivalnih prostorov oziroma bivalnih enot

V primerih družin in posameznikov, kjer so razmere terjale takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske, smo zagotavljali zasilne bivalne enote. Na ta način se rešujejo nujni primeri tistih občanov, ki ne morejo čakati na javne razpise in je potrebno hitro odzivanje za rešitev.

V letu 2003 je bilo z dodelitvijo bivalnih enot rešenih 19 družin oz. posameznikov. Oddanih je bilo 10 sob, 7 sob s kuhinjsko nišo, 1 soba s kuhinjo in 1 enota z dvema sobama in kuhinjo. V 19 oddanih bivalnih enotah, ki v povprečju merijo 20,57 m² živi 42 oseb. Torej je v povprečju dodeljeno osebam 9,3 m² bivalne površine.

Št. druž. čl.	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
Št. bivalnih enot	8	3	7	/	/	/	1	19

Te bivalne enote se oddajajo v najem za določen čas do prenehanja izrednih socialnih razmer oziroma do trajne rešitve z dodelitvijo socialnega stanovanja. Gre za prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja, prostore, pridobljene z adaptacijo etaž samskih domov (prenova vrhnje etaže v objektu na Litostrojski 10), pa tudi prostore v sklopu novogradenj (Topniška 58, gradnja v Polju).

8.3 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Na podlagi seznama upravičencev, ki je bil javno objavljen v časopisu Dnevnik dne 27.7.2002, so bili že v letu 2002 rešeni vsi uvrščeni prosilci oziroma 46 družin, razen ene šestčlanske družine, kateri je bilo sicer ponujeno primerno stanovanje, ki pa ni ustrezalo potrebam družine po ločenosti prostorov. V letu 2003 smo družini ponovno ponudili ustrezno stanovanje, ki ga je prav tako zavrnila in nazadnje podala izjavo, da se dokončno odpoveduje dodelitvi stanovanja. S sprejemom odstopa od dodelitve je bilo zaključeno reševanje po 5. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

8.4 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj na podlagi Stanovanjskega zakona

Občina je bila dolžna zagotavljati nadomestna najemna stanovanja na podlagi 154. (odprava sostanovalskih razmerij), 155., 156.čl. (izpraznitev administrativno zasedenih zasebnih stanovanj) in 157.čl. (nadomestna stanovanja za potrebe hišnikov, ki prenehajo opravljati hišniška opravila zaradi upokojitve ali iz razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi) Stanovanjskega zakona.

SZ-1 ne predpisuje več teh obveznosti, tako, da se bodo zagotavljala nadomestna stanovanja za te namene samo še za tiste upravičence, ki so oddali vloge po prejšnjem Stanovanjskem zakonu.

V letu 2003 ni bilo dodeljeno nobeno stanovanje na podlagi 154., 155. oz. 156. člena. Mestna občina Ljubljana je pretežno večino zahtevkov na podlagi 154., 155. in 156.čl., kjer je bilo v postopku nesporno ugotovljeno, da je dolžna zagotoviti nadomestno stanovanje, že realizirala.

Ugotavljamo, da poteka sedaj dodeljevanje nadomestnih stanovanj po 154., 155.čl. in 156.čl. pretežno na podlagi pravnomočnih sodnih odločb. Trenutno je v teku pri pristojnem sodišču v Ljubljani 8 pravnomočnih sodnih odločb za zagotovitev drugega primernega nadomestnega stanovanja. Pri tem ugotavljamo, da sodišče že dlje časa tolmači 155. oz. 156. člen Stanovanjskega zakona, tako da posledično Mestno občino Ljubljana določi kot zavezanko za zagotovitev drugega primernega nadomestnega stanovanja.

Nekateri lastniki v tožbah na podlagi 155. in 156.čl. Stanovanjskega zakona v povezavi s 150. čl. navedenega zakona ali pa po končanem sodnem postopku, zahtevajo od Mestne občine Ljubljana doplačilo razlike med neprofitno in profitno najemnino, pri čemer zahtevajo tudi izplačilo zakonitih zamudnih obresti. V ta namen v letu 2003 ni bilo potrebno izplačati finančnih sredstev.

Za potrebe preselitve hišnikov po 157.čl. Stanovanjskega zakona smo v letu 2003 zagotovili 4 nadomestna stanovanja. Nerealizirana so ostali še 3 popolni zahtevki.

8.5 Dodeljevanje službenih stanovanj

V letu 2003 ni bilo dodeljeno nobeno službeno stanovanje.

8.6 Dodeljevanje stanovanj za potrebe stanovanjskih skupin in drugih posebnih oblik bivanja

V letu 2003 sta bili dodeljeni 2 stanovanji za potrebe stanovanjskih skupin in sicer Altri – Odboru za novosti v duševnem zdravju ter Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Ljubljana.

8.7 Zamenjava stanovanj

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se izvajajo zamenjave stanovanj, s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotovili primernejše stanovanje, hkrati pa pridobili ustrezna stanovanja za izpolnitev drugih potreb. Prednost pri zamenjavi stanovanj imajo:

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

V letu 2003 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje 32 družin.

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	4	10	8	5	4	1	32

9 NASTAVITEV IN VODENJE REGISTROV TER INFORMATIZACIJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Prvo fazo registra stanovanj – evidenco registriranih najemnih pogodb smo vzpostavili s 1.1.1998. Vzpostavljeno prvo fazo registra stanovanj vodimo in jo po izvedenih postopkih registracije najemnih pogodb postopno dopolnjujemo z vnašanjem novih najemnih pogodb. V letu 2003 smo vnesli 3836 najemnih pogodb in aneksov, tako, da je sedaj v registru 18982 najemnih pogodb in aneksov. V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na prispelle in rešene vloge. Stvarnopravni zakonik, ki je stopil v veljavo 1.1.2003 je razveljavil 27.čl. Stanovanjskega zakona, ki je predpisoval vodenje registra pogodb o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem večstanovanjske hiše in funkcionalnega zemljišča tako, da v letu 2003 tega registra nismo več vodili.

Ob koncu leta 2002 smo pričeli z uvajanjem v delo na računalniškem programu, s katerim se znotraj Mestne uprave MOL spremlja sodne spise, v letu 2003 pa smo že vnašali tekoče sodne zadeve v ta program. Nadaljevali smo s pridobivanjem lastninske dokumentacije za odpiranje lastninskih spisov in vnašanjem teh podatkov v računalniški program za stanovanja last Mestne občine Ljubljana in JSS MOL.

Računalniško vodimo vso pošto z našega delovnega področja. Prav tako v veliki meri že teče informatizacija finančnega poslovanja, kar je še posebej pomembno zaradi izvajanja nove najeminske politike.

10 IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

Na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občina Ljubljana smo v letu 2003 na osnovi Odloka o ustanovitvi JSS MOL vodili skladno z veljavno zakonodajo tudi upravne postopke in izvajali upravne naloge iz izvirne pristojnosti Mestne občine Ljubljana. tako smo skupno obravnavali več kot 6 164 zadev, od tega 5176 vlog za registracijo najemnih pogodb za stanovanja in aneksov ter za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, 95 vlog za vpis v register upravnikov, 87 vlog za izdajo dovoljenja oz. soglasja za opravljanje dovoljenje dejavnosti v stanovanju, 160 vlog za ugotovitev opravičenosti do znižane neprofitne najemnine, za 218 zadev, kjer so ostale v veljavi odločbe iz let 2001 in 2002 smo zaradi ugotovitve ali so še izpolnjeni pogoji za znižano neprofitno najemnino preverili predložene listine in stranke pozvali na predložitev, 53 vlog za povračilo dela stroškov kapitala lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki se nanašajo na približno 265 denacionaliziranih stanovanj, 43 vlog za preveritev višine najemnine, vodili 37 postopkov upravnih izvršb in postopkov za zagotovitev nadomestnega stanovanja. po 154., 155. in 156. čl SZ. Obravnavali smo 37 vlog

za ugotovitev ali so prostori stanovanje, 17 vlog za nadomestna stanovanja za hišnike, 16 vlog za povračilo najemnine oz. odškodnine po končanem denacionalizacijskem postopku (72. čl. ZdeN) in 45 vlog premoženjskopravne narave (razdružitev solastnine, ponudbe za odkup,...) ter 20 vlog za izplačilo odpravnin po privatizacijskih modelih za bivše imetnike stanovanjske pravice.

Celo leto 2003 smo vzdrževali register najemnih pogodb kot prvo fazo registra stanovanj. Opravljenih je bilo 3836 vnosov, tako, da je v registru sedaj 81 982 najemnih pogodb in aneksov. V primerih, kjer ne razpolagamo z dokazili o lastništvu, smo ugotavljali tudi lastništvo naših stanovanj, pregledali smo tudi vso lastninsko dokumentacijo, ki nam jo je posredovalo podjetje SPL d.d., to je dokumentacijo za približno 400 stanovanj. Na osnovi osebnih vpogledov v zemljiško knjigo smo izdelali 82 lustrumov in zaprosili za zemljiškoknjižne izpiske za 35 nepremičnin.

D i r e k t o r i c a
Jožka HEGLER